

Mestna občina Ljubljana
ŽUPAN
Mestni trg 1, Ljubljana

Številka:
Datum: 21. 12. 2006

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

ZADEVA:	Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana
NASLOV:	Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljane za leto 2005
GRADIVO PRIPRAVIL:	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
POROČEVALKA:	Jožka Hegler, direktorica JSS MOL, Irena Nelec, vodja fin.sek. JSS MOL
PRISTOJNO DELOVNO TELO MESTNEGA SVETA:	Odbor za finance

PREDLOG SKLEPOV:

- 1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme revidirano letno poročilo JSS MOL za leto 2005.**
- 2. Ugotovljeni presežek prihodkov nad odhodki v višini 192.721.259,01 tolarjev se razporedi med namensko premoženje.**

ŽUPAN
ZORAN JANKOVIĆ



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

LETNO POROČILO

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

ZA LETO 2005

Ljubljana, 28. februar 2006

KAZALO

UVODNA POJASNILA

5

REVIZORJEVO POROČILO

POSEBNO REVIZORJEVO POROČILO

A.	RAČUNOVODSKO POROČILO	11
1.	BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2005	11
2.	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	12
3.	POJASNILA K IZKAZOM	18
3.1.	Pojasnila k bilanci stanja	18
3.2.	Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov	25
3.3.	Računovodske informacije, ki jih določa 26. člen pravilnika	28
4.	OBVEZNE PRILOGE	32
4.1.	Priloge k bilanci stanja	32
4.2.	Priloge k izkazu prihodkov in odhodkov	36
B.	POSLOVNO POROČILO	39
1.	POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	41
1.1.	Realizacija glavnih programov	41
2.	POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	49
2.1.	Zakonske in druge pravne podlage	49
2.2.	Uresničevanje dolgoročnih ciljev	49
2.3.	Uresničevanje letnih ciljev na področju ovrednotenih programov za leto 2005	50
2.4.	Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev upošteva fizične, finančne in opisne kazalce	50
2.5.	Nastanek morebitnih nedopustnih ali nepričakovanih posledic pri izvajanju programa	50
2.6.	Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev v primerjavi z doseženimi cilji iz poročila preteklega leta ali več preteklih let	50
2.7.	Ocena gospodarnosti in učinkovitosti poslovanja glede na opredeljene standarde in merila	51
2.8.	Ocena delovanja notranjega finančnega nadzora	51
2.9.	Pojasnila na področjih, na katerih zastavljeni cilji niso bili doseženi	52
2.10.	Ocena učinkov poslovanja na druga področja	52

UVODNA POJASNILA

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju MOL) je z odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana ¹ 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 2002. JSS MOL je sočasno v celoti prevzel družbo z omejeno odgovornostjo Stanovanjski sklad ljubljanskih občin Neprofitna stanovanjska organizacija, d.o.o., Ljubljana, Frankopanska ulica 5. Ker je bil s 1. julijem 2002 ukinjen Oddelek za stanovanjsko gospodarstvo Mestne uprave, je JSS MOL prevzel vse naloge ukinjenega oddelka Mestne uprave.

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 tega odloka 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 prenešena v namensko premoženje sklada,
- pridobiva kredite za investicije na stanovanjskem področju,
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja,
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega in 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 tudi poročilo o doseženih ciljih in rezultatih, torej obrazložitve programa dela in rezultat poslovanja ter ocene gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti.

Letno poročilo za leto 2005 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

- 89., 90., 97 in 99. člena zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02 in 56-2759/02),
- 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),
- 20. do 29. in 51. členu zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in 30/02-1253),
- 6. do 12. člena, 16. do 20. členu ter 26. in 27. členu pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS št. 115/02, 21/03, 134/03 in 126/04) in
- navodil za pripravo letnega poročila 2005 oddelka za finance Mestne uprave Mestne občine Ljubljana št. 410-54/05-1.

Mestni svet je na 19. seji dne 7. marca 2005 sprejel Stanovanjski program MOL za leto 2005, kjer so obširneje predstavljene posamezne investicije oz. naloge na stanovanjskem področju. Skladno s 27. členom zakona o javnih financah je Mestni svet MOL na 34. izredni seji na zasedanju dne 19. aprila 2005 izdal soglasje k finančnemu načrtu JSS MOL za leto 2005, ki ga je nato na 21. seji dne 3. maja 2005 sprejel Nadzorni svet JSS MOL. Sredstva za izvajanje stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana je v letu 2005 zagotavljal tudi proračun Mestne občine Ljubljana (poglavje 22. Stanovanjsko gospodarstvo), ki je bil prav tako sprejet na 34. izredni seji Mestnega sveta MOL na zasedanju 18. aprila 2005.

Po sprejemu proračuna je Mestna občina Ljubljana financiranje JSS MOL v letu 2005 in sodelovanje pogodbenic na področju uresničevanja nalog stanovanjskega gospodarstva uredila s posebno pogodbo, na osnovi katere je JSS MOL prejemal transferne prihodke in uresničuje izvajanje stanovanjskega programa za leto 2005.

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 2005. **Tržne dejavnosti** za leto 2005 niso bile načrtovane in izvajane.

REVIZORJEVO POROČILO

Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Ljubljana

Revidirali smo priloženo bilanco stanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na dan 31. decembra 2005 ter z njo povezane izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja za tedaj končano leto. Pregledali smo tudi poslovno poročilo posloводства. Za te računovodske izkaze in poslovno poročilo je odgovorno posloводство Sklada. Naša naloga je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih.

Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti zahtevajo od nas načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev primerne zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo bistveno napačnih navedb. Revizija vključuje preizkuševalno preverjanje dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Revizija vključuje tudi presojanje uporabljenih računovodskih načel in pomembnih ocen posloводства ter ovrednotenje celovite predstavitve računovodskih izkazov. Prepričani smo, da je naša revizija primerna podlaga za naše mnenje.

Po našem mnenju so računovodski izkazi iz prvega odstavka v vseh bistvenih pogledih poštena predstavitev finančnega stanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na dan 31. decembra 2005, izkaza prihodkov in odhodkov, izkaza računa finančnih terjatev in naložb ter izkaza računa financiranja v tedaj končanem letu v skladu z zakonom o računovodstvu in v skladu z zakonodajo, ki opredeljuje poslovanje Sklada.

Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi.

Ljubljana, 28. februar 2006

PricewaterhouseCoopers d.o.o.

Jože Plevnik

Jože Plevnik,
Pooblaščen revizor

PRICEWATERHOUSECOOPERS  d.o.o.

5

POSEBNO REVIZORJEVO POROČILO

Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Ljubljana

Revidirali smo skladnost naložb prostega namenskega premoženja s 35. in 36. členom in skladnost obveznosti s 37. členom Zakona o javnih skladih ter izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj na dan 31. decembra 2005. Za skladnost je odgovorno poslovodstvo Sklada. Naša naloga je izraziti mnenje o njih.

