



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

LETNO POROČILO

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA

ZA LETO 2007

Ljubljana, februar 2008

KAZALO

UVODNA POJASNILA

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA	7
---------------------------------------	----------

DODATEK K REVIZORJEVEMU POROČILU	9
---	----------

A. RAČUNOVODSKO POROČILO

1 BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2007	13
2 IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	14
3 POJASNILA K IZKAZOM	20
3.1 POJASNILA K BILANCI STANJA	20
3.2 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	28
3.2.1 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb	32
3.2.2 Pojasnila k izkazu računa financiranja	32
3.3 RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA	32
4 OBVEZNE PRILOGE	38
4.1 PRILOGE K BILANCI STANJA	38
4.1.1 Stanje in gibanje neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osn. sredstev	38
4.1.2 Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil	39
4.2 PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	41
4.2.1 Izkaz računa finančnih terjatev in naložb	41
4.2.2 Izkaz računa financiranja	42

B. POSLOVNO POROČILO

1 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	47
1.1 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV	47
1.2 ODPSTOPANJA REALIZACIJE OD SPREJETEGA FINANČNEGA NAČRTA	53
1.3 OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH PRORAČUNSKIH NAMENSKIH SREDSTEV	53
1.4 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET	53
1.5 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI	53
2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	54
2.1 ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE	54
2.2 URESNIČEVANJE DOLGOROČNIH CILJEV	54
2.3 URESNIČEVANJE LETNIH CILJEV NA PODROČJU OVREDNOTENIH PROGRAMOV ZA LETO 2007	56
2.4 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV	57
2.5 NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA	58
2.6 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V PRIMERJAVI Z DOSEŽENIMI CILJI IZ POROČILA PRETEKLEGA LETA ALI VEČ PRETEKLIH LET	58
2.7 OCENA GOSPODARNOSTI IN UČINKOVITOSTI POSLOVANJA GLEDE NA OPREDELJENE STANDARDE IN MERILA	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	60

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.

Skladno z odlokom o ustanovitvi JSS MOL skrbi za doseganje namena tako, da opravlja predvsem naslednje dejavnosti:

- pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Ljubljana,
- investira in soinvestira v gradnjo ali na drug način pridobiva stanovanja, predvsem neprofitna najemna stanovanja, bivalne enote in stanovanjske stavbe za posebne namene,
- 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,
- izvaja kreditiranje občanov za stanovanjske potrebe,
- upravlja z nepremičninami ustanovitelja, predvsem stanovanji, ki še niso prenesena v namensko premoženje sklada,
- 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,
- 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 2007 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov in navodil:

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.

- 89., 90., 97 in 99. člena zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-2759, 110/02-5389, 127/06-5348 in 14/07-600),
- 2. in 16. do 18. člena 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),
- 20. do 29. in 51. člena zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in 30/02-1253),
- 6. do 12. člena, 16. do 20. člena ter 26. in 27. člena 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 in 120/07).

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 2007. **Tržne dejavnosti** za leto 2007 niso bile načrtovane in izvajane.

Vrednosti v poročilu so izkazane v evrih, vrednosti za leto 2006 so preračunane v evre po tečaju zamenjave 239,64 SIT za 1 evro.

Mestni svet MOL je na 3. seji dne 5. marca 2007 sprejel Stanovanjski program MOL za leto 2007, kjer so obširneje predstavljene posamezne naloge in investicije na stanovanjskem področju. Skladno s 27. členom zakona o javnih financah je Mestni svet MOL na 4. seji dne 26. marca 2007 izdal soglasje k finančnemu načrtu JSS MOL za leto 2007, ki ga je nato, skladno z 19. členom Odloka o ustanovitvi, na 31. seji dne 17. aprila 2007 sprejel Nadzorni svet JSS MOL. Sredstva za izvajanje stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana je v letu 2007 zagotavljal tudi proračun Mestne občine Ljubljana (poglavje 22. Stanovanjsko gospodarstvo), ki je bil sprejet na 4. seji Mestnega sveta MOL na zasedanju 26. marca 2007⁴. V letu 2007 je MS MOL na 8. seji dne 24. septembra 2007 sprejel Odlok o rebalansu proračuna MOL v letu 2007⁵.

Po sprejemu proračuna je Mestna občina Ljubljana uredila financiranje JSS MOL v letu 2007 s pogodbo o zagotavljanju sredstev za delo JSS MOL ter sredstev za izvajanje stanovanjskega programa MOL za leto 2007⁶. Po sprejemu rebalansa proračuna je bil sklenjen dodatek št. 1 k navedeni pogodbi⁷.

Medsebojna razmerja iz naslova sredstev danih v upravljanje v letu 2007 sta MOL in JSS MOL uredila s sklenitvijo dodatka št. 1⁸ k pogodbi o prenosu nepremičnin v lasti MOL v upravljanje JSS MOL⁹. Z dodatkom št. 2¹⁰ je MOL v upravljanje JSS MOL prenesla tudi stanovanja, s katerimi sta prej upravljala Oddelek za lokalno samoupravo in Oddelek za gospodarjenje z zemljišči.

⁴ Uradni list RS, št. 29/07

⁵ Uradni list RS, št. 92/07

⁶ Št. pogodbe 410-46/07-2 u dne 11. maj 2007.

⁷ Št. dodatka 410-46/07-7 z dne 29. novembra 2007.

⁸ Št. dodatka 410-87/06-22 z dne 2. julija 2007.

⁹ Št. pogodbe 410-87/06-12 z dne 30. junija 2006.

¹⁰ Št. dodatka 410-87/06-23 z dne 21. novembra 2007.

Poročilo neodvisnega revizorja

Nadzornemu svetu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

Revidirali smo priloženo bilanco stanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, Ljubljana na dan 31. december 2007 ter z njo povezane bilanco prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja za tedaj končano leto s prilogami k računovodskim izkazom. Za te računovodske izkaze je odgovorno poslovodstvo javnega sklada. Naša naloga je o teh računovodskih izkazih izraziti mnenje na podlagi revizije. V Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana smo revidirali tudi upoštevanje določb o računovodskem poročanju iz Zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/1999 in 30/2002) in Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/2000).

Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

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 ter da je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana pri upravljanju in evidentiranju namenskega premoženja, kakor tudi vodenju poslovnih knjig in računovodskem poročanju upošteval določbe iz poglavij 5, 6 in 8 Zakona o javnih skladih.

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen posloводства kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.

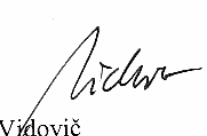
Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše revizijsko mnenje.

Po našem mnenju:

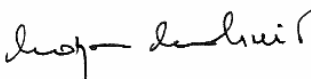
(a) so računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih poštena predstavitev finančnega stanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na dan 31. december 2007 ter njegovega poslovnega izida, izida računa finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in podzakonskimi predpisi.

(b) je javni sklad na dan 31.12.2007 v vseh pomembnih pogledih upošteval določbe o računovodskem poročanju iz Zakona o javnih skladih, omenjenih v tretjem odstavku.

Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi.


Mag. Zdenka Vidovič
pooblaščen revizorka

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


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

Ljubljana, 17. marec 2008

KPMG Slovenija, d.o.o.
1

Dodatek k revizorjevemu poročilu

Nadzornemu svetu Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

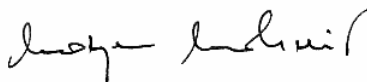
Revidirali smo priloženo bilanco stanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, Ljubljana na dan 31. december 2007 ter z njo povezane bilanco prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb, izkaz računa financiranja in prilogo k računovodskim izkazom za tedaj končano leto. Pregledali smo tudi poslovno poročilo. Za te računovodske izkaze, pripravljene v skladu z zahtevami Zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/1999 in 30/2002) in Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/2000) in predpisi, izdanimi na njegovi podlagi, ter za prilogo k njim, kakor tudi za skladnost naložb prostega namenskega premoženja z Zakonom o skladih je odgovorno poslovodstvo javnega sklada. Naša naloga je na podlagi revizije izraziti dodatno mnenje v skladu z drugim odstavkom 48. člena Zakona o javnih skladih.

Zakon o javnih skladih v 48. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor revizorjevo in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb prostega namenskega premoženja s 35. in 36. členom, upoštevanje omejitev zadolževanja iz 37. člena prej navedenega zakona ter v primeru javnega finančnega sklada prav tako mnenje o izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 39 do 42 tega zakona.

Po našem mnenju so naložbe prostega namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na dan 31.12.2007, predstavljene v točki 3.3 letnega poročila, v vseh pomembnih pogledih skladne s 35. in 36. členom Zakona o javnih skladih. Pri zadolževanju je sklad v letu 2007 v celoti upošteval omejitve iz 37. člena tega zakona. V letu 2007 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 39 do 41 Zakona o javnih skladih. Sklad je prav tako upošteval 42. člen tega zakona in oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi.

KPMG SLOVENIJA,

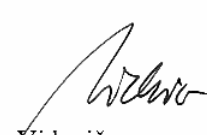
podjetje za revidiranje, d.o.o.



Marjan Mahnič, univ. dipl. ekon.

pooblaščen revizor

direktor



Mag. Zdenka Vidovič

pooblaščen revizorka

KPMG Slovenija, d.o.o.

Ljubljana, 17. marec 2008



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

A. RAČUNOVODSKO POROČILO
ZA LETO 2007

Ljubljana, februar 2008

1 BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2007

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	182.743.669	162.360.407	
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	692.103	567.576	
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV	003	397.364	335.996	
02	NEPREMIČNINE	004	239.288.225	213.976.586	
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	61.559.102	58.395.589	
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	395.205	387.302	
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	291.017	258.717	
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0	
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	2.109.247	2.872.208	
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	2.506.372	3.547.037	
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0	
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)	012	11.191.807	8.725.990	
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0	
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.036.827	617.030	
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	2.085.618	1.962.068	
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0	
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	242.322	128.155	
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	1.350.014	1.269.183	
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	1.024.591	1.208.075	
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	1.276.350	1.308.429	
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	4.176.085	2.233.050	
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	193.935.476	171.086.397	
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	19.499.439	16.818.716	
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV					

	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	7.946.232	5.618.196
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	92.858	93.257
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	3.944.206	2.009.339
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	257.543	104.415
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	21.574	109
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	569.709	575.017
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	3.060.342	2.817.151
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	18.908
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)	044	185.989.244	165.468.201
90	SPLOŠNI SKLAD	045	11.093.187	6.007.335
91	REZERVNI SKLAD	046	553.824	483.442
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	92.620.626	89.909.773
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	880.063	852.445
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	16.491.111	11.107.140
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	4.419.338	4.136.655
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	59.404.652	52.592.547
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	526.443	378.864
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	193.935.476	171.086.397
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	19.499.439	16.818.716

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 (102+153+166+176+192)	101	17.250.187	10.734.347
	TEKOČI PRIHODKI (103+140)	102	3.734.754	3.792.050
70	DAVČNI PRIHODKI (104+108+113+116+121+131+139)	103	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (105+106+107)	104	0	0
7000	Dohodnina	105	0	0

7001	Davek od dobička pravnih oseb	106	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (109+110+111+112)	108	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (114+115)	113	0	0
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (117+118+119+120)	116	0	0
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0
7031	Davki na premičnine	118	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (122+123+124+125+126+127+128+129+130)	121	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0
7043	Dobički fiskalnih monopolov	125	0	0
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (132+133+134+135+136+137+ 138)	131	0	0
7050	Carine	132	0	0
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	DRUGI DAVKI	139	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150)	140	3.734.754	3.792.050
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	3.472.445	3.500.112
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	90.986	53.651
7103	Prihodki od premoženja	144	3.381.459	3.446.461
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (146+147)	145	0	0
7110	Sodne takse	146	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	5.208	3.902
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151+152)	150	257.101	288.036
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	257.101	288.036
72	KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)	153	5.548.202	259.556
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	3.931.894	259.556

7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	3.931.894	259.557
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (160+161)	159	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV (163+164+165)	162	1.616.308	0
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	1.602.281	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih dolgoročnih sredstev	165	14.027	0
73	PREJETE DONACIJE (167+170+175)	166	0	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (168+169)	167	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (171+172+173+174)	170	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (177+183)	176	7.918.886	6.680.241
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	7.918.886	6.680.241
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	7.918.886	6.680.241
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (185+186+187+188+189+190+191+192)	183	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	185	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za strukturno politiko	186	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za kohezijsko politiko	187	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje notranje politike	188	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij	191	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (193+197+201+206+207+210+213+214+215)	192	48.345	2.500
780	PREDPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (194+195+196)	193	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0