Revidirali smo v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti zahtevajo od nas načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev primernega zagotovila, da so naložbe prostega namenskega premoženja skladne s 35. in 36. členom in obveznosti skladne s 37. členom Zakona o javnih skladih ter da so izpolnjena pravila o obvladovanju kreditnih tveganj.

Iz pojasnila v letnem poročilu je razvidno, da Sklad nima izdelane metodologije za obvladovanje kreditnih tveganj in ne oblikuje rezervacij za kritje rezervacij za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj.

Razen za navedeno v predhodnem odstavku, je poslovanje Sklada po stanju na dan 31. decembra 2005 usklajeno z določili Zakona o javnih skladih.

Ljubljana, 28. februar 2006

PricewaterhouseCoopers d.o.o.



Jože Plevnik,
Pooblaščen revizor



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

A. RAČUNOVODSKO POROČILO
ZA LETO 2005

Ljubljana, 28. februar 2006

1. BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2005

ČLENITE V SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK V 000 SIT	
			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	38.637.996	36.228.413
00	NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA	002	108.562	76.414
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV	003	67.837	59.182
02	NEPREMIČNINE	004	51.000.475	48.305.998
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	14.539.964	14.598.326
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	94.442	87.129
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	54.114	47.844
06	DOLGOROČNE KAPITALSKE NALOŽBE	008	0	0
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	1.011.492	1.108.572
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	1.084.940	1.355.652
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	1.735.868	1.681.141
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	81.187	78.887
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	428.208	375.110
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	4.532	4.535
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	325.000	37.350
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	217.655	316.361
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	311.342	288.034
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	367.944	580.864
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	40.373.864	37.909.554
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	3.951.518	3.117.489
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV				

	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	1.055.653	1.191.700	
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0	
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	21.860	21.042	
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	278.851	532.721	
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	25.174	25.171	
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	28	74	
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0	
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	132.344	126.112	
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	557.071	486.580	
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	40.325	0	
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)	044	39.318.211	36.717.854	
90	SPLOŠNI SKLAD	045	1.522.078	2.623.004	
91	REZERVNI SKLAD	046	19.534	19.354	
92	DOLGOROČNO RAZMEJENI PRIHODKI	047	0	0	
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	20.194.460	6.902.854	
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA 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	192.721	29.599	
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0	
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	2.726.949	2.773.400	
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	930.318	880.126	
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA DOLGOROČNA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	13.558.460	23.446.731	
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	173.691	42.786	
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0	
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	40.373.864	37.909.554	
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	3.951.518	3.117.489	

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+154+167+177+193)	101	2.683.938	3.199.047
	TEKOČI PRIHODKI (103+140)	102	815.309	458.091
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+146+149+150+151)	140	815.309	458.091
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144+145)	141	779.127	410.570
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend javnih podjetij, javnih skladov in javnih finančnih institucij	142	0	0
7101	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend drugih podjetij in finančnih institucij	143	0	0
7102	Prihodki od obresti	144	5.295	4.800
7103	Prihodki od premoženja	145	773.832	405.770
711	TAKSE IN PRISTOJBINE (147+148)	146	0	0
7110	Sodne takse	147	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	148	0	0
712	DENARNE KAZNI	149	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	150	965	620
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (152+153)	151	35.217	46.901
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	152	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	153	35.217	46.901
72	KAPITALSKI PRIHODKI (155+160+163)	154	50.013	52.582

720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (156+157+158+159)	155	50.013	52.582
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	156	50.013	52.582
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	157	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	158	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	159	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (161+162)	160	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	161	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	162	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV (164+165+166)	163	0	0
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	164	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	165	0	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih dolgoročnih sredstev	166	0	0
73	PREJETE DONACIJE (168+171+176)	167	0	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (169+170)	168	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	169	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	170	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (172+173+174+175)	171	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	172	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	173	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	174	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	175	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	176	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (178+184)	177	1.818.616	2.688.374
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (179+180+181+182+183)	178	1.818.616	2.688.374
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	179	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	180	1.818.616	2.688.374
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	181	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	182	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	183	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (185+186+187+188+189+190+191+192)	184	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih pomoči Evropske unije	185	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	186	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za strukturno politiko	187	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za kohezijsko politiko	188	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje notranje politike	189	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	190	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	191	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij	192	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (194+198+202+207+208+211+214+215+216)	193	0	0
780	PREDPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (195+196+197)	194	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	195	0	0

7801	Prejeta sredstva ISPA	196	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	197	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE POLITIKE (199+200+201)	198	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund)	199	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund)	200	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund)	201	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA STRUKTURNO POLITIKO (203+204+205+206)	202	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	203	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	204	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	205	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	206	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA KOHEZIJSKO POLITIKO	207	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE NOTRANJE POLITIKE (209+210)	208	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	209	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	210	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (212+213)	211	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	212	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	213	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	214	0	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	215	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	216	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI (218+262+291+903+917)	217	2.783.377	3.624.932
40	TEKOČI ODHODKI (219+227+233+244+250+256)	218	924.715	925.386
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (220+221+222+223+224+225+226)	219	257.357	246.375
4000	Plače in dodatki	220	220.228	209.788
4001	Regres za letni dopust	221	8.971	8.409
4002	Povračila in nadomestila	222	21.565	20.466
4003	Sredstva za delovno uspešnost	223	2.892	3.174
4004	Sredstva za nadurno delo	224	3.058	3.559
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	225	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	226	643	979
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (228+229+230+231+232)	227	41.383	40.857
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	228	20.079	19.172
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	229	16.080	15.359
4012	Prispevek za zaposlovanje	230	136	130
4013	Prispevek za starševsko varstvo	231	227	217

4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	232	4.861	5.979
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (234+235+236+237+238+239+240+241+242+243)	233	549.150	560.646
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	234	42.485	29.700
4021	Posebni material in storitve	235	1.554	1.566
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	236	11.509	9.255
4023	Prevozni stroški in storitve	237	676	2.560
4024	Izdatki za službena potovanja	238	2.425	1.843
4025	Tekoče vzdrževanje	239	397.346	408.735
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	240	270	649
4027	Kazni in odškodnine	241	6.083	846
4028	Davek na izplačane plače	242	12.619	11.852
4029	Drugi operativni odhodki	243	74.183	93.640
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (245+246+247+248+249)	244	76.825	77.508
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	245	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	246	0	0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	247	76.825	77.508
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	248	0	0
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	249	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (251+252+253+254+255)	250	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	251	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	252	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	253	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	254	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	255	0	0
409	REZERVE (257+258+259+260+261)	256	0	0
4090	Splošna proračunska rezervacija	257	0	0
4091	Proračunska rezerva	258	0	0
4092	Druge rezerve	259	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	260	0	0
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	261	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI (263+267+277+278+286)	262	174.501	196.022
410	SUBVENCije (264+265+266)	263	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	264	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	265	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	266	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (268+269+270+271+272+273+274+275+276)	267	97.612	119.880
4110	Transferi nezaposlenim	268	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	269	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	270	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	271	0	0
4114	Pokojnine	272	0	0
4115	Nadomestila plač	273	0	0
4116	Boleznine	274	0	0
4117	Štipendije	275	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	276	97.612	119.880
412	TRANSFERI NEPROFITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	277	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (279+280+281+282+283+284+285)	278	76.889	76.142
4130	Tekoči transferi občinam	279	152	3.275
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	280	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	281	73.328	72.809

4133	Tekoči transferi v javne zavode	282	0	0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	283	3.409	58
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	284	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	285	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (287+288+289+290)	286	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	287	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	288	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	289	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	290	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (292)	291	1.684.161	2.503.524
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (293+294+295+296+297+298+299+900+901+902)	292	1.684.161	2.503.524
4200	Nakup zgradb in prostorov	293	228.593	1.008.403
4201	Nakup prevoznih sredstev	294	0	0
4202	Nakup opreme	295	36.373	20.228
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	296	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	297	991.659	954.533
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	298	134.531	204.138
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	299	2.100	47.309
4207	Nakup nematerialnega premoženja	900	0	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	901	290.905	268.913
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 (101-217)	922	0	0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (217-101)	923	99.439	425.885
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	924	63	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 2005 znaša 40.373.864 tisoč tolarjev, kar je za 6,4% 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 drobni 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 obračunu ne presega tolarske protivrednosti 500 EUR. V skladu z 31. členom zakona o računovodstvu se drobní inventar odpiše enkratno v celoti ob nabavi.

Opredmetena osnovna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njegova nakupna cena, nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi 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 po tistem, ko jih začnemo uporabljati za opravljanje dejavnosti, za katero so namenjena. Amortizacija osnovnih sredstev se obračunava po proporcionalni metodi z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj. Uporabljene amortizacijske stopnje so bile naslednje:

	2005	2004
Gradbeni objekti	2-3	2-3
Stanovanja	3	3
Računalniška oprema	50	50
Druga oprema	25	25
Neopredmetena osnovna sredstva	10	20-25

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

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

Prevrednotenje sredstev in obveznosti do virov sredstev zaradi njihove okrepitve ali oslabitve se opravlja v skladu z odredbo o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (13. člen). Zaradi okrepitve oziroma oslabitve se po tej odredbi lahko prevrednotijo nepremičnine, ki so del osnovnih sredstev, če njihova knjigovodsko izkazana vrednost pomembno odstopa od nabavne vrednosti primerljivih nepremičnin oziroma od nadomestljive vrednosti. Pri tem je pomembna zakonska zahteva, da mora metodologijo za prevrednotenje sprejeti pristojni organ, katerega last so osnovna sredstva, na metodologijo pa mora dati soglasje minister za finance. Metodologija prevrednotovanj za uporabnike enotnega kontnega načrta ni sprejeta, zato se prevrednotovanje iz tega naslova za leto 2005 ni opravljal.

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

Neodpisana vrednost neopredmetenih dolgoročnih sredstev znaša 40.725 tisoč tolarjev in je za 136,3% višja kot leto poprej. To so računalniški programi za vodenje stanovanjskih registrov in finančno poslovanje stanovanjskega sklada. Obračunana amortizacija za leto 2005 je znaša 8.655 tisoč tolarjev. Povprečno so programi odpisani 62,5%.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše **nepremičnine**. Njihova neodpisana vrednost konec leta znaša 36.460.510 tisoč tolarjev, kar je za 9,8% več kot leto poprej in predstavlja 90,3% delež bilančne vsote.

Preglednica 1: Neodpisane vrednosti nepremičnin

	2005	2004
Nepremičnine v lasti JSS MOL	22.902.505	10.261.497
Zemljišča	3.372.537	47.309
Stanovanja v lasti	18.066.241	8.743.238
Stanovanja v izgradnji	1.463.727	1.470.950
Nepremičnine MOL v upravljanju	13.541.803	23.429.032
Zemljišča	36.401	0
Stanovanja v upravljanju JSS	12.894.763	20.875.556
Novogradnje in prenove v teku	610.639	2.553.476
Nepremičnine Občine Dol v upravljanju	16.202	17.142
Nepremičnine	36.460.510	33.707.671

Neodpisana vrednost **nepremičnin v lasti JSS MOL** konec leta znaša 22.902.505 tisoč tolarjev, neodpisana vrednost nepremičnin v lasti MOL, s katerimi JSS MOL upravlja po pogodbi, pa 13.541.803 tisoč tolarjev oz. 37,1% neodpisane vrednosti nepremičnin.

Preglednica 2: Gibanje vrednosti lastnih nepremičnin

Vsebina	Zemljišča	Objekti	OS - v pridobivanju	Skupaj
Nabavna vrednost:				
Začetno stanje	47.309	9.721.898	1.470.950	11.240.157
Nabave med letom	3.325.228	12.138.962	480.238	15.944.428

Izločitev med letom	0	21.494	487.461	508.955
Stanje 31.12.2005	3.372.537	21.839.366	1.463.727	26.675.630
Popravek vrednosti:				
Začetno stanje	-	978.659	-	978.659
Amortizacija	-	2.798.730	-	2.798.730
Izločitev med letom	-	4.266	-	4.266
Stanje 31.12.2005	-	3.773.125	-	3.773.125
Neodpisana vrednost 31.12.2005	3.372.537	18.066.241	1.463.727	22.902.505

Konec leta 2004 je vrednost **zemljišč** znašala 47.309 tisoč tolarjev. Med letom je prišlo do znatnega povečanja, največ zaradi vložitve zemljišč MOL v namensko premoženje JSS MOL v višini 3.292.125 tisoč tolarjev delno pa tudi zaradi nakupa zaradi zaokrožitve gradbene parcele objekta Rečna 5 v višini 2.100 tisoč tolarjev, odprave napake pri knjiženju zemljišča na naslovu Ulica Hermana Potočnika 17 in knjiženja zemljišča objekta Ob Ljubljani 16 v višini preostale vrednosti - neamortizljivega dela porušenega objekta. Vrednost zemljišč se ne amortizira in je na dan 31.12.2005 znašala 3.372.537 tisoč tolarjev.

Na dan 31.12.2005 je bilo za 1.463.727 tisoč tolarjev **investicij v teku**.