781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE POLITIKE (198+199+200)	197	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)	198	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)	199	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)	200	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA STRUKTURNO POLITIKO (202+203+204+205)	201	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	202	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	203	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	204	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	205	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA KOHEZIJSKO POLITIKO	206	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE NOTRANJE POLITIKE (208+209)	207	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	208	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	209	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (212+213)	210	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	211	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	212	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	213	48.345	2.500
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	214	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	215	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI (217+261+290+903+917)	216	24.015.931	12.504.759
40	TEKOČI ODHODKI (218+226+232+243+249+255)	217	4.321.542	4.463.351
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (219+220+221+222+223+224+225)	218	1.142.094	1.102.998
4000	Plače in dodatki	219	970.544	924.074
4001	Regres za letni dopust	220	39.612	39.785
4002	Povračila in nadomestila	221	93.824	90.482
4003	Sredstva za delovno uspešnost	222	14.912	12.444
4004	Sredstva za nadurno delo	223	9.359	32.144
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	224	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	225	13.843	4.069
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (227+228+229+230+231)	226	181.373	177.534
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	227	88.192	85.775
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	228	70.618	68.716
4012	Prispevek za zaposlovanje	229	598	584
4013	Prispevek za starševsko varstvo	230	996	968
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	231	20.969	21.491

402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (233+234+235+236+237+238+239+240+241+242)	232	2.494.222	2.384.471
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	233	176.776	112.239
4021	Posebni material in storitve	234	69	513
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	235	48.860	43.578
4023	Prevozni stroški in storitve	236	2.070	275
4024	Izdatki za službena potovanja	237	9.812	7.649
4025	Tekoče vzdrževanje	238	1.376.327	1.539.927
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	239	4.757	7.861
4027	Kazni in odškodnine	240	0	170.877
4028	Davek na izplačane plače	241	36.892	45.251
4029	Drugi operativni odhodki	242	838.659	456.301
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (244+245+246+247+248)	243	330.378	314.906
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	244	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	245	0	0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	246	330.378	314.906
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	247	0	0
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	248	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (250+251+252+253+254)	249	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	250	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	251	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	252	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	253	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	254	0	0
409	REZERVE (256+257+258+259+260)	255	173.475	483.442
4090	Splošna proračunska rezervacija	256	0	0
4091	Proračunska rezerva	257	0	0
4092	Druge rezerve	258	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	259	173.475	81.514
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	260	0	401.928
41	TEKOČI TRANSFERI (262+266+276+277+285)	261	1.002.867	1.041.170
410	SUBVENCIJE (263+264+265)	262	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	263	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	264	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	265	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINSTVOM (267+268+269+270+271+272+273+274+275)	266	767.298	730.183
4110	Transferi nezaposlenim	267	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	268	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	269	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	270	0	0
4114	Pokojnine	271	0	0
4115	Nadomestila plač	272	0	0
4116	Boleznine	273	0	0
4117	Štipendije	274	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	275	767.298	730.183
412	TRANSFERI NEPROFITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	276	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (278+279+280+281+282+283+284)	277	235.569	310.987
4130	Tekoči transferi občinam	278	0	1.027
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	279	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	280	234.948	309.293
4133	Tekoči transferi v javne zavode	281	321	342
4134	Tekoči transferi v državni proračun	282	300	325

4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	283	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	284	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (286+287+288+289)	285	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	286	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	287	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	288	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	289	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (291)	290	18.691.522	7.000.238
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (292+293+294+295+296+297+298+900+901+902)	291	18.691.522	7.000.238
4200	Nakup zgradb in prostorov	292	9.121.710	1.181.380
4201	Nakup prevoznih sredstev	293	0	0
4202	Nakup opreme	294	18.493	133.162
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	295	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	296	6.732.308	3.437.323
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	297	1.547.238	1.395.431
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	298	400.710	64.438
4207	Nakup nematerialnega premoženja	900	123.461	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	901	747.602	788.504
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	902	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (904+912)	903	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (905+906+907+908+909+910+911)	904	0	0
4310	Investicijski transferi neprofitnim organizacijam in ustanovam	905	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	906	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	907	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	908	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	909	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	910	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	911	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (913+914+915+916)	912	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	913	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	914	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	915	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	916	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (918+919+920+921)	917	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	918	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	919	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	920	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Velike Britanije	921	0	0
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-216)	922	0	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (216-101)	923	6.765.744	1.770.412
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	924	59	61
	Število mesecev poslovanja	925	12	12

3 POJASNILA K IZKAZOM

3.1 POJASNILA K BILANCI STANJA

SREDSTVA

Skupna vrednost sredstev JSS MOL 31. decembra 2007 znaša 193.935.476 evrov, kar je za 13,3% 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 priznanje, se ob začetnem priznanju 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 stopenj¹¹. Uporabljene amortizacijske stopnje so bile naslednje:

	2007	2006
Gradbeni objekti	3	2-3
Stavbe iz lesa	3	5
Druga oprema	20	25
Neopredmetena osnovna sredstva	20	10

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

¹¹ Z zadnjimi spremembami Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev (Uradni list RS 120/07) so bile uveljavljene nove stopnje, ki veljajo za leto 2007.

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 oslabilve se opravlja v skladu s pravilnikom o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava¹². Zaradi okrepitve oziroma oslabilve 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 2007 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 2007 znaša 177.729.122 evrov, kar je za 14,2% več kot leto poprej in predstavlja 91,6% delež bilančne vsote.

Preglednica 1: Neodpisane vrednosti nepremičnin

Vsebina	2007	delež v %	2006	delež v %
Nepremičnine v lasti JSS MOL	118.718.883	66,8	103.341.026	66,4
Zemljišča	13.530.596	7,6	17.559.341	11,3
Stanovanja v lasti	87.904.462	49,5	80.230.258	51,6
Stanovanja v izgradnji	17.283.825	9,7	5.551.426	3,6
Nepremičnine MOL v upravljanju	58.844.284	33,1	52.092.286	33,5
Zemljišča	405.976	0,2	151.900	0,1
Stanovanja v upravljanju JSS	55.403.512	31,2	49.351.963	31,7
Novogradnje in prenove v teku	3.034.796	1,7	2.588.423	1,7
Nepremičnine Občine Dol v upravljanju	143.943	0,1	147.686	0,1
Nepremičnine Občine Polhov Gradec	22.012	0,0	0	-
Nepremičnine	177.729.122	100,0	155.580.998	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 2007 in 2006. Med stanovanji so vključene tudi sobe in bivalne enote.

Konec leta 2007 je JSS MOL imel v evidenci 4102 enoti, od tega 5 stanovanj v lasti Občine Dol in 5 stanovanj v lasti Občine Dobrova - Polhov Gradec, ostalih 4.092 enot je v lasti MOL oz. JSS MOL. Število enot po lastništvu in kategorijah je razvidno iz naslednje preglednice:

¹² Uradni list RS. št. 134/03, 34/04, 13/05, 114/06-4831 in 138/06.

Preglednica 2: Enote po lastništvu in kategorijah

Enote in vrste oddaje stan. v najem	Število stanovanjskih enot 31.12.2007					31.12.2006
	JSS	MOL	DOL	PG	SKUPAJ	SKUPAJ
Lastništvo						
Neprofitna	1.594	1.605	5	5	3.209	3.012
Službena	10	7	0	0	17	17
Tržna	69	80	0	0	149	221
VSA STANOVANJA	1.673	1.692	5	5	3.375	3.250
Enote v barakah	0	102	0	0	102	102
Garaže in pokrita parkirna mesta	487	138	0	0	625	605
VSE ENOTE	2.160	1.932	5	5	4.102	3.957

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

Vsebina	Zemljišča	Objekti	OS - v pridobivanju	Skupaj
Nabavna vrednost:				
Začetno stanje	17.559.341	98.083.228	5.551.426	121.193.996
Nabave med letom	400.710	9.959.338	18.087.471	28.447.519
Izločitev med letom	4.429.455	92.537	6.355.072	10.877.064
Stanje 31.12.2007	13.530.596	107.950.029	17.283.825	138.764.451
Popravek vrednosti:				
Začetno stanje	0	17.852.969	0	17.852.969
Amortizacija	0	2.283.726	0	2.283.726
Zmanjšanje popravka vrednosti	0	34.645	0	34.645
Izločitev med letom	0	56.483	0	56.483
Stanje 31.12.2007	0	20.045.568	0	20.045.568
Neodpisana vrednost 31.12.2007	13.530.596	87.904.462	17.283.825	118.718.883

Vrednost **zemljišč** na dan 31.12.2007 je 13.530.596 evrov in je za 22,9% nižja kot leto poprej. Med letom se je vrednost zemljišč povečala za 400.710 evrov zaradi nakupa zemljišča v k.o. Kašelj za projekt Španski borci. Med letom se je zmanjšala vrednost zemljišč za 4.429.455 evrov, od tega se je zaradi zaključene investicije na Cesti v Gorice znesek v višini 2.837.170 evrov prenesel na konto stanovanj, za 1.592.285 evrov pa je bilo prodano 60% zemljišča v k.o. Trnovsko predmestje soinvestitorju Centra starejših Trnovo.

Neodpisana vrednost **objektov** v lasti je konec leta znašala 87.904.462 evrov in je za 9,6% višja kot leto poprej. Nabavna vrednost objektov na dan 31.12.2007 je 107.950.029 evrov. Med letom se je povečala za 9.417.947,67 evrov iz naslova nakupov, izdelave ocene vrednosti nepremičninskih pravic in zaključenih investicij. Zaključene investicije, ki so povečale konto stanovanj so: Cesta v Gorice 8.325.722 evrov, Kvedrova 376.060 evrov in Steletova 490.460 evrov. Iz naslova investicijskega vzdrževanja se je nabavna vrednost povečala za 541.391 evrov (obnovljenih je bilo 106 stanovanj).

Popravek vrednosti objektov na dan 31.12.2007 znaša 20.045.568 evrov. Zaradi novo sklenjene kupoprodajne pogodbe za odkup stanovanj po Stanovanjskem zakonu, in prodaje se je nabavna vrednost zmanjšala za 92.537 evrov, od tega 12.610 evrov predstavlja delni odkup iz naslova Javnega zasebnega partnerstva.

Zaradi odprodaje po Stanovanjskem zakonu se je zmanjšal popravek vrednosti za 56.483 evrov. Zaradi investicijskega vzdrževanja (pri 61 stanovanjih so bila opravljena prenovitvena dela, ki podaljšujejo življenjsko dobo objekta) se je popravek vrednosti zmanjšal za 34.644 evrov.

Obračunana amortizacija za leto 2007 je znašala 2.283.726 evrov.

Na dan 31.12.2007 je skupno število enot v **lasti JSS MOL** 2160. Število se je med letom povečalo za 116 stanovanj, od tega je 114 stanovanj na Cesti v Gorice (zaključena investicija v letu 2007). Zaradi odprodaje po SZ je bilo izločeno 1 stanovanje. Na osnovi izločitev in pridobitev novih enot je na dan 31.12.2007 v evidenci osnovnih sredstev v lasti JSS MOL 487 garaž in 1673 stanovanj.

Vrednost investicij v teku na dan 31.12.2007 je 17.283.825 evrov. V letu 2007 se je povečevala vrednost na 9 projektih: Zelena jama F3, Trnovo, Polje II, Celovski dvori, Ob Viški cesti, Cesta v Gorice, Steletova, Kvedrova in Na Herši. Med letom je nastalo za 18.087.471 evrov investicijskih stroškov. V letu 2007 so se zaključile investicije: Cesta v Gorice, Kvedrova in Steletova, kar pomeni, da se je znesek v višini 6.355.072 evrov iz konta investicij v teku prenesel na konto stanovanj - objektov.

Osnovna sredstva v upravljanju od MOL

Neodpisana vrednost osnovnih sredstev v lasti MOL, danih v upravljanje JSS MOL, je znašala 59.238.697 evrov oz. 13,4% več kot leto poprej.

V letu 2007 je sklad nadaljeval s posodabljanjem informacijskega sistema za podporo poslovnim procesom. Neodpisana vrednost **neopredmetenih osnovnih sredstev** konec leta 2007 je znašala 294.739 evrov in je za 27,6% višja kot leto poprej. Povprečna odpisanost programov konec leta je 57,4 %.