Neodpisana vrednost **objektov** je v začetku leta znašala 8.743.238 tisoč tolarjev in je predstavljala 949 enot, od tega 563 stanovanj in 385 garaž oz. pokritih parkirnih mest. Z dokapitalizacijo JSS MOL se je število stanovanjskih enot povečalo za 937 stanovanj in 102 garaži oz. pokrita garažna prostora. Število enot pa se je med letom zaradi nakupa povečalo še za 4 stanovanja. Zaradi dosojene pravice po privatizaciji stanovanja po stanovanjskem zakonu in zaradi rušenja objekta sta bili med letom na osnovi pridobljenih dokumentov iz evidence osnovnih sredstev v lasti JSS MOL izločeni 2 enoti. Konec leta 2005 je v registru objektov 1.989 enot (1.502 stanovanj in 487 garaž oz. pokritih parkirnih mest) v neodpisani vrednosti 18.066.241 tisoč tolarjev. Obračunana amortizacija objektov za leto 2005 znaša 480.085 tisoč tolarjev in se knjiži v breme namenskega premoženja.

Skladno s pogodbo o sodelovanju med JSS MOL in MOL na področju uresničevanja nalog stanovanjskega gospodarstva JSS MOL upravlja s pretežnim delom stanovanjskega fonda MOL. Neodpisana vrednost **nepremičnin v upravljanju v lasti MOL** je konec leta 2005 znašala 13.541.803 tisoč tolarjev.

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

Preglednica 3: Gibanje vrednosti nepremičnin v prejetih v upravljanje od MOL

Vsebina	Zemljišča	Objekti	OS - v pridobivanju	Skupaj
Nabavna vrednost:				
Začetno stanje	0	34.495.223	2.553.476	37.048.699
Nabava v letu 2005	36.401	2.796.885	689.578	3.522.864
Izločitev iz uporabe	0	13.648.463	2.632.415	16.280.878
Stanje 31.12.2005	36.401	23.643.645	610.639	24.290.685

Popravek vrednosti:				
Začetno stanje	-	13.619.667	-	13.619.667
Amortizacija v letu 2005	-	512.240	-	512.240
Izločitev iz uporabe	-	3.383.025	-	3.383.025
Stanje 31.12.2005	-	10.748.882	-	10.748.882
Neodpisana vrednost 31.12.2005	36.401	12.894.763	610.639	13.541.803

Vrednost osnovnih sredstev v upravljanju se je zmanjšala predvsem zaradi prenosa 1.039 enot v vrednosti 9.999.480 tisoč tolarjev v namensko premoženje sklada.

Na kontu **zemljišč** v lasti MOL s katerimi upravlja JSS MOL je prišlo do povečanja za 36.401 tisoč tolarjev in sicer: 6.795 tisoč tolarjev predstavlja zemljišče na naslovu Hrenova 6, kjer je bil porušen objekt, 6.294 tisoč tolarjev predstavlja zemljišče na naslovu Tomačevska c. 11a, kjer je bila porušena baraka in je sedaj postavljen bivalnik ter zemljišče na lokaciji Ob železnici 16 v vrednosti 23.312 tisoč tolarjev, ki je bilo na osnovi Aneksa št. 2 k pogodbi o nalogu ali mandatni pogodbi dano v upravljanje do usposobitve objekta.

Neodpisana vrednost **objektov** v upravljanju je konec leta 2005 znašala 12.894.762 tisoč tolarjev. Vse v letu 2005 dokončane investicije sodijo med premoženje v upravljanju in sicer 78 stanovanj v Polju, 57 stanovanj na Ulici Hermana Potočnika 17 in 6 bivalnih ateljejev Ob Ljubljani 16. Število enot pa se je med letom zaradi razdrta kupoprodajnih pogodb, menjav in drugih med letom ugotovljenih sprememb povečalo še za 18 barak, 19 parkirnih mest in 11 stanovanj, tako, da je bilo v letu 2005 na novo evidentiranih enot 189. Zaradi novo evidentiranih enot se je nabavna vrednost povečala za 2.673.282 tisoč tolarjev, zaradi obnov stanovanj pred ponovno oddajo pa za 123.602 tisoč tolarjev.

Zaradi novo sklenjenih kupoprodajnih pogodb, denacionalizacijskih odločb, prodaj in rušenj je bilo med letom na osnovi pridobljenih dokumentov iz evidence osnovnih sredstev v lasti MOL, s katerimi upravlja JSS MOL izločenih 89 stanovanj in 1 parkirno mesto. Na podlagi sklepa o dokapitalizaciji JSS MOL pa je bilo s 12.01.2005 iz evidence osnovnih sredstev v lasti MOL, s katerimi upravlja JSS MOL izločenih in prenesenih v last JSS MOL 937 stanovanj in 102 pokrita parkirna mesta. Med letom 2005 je bilo iz evidence osnovnih sredstev v upravljanju izločenih 1.129 enot. Zaradi izločitev se je nabavna vrednost objektov zmanjšala za 13.648.463 tisoč tolarjev in je na dan 31.12.2005 znašala 23.643.645 tisoč tolarjev.

Popravek vrednosti objektov na dan 31.12.2004 je znašal 13.619.667 tisoč tolarjev. Med letom se je zaradi dokapitalizacije JSS MOL, ter zaradi novo sklenjenih kupoprodajnih pogodb, denacionalizacijskih odločb, prodaj zmanjšal za 3.383.025 tisoč tolarjev, zaradi razdrta kupoprodajnih pogodb, menjav in drugih med letom ugotovljenih sprememb se je povečal za 73.269 tisoč tolarjev, obračunana amortizacija za leto 2005 znaša 438.971 tisoč tolarjev. Popravek vrednosti objektov na dan 31.12.2005 je znašal 10.748.882 tisoč tolarjev.

V letu 2005 je bilo aktivnih 20 **investicij v teku**, katerih vrednost je na začetku leta znašala 2.553.476 tisoč tolarjev. Med letom je nastalo za 689.578 tisoč tolarjev investicijskih stroškov, zaključene so bile tri investicije: Ob Ljubljani 16, Polje I. in Hermana Potočnika 17 v skupni vrednosti 2.332.807 tisoč tolarjev. Glede na to, da je bila med letom izvedena dokapitalizacija JSS MOL z zemljišči, med katerimi je bilo tudi zemljišče na naslovu Povšetova 2,4,6, ki je bilo vodeno med investicijami v teku v višini 299.607.832,34 SIT na

kontu investicij, se je le ta znesek kot del dokapitalizacije preknjižil na konto zemljišč JSS MOL. Vrednost investicij v teku na dan 31.12. 2005 znaša 610.639 tisoč tolarjev.

Za ponazoritev vrednostnih kazalcev s številom enot v spodnji preglednici podajamo pregled stanovanj po kategorijah, garaž oz. pokritih parkirnih mest in barak po stanju konec leta 2005 in 2004. Med stanovanji so vključene tudi sobe in bivalne enote.

Preglednica 4: Enote po lastništvu in kategorijah

Enote in vrste oddaje stan. v najem	Število enot 31.12. 2005				31.12.2004
	JSS	MOL	Dol	SKUPAJ	SKUPAJ
Lastništvo					
Neprofitna	1414	1687	5	3.106	3.003
Službena	7	7	0	14	11
Tržna	81	140	0	221	223
VSA STANOVANJA	1.502	1.834	5	3.341	3.237
Barake	/	102	0	102	84
Garaže in pokrita parkirna mesta	487	116	0	603	585
VSE ENOTE	1.989	2.052	5	4.046	3.906

Neodpisana vrednost **opreme** v lasti po stanju 31.12.2005 znaša 39.874 tisoč tolarjev in je za 3,1% višja kot leto poprej. Obračunana amortizacija za leto 2005 je znašala 9.202 tisoč tolarjev. Povprečno je oprema odpisana 36,3%. Nabavna vrednost opreme, ki jo ima JSS MOL v upravljanju od MOL je na dan 31.12.2004 znašala 27.493 tisoč tolarjev. Med letom ni bilo sprememb. Oprema je 98,3% odpisana, tako, da je neodpisana vrednost opreme na dan 31.12.2005 znašala 455 tisoč tolarjev.

Dolgoročno dana posojila posameznikom po stanju 31. decembra 2005 znašajo 1.186.255 tisoč tolarjev, kar je za 13,5% manj kot leto poprej. V priloženi bilanci stanja je ta vrednost znižana za 174.762 tisoč tolarjev, kar predstavlja ocenjeno vrednost terjatev, zapadlih v letu 2006. Računovodski standardi določajo, da se vrednost dolgoročnih terjatev, ki zapadejo v plačilo v naslednjih 12 mesecih, izkaže med kratkoročnimi terjatvami.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja do kupcev stanovanj iz privatizacije stanovanj po stanovanjskem zakonu so v poslovnih knjigah izkazane v višini 1.306.030 tisoč tolarjev, kar je za 17,6% manj kot leto poprej, kar kaže na usihanje tega pomembnega vira sredstev za stanovanjsko graditev. V priloženi bilanci stanja je ta vrednost znižana za 221.090 tisoč tolarjev, kar predstavlja ocenjeno vrednost obrokov, zapadlih v naslednjih 12 mesecih. Za enak znesek so v izkazu povečane druge kratkoročne terjatve.

Denarna sredstva na računih znašajo 81.187 tisoč tolarjev, od tega je 78.150 tisoč tolarjev depozitov na odpoklic pri bankah.

Kratkoročne terjatve do kupcev (terjatve za najemnine oz. uporabnine do posameznikov in upravnikov) znašajo 428.208 tisoč tolarjev, kar je za 14,2% več kot na začetku leta. Vse terjatve so zapadle. Dolžnike se opominja 2-3 krat letno. Proti večjim oz. dolgotrajnejšim dolžnikom se vlaga tožbe na prekinitev najemnega razmerja in izvršbe. Veliko naših najemnikov pa je težko izterljivih, ker nimajo premoženja in zadostnih dohodkov.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta znašajo 4.532 tisoč tolarjev in izhajajo iz nezaključenega obračuna nakupa stanovanj in terjatve za subvencije od drugih občin.

Kratkoročne finančne naložbe po stanju 31. decembra 2005 so znašale 325.000 tisoč tolarjev in predstavljajo kratkoročne depozite pri bankah.

Izkazane **kratkoročne terjatve iz financiranja** so predvsem terjatve do Banke Koper za prejeta vračila dolgoročnih stanovanjskih posojil in znašajo 57.333 tisoč tolarjev. V izkazih so povečane za 160.322 tisoč tolarjev, kar predstavlja ocenjeno vrednost glavnice dolgoročnih posojil, zapadlih v letu 2006.

Druge kratkoročne terjatve so evidentirane v višini 75.811 tisoč tolarjev in sicer:

Kratkoročne terjatve do državnih in drugih institucij	8.508
Terjatve za obročna plačila	38.127
Terjatve za kupnino za hišice v Tomačevem	22.015
<u>Druge kratkoročne terjatve</u>	<u>7.161</u>
Skupaj druge kratkoročne terjatve	75.811

V izkazih so povečane za 235.531 tisoč tolarjev, kar predstavlja ocenjeno vrednost kupnin, obročnih plačil zapadlih v naslednjih 12 mesecih.

Med **neplačanimi odhodki** v višini 367.944 tisoč tolarjev se izkazujejo odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju, to so neplačani računi dobaviteljem, natečene obresti za posojila in neplačane plače zaposlenim za mesec december.

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

Pasiva bilance stanja 31. decembra 2005 kaže na pretežno financiranje z dolgoročnimi viri, saj kratkoročni viri predstavljajo le 2,6% delež virov sredstev oz. 1.055.653 tisoč tolarjev.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december 2005, ki zapadejo v izplačilo januarja 2005.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev so obveznosti, ki izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oz. dobavljeno blago in so po stanju 31. decembra 2005 znašale 278.851 tisoč tolarjev. Pri izvajanju investicij je običajni plačilni rok 60 dni po prejemu računa. Neplačanih zapadlih obveznosti po tem stanju ni.

V okviru **drugih kratkoročnih obveznosti** so evidentirane v višini 25.174 tisoč tolarjev iz naslova dajatev in prispevkov za obračunane plače za mesec december 2005, obveznosti za subvencije do MOL Oddelek za gospodarjenje z zemljišči in obveznost do MOL iz naslova nezaključenega obračuna nakupa stanovanj.

Na kontih **kratkoročnih obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** se izkazuje obveznost za stroške vodenja transakcijskih računov za mesec december 2005.

Kratkoročne obveznosti iz financiranja predstavljajo kratkoročne obveznosti za natečene obresti do SSRS in so konec leta 2005 znašale 1.950 tisoč tolarjev. V izkazih so kratkoročne obveznosti povečane za 130.394 tisoč tolarjev, kar predstavlja ocenjena zapadla odplačila kreditov SSRS v letu 2006.

Neplačani prihodki so izkazani v višini 557.071 tisoč tolarjev. 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, ki je bil konec leta 2005 oblikovan v višini 1.522.078 tisoč tolarjev

	2005	2004
Splošni sklad za NDS in OS	6.737.131	7.363.090
Splošni sklad za finančne naložbe	(1.433.752)	(968.786)
Splošni sklad za drugo	(3.781.301)	(3.777.659)
Skupaj splošni sklad	1.522.078	2.616.645

V letu 2004 je oblikovan **rezervni sklad** v smislu 119. člena stvarnopravnega zakonika. Rezervni sklad se je oblikoval v višini 19.350 tisoč tolarjev in sicer 17.175 tisoč tolarjev za etažna stanovanja v upravljanju in 2.175 tisoč tolarjev za lastna etažna stanovanja. Naknjižene so tudi pripadajoče obresti. 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 poslovnih knjigah je **sklad namenskega premoženja** oblikovan v višini 6.902.854 tisoč tolarjev, kar je na osnovi revidirane bilance SSLO po stanju 31. december 2001, predstavljalo vpisani kapital v sodni register. Z odlokom o ustanovitvi JSS MOL (sprejet 17. decembra 2001) je Mestni svet MOL določil vrednost namenskega premoženja v višini 25.972.221.319 tolarjev, ki naj bi se oblikovala iz:

- premoženja v lasti SSLO,
- nepremičnega premoženja SSLO NSO in
- nepremičnega premoženja ustanovitelja, ki ga s posebnim sklepom vloži v sklad.