Neodpisana vrednost **opreme** po stanju 31. 12. 2007 znaša 99.673 evrov in je za 18,0% nižja kot leto poprej. Med letom je bila nabavljena oprema za 15.494 evrov, 19.468 evrov pa je znašala nabavna vrednost opreme prenesene iz uporabe v upravljanje. Oprema je v povprečju 71,7% odpisana.

Pretežni del sredstev v upravljanju oz. 99,3% delež predstavljajo nepremičnine. Neodpisana vrednost **nepremičnin** v upravljanju je konec leta 2007 znašala 58.844.284 evrov oz. 13% več kot leto poprej.

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

Preglednica 5: Gibanje vrednosti nepremičnin prejetih v upravljanje od MOL

Vsebina	Zemljišča	Objekti	OS - v pridobivanju	Skupaj
Nabavna vrednost:				
Začetno stanje	151.900	89.617.773	2.588.423	92.358.096
Nabava v letu 2007	254.076	10.400.932	446.373	11.101.381
Izločitev iz uporabe	0	3.377.373	0	3.377.373
Stanje 31. 12. 2007	405.976	96.641.333	3.034.796	100.082.104
Popravek vrednosti:				
Začetno stanje	0	40.461.563	0	40.461.563
Amortizacija	0	1.675.552	0	1.675.552
Popravek vrednosti	0	1.367.252	0	1.367.252
Izločitev iz uporabe	0	2.266.546	0	2.266.546
Stanje 31. 12. 2007	0	41.237.820	0	41.237.820
Neodpisana vrednost 31.12.2007	405.976	55.403.512	3.034.796	58.844.284

Vrednost zemljišč na začetku leta 2007 je znašala 151.900 evrov in sicer zemljišča na naslednjih lokacijah: Hrenova 6, Ob železnici 16, Tomačevska 11. Med letom se je vrednost povečala za 254.076 evrov in sicer na lokacijah: Tomačevska 11a/9, Rožna dolina c. XV 20a in Pipanova.

Neodpisana vrednost **objektov** v upravljanju je konec leta 2007 znašala 55.403.512 evrov, kar je 12,3% več kot leto poprej. Število enot na dan 31. decembra 2007 je bilo 1.932, od tega 138 garaž oz. pokritih parkirnih mest, 1.692 stanovanj in 102 enoti v barakah. Med letom se je število enot zaradi razdrtja kupoprodajne pogodbe, razdelitve stanovanja na dve enoti in drugih med letom ugotovljenih sprememb povečalo za 5 stanovanj in 3 parkirna mesta, v mesecu decembru 2007 pa je bilo od Mestne uprave prevzetih v upravljanje 64 stanovanj in 17 parkirnih mest tako, da je bilo v letu 2007 na novo evidentiranih 89 enot.

Zaradi novo sklenjenih kupoprodajnih pogodb, denacionalizacijskih odločb, prodaj, prenosa lastništva na občino Dobrova - Polhov Gradec je bilo med letom na osnovi pridobljenih dokumentov iz evidence osnovnih sredstev v lasti MOL, s katerimi upravlja JSS MOL, **izločenih 63 stanovanj**.

Obračunana amortizacija za leto 2007 znaša 1.675.552 evrov. Popravek vrednosti objektov na dan 31. decembra 2007 je znašal 41.237.820 evrov. V povprečju so objekti odpisani 42,7%.

Po stanju konec leta 2007 je bilo v denacionalizaciji še 217 stanovanjskih enot, katerih neodpisana vrednost je znašala 4.411.206 evrov.

Stanje na kontih investicij v teku na dan 31. decembra 2007 znaša 3.034.796 evrov oz. 17,2% več kot leto poprej. V letu 2007 je bilo aktivnih **5 investicij v teku** in sicer Hrdeckega 18 in 20, Hrenova 6 in 6 A, Hrenova 8, Pipanova pot in Savska 1. Nobena od investicij še ni zaključena. Med letom je nastalo za 250.620 evrov investicijskih stroškov, od tega je znesek v višini 174.003 evrov za dane predujme za Trg komandanta Staneta. Poleg tega so v upravljanju tudi investicije, katerih zemljišča so bila s Pogodbo o prenosu lastninske pravice z dne 19.08.2005 že prenesena v last JSS MOL, to so: Zelena jama F3, Cesta v gorice, Na Herši, Ob Viški cesti, Polje II, Povšetova, Trnovo in Dolgi most. Vrednost teh investicij do 31.12.2007 znaša 1.908.625 evrov. V kolikor so v letu 2007 nastali stroški na teh investicijah, so se plačevali iz sredstev JSS MOL.

Osnovna sredstva v upravljanju od Občine Dol

JSS MOL ima v **upravljanju tudi 5 stanovanj Občine Dol**. Neodpisana vrednost na dan 31. decembra 2007 znaša 143.943 evrov. V letu 2007 je bila izvedena obnova praznega stanovanja za 2.564 evrov, obračunana amortizacija pa znaša 6.307 evrov.

Osnovna sredstva v upravljanju od Občine Dobrova - Polhov Gradec

JSS MOL ima v upravljanju tudi 5 stanovanj Občine Dobrova - Polhov Gradec, ki so bila doslej evidentirana kot premoženje MOL v upravljanju. Ob delitveni bilanci je kazalo, da bodo enote vrnjene po zakonu o denacionalizaciji in jih Občina Dobrova – Polhov Gradec ni prevzela. V letu 2007 se je izkazalo drugače, zato bo v prvem četrtletju 2008 Občina Dobrova - Polhov Gradec prevzela ta stanovanja v svoje upravljanje.

Dolgoročno dana posojila posameznikom po stanju 31. decembra 2007 znašajo 2.880.331 evrov, kar je za 30% manj kot leto prej. V priloženi bilanci stanja je ta vrednost znižana za 771.084 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost terjatev, zapadlih v letu 2008. Računovodski standardi določajo, da se vrednost dolgoročnih terjatev, ki zapadejo v plačilo v naslednjih 12 mesecih, izkaže med kratkoročnimi terjatvami.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja do kupcev stanovanj iz privatizacije stanovanj po stanovanjskem zakonu so v poslovnih knjigah izkazane v višini 3.250.144 evrov, kar je za

26% manj kot leto poprej, kar kaže na usihanje tega pomembnega vira sredstev za stanovanjsko graditev. V priloženi bilanci stanja je ta vrednost znižana za 743.772 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 2007 znašala 349.846 evrov, za 120.000 evrov je bilo depozitov na odpoklic pri bankah, poleg tega je imel sklad še 566.980 evrov rezervnih sredstev na posebnih računih, skupaj torej 1.036.827 evrov dobroimetja pri bankah.

Kratkoročne terjatve do kupcev (terjatve za najemnine oz. uporabnine do posameznikov in upravnikov) znašajo 2.085.618 evrov, kar je za 6,3% več kot na začetku leta, kar je za 7,5 indeksne točke manj kot rast fakturiranih terjatev, kar kaže na uspešnejšo izterjavo v letu 2007. 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 242.322 evrov. Od tega 107.655 evrov za decembrske plače, ki jih skladu zagotavlja proračun MOL, za 111.429 evrov tekočih transferov in 4.305 evrov investicijskih transferov neizplačanih zahtevkov na proračunski postavki 061003, 121 evrov za socialne subvencije drugih občin in 18.811 terjatev do stavbnih zemljišč.

Kratkoročne finančne naložbe po stanju 31. decembra 2007 so znašale 1.350.014 evrov in predstavljajo kratkoročne depozite pri bankah.

Kratkoročne terjatve iz financiranja so izkazane v višini 295.939 evrov in izhajajo iz terjatve do Banke Koper za prejeta vračila dolgoročnih stanovanjskih posojil v višini 249.834 evrov ter 46.105 evrov natečenih obresti od kreditov in depozitov. V izkazih je izkazana vrednost 1.024.591 evrov, zaradi povečanja za ocenjeno vrednost glavnice dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2008 v vrednosti 728.652 evrov.

Druge kratkoročne terjatve so evidentirane v višini 490.146 evrov in sicer:

	2007	2006
Kratkoročne terjatve do državnih in drugih institucij	44.015	30.270
Terjatve za vstopni DDV	22.555	0
Terjatve za obročna plačila	262.055	217.031
Terjatve za kupnino za hišice v Tomačevem	76.767	82.295
Druge kratkoročne terjatve	84.754	42.510
Skupaj druge kratkoročne terjatve	490.146	372.106

V bilanci stanja so povečane za 786.204 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost obročnih plačil zapadlih v naslednjih 12 mesecih, tako da je izkazan znesek 1.276.350 evrov.

Med **neplačanimi odhodki** se izkazujejo odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Konec leta 2007 so ti odhodki znašali 4.176.085 evrov, od tega neplačani računi dobaviteljem 3.944.206 evrov, natečene obresti za najeta posojila 9.709 evrov, neplačana izplačila zaposlenim za mesec december 106.253 evrov in druga neizplačana izplačila 115.917 evrov.

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

Pasiva bilance stanja 31. decembra 2007 kaže na pretežno financiranje z dolgoročnimi viri, saj kratkoročni viri predstavljajo le 3,8% delež virov sredstev oz. 7.386.232 evrov. V izkazih so **kratkoročne obveznosti** izkazane v višini 7.946.232 evrov, saj so povečane za znesek 560.000 evrov za kolikor je ocenjeno zmanjšanje glavnice dolgoročnih posojil v letu 2008.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih v višini 92.858 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december 2007 ter jubilejne nagrade, 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 2007 znašale 3.944.206 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 257.543 evrov so evidentirane obveznosti za dajatve v višini 14.851 evrov, za DDV v višini 148.228 evrov in obveznosti za subvencije v višini 94.464 evrov.

Na kontih **kratkoročnih obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** se izkazuje obveznost iz naslova refundacij v višini 21.477 evrov in obveznost za stroške vodenja transakcijskih računov za mesec december 2007 v višini 97 evrov.

Kratkoročne obveznosti iz financiranja predstavljajo kratkoročne obveznosti za natečene obresti do SSRS in so konec leta 2007 znašale 9.709 evrov. V izkazih so kratkoročne obveznosti povečane za 560.000 evrov, kar predstavlja ocenjena zapadla odplačila najetih kreditov SSRS v letu 2008.

Neplačani prihodki so izkazani v višini 3.060.342 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.

Splošni sklad je bil konec leta 2007 oblikovan v višini 11.093.187 evrov.

	2007	2006
Splošni sklad za NDS in OS	42.579.512	29.915.587
Splošni sklad za finančne naložbe	(10.042.412)	(8.123.902)
Splošni sklad za drugo	(21.443.913)	(15.784.350)
Skupaj splošni sklad	11.093.187	6.007.334

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. V letu 2007 so se nadomeščala med letom porabljenega sredstva, tako da se je konec leta 2007 po sklepu direktorice v rezervni sklad razporedilo 75.678 evrov za stanovanja MOL v upravljanju in 33.984 evrov za stanovanja JSS MOL.

Konec leta 2007 so bile na osnovi sprejetega Pravilnika za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL oblikovane rezervacije za kreditna tveganja v višini 360.797 evrov.

Konec leta 2007 so oblikovani rezervni skladi v skupni višini 553.824 evrov.

Konec leta 2007 je znašala vrednost **namenskega premoženja** vpisanega v sodni register 92.620.626 evrov, sklad namenskega premoženja pa je bil oblikovan v višini 93.500.689 evrov saj je poleg premoženja vpisanega v register evidentiranih še 880.063 evrov presežka prihodkov nad odhodki iz leta 2004, 2005 in 2006. Ustanovitelj je sklep o tem sprejel na 12. seji MS MOL 20. decembra 2007 ob sprejemu letnega poročila JSS MOL za leto 2006.

Skladno s sprejetim proračunom so bila v letu 2007 skladu nakazana denarna sredstva v višini 2.710.854 evrov za povečanje namenskega premoženja. Okrožno sodišče v Ljubljani je povečanje namenskega premoženja z denarnim vložkom vpisalo v register 20. septembra 2007; to je bila v letu 2007 edina sprememba višine namenskega premoženja vpisanega v sodni register.