Do dneva vpisa (27. junija 2002) JSS MOL v sodni register posebni sklep ustanovitelja ni bil sprejet, SSLO NSO pa se je pripojila JSS MOL z 2. julijem 2002.

Mestni svet MOL je 6. septembra 2004 sprejel sklep o povečanju namenskega premoženja JSS MOL v skupni višini 9.999.480 tisoč tolarjev. Predlog za vpis povečanja namenskega premoženja je vpisan v sodni register 12. januarja 2005. Skladno s slovenskimi računovodskimi standardi se je sprememba namenskega premoženja knjižena z dnem vpisa v sodni register, to je v letu 2005. Na 16. seji 31. januarja 2005³ in na 34. izredni seji 16.5.2005 je Mestni svet MOL sprejel nova sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL, s katerima je v JSS MOL vložil zemljišča potrebna za izvajanje stanovanjske gradnje opredeljene s stanovanjskim programom. Okrožno sodišče v Ljubljani je povečanje namenskega premoženja vpisalo v register 27.12. 2005, tako da konec leta 2005 znaša vrednost namenskega premoženja vpisanega v sodni register 20.194.460.020,98 tolarjev.

Sklad namenskega premoženja je oblikovan v višini 20.387.181 tisoč tolarjev saj je poleg premoženja vpisanega v register evidentiranih še 192.721 tisoč tolarjev presežka prihodkov nad odhodki iz leta 2005 in 2004.

Vrednost **dolgoročno prejetih kreditov**, ki jih je po osmih pogodbah s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije od 1996 do 2000 najela pripojena družba SSLO NSO za pridobivanje neprofitnih stanovanj, znaša 2.857.343 tisoč tolarjev, kar predstavlja za 1,4%

³ Popravek tega sklepa je sprejel na 34. izredni seji.

manj kot leto poprej in predstavlja 7,1% delež virov. Odplačila dolgov so v letu 2005 znašala 123.716 tisoč tolarjev, vendar so se zaradi pripisanih pogodbeno dogovorjenih revalorizacij obveznosti znižale le za 40.190 tisoč tolarjev. V bilanci stanja je ta postavka znižana za 130.394 tisoč tolarjev, kolikor predstavljajo ocenjene zapadle glavnice v letu 2006.

Vrednost **dolgoročnih obveznosti** iz poslovanja je konec leta znašala 930.318 tisoč tolarjev, kar je za 5,7% več kot leto poprej oz 2,3% bilančne vsote. Od tega je za 697.559 tisoč tolarjev 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. Vplačane lastne udeležbe do leta 2005 se revalorizirajo s TOM. Lastne udeležbe, uspelih na 9. javnem razpisu, so obračunane skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS št. 14/04 in 34/04) 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 232.759 tisoč tolarjev. Varščine se vračajo najemnikom ob predaji nepoškodovanega izpraznjenega stanovanja revalorizirane skladno s spremembo srednjega tečaja Banke Slovenije za EUR in zmanjšane za morebitne neplačane najemnine ali obratovalne stroške.

Obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje so konec leta znašale:

	2005	2004
Stanovanja MOL v pripravi	601.875	407.066
Stanovanja MOL v upravljanju	12.292.886	20.468.490
Objekti MOL v prenovi	610.639	2.553.476
Oprema MOL v upravljanju	455	556
Zemljišča v upravljanju	36.401	0
Skupaj obveznosti za sredstva MOL	13.542.256	23.429.588
Obveznosti za sredstva Občine Dol	16.202	17.142
Skupaj sredstva v upravljanju	13.558.460	23.446.730

3.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

PRIHODKI	2005	2004
Nedavčni prihodki	815.309	458.091
Kapitalski prihodki	50.013	52.582
Prejete donacije	0	0
Transforni prihodki	1.818.616	2.688.374
Skupaj prihodki	2.683.938	3.199.047

Realizirani prihodki v višini 2.683.938 tisoč tolarjev so za 5,5% višji od načrtovanih, in dosegajo 16,1% nižji nivo kot leto poprej, kar je odraz tretjino nižjih transfernih prihodkov iz proračuna MOL kot leta 2004.

NEDAVČNI PRIHODKI	2005	2004
Prihodki od obresti	5.295	4.800
Prihodki od premoženja	773.832	405.770

- prihodki od najemnin	720.825	340.064
- prejete subvencije	48.966	63.095
- drugi prihodki od premoženja	4.041	2.611
Prihodki od prodaje blaga	965	620
Drugi nedavčni prihodki	35.217	46.901
Skupaj nedavčni prihodki	815.309	458.091

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.

Prihodki od prodaje blaga so bili realizirani za povračilo stroškov za razpisno dokumentacijo.

Med drugimi nedavčnimi prihodki, kamor sodijo plačila pravnih in sodnih stroškov, poravnave in drugi nedavčni prihodki so v letu 2005 najpomembnejše plačane lastne udeležbe v višini 17.518 tisoč tolarjev.

KAPITALSKI PRIHODKI

Prihodki od prodaje osnovnih sredstev v višini 50.013 tisoč tolarjev v celoti izhajajo iz prihodkov od obročne prodaje hišic v Tomačevem v letih 1993-94.

TRANSFERNI PRIHODKI

Vsi transferni prihodki so iz proračuna MOL in so znašali 1.818.616 tisoč tolarjev, kar je 100,97% načrtovane vsote in so za 67,65% nižji kot leto poprej. Skladno s sprejetim proračunom MOL za leto 2005 so bili realizirani naslednji transferi za

	2005	2004
- delovanje	378.901	359.829
- za vračilo kupnine za Ob železnici 16	18.632	0
- subvencije	58.102	88.002
- kritje obratovalnih stroškov	22.011	5.513
- za investicije in gospodarjenje	<u>1.340.970</u>	<u>2.235.030</u>
Skupaj transferni prihodki	1.818.616	2.688.374

ODHODKI

	2005	2004
Tekoči odhodki	924.715	925.386
Tekoči transferi	174.501	196.022
Investicijski odhodki	1.684.161	2.503.524
Skupaj odhodki	2.783.377	3.624.932

TEKOČI ODHODKI

	2005	2004
Plače in drugi izdatki zaposlenim	257.357	246.375
Prispevki in davki na plače	54.002	52.709
Izdatki za blago in storitve	536.531	548.794