Vrednost **dolgoročno prejetih kreditov** je konec leta 2007 znašala 17.051.111 evrov in je za 46,1% višja kot leto poprej. V letu 2007 je bil črpan kredit za Cesto v gorice in del posojila za Zeleno jamo. Odplačila glavnice najetih posojil so v letu 2007 znašala 561.464 evrov, obresti na najeta posojila pa 330.378 evrov. V letu 2007 smo refinancirali 6 posojil in v začetku februarju 2008 še 2 najeti posojili pri SSRS na 12 mesečni EURIBOR + 0% tako, da v letu 2008 ne bomo imeli več posojil z revalorizacijo glavnice. V bilanci stanja je ta postavka znižana za 560.000 evrov, kolikor predstavljajo ocenjene zapadle glavnice v letu 2008.

Vrednost **dolgoročnih obveznosti** iz poslovanja je konec leta znašala 4.419.338 evrov, kar je za 6,9% več kot leto poprej oz 2,3% bilančne vsote. Od tega je za 3.446.112 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, uspelih na 9. in kasnejših javnih razpisih, so obračunane skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem¹³ in znašajo 10% 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 973.226 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:

	2007	2006
Stanovanja MOL v pripravi		792.834
Stanovanja MOL v upravljanju	55.403.512	48.363.376
Objekti MOL v prenovi	2.665.040	2.588.423
Oprema MOL v upravljanju	99.674	121.558
Materialne pravice v upravljanju	294.739	231.016
Zemljišča v upravljanju	405.976	151.900
Predujmi za sredstva v upravljanju	369.756	195.753
Skupaj obveznosti za sredstva MOL	59.238.697	52.444.860
Obveznosti za sredstva Občine Dol	143.943	147.686
Obv. za sr. Občine Dobrova - Polhov Gradec	22.012	0
Skupaj sredstva v upravljanju	59.404.652	52.592.546

¹³ Uradni list RS, št. 14/04 in 34/04.

Za sredstva v upravljanju z MOL je sklenjena pogodba o prenosu nepremičnin v lasti MOL v upravljanje JSS MOL¹⁴. 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 vodili kot namenski prihodki proračunskega uporabnika 22. Stanovanjsko gospodarstvo, ki se z letnimi proračuni usmerjajo v JSS MOL kot tekoči ali investicijski transferi. V letu 2007 so bili v proračunu MOL iz teh virov realizirani prihodki v višini 2.083.176 evrov, ki jih ima JSS MOL evidentirane med terjatvami do uporabnikov enotnega kontnega načrta.

3.2 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

V letu 2007 so bili realizirani prejemki v višini 24.881.248 evrov, kar je 101,5% nad načrtovanim in 195,1% več kot leto poprej. Od tega je bilo za 17.250.187 evrov prihodkov, za 2.022.656 evrov prejetih vračil posojil in kupnin iz naslova privatizacije ter za 5.608.405 evrov najetih posojil.

Izdatki so bili realizirani v višini 24.577.395 evrov, kar je 100,2% načrtovanega in 188,3% več kot leto poprej. Od tega so odhodki zanašali 24.015.931 evrov, odplačila dolga pa 561.464 evrov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2007 je razvidna iz spodnje preglednice.

	Vsebina	Realizacija 2006	Finančni načrt 2007	Realizacija 2007	Indeks R07/ FN07	Indeks R07 / R06
1	2	3	4	5	6 = 5/4	7=5/3
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV					
	I. SKUPAJ PRIHODKI	10.734.348	16.587.637	17.250.187	104,0	160,7
	II. SKUPAJ ODHODKI	12.504.756	23.856.412	24.015.931	100,7	192,1
	III. PRORAČUNSKI PRIMANKLJAJ OZ. PRES.	-1.770.408	-7.268.775	-6.765.744	93,1	382,2
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	2.017.238	1.850.534	2.022.656	109,3	100,3
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	0	125.000	0	0,0	-
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	2.017.238	1.725.534	2.022.656	117,2	100,3
C	RAČUN FINANCIRANJA					
50	VII. ZADOLŽEVANJE	0	6.087.770	5.608.405	92,1	-
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	544.529	544.529	561.464	103,1	103,1
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-544.529	5.543.241	5.046.941	91,1	-926,9
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	-297.699	0	303.853	-	-102,1
	SKUPAJ PREJEMKI (I.+IV.+VII.)	12.751.586	24.525.941	24.881.248	101,5	195,1
	SKUPAJ IZDATKI (II.+V.+VIII.)	13.049.285	24.525.941	24.577.395	100,2	188,3

¹⁴ Št. pogodbe 410-87/06-12 z dne 30. junija 2006.

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

PRIHODKI	2007	2006
Nedavčni prihodki	3.734.754	3.792.050
Kapitalski prihodki	5.548.202	259.557
Prejete donacije	0	0,00
Transforni prihodki	7.918.886	6.680.241
Prejeta sredstva iz Evropske unije	48.345	2.500
Skupaj prihodki	17.250.187	10.734.348

Realizirani prihodki v višini 17.250.187 evrov so za 4% višji od načrtovanih in za 60,7% višji kot leto poprej.

NEDAVČNI PRIHODKI	2007	2006
Prihodki od obresti	90.986	53.652
Prihodki od premoženja	3.381.459	3.446.461
Prihodki od prodaje blaga	5.208	3.901
Drugi nedavčni prihodki	257.101	288.036
Skupaj nedavčni prihodki	3.734.754	3.792.050

Prihodki od obresti so realizirani od kratkoročnih depozitov in obresti na dnevna stanja na transakcijskih računih.

Med prihodki od najemnin so najpomembnejši prihodki od neprofitnih najemnin. Manjši delež pa predstavljajo 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 varščine.

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 in drugi nedavčni prihodki so v letu 2007 najpomembnejše plačane lastne udeležbe v višini 203.910 evrov.

KAPITALSKI PRIHODKI	2007	2006
Prihodki od prodaje hišic - Tomačevo	198.373	227.100
Prihodki od prodaje stanovanj	3.733.521	32.457
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	1.602.281	0
Prihodki od prodaje stvarne služnosti	14.027	0
Skupaj kapitalski prihodki	5.548.202	259.557

Kapitalski prihodki so se v letu 2007 bistveno povečali in so znašali 5.548.202 evrov, kar je 9,4% več od načrtovanega. Prihodki od prodaje osnovnih sredstev v višini 198.373 evrov izhajajo iz prihodkov od obročne prodaje hišic v Tomačevem, 12.610 evrov iz prodaje 1/10 stanovanja kupcu po modelu javno zasebno partnerstvo, 3.720.911 evrov pa je vrednost

prvih dveh obrokov, ki jih je SSRS plačal za nakup 63 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti v soseski Zelena jama. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč so realizirani iz prodaje 60% gradbene parcele soinvestitorju Centra starejših Trnovo.

TRANSFERNI PRIHODKI

Vsi transferni prihodki so iz proračuna MOL in so znašali 7.918.886 evrov, kar je za 13,6% več od načrtovanega. Skladno s sprejetim rebalansom proračuna MOL za leto 2007 in sklenjeno pogodbo o zagotavljanju sredstev za delovanje JSS MOL, so bili realizirani naslednji transferi za:

	2007	2006
- delovanje	1.792.303	1.653.319
- tekoči transfer v javne sklade – p.p. 061002	54.681	0
- subvencije	577.444	429.805
- kritje obratovalnih stroškov	14.749	64.545
- za investicije in gospodarjenje	2.768.855	2.314.344
- za povečanje namenskega premoženja	2.710.854	2.218.227
Skupaj transferni prihodki	7.918.886	6.680.240

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

PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE

Za izvajanje mednarodnega projekta REBECCE – za varčevanje z energijo, smo preko programa Intelligent Energy Europe prejeli 45.000 evrov in 3.345 evrov za projekt EI-Education.

ODHODKI	2007	2006
Tekoči odhodki	4.321.543	4.463.348
Tekoči transferi	1.002.866	1.041.169
Investicijski odhodki	18.691.522	7.000.239
Skupaj odhodki	24.015.931	12.504.756

V letu 2007 realizirani odhodki so bili za 92,4% višji kot leto poprej in so za 0,8% višji od načrtovanih za leto 2007.

TEKOČI ODHODKI	2007	2006
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.142.094	1.102.998
Prispevki in davki na plače	218.265	222.781
Izdatki za blago in storitve	2.457.330	2.339.223
- pisarniški material in storitve	176.776	112.240
- posebni material in storitve	69	515
- energija, voda in komunikacije	48.860	43.579
- prevozni stroški in storitve	2070	274
- izdatki za službena potovanja	9.812	7.647
- tekoče vzdrževanje	1.376.327	1.539.927
- poslovne najemnine in zakupnine	4.757	7.862

- kazni in odškodnine	0	170.879
- drugi operativni stroški	838.659	456.301
Plačila obresti	330.378	314.904
Rezervacije	173.476	483.444

Skupaj tekoči odhodki	4.321.543	4.463.348
------------------------------	------------------	------------------

Tekoči odhodki so za 11,8% presegli načrtovano višino in so za 3,2% nižji kot v letu 2006.

TEKOČI TRANSFERI	2007	2006
Transferi posameznikom	767.298	730.184
Drugi tekoči domači transferi	235.568	310.985
Skupaj tekoči transferi	1.002.866	1.041.169

Tekoči transferi so bili za 11,1% nižji od načrtovanih in za 3,7% nižji od realizacije v letu 2006.

Med transferi posameznikom in gospodinjstvom so najpomembnejše odškodnine in poravnave po ZDEN, ki so bile v letu 2007 plačane v višini 611.519 evrov. Zaradi vrnitve neprofitnega stanovanja je bilo najemnikom vrnjenih za 49.888 evrov vplačanih lastnih udeležb in 37.385 evrov vplačanih varščin. Med transferi posameznikov so še izplačane subvencije drugim lastnikom v višini 43.326 evrov.

Med drugimi tekočimi domačimi transferi so najpomembnejša plačila 20% prejetih kupnin od privatizacije stanovanj po stanovanjskem zakonu SSRS in 10% Slovenski odškodninski družbi.

NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	2007	2006
Nakup stanovanj	9.121.710	1.181.381
Nakup opreme	18.493	133.165
Novogradnje in adaptacije	6.732.308	3.437.322
Investicijsko vzdrževanje	1.547.238	1.395.430
Nakup zemljišč	400.710	64.437
Nakup nematerializiranega premoženja	123.461	0
Študije izvedljivosti projektov	747.602	788.504
Skupaj nakup in gradnja	18.691.522	7.000.239

Investicijski odhodki so bili realizirani v načrtovani višini oz. 99,9% in so za 2,7 krat večji 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	2007	2006
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	1.262.716	1.059.900
Prejeta vračila kupnin iz naslova privatizacije	759.940	957.338
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev	2.022.656	2.017.238

Pregled podatkov o prejemu od prejetih vračil danih posojil od posameznikov in iz kupnin iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu so bili realizirani v višini predhodnega leta in so za 9,3% višji od načrtovanih.

3.2.2 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA

JSS MOL je v letu 2007 črpal posojilo SSRS za izgradnjo 114 stanovanj na Cesti v Gorice v višini 4.030.129 evrov in prvo tranšo posojila za projekt Zelena jama v višini 1.578.276 evrov. Celoten znesek odobrenega posojila SSRS za Zeleno jamo znaša 3.945.692 evra in bo predvidoma počrpan do januarja 2009.

Odplačilo dolga predstavlja odplačilo glavnice za osem posojil najetih pri SSRS za 561.464 evrov. Neto zadolževanje v letu 2007 je bilo v višini 5.046.941 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 2007. **Tržne dejavnosti** za leto 2007 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 2007 JSS MOL izkazuje **dolgoročne rezervacije** za kreditna tveganja v višini 360.797 evrov in rezervni sklad v višini 193.027 evrov.
3. Za leto 2007 je izkazano **povečanje sredstev na računih** v višini 303.853 evrov. Od tega je 343.369 evrov presežka iz upravljanja z namenskim premoženjem, presežek v višini 5.450 evrov je realiziran pri upravljanju s sredstvi Občine Dol, primanjkljaj v letu 2007 pa je izkazan pri upravljanju s sredstvi MOL v višini 44.966 evrov.