- pisarniški material in storitve	42.485	29.700
- posebni material in storitve	1.554	1.566
- energija, voda in komunikacije	11.509	9.255
- prevozni stroški in storitve	676	2.560
- izdatki za službena potovanja	2.425	1.843
- tekoče vzdrževanje	397.346	408.735
- poslovne najemnine in zakupnine	270	649
- kazni in odškodnine	6.083	846
- drugi operativni stroški	74.183	93.640
Plačila obresti	76.825	77.508
Skupaj tekoči odhodki	924.715	925.386

TEKOČI TRANSFERI	2005	2004
Transferi posameznikom	97.612	119.880
Drugi tekoči domači transferi	76.889	76.142
Skupaj tekoči transferi	174.501	196.022

NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	2005	2004
Nakup stanovanj	228.593	1.008.403
Nakup opreme	36.373	20.228
Novogradnje in adaptacije	991.659	954.533
Investicijsko vzdrževanje	134.531	204.138
Nakup zemljišč	2.100	47.309
Študije izvedljivosti projektov	290.905	268.913
Skupaj nakup in gradnja	1.684.161	2.503.524

Stroški po posameznih projektih so predstavljeni v poslovnem poročilu pri realizaciji letnih programov.

POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	2005	2004
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	256.405	372.899
Prejeta vračila kupnin iz naslova privatizacije	267.127	248.321
Dana posojila in povečanje kapitalskih deležev	(6.350)	0
Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev	517.182	621.220

Kot prejeta vračila danih posojil se evidentirajo vsi zneski denarnih sredstev v obračunskem obdobju iz naslednjih naslovov:

- vračil glavnice stanovanjskih posojil prebivalstvu in
- kupnin iz naslova prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu.

POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA

Sklad se v letu 2005 ni dodatno zadolževal. Odplačilo dolga predstavlja odplačilo glavnice za osem posojil najetih pri SSRS za 123.716 tisoč tolarjev.

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 2005. **Tržne dejavnosti** za leto 2005 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 2005 JSS MOL ne izkazuje **dolgoročnih rezervacij**.
3. Za leto 2005 je izkazan **presežek prihodkov nad odhodki** v višini 294.027 tisoč tolarjev. Od tega je 163.122 tisoč tolarjev presežka iz upravljanja z namenskim premoženjem, 129.495 tisoč tolarjev iz premoženja MOL v upravljanju in 1.411 tisoč tolarjev iz premoženja Občine Dol v upravljanju. Pregled rezultata po posameznih lastnikih je razviden iz spodnje preglednice.

Preglednica 6: Rezultat poslovanja po lastništvu sredstev

Konto	Vsebina	Skupaj JSS MOL	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL	Premoženje Občine Dol
71	Nedavčni prihodki	815.309	605.830	207.962	1.517
72	Kapitalski prihodki	50.013	50.013	0	0
74	Transforni prihodki	1.818.616	426.717	1.391.899	0
75	Prejeta vračila danih posojil	523.532	523.532	0	0
	Prihodki in drugi prejemki	3.207.470	1.606.092	1.599.861	1.517
40	Tekoči odhodki	924.715	625.601	299.008	106
41	Tekoči transferi	174.501	139.778	34.723	0
42	Investicijski odhodki	1.684.161	547.525	1.136.636	0
44	Dana posojila	6.350	6.350	0	0
55	Odplačila dolga	123.716	123.716	0	0
	Skupaj odhodki	2.913.443	1.442.970	1.470.367	106
	Presežek prihodkov nad odhodki	294.027	163.122	129.494	1.411

4. Javni sklad ne izkazuje nobenih **zalog**.
5. **Kratkoročne terjatve do kupcev** (terjatve za najemnine oz. uporabnine do posameznikov in upravnikov) znašajo 428.208 tisoč tolarjev, kar je za 14.16% 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 pa se vlaga tožbe na prekinitev najemnega razmerja in izvršbe. Konec leta je sklad preko odvetnikov na sodišču vodil 225 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. V letu 2005 je bilo v teku 197 izvršilnih postopkov, od tega je bilo 104 (65 v 2004) postopkov za izpraznitev in izročitev stanovanja, vsi ostali, to je 132 postopkov pa za izterjavo dolga z rubežem osebnih prejemkov ali premičnin v lasti dolžnika.

V postopkih za izpraznitev in izročitev stanovanja je bilo v letu 2005 zaključenih 39 (28 v 2004) postopkov, ki so se vsi uspešno zaključili s prevzemom stanovanj v posest, 65 (37 v 2004) postopkov je še odprtih in se bodo predvidoma zaključili v letu 2006.

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.

Povečane aktivnosti na izterjavi pa dokazuje tudi naslednja preglednica:

Preglednica 7: Pregled terjatev iz najemnin in % izterjave

Terjatve iz najemnin	2005	2004	%
Začetno stanje	375.102.975,93	296.235.412,47	126,63
Fakturirano	1.156.839.184,38	965.446.790,82	119,82
Plačano	1.103.734.252,01	886.571.825,36	124,50
Končno stanje	428.207.908,30	375.110.377,93	114,15
% izterjave	95,41	91,83	103,90

Iz zgornje preglednice je razvidno, da se je odstotek izterjave v letu 2005 v primerjavi z letom 2004 povečal za 3,9 % in znaša 95,41%. Na povečanje aktivnosti na izterjavi kaže tudi indeks povečanja končnega salda, ki je za 5 odstotnih točk nižji kot indeks pri fakturiranih terjativah iz najemnin.

Javni sklad ob koncu poslovnega leta 2005 ne izkazuje **obveznosti**, ki bi zapadle v plačilo in **ne bi bile plačane**.

6. Za **vlaganja v opredmetena dolgoročna sredstva** so se skladno s sprejetim proračunom MOL za leto 2005 uporabljali investicijski transferi iz proračunske postavke 061002 Zagotavljanje najemnih stanovanj in 061004 Gospodarjenje s stanovanji in odškodnine, kakor tudi lastni prihodki sklada skladno s sprejetim finančnim načrtom.
7. Javni stanovanjski sklad v letu 2005 ni razpolagal s **prostimi namenskimi sredstvi**. Konec leta 2005 je izkazoval za 403.150 tisoč tolarjev prostih denarnih sredstev, ki jih je vložil v kratkoročne depozite pri bankah. Od tega je 19.530 tisoč tolarjev sredstev rezervnega sklada.
8. Pomembnejše **spremembe stalnih sredstev** so v pojasnilih bilance stanja.
9. Z izvenbilančnimi vknjižbami JSS MOL evidentira vrednost prejetih poroštev in garancij.