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

Preglednica 7: Rezultat poslovanja v letu 2007 po lastništvu sredstev

Konto	Vsebina	Skupaj JSS MOL	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL	Premoženje Občine Dol
71	Nedavčni prihodki	3.734.754	3.684.668	41.886	8.200
72	Kapitalski prihodki	5.548.202	5.548.202	0	0
74	Transforni prihodki	7.918.886	4.735.908	3.182.978	0
75	Prejeta vračila danih posojil	2.022.656	2.022.656	0	0
78	Prejeta sredstva EU	48.345	48.345		0
50	Zadolževanje	5.608.405	5.608.405	0	0
	Prihodki in drugi prejemki	24.881.248	21.648.184	3.224.864	8.200
40	Tekoči odhodki	4.321.544	3.078.370	1.242.988	186
41	Tekoči transferi	1.002.867	356.584	646.283	0
42	Investicijski odhodki	18.691.521	17.308.398	1.380.559	2.564
55	Odplačila dolga	561.463	561.463	0	0
	Skupaj odhodki	24.577.395	21.304.815	3.269.830	2.750
	Sprememba sredstev na računih	303.853	343.369	-44.966	5.450

4. Javni sklad ne izkazuje nobenih **zalog**.

5. **Kratkoročne terjatve do kupcev** (terjatve za najemnine oz. uporabnine do posameznikov in upravnikov) znašajo 2.085.618 evrov, kar je za 6,3% 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 izvršbe. Konec leta 2007 je sklad preko odvetnikov na sodišču vodil 250 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 2007 v teku 132 izvršilnih postopkov.

V postopkih za izpraznitev in izročitev stanovanja je bilo v letu 2007 zaključenih 31 (43 v letu 2006) 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 2007 je bilo na tak način dodeljenih 10 bivalnih enot.

Nadaljevanje uspešnega dela na izterjavi v letu 2007 dokazuje naslednja preglednica:

Preglednica 8: Pregled terjatev iz najemnin in % izterjave

Terjatve iz najemnin	2007	2006	Indeks
Začetno stanje	1.962.069	1.786.880	109,80%
Fakturirano	6.257.272	5.496.576	113,84%
Plačano	6.133.722	5.321.387	115,27%
Končno stanje	2.085.618	1.962.069	106,30%
% izterjave	98,03%	96,81%	101,25%

Iz zgornje preglednice je razvidno, da se je odstotek izterjave v letu 2007 v primerjavi z letom 2006 povečal za 1,25% in znaša 98,03%. Na povečanje aktivnosti na izterjavi kaže tudi indeks povečanja končnega salda, ki je za 7,5 odstotnih točk nižji kot indeks pri fakturiranih terjativah iz najemnin.

6. Javni sklad ob koncu poslovnega leta 2007 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 2007 uporabljali investicijski transferi iz proračunske postavke 061003 Gospodarjenje s stanovanji in nakup stanovanj. Vlaganja v opredmetena dolgoročna sredstva v lasti sklada so se v letu 2007 bistveno povečala v primerjavi s predhodnim letom. Za investiranje so se uporabljali prejemki skladno s sprejetim finančnim načrtom in kapitalski transfer MOL, potrebno pa je bilo tudi realizirati načrtovano zadolževanje.
8. Javni stanovanjski sklad v letu 2007 ni razpolagal s **prostimi namenskimi sredstvi**. Konec leta 2007 je izkazoval za 1.036.827 evrov prostih denarnih sredstev, ki jih je vložil v kratkoročne depozite pri bankah. Poleg tega je oblikoval tudi sredstva za posebne namene – rezervacije za kreditna tveganja in sredstva rezervnega sklada v višini 553.824 evrov.
9. Pomembnejše **spremembe stalnih sredstev** so v pojasnilih bilance stanja.
10. Z **izvenbilančnimi vknjižbami** JSS MOL evidentira vrednost prejetih poroštev, garancij ter terjatve in obveznosti iz tožb.

	2007	2006
Obveznosti iz tožb, stvarnih služnosti	607.884	123.603
Prejeta poročstva MOL za najete kredite	11.425.351	11.425.351
Prejete garancije MOL	7.466.203	5.269.762
Izvenbilančna evidenca skupaj	19.499.439	16.818.716

11. V registru osnovnih sredstev se vodi tudi **osnovna sredstva, ki so že v celoti odpisana**. V celoti je odpisana amortizljiva vrednost 102 enot barak in 386 starejših stanovanj predvsem v ožjem mestnem središču. Za opravljanje dejavnosti pa se uporablja tudi že odpisana oprema, saj je oprema povprečno 71,9% odpisana.

12. Drugo, kar je pomembno za predstavitev poslovanja

Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31. decembra 2007 javni sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki sklada zastopani v organih upravljanja.

Dogodki po bilanci stanja

Z MOL je JSS MOL sklenil pogodbo o zagotavljanju sredstev za delo JSS MOL ter sredstev za izvajanje stanovanjskega programa MOL za leti 2008 in 2009.

Skladno s sklenjenimi pogodbami plačuje obračunane situacije oz. tranšna plačila izvajalcem gradbenih del na lokaciji Zelena jama, Herša, Ob Viški in Celovski dvori.

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. Po realizaciji teh dveh sklepov bo vrednost namenskega premoženja JSS MOL znašala 179.078.393 evrov.

Skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 35. in 36. členom Zakona o javnih skladih - ZJS

Skladno z metodologijo ugotavljanja višine namenskega premoženja, je višina namenskega premoženja JSS MOL enaka višini aktive, zmanjšane za vrednost sredstev za delo in sredstev v upravljanju. Za leto 2007 je njegova višina 134.526.309 evrov.

	2007	2006
Aktiva	193.935.476	171.086.406
Sredstva za delo	(4.515)	(245.905)
Sredstva v upravljanju v lasti MOL	(59.238.697)	(52.444.860)
Sredstva v upravljanju v lasti občine Dol	(143.943)	(147.686)
Sredstva v lasti Občine Dobrova - Polhov Gradec	(22.012)	
Namensko premoženje	134.526.309	118.247.955

Sklad konec leta 2007 ni razpolagal s prostim namenskim premoženjem v smislu 34. člena zakona o javnih skladih. Vsa sredstva je usmerjal v namene, zaradi katerih je ustanovljen oz. v izvajanje nalog opredeljenih s stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana. Kratkoročni depoziti so namenjeni plačevanju prevzetih obveznosti v začetku leta 2008.

Skladnost obveznosti s 37. členom ZJS

37. člen Zakona o javnih skladih¹⁵ opredeljuje, da se sme 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 določa, da skupni **obseg zadolženosti** ne sme presegati nobene od naslednjih omejitev:

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

Peti odstavek 37. člena ZJS pa določa, 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.

Po stanju 31. decembra 2007 znaša neto zadolženost sklada 17.051.111 evrov, kar predstavlja 18,4% namenskega premoženja. Zadolženost sklada tudi presega prihodke namenskega premoženja. Vsa najeta dolgoročna posojila so najeta za zagotavljanje neprofitnih stanovanj pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije. V prvih sedmih

¹⁵ Uradni list RS, št. 22/00.

posojilnih pogodbah za vračilo posojila jamči MOL kot porok. Posojila za Topniško 58, Cesto v gorice in Zelena jama so zavarovana s hipoteko na kreditirane nepremičnine.

Novo načrtovano zadolževanje je sklad izvajal samo na osnovi odločitve ustanovitelja. MS MOL je ob izdaji soglasja k predlogu finančnega načrta JSS MOL za leto 2007 izdal tudi soglasje k s finančnim načrtom predvidenemu zadolževanju za projekta Cesta v Gorice in Zelena jama¹⁶.

Skladova zadolženost bo tudi po črpanju omenjenih dveh posojil bistveno nižja od dopustne po petem odstavku 37. člena ZJS, saj je vrednost sklada namenskega premoženja vpisana v sodnem registru 92.620.626 evrov.

Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj

Skladno s Pravilnikom o dodeljevanju stanovanjskih posojil Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana¹⁷ 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.

V posebnih določbah za finančne sklade od 39. do 42. člena Zakona o javnih skladih – ZJS je naloženo javnim skladom, da spremljajo in ocenjujejo skupna kreditna tveganja in obvladujejo kreditna tveganja za vsakega posameznega dolžnika. Za obvladovanje kreditnih tveganj ZJS napotuje na smiselno uporabo vsakokrat veljavnih predpisov Banke Slovenije, izdanih na podlagi 74. člena Zakona o bančništvu¹⁸. V letu 2007 je v veljavi nov Zakon o bančništvu¹⁹ in na osnovi 129. člena (predpisi o upravljanju tveganj) izdana predpisa Sklep o ocenjevanju izgub iz kreditnega tveganja bank in hranilnic²⁰ in Sklep o veliki izpostavljenosti bank in hranilnic²¹. Zaradi spremenjene pravne osnove je bil izdan nov Pravilnik za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL št. 237-3/2007-595 z dne 30. 1. 2008.

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

Za obvladovanje kreditnih tveganj sklad izvaja naslednje ukrepe:

- ocenjevanje in spremljanje kreditojemalčeve sposobnosti izpolnjevati obveznosti,
- 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 Ljubljana²² 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,

¹⁶ Na 4. seji dne 26. marca 2007.

¹⁷ Uradni list RS, št. 48/03.

¹⁸ Uradni list RS, št. 104/04-ZBan-UPB2.

¹⁹ Uradni list RS, št. 131/06 in 104/07 - ZBan-1.

²⁰ Uradni list RS, št. 28/07.

²¹ Uradni list RS, št. 135/06 in 104/07.

²² Uradni list RS, št. 94/2002, 52/03, 136/04, 44/05, 87/05 in 102/06.

- 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 poravnajo 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 9: Oblikovanje rezervacij za kreditna tveganja

Skupina	Višina rezervacij	St. kreditojemalcev	Višina terjatev	Višina rezervacij
A	1%	287	1.967.080,90	19.670,81
B	10%	70	610.996,63	61.099,66
C	25%	12	133.529,64	33.382,41
D	50%	2	11.089,78	5.544,89
E	100%	11	241.099,68	241.099,68
Skupaj		382	2.963.796,63	360.797,45

Sklad je konec leta 2006 na osnovi pravilnika prvič 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 401.929 evrov. V letu 2007 so se znižala tveganja, tako so po stanju 31.12.2007 oblikovane dolgoročne rezervacije za kritje izgub zaradi kreditnih tveganj v vrednosti 360.797,45 evrov, ki so knjižene v Rezervni sklad za kreditna tveganja.

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	93.458.070	41.061.277	11.487.828	1.571.764	3.377.373	2.266.546	1.797.378	59.404.652	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	553.545	322.529	138.558	0	0	0	74.835	294.739	0	0
C. Druga neopredmetena dolgoročna sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	151.900	0	254.076	0	0	0	0	405.976	0	0
E. Zgradbe	705	92.434.939	40.542.620	11.060.232	1.552.465	3.377.373	2.266.546	1.684.996	58.604.263	0	0
F. Oprema	706	317.686	196.128	34.962	19.299	0	0	37.547	99.674	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	121.277.646	17.929.026	28.447.519	0	10.918.157	131.888	2.286.473	118.723.397	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	14.032	13.466	0	0	14.032	13.700	234	0	0	0
C. Druga neopredmetena dolgoročna sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	17.559.341	0	400.710	0	4.429.455	0	0	13.530.596	0	0
E. Zgradbe	713	103.634.655	17.852.969	28.046.809	0	6.447.609	91.127	2.283.726	105.188.287	0	0
F. Oprema	714	69.618	62.591	0	0	27.061	27.061	2.513	4.514	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 zmanjšanja popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
I. Dolgoročne finančne naložbe (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	3.756.299	0	32.204	0	908.172	0	2.880.331	0	2.880.331	0
A. Dolgoročno dana posojila (820=821+822+823+824+825+826+827+828)	820	3.756.299	0	32.204	0	908.172	0	2.880.331	0	2.880.331	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	3.756.299	0	32.204	0	908.172	0	2.880.331	0	2.880.331	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	3.756.299	0	32.204	0	908.172	0	2.880.331	0	2.880.331	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)	301	2.022.656	2.017.238
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	1.262.716	1.059.898
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	1.262.716	1.059.898
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	759.940	957.340
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (320+331+338+342)	319	0	0
440	DANA POSOJILA (321+322+323+324+325+326+327+328+329+330)	320	0	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	321	0	0
4401	Dana posojila javnim skladom	322	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	323	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	324	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	325	0	0
4405	Dana posojila občinam	326	0	0
4406	Dana posojila v tujino	327	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	328	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	329	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	330	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (332+333+334+335+336+337)	331	0	0

4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	332	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	333	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	334	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	335	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	336	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	337	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (339+340+341)	338	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	339	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	340	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	341	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (343+344)	342	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	343	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	344	0	0
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (301-319)	345	2.022.656	2.017.238
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (319-301)	346	0	0

4.2.2 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

ČLEN ITEV KON TOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK	
			Tekoče leto	Predhodno leto
50	VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)	351	5.608.405	0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	5.608.405	0
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	5.608.405	0
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	561.464	544.529
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	561.464	544.529
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	0	0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	561.464	544.529

5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	0	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	5.046.941	0
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)	378	0	544.529
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (922+345+377)-(923+346+378)	379	303.853	0
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (923+346+378)-(922+345+377)	380	0	297.703



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

B. POSLOVNO POROČILO
ZA LETO 2007

Ljubljana, februar 2008

1 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

1.1 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV

Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj

Za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj je bilo v letu 2007 realiziranih 18.549.568 evrov, skupaj z nakupom pisarniške in programske opreme je bilo v osnovna sredstva vloženo za 18.691.522 evrov oz. 99,3 % načrtovanega. Lanska vlaganja v osnovna sredstva so za 167,1 % višja kot leta 2006, ko je bilo investicijskih odhodkov za 7.000.239 evrov

Večina projektov je potekala po načrtovani dinamiki z manjšimi odmiki od optimalnega napredovanja aktivnosti.

V spodnji preglednici je prikazana realizacija po posameznih investicijah:

Preglednica 10: Realizacija po posameznih programih oz. projektih

Vsebina	Načrtovana poraba 2007 v €	Realizacija od 1.1. do 31.12.2007
Novogradnja	6.115.590	6.132.381
Cesta v Gorice	1.760.933	1.899.055
Zelena jama F3	3.574.319	3.603.123
Dolgi most VS 6/1	62.594	0
Polje II MS3/8	467.368	230.750
Ob Viški cesti VS 3/2-1	250.376	399.453
Nakupi	7.941.672	9.522.420
Nakupi stanovanj	239.253	236.291
Obročni-rentni odkup	112.159	0
Nakup zemljišč	250.376	400.710
Javno zasebno partnerstvo	166.919	23.617
Nakup ŠO 1/2 Šiška	7.042.105	8.861.802
Prenove	320.918	36.509
Hrenova 6 in 6a	1.202	7.085
Križevniška 2	0	0
Hrenova 8a	11.258	29.424
Ciril Metodov trg 16	20.864	0
Center starejših Trnovo	951.427	125.259
Stavbe za posebne namene	758.771	455.486
Zatočišče za ženske v Trnovem	0	0
Hradeckega 18, 20	66.907	36.694
Ob železnici 16 - Dnevni mladinski center	15.210	0
Na Herši – Vižmarje	417.293	411.146
Izraba podstrešja Zarnikova 4	24.708	0
Pipanova pot	46.000	7.646
Obnove	860.699	733.027
Steletova 8	593.379	414.916
Kvedrova 17	267.320	318.111
Investicijsko vzdrževanje stanovanj	1.784.602	1.544.486
Skupaj vlaganja za zagotavljanje neprofitnih najemnih . stanovanj	18520.688	18.549.568
Oprema in računalniški programi	134.600	141.954
Skupaj vlaganja v osnovna sredstva	18.821.139	18.691.522

Novogradnje

Cesta v Gorice - 114 stanovanj

V mesecu maju 2007 je bil opravljen tehnični pregled objektov, v juliju 2007 pa pridobljeno uporabno dovoljenje. Po odpravi napak in dokončanju priključitve objektov, se neprofitna stanovanja dodeljujejo na osnovi 11. javnega razpisa.

Izvajalec vseh pomanjkljivosti ni odpravil v letu 2007, zato je bila zadnja tranša plačana v februarju 2008.

Zelena jama F3 – 126 stanovanj

Z izbranim izvajalcem gradbenih del je bila podpisana pogodba, izvajalec je bil marca 2007 vpeljan v delo. Dela potekajo skladno s terminskim načrtom. 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 v višini 3.945.692 evrov, ki ga bo predvidoma črpal do januarja 2009.

Dolgi most

Na osnovi zazidalnega načrta sprejetega v letu 2007 je v območju urejanja Dolgi most VS 6/1 načrtovana izgradnja okoli 30 stanovanj. Naročena je bila izdelava parcelacije in odmera površin namenjenih javnemu dobru.

Polje II – 183 stanovanj

V juliju 2007 je bila zaključena izdelava projektne dokumentacije. Pridobitev gradbenega dovoljenja se pričakuje v prvem tromesečju 2008. Sprejeta proračuna MOL za leti 2008 in 2009 ter finančna načrta JSS MOL za leti 2008 in 2009 ne zagotavljata virov sredstev za izgradnjo objektov.

Ob Viški VS 3-1 – 31 stanovanj

Na tej lokaciji se bo izvajala stanovanjska gradnja v soinvestitorstvu z Kraškim zidarjem d.d., v okviru katerega bo JSS MOL pridobil 31 stanovanj v objektu D. Na podlagi v letu 2006 izdelane in potrjene dokumentacije, je bilo izdano gradbeno dovoljenje, ki je postalo pravnomočno februarja 2007. V septembru je bil sklenjen dodatek št. 1 k soinvestitorski pogodbi, po katerem bo izgradnja končana do marca 2009.

Nakupi

Nakupi stanovanj

Skladno z napredovanjem del so se plačevale kupnine za štiri nova stanovanja na lokaciji Trg komandanta Staneta, katerih gradnja bo predvidoma zaključena v marcu 2008. Kupljeni sta bili dve stanovanjski enoti, eno ker je bila ustrezne kakovosti ob primerni ceni, drugo pa poleg tega še zaradi lastninskega zaokroževanja.

Rentni odkup stanovanj

V okviru 400.000 evrov za skupno tri razpise so bila 21. aprila 2007 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 2007 nihče ni podal zahtevka.

Nakup zemljišč

Oktobra 2007 je bila sklenjena pogodba o nakupu zemljišča v območju urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj.

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 €/m².

V preteklem letu je bila vložena 1 vloga, na katero je bila izdana pozitivna odločba o upravičenosti, vendar do zaključka razpisa upravičenec ni izbral primernega stanovanja.

Nakup ŠO ½ Šiška – Celovski dvori

Dne 23.10.2007 je Javni stanovanjski sklad MOL s prodajalcem VEGRAD-AM d.o.o. sklenil prodajno pogodbo za nakup 150 stanovanj v soseski Celovski dvori (prej Avtomontaža). Stanovanja bo prodajalec izročil kupcu najkasneje v jeseni leta 2009. Hkrati s prodajno pogodbo je bil sklenjen dodatek k predpogodbi za nakup stanovanj v soseski Celovski dvori, v katerem je bilo dogovorjeno, da bo Javni stanovanjski sklad MOL v roku 9 mesecev po sklenitvi zgoraj navedene pogodbe sklenil še prodajno pogodbo za nadaljnjih 150 stanovanj. Nakup prvih 150 stanovanj je načrtovan v soinvestitorstvu s SSRS. Januarja 2008 je bila oddana vloga za soinvestitorstvo, po katerem naj bi 75 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti kupil SSRS. Sprejeta proračuna MOL in finančna načrta JSS MOL za leti 2008 in 2009 ne zagotavljata virov sredstev za nakup 150 stanovanj iz predpogodbe.

Prenove

Z rebalansom proračuna MOL za leto 2007 je bila sprejeta politika, da se prenov objektov v ožjem mestnem središču ne izvaja, pač pa se lokacije zamenja za stanovanja na manj atraktivnih območjih z možnostjo pridobitve večjega števila stanovanj oz. se prodajo na javni dražbi. Stroški, ki so nastali na Hrenovi 6 in 6a ter Hrenovi 8 so povezani s spreminjanjem projektne dokumentacije za pridobitev vseh potrebnih soglasij k PGD dokumentaciji.

Hrenova 6 in 6a, Hrenova 8, Križevniška 2 in Ciril Metodov trg 16 so uvrščene v letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL za leti 2008 in 2009.

Center starejših Trnovo – dom starejših za 160 oseb, 60 najemnih oskrbovanih stanovanj in spremljajoči program

V letu 2007 se je pridobivalo soglasja k PGD. 8. novembra 2007 je postalo gradbeno dovoljenje dokončno. S soinvestitorjem DEOS d.d. je bilo pripravljeno povabilo za oddajo gradbeno obrtniških del.

Februarja 2008 je bil izbran izvajalec gradbeno obrtniških del. Dela bodo predvidoma dokončana do konca leta 2009.

Stanovanjske stavbe za posebne namene

Zatočišče za ženske in otroke ter ženska svetovalnica v Trnovem

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. Pogoj za nadaljevanje aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo načrtovanega projekta je dokončanje sodnega postopka dokazovanja lastništva. Pred pričetkom gradnje bo do konca izprazen in porušen obstoječi objekt.

Paliativni center Hradeckega 18, 20

Za lokacijo Hradeckega 18, 20, kjer bo Javni stanovanjski sklad MOL za lastnico Mestno občino Ljubljana zgradil Paliativni center - Hiša Hospic, so se v letu 2007 pridobivala potrebna soglasja k predhodno izdelani PGD projektni dokumentaciji. V drugi polovici leta je bila na pristojni upravni organ oddana popolna vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Za projekt je bila v letu 2007 naročena in izdelana tudi ustrezna investicijska dokumentacija.

Dne 15.1.2008 je Upravna enota Ljubljana Izpostava Center izdala investitorju Mestni občini Ljubljana gradbeno dovoljenje za odstranitev obstoječih objektov in gradnjo stanovanjske stavbe za posebne namene – Hiša Hospic.

Dnevni mladinski center – Ob železnici 16

V letu 2007 so se ustavile nekajletne aktivnosti v zvezi z zapletenim urejanjem premoženjskih razmer na zemljiščih ob bivši upravni stavbi Saturnusa Ob železnici 16, ki so terjale nove parcelacije zemljišča pred postopkom izdaje gradbenega dovoljenja za prenovu objekta v Mladinski dnevni center. Poslovna stavba Saturnusa z izvedenimi novimi priključki je uvrščena med prodajo nepremičnega premoženja MOL v letu 2008.

Na Herši

Izbrani izvajalec gradbenih in obrtniških del je bil februarja 2007 uveden v delo. V decembru so bila zaključena gradbeno obrtniška in instalacijska dela. Trenutno potekajo aktivnosti za pridobitev uporabnega dovoljenja. Načrtovana donacija se ne bo izvedla preko JSS MOL, pač pa bo ustrezno znižana vrednost pogodbe z izvajalcem.

Izraba podstrehe objekta Zarnikova 4

V stanovanjski stavbi Zarnikova 4, kjer je MOL lastnica 13 stanovanj oz. bivalnih enot, potekajo aktivnosti za ureditev 7 bivalnih enot z lastnimi sanitarijmi na podstrehi objekta. V letu 2007 je bila pridobljena projektna dokumentacija in potrebna soglasja za navedeno prenovu. V teku je urejanje premoženjskopравnih razmerij med lastniki v hiši in pridobivanje lastništva nad celotno podstreho.

Lokacija Pipanova pot

Na lokaciji Pipanova pot se načrtuje na zemljišču, ki je v lasti MOL, izgradnjo do 22 bivalnih enot. V letu 2007 se je na osnovi izbrane najugodnejše variante zasnovanega projekta pričela izdelovati PGD dokumentacija, ki bo predvidoma zaključena v začetku leta 2008. Potem se bo pristopilo k zbiranju vseh potrebnih soglasij za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Obnove

V letu 2007 je bila izvedena energetska sanacija stavb na Steletovi 8 in Kvedrovi 17, s čimer so se izboljšale bivalne razmere stanovalcem. Za najemnike se bodo znižali stroški ogrevanja stanovanj.

Investicijsko vzdrževanje stanovanj

V letu 2007 je bilo obnovljenih in posodobljenih 262 stanovanj, od tega 179 praznih in 83 zasedenih stanovanj, od tega 129 stanovanj v lasti MOL in 133 v lasti JSS MOL.

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

Stanovanjska posojila

Na podlagi 9. javnega razpisa, ki je bil objavljen dne 21. aprila 2007, 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 Križevniška 2, kakor tudi vsem drugim upravičencem za stanovanja oz. hiše, ki so starejše od 20 let.

V času razpisnega roka do 16. novembra 2007 je prispelo 10 vlog, med njimi 9 popolnih. Odobreno je bilo 9 posojil v skupni vrednosti 30.838.96 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 2007 je že tretje 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 po novem 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 2007 smo obravnavali 780 vlog za subvencije. Izdali smo 562 pozitivnih odločb in 171 vlog rešili negativno, ker najemniki niso izpolnjevali dohodkovnih ali premoženjskih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge sploh niso dopolnili. Za 47 vlog se do konca leta 2007 še ni iztekel rok za dopolnitev vloge in zato do konca leta še niso bile rešene.

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

Subvencioniranje obratovalnih stroškov

V okviru razpoložljivih finančnih sredstev smo subvencionirali obratovalne stroške najemnikov stanovanj, last MOL in JSS MOL, ki jih niso bili zmožni plačati najemniki sami in so jih dobaviteljem založili upravniki ali drugi lastniki stanovanj ter jih ni bilo možno izterjati v sodnih in izvršilnih postopkih. V letu 2007 smo s tremi upravniki sklenili poravnave za dolgove 9 najemnikov oz. uporabnikov stanovanj.

Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

V letu 2007 smo izdali 3 odločbe o upravičenosti do izredne pomoči po 104. členu Stanovanjskega zakona stanovalcem v večstanovanjski stavbi, ki jo je poškodoval požar. Odločbe so bile izdane za obdobje 6 mesecev in sicer v enem primeru za plačilo najemnine in obratovalnih stroškov, 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.

Dodeljevanje stanovanj

V letu 2007 je bilo dodeljenih 262 neprofitnih stanovanj in sicer 15 stanovanj uspelim na 10. javnem razpisu in 247 stanovanj uspelim na 11. javnem razpisu. Dodeljena so bila 4 nadomestna stanovanja. Izvedenih je bilo 39 zamenjav stanovanj. Upravičencem z najtežjo socialno problematiko je bilo dodeljenih 44 bivalnih enot.

1. septembra 2007 je bil objavljen 12. javni razpis za oddajo okoli 300 neprofitnih najemnih stanovanj v najem.

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

Poleg vlog za subvencije je bilo obravnavanih tudi več kot 6.100 ostalih upravnih zadev, od tega več kot 5.900 vlog za registracijo najemnih pogodb in aneksov ter evidentiranje najemnih pogodb za poslovne prostore, 132 vlog za vpis oz. izbris iz registra upravnikov, 49 vlog za izdajo dovoljenja za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, 40 vlog za vodenje postopka upravne izvršbe inšpekcijskih odločb po SZ-1, 11 vlog za preveritev višine najemnine, 20 vlog za izplačilo odškodnine zaradi nemožnosti uporabe po 72.čl. ZDen.

Vknjižbe v zemljiško knjigo

V letu 2007 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. Z vpisom povečanja namenskega premoženja v sodni register je bilo 12. januarja 2005 na sklad prenešenih 1.039 enot, od tega 937 stanovanjskih enot in 102 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 zahtevnejše. 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	31.12.2007		31.12.2006	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA JSS MOL	1.110	51%	1.005	49%
ETL VZPOSTAVLJENA*	235	11%	219	11%
VPIS ETL POTEKA (vložen predlog)	255	12%	270	13%
DRUGA DOKAZILA	560	26%	551	27%
SKUPAJ VSEH ENOT	2160	100%	2045	100%

*vpisan investitor; vložiti moramo naše predloge

JSS MOL je pooblaščen tudi za urejanja 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 2007 je bilo v upravljanju 1.693 stanovanjskih enot od katerih za 217 še teče postopek vračanja po zakonu o denacionalizaciji, 102 enot v barakah ter 138 garaž oz. pokritih parkirnih mest, skupaj torej 1.932 enot, katerih stanje vpisa v zemljiško knjigo je naslednje:

Preglednica 12: Stanje postopkov vpisa enot MOL v zemljiško knjigo

*vpisan investitor; vložiti moramo naše predloge

Vsebina	31.12.2007		31.12.2006	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA MOL	511	26%	379	20%
ETL VZPOSTAVLJENA*	241	13%	241	13%
VPIS ETL POTEKA (vložen predlog)	170	9%	153	8%
DRUGA DOKAZILA	1.010	52%	1.134	59%
SKUPAJ VSEH ENOT	1.932	100%	1.907	100%

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 2007 je bilo črpanih 1.792.303 evrov, kar predstavlja 100,9% načrtovanih sredstev. Od tega je bilo tekočega transfera za 1.657.703 evrov in investicijskega transfera za 134.600 evrov.

Za plače in prispevke je bilo porabljenih 1.323.467 evrov, za materialne stroške in storitve pa 334.236 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 2007 je bilo na JSS MOL 57 zaposlenih za nedoločen čas in 2 pripravnik.

1.2 ODPSTOPANJA REALIZACIJE OD SPREJETEGA FINANČNEGA NAČRTA

Pri nekaterih programih izgradnje najemnih stanovanj je prišlo do delnega časovnega zamika. Razlogi so bili predvsem na strani soglasodajalcev.

1.3 OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH PRORAČUNSKIH NAMENSKIH SREDSTEV

V letu 2007 so bili črpani vsi namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva realizirani v višini 2.439.861 evrov. Prenosa namenskih sredstev v leto 2008 ni.

1.4 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET

Tovrstnih plačil v letu 2007 ni bilo.

1.5 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2007 ni bilo.

2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

2.1 ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE

Temeljna podlaga za izvajanje stanovanjskega programa je novi stanovanjski zakon SZ-1, ki je začel veljati s 14. oktobrom 2003. Na njegovi podlagi so bili sprejeti vsi podzakonski akti. Nova vlada je pripravila nekatere spremembe SZ-1, ki so v postopku sprejemanja. Predlagane spremembe še posebej subvencioniranje tržnih stanovanj, ki je naloženo občini, močno posega v stanovanjsko politiko občine, zato smo se s pripombami aktivno vključili v nastajanje nove zakonodaje.

Leta 2000 je bil sprejet Nacionalni stanovanjski program (Ur. List RS, št. 43/00), ki opredeljuje najpomembnejše smeri razvoja stanovanjske oskrbe, ki izražajo javni interes na stanovanjskem področju. Zaradi novih spoznanj in novega stanovanjskega zakona so že napovedane spremembe in dopolnitve oz. nova strategija stanovanjske oskrbe, vendar te spremembe javno še niso znane.

Cilje na stanovanjskem področju v Mestni občini Ljubljana opredeljuje Strategija trajnostnega razvoja MOL in prostorske možnosti za njihovo uresničitev. Na podlagi teh dokumentov je v izdelavi novi prostorski plan MOL, ki bo postavil temelje prostorskega razvoja tudi za stanovanjsko področje za naslednji desetletji. Podrobnejša stanovanjska politika MOL za leto 2007 je bila določena s Stanovanjskim programom MOL za leto 2007.

V letu 2005 se je pričela uveljavljati nova najemninska politika, ki jo je določil SZ-1 in nova uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencionirane najemnine. Po teh predpisih so se do leta 2007 izenačile letne stopnje neprofitnih najemnin na 4,68% od vrednosti stanovanja za vse najemnike ne glede na leto sklenitve najemne pogodbe in starost najemnega stanovanja. Veljavna uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin omogoča socialno šibkejšim najemnikom neprofitnih stanovanj uveljavitev subvencije do 80% neprofitne najemnine. V juliju 2007 je MS MOL sprejel Sklep o subvencioniranju neprofitnih najemnin po SZ-1 uporabnikom stanovanjskih enot, s katerim je uredil subvencioniranje tudi za uporabnike enot, kjer so najemnojemale nevladne organizacije. O tovrstni subvenciji se odloči po predhodni pridobitvi mnenja oddelka mestne uprave pristojnega za socialno varstvo.

2.2 URESNIČEVANJE DOLGOROČNIH CILJEV

Tudi v letu 2007 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;
- 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 primernega 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 (v nadaljevanju SSRS) vplivala na zniževanje cen stanovanj na trgu;
- izvedli tri javne razpise, s katerimi smo občanom, ki z lastnimi privarčevanimi sredstvi niso zmogli kupiti primernega stanovanja za svojo družino, omogočili vstop v model deljenega lastništva po principu javno zasebnega partnerstva, starostnikom omogočili odprodajo stanovanja z izplačljivostjo dosmrtna rente ob hkratni odplačni služnosti stanovanja in lastnikom stanovanj v večstanovanjskih stavbah z ugodnimi posojili omogočili obnovo skupnih delov.

Za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj občanom smo:

- izvajali aktivnosti na številnih projektih za skupaj 870 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;
- zaključili gradnjo 114 neprofitnih stanovanj na Cesti v gorice. V soinvestitorstvu s SRSS se je pričela gradnja 126 stanovanj, v javno zasebnem partnerstvu s sovlaganjem zemljišča se je pričela gradnja 31 stanovanj, za gradnjo doma in 60 oskrbovanih stanovanj v javno zasebnem partnerstvu je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje in se je v začetku leta 2008 začela gradnja. Za 183 stanovanj je tekel postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja, za 50 stanovanj so se izvajale aktivnosti urejanja lastništva zemljišča, kupljenih je bilo 154 stanovanj, ki so v fazi gradnje, za nadaljnjih 150 stanovanj je bila sklenjena kupoprodajna predpogodba in so tudi v fazi gradnje, kupljeni sta bili tudi dve starejši stanovanji;
- 1. septembra 2007 je bil objavljen 12. javni razpis za oddajo okoli 300 neprofitnih stanovanj v najem;
- dodeljenih je bilo 262 neprofitnih stanovanj in sicer 15 stanovanj po 10. javnem razpisu iz leta 2005 in 247 stanovanj po 11. javnem razpisu iz leta 2006. Dodeljena so bila 4 nadomestna stanovanja. Izvedenih je bilo 39 zamenjav stanovanj.

V primerjavi s predhodnim letom se je število stanovanjskih enot povečalo za 121. V letu 2007 se je drugo leto zapored povečalo število prebivalcev MOL in sicer za 551 oseb iz česar izhaja, da nam je v letu 2007 uspelo ustaviti povečevanje stanovanjskega primanjkljaja v MOL. Dostopnost občinskih stanovanj se je v letu 2007 povečala.

Preglednica 13: Kazalniki stanovanjskega primanjkljaja neprofitnih najemnih stanovanj

Kazalnik	Razlika 07 - 06	2007	2006	2005	2004
Število stanovanj MOL in JSS MOL	121	3.366	3.245	3.336	3.232
Število stalnih prebivalcev MOL sredi leta	551	267.920	267.369	266.935	267.563
Število stalnih prebivalcev na stanovanje	-2	80	82	80	83
Število stanovanj na 1000 stalnih prebivalcev	1	13	12	12	12

V letu 2007 so se uspešno nadaljevala prizadevanja po usmeritvi večjega deleža sredstev SSRS v reševanje stanovanjske problematike v Ljubljani. S posojilom SSRS v višini 4,09 milijonov evrov je bila zaključena gradnja 114 stanovanj na Cesti v gorice. V soinvestitorstvu s SSRS se je pričela izgradnja 126 najemnih stanovanj v Zeleni jami, kjer je za 7,84 milijona evrov prodanih 63 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti SSRS, sklenjena pa je tudi posojilno zastavna pogodba za najem posojila v višini 3,95 milijona evrov.

Skrbeli smo za ohranjanje in izboljševanje obstoječega stanovanjskega fonda:

- z rednim in investicijskim vzdrževanjem ter celoviti prenovo je bilo obnovljenih in posodobljenih 262 stanovanj, od tega 179 praznih in 83 zasedenih stanovanj. Najobsežnejši so bili posegi na obnovi stavbnega pohištva, internih instalacij predvsem ogrevanja in zaključnih obdelav;
- Izvajale so se aktivnosti na projektu nadomestne gradnje dveh dotrajanih stanovanjskih objektov z 9 stanovanji do faze pridobitve gradbenega dovoljenja;
- Energetsko smo prenovili dva večstanovanjska objekta s skupno 80 stanovanji, ter tako znižali obratovalne stroške ogrevanja.

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.

2.3 URESNIČEVANJE LETNIH CILJEV NA PODROČJU OVREDNOTENIH PROGRAMOV ZA LETO 2007

Ocenjujemo, da smo zelo uspešno uresničevali zastavljene cilje. Načrtovane naloge smo uresničili v obsegu razpoložljivih finančnih sredstev in skladno s terminskimi plani.

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. Aktivnosti so se izvajale na sledečih projektih:

- zaključila se je gradnja na lokaciji Cesta v Gorice (posojilo SSRS) - izgradnja 114 najemnih stanovanj;
- izvajalec gradbeno obrtniških in instalacijskih del je bil marca 2007 uveden v posel za stanovanjsko sosesko v Zeleni jami F3 - 126 najemnih stanovanj in 7 lokalov;

- končano je bilo projektiranje stanovanjske soseske na lokaciji Polje II MS 8/3 – 183 najemnih stanovanj in 5 lokalov, projekt je v fazi pridobivanja soglasij za izdajo gradbenega dovoljenja;
- v prvem polletju 2007 se je pričela izvajati gradnja Ob Viški cesti VS 3/2-1, (sovlaganje) – 31 stanovanj, ki bodo predvidoma zaključena v marcu 2009;
- sklenjena je bila pogodba za nakup 150 stanovanj v soseski Celovski dvori - ŠO 1/2 Šiška;
- skladno s podpisano pogodbo se je plačevalo kupnine za nakup 4 stanovanj v soseski Trg komandanta Staneta, ki bodo predvidoma zaključena v februarju 2008;
- sklenjena je bila predpogodba za nakup 150 stanovanj v soseski Celovski dvori 2. faza - ŠO 1/2 Šiška;
- na osnovi PGD dokumentacije za Center starejših Trnovo – 60 oskrbovanih stanovanj in dom starejših za 160 oskrbovancev (javno zasebno partnerstvo z Deos d.d.) se je pridobivalo soglasja k gradbenemu dovoljenju, ki je bilo dokončno novembra 2007,
- izvajala so se gradbena dela za stanovanjsko stavbo za posebne namene Na Herši – 18 oskrbovancev, ki so bila zaključena v decembru 2007. Objekt bo spomladi 2008 predan v uporabo;
- v letu 2007 so se za Paliativni center Hradeckega 18 - stan. stavba za posebne namene – 9 oskrbovancev, pridobivala soglasja za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je bilo izdano v januarju 2008;
- potekal je sodni spor v zvezi z lastništvom zemljišča ob bodočem zatočišču za ženske in otroke v Trnovem – 3 bivalne enote.

Kupljeni sta bili dve starejši stanovanji.

Z več kot 40 upravniki smo sodelovali pri vzdrževanju skupnih delov in naprav v objektih, kjer sta MOL in JSS MOL edina lastnika ali pa le etažna lastnika. Obnovili smo 179 izpraznjenih stanovanj, v 83 zasedenih stanovanjih so bila izvedena posodobitvena dela.

Za razpisana stanovanjska posojila, namenjena rekonstrukciji in vzdrževalnim delom na skupnih delih in napravah stanovanjskih hiš, je bilo odobreno devet posojil.

Odobrili smo 562 subvencij za neprofitno najemnino. V 9 poravnalnih postopkih smo subvencionirali obratovalne stroške 9 najemnikov, ki so jih založili upravniki in jih ni bilo možno izterjati.

Odobrili in izplačali smo 3 izredne pomoči pri uporabi stanovanja.

Z dobro organiziranostjo delovnih procesov in njihovo racionalizacijo smo kvalitetno in pravočasno izvajali delovne naloge, kljub njihovem povečanemu obsegu. Zaradi spremenjenih zakonskih predpisov in razvoja dejavnosti smo tekoče zagotavljali izobraževanje in usposabljanje zaposlenih. Sočasno smo skrbeli za razvoj informacijske podpore in vgradili sistemske kontrole zaradi zmanjševanja možnosti človeških napak.

2.4 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV

Ocenjujemo, da smo bili pri doseganju vseh ciljev zelo uspešni.

Aktivnosti so se odvijale na 870 stanovanjih. Finančni načrt smo realizirali 99,3%, zastavljene cilje uresničili skladno z načrti v odvisnosti od drugih dejavnikov. Projekti, kjer nismo bili vezani na druge dejavnike, so se odvijali in dokončali skladno s terminskimi plani.

Ocenjujemo, da smo bili pri skrbi za uravnoteženo zagotavljanje neprofitnih stanovanj in bivalnih enot za socialno šibkejšo občano uspešni. Z dodelitvijo 15 stanovanj uspelim so bili rešeni vsi upravičenci po seznamu uspelih na 10. javnem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

Prednostna lista 11. javnega razpisa je bila objavljena 27. januarja 2007. Vsem 1615 vlagateljem so bili vročeni pisni odpravki odločb o uvrstitvi oz. neuvrstitvi na prednostno listo oz. sklepi o zavrženju vlog. Vloženih je bilo 226 pritožb. V 12 primerih je bila izdana nadomestna odločba, v 29 primerih se je pritožbi ugodilo, 178 pritožb je bilo zavrnjenih, 7 pa zavrženih. Seznam 330 upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja je bil objavljen 19. maja 2007. Na podlagi sprejetih sklepov je bilo v letu 2007 dodeljeno stanovanje 247 upravičencem, 8 pa jih je bilo črtanih s seznama, 75 upravičencem pa bodo stanovanja predvidoma dodeljena v prvem četrtletju 2008.

1. septembra 2007 je bil objavljen 12. 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. V roku je prispelo 2130 vlog. Vse vloge so bile pregledane in poslalo se je 1616 pozivov za dopolnitev nepopolne vloge ali predložitve ustreznih dokazil.

V letu 2007 je bilo oddanih 44 bivalnih enot, konec leta je bilo zasedenih bivalnih enot 130, s čemer je svojo stanovanjsko stisko rešilo 348 občanov.

Z zamenjavo stanovanj je do primernejše rešitve stanovanjskega vprašanja prišlo 43 gospodinjstev. Dodeljena so bila 4 nadomestna stanovanja.

2.5 NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA

Bistvenih ovir pri izvajanju programa ni bilo. Skladno s predvidevanji so se odvijali vsi večji programi. Pri nekaterih programih izgradnje najemnih stanovanj je prišlo do delnega časovnega zamika. Razlogi so bili predvsem na strani soglasodajalcev in zahtevah upravne enote.

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

Finančni načrt stanovanjskega gospodarstva je uresničen 100%, kljub temu, da je bil skoraj enkrat višji kot leto poprej.

V primerjavi s preteklim obdobjem smo v letu 2007 uspešno nadaljevali prizadevanja po povečanju deleža soinvestiranja in kreditiranja SSRS glede na državni pomen Ljubljane kot glavnega mesta. Tako smo v letu 2007 počrpali posojilo za projekt izgradnje 114 stanovanj na Cesti v gorice in sklenili pogodbo o soinvestitorstvu in kreditiranju projekta izgradnje 126 stanovanj v Zeleni jami.

S sklenitvijo pogodbe za nakup 150 stanovanj v soseski Celovski dvori – I. faza in sklenitvijo predpogodbe za nakup 150 stanovanj v soseski Celovski dvori – II. faza so presežene možnosti financiranja, ki jih je v dosedanjem obsegu zagotavljal proračun oz. je bilo mogoče načrtovati soinvestitorstvo s SSRS. 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 postopkom, ki jih moramo voditi zaradi neplačevanja in morebitnim neizterljivim dolgovom.

Večja angažiranost na izterjavi je v letu 2007 zvišala indeks izterjave na 98,0%, kar je za 1,2 indeksne točke več kot leta 2006.

V primerih sporov in sodnih postopkov poskušamo doseči čimbolj gospodarno in uspešno poslovanje tudi z ustreznimi poravnkami. 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

Do leta 2006 je MOL z letnimi pogodbami o financiranju JSS MOL in sodelovanju pogodbenih strank na področju izvajanja stanovanjskega programa JSS MOL zagotavljal tudi izvajanje notranje revizije s strani Službe za notranjo revizijo MOL. Zaradi kadrovskega primanjkljaja Službe za notranjo revizijo je bilo za leto 2006 dogovorjeno, da si bo JSS MOL zagotovil izvedbo notranje revizije¹ z zunanjimi izvajalci. Tako je bil za leto 2007 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 2007, sistem evidenc stanovanj in pravilnost zaračunavanja najemnin, pregled računovodstva terjatev za najemnine in v tem delu predvsem najemnine, ki se pobirajo preko upravnikov. Pregledali so sistem izterjave najemnin in postopke vlaganja tožb in vodenja stroškov tožb po dolžnikih.

Zaradi spremembe zakonodaje smo sprejeli nov pravilnik o kreditnih tveganjih in s sklepom oblikovali rezervacije za kreditna tveganja.

JSS MOL je skladno z 9. členom Zakona o javnih skladih zavezan k revidiranju letnega poročila. Tako se je v letu 2007 zaključila zunanja revizija računovodskih izkazov za leto 2006 in izvedel predhodni pregled poslovanja JSS MOL za leto 2007.

V letu 2007 je bil JSS MOL izdan sklep o izvedbi revizije pravilnosti in smotrnosti poslovanja za leto 2006, ki ga je izdalo Računsko sodišče Republike Slovenije. Revizija se je v prostorih sklada izvajala od 21. junija 2007 do 18. decembra 2007. Poročilo RSRS še ni bilo izdano.

V letu 2007 se je povečala kontrola dejanskega uporabljanja posameznih stanovanj ter povečalo delo z dolžniki in sprotno odpisovanje neizterljivih terjatev do najemnikov. Skladno s priporočili zunanje revizije smo tudi izboljšali sistem nadomeščanja posameznih delavcev in s tem znižali tveganja poslovanja zaradi izostanka posameznega zaposlenca.

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.

V letu 2007 se je v JSS MOL nadaljevalo s prenovo informacijskega sistema, kar je bilo povezano z analizo delovnih postopkov in na osnovi tega se je uvedlo dodatne notranje kontrole pri izvajanju posameznih poslovnih procesov.

Na osnovi navedenega ocenjujemo, da se je v primerjavi s preteklim letom sistem notranjih kontrol v letu 2007 še izboljšal.

2.9 POJASNILA NA PODROČJIH NA KATERIH ZASTAVLJENI CILJI NISO BILI DOSEŽENI

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

- 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, Dom starejših Trnovo...),

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. Vendar z novimi enotami komaj uspemo povečati skupno število »občinskih« najemnih stanovanj, saj se v Ljubljani še ni končala privatizacija stanovanj. Konec leta 2007 je bilo v upravljanju še 217 stanovanj, za katera tečejo postopki denacionalizacije in bodo v letu ali dveh privatizirana.

Z izvajanjem pomoči pri pridobivanju stanovanj mladim, mladim družinam in družinam z več otroki spodbujamo demografski razvoj in omogočamo ustanavljanje novih gospodinjstev ter prispevamo k varstvu družine. 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.

Ocenjujemo, da zaostajamo za dejanskimi potrebami ustreznega reševanja stanovanjskih vprašanj socialno šibkejših občanov. Na zadnjem razpisu za dodelitev najemnih stanovanj je pogoje za najem neprofitnega stanovanja izpolnjevalo 1.441 prosilcev, od tega kar 88,41% na listi A (z najnižjimi dohodki). Ključne stanovanj bo predvidoma dobilo 330 najpotrebnejših prosilcev, od tega 248 z liste A. Vseh ostalih 1.111 prosilcev, ki so tudi izpolnjevali pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, pa je moralo ponovno razmisliti o možnostih za rešitev svojega stanovanjskega vprašanja. Sodeč po prejemu vlog na 12. javni razpis bi sodili, da vse širši krog občanov ne more samih rešiti svojega stanovanjskega vprašanja, saj smo prejeli kar za četrtno (cca 500) več vlog kot v preteklih treh razpisih.

Jožka HEGLER
Direktorica



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 014-150/2008-3

Datum: 21. 10. 2008

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

NASLOV: **Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne
občine Ljubljana za leto 2007**

**GRADIVO
PRIPRAVIL:** **Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana**

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

**PRISTOJNO DELOVNO
TELO MS MOL:** **Odbor za finance**

PREDLOG SKLEPOV:

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana daje soglasje k revidiranemu letnemu poročilu JSS MOL za leto 2007, ki ga je Nadzorni svet JSS MOL sprejel na 38. seji dne 10. 4. 2008.
2. Ugotovljeni presežek prihodkov nad odhodki iz namenskega premoženja v letu 2007 v višini 304.713,50 EUR se iz splošnega sklada razporedi med namensko premoženje.
3. Presežek odhodkov nad prihodki sredstev MOL v letu 2007 v višini 44.966,22 EUR se krije iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let iz konta skupine 985 – presežek prihodkov nad odhodki za sredstva MOL, prejeta v upravljanje JSS MOL.

Ž U P A N
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:

- Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2007