	2005	2004
Dane garancije, menice	27.607	-
Obveznosti iz tožb	109.368	-
Prejeta poročila za najete kredite	2.737.971	2.737.971
Prejete garancije	1.072.618	379.519
Prejeti limiti	350	-
Terjatve iz tožb	3.604	-
Izvenbilančna evidenca skupaj	3.951.518	3.117.489

10. V registru osnovnih sredstev se vodi tudi **osnovana sredstva, ki so že v celoti odpisana**. V celoti je odpisana vrednost 102 enot v barakah in 321 starejših stanovanj predvsem v ožjem mestnem središču.

Za opravljanje dejavnosti pa se uporablja tudi že odpisana oprema, saj je oprema povprečno 57,3% odpisana.

11. **Drugo**, kar je pomembno za predstavitev poslovanja

ODNOSI S POVEZANIMI STRANKAMI

Po stanju 31. decembra 2005 javni sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki sklada zastopani v organih upravljanja.

DOGODKI PO BILANCI STANJA

V januarju in februarju 2006 javni sklad ni sklepal pomembnejših pogodb. Skladno s sklenjenimi pogodbami plačuje obračunane situacije oz. tranšna plačila pridobitev stanovanj in sicer na lokaciji Cesta v Gorice, Zelena jama, Bizovik in Bobrova.

Z MOL je za obdobje začasnega financiranja sklenil dodatek k pogodbi o financiranju sklada in sodelovanju pogodbenic.

Ob registraciji javnega sklada 28. junija 2002 je bila na osnovi revidiranih računovodskih izkazov SSLO v sodni register vpisana vrednost namenskega premoženja v višini 6.902.902.854.439 tolarjev. Konec leta 2005 je vrednost namenskega premoženja 20.194.460.020,98 tolarjev. Na seji dne 16. januarja 2006 Mestni svet MOL ni sprejel predlaganega sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL za 153.058.101,68 SIT, kar je v naravi predstavljalo nepremičnine na naslovu Hrdeckega ulica 18 in 20.

SKLADNOST NALOŽB PROSTEGA NAMENSKEGA PREMOŽENJA S 35. IN 36. ČLENOM ZAKONA O JAVNIH SKLADIH

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 2005 je njegova višina 26.754.066 tisoč tolarjev.

	2005	2004
Aktiva	40.373.864	37.909.554
Sredstva za delo	(61.338)	(38.729)
Sredstva v upravljanju v lasti MOL	(13.542.258)	(23.423.588)
Sredstva v upravljanju v lasti občine Dol	(16.202)	(17.142)
Namensko premoženje	<u>26.754.066</u>	<u>14.430.095</u>

Sklad konec leta 2005 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 v obdobju začasnega financiranja proračuna.

SKLADNOST OBVEZNOSTI S 37. ČLENOM ZAKONA O JAVNIH SKLADIH

Zakon o javnih skladih 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. Skupni obseg zadolženosti pa ne sme presegati nobene od naslednjih omejitev:

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

Zgornje določilo pa ne velja za posojila in druge oblike zadolževanja po posebnih zakonih in odločitvi ustanovitelja, vendar skupni obseg ne sme presegati višine namenskega premoženja.

Po stanju 31. decembra 2005 znaša zadolženost sklada 2.857.343 tisoč tolarjev, kar predstavlja 10,7% namenskega premoženja. Vsa dolgoročna najeta posojila so najeta pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije in v vseh osmih pogodbah za vračilo posojila jamči MOL kot porok.

Novo načrtovano zadolževanje bo sklad izvajal samo na osnovi odločitve ustanovitelja, ki se bo o obsegu novega zadolževanja odločal ob obravnavi finančnega načrta za posamezno leto.

IZPOLNJEVANJE PRAVIL O OBVLADOVANJU KREDITNIH TVEGANJ

Sklad odobrava posojila samo občanom na osnovi letnih javnih razpisov. Posojila so zavarovana skladno z razpisnimi pogoji preko zavarovalnice. Pri izbrani zavarovalnici so posojila zavarovana skladno s pogoji zavarovalnice. Prosilci, ki bodo ob popolnem odplačilu posojila starejši od 75 let, morajo posojila zavarovati z dvema posojilno sposobnima porokoma.

Posojila, odobrena z odplačilno dobo nad 10 do največ 15 let, pa morajo biti zavarovana z zastavo nepremičnine v obliki notarskega zapisa in z ustreznim vpisom zastavne pravice v zemljiško knjigo. V zavarovanje ponujena nepremičnina mora biti prosta vseh bremen in je lahko v lasti posojilojemalca ali tretje osebe.

Posojilojemalec mora tudi zastavljeno nepremičnino zavarovati za tržno vrednost za vse običajne rizike in zavarovalno polico vinkulirati v korist JSS MOL, zavarovanje obnavljati vse do popolnega odplačila posojila, ter originalno vinkulacijsko potrdilo dostaviti skladu.

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.)	Prevrednotenje zaradi okrepitve	Prevrednotenje 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 (701+702+703+704+705+706+707)	700	34.522.716	13.646.604	2.833.286	73.269	13.648.463	3.383.025	439.072	12.931.619	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena dolgoročna sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	0	0	36.401	0	0	0	0	36.401	0	0
E. Zgradbe	705	34.495.223	13.619.667	2.796.885	73.269	13.648.463	3.383.025	438.971	12.894.763	0	0
F. Oprema	706	27.493	26.937	0	0	0	0	101	455	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 (709+710+711+712+713+714+715)	708	9.905.257	1.058.816	15.506.752	2.318.645	24.594	7.365	497.942	21.519.377	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	76.414	59.182	32.148	0	0	0	8.655	40.725	0	0
C. Druga neopredmetena dolgoročna sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

D. Zemljišča	712	47.309	0	3.325.228	0	0	0	0	3.372.537	0	0
E. Zgradbe	713	9.721.898	978.660	12.138.962	2.318.645	21.494	4.265	480.085	18.066.241	0	0
F. Oprema	714	59.636	20.974	10.414	0	3.100	3.100	9.202	39.874	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 (717+718+719+720+721+722+723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena dolgoročna sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

4.1.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Z N E S E K									
		Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
I. Dolgoročne finančne naložbe (801+806+811+812+813)	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Naložbe v delnice (802+803+804+805)	801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže (807+808+809+810)	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 v tujini	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbene nepremičnine	811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (814+815+816+817)	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim sklantom	814	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	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (819+828+831+834)	818	1.371.121	0	87.590	0	272.456	0	1.186.255	0	1.186.255	0
A. Dolgoročno dana posojila (820+821+822+823+824+825+826+827)	819	1.371.121	0	87.590	0	272.456	0	1.186.255	0	1.186.255	0

1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	820	1.371.121	0	87.590	0	272.456	0	1.186.255	0	1.186.255	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	821	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (829+830)	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti (832+833)	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Skupaj (800+818)	835	1.371.121	0	87.590	0	272.456	0	1.186.255	0	1.186.255	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	523.532	621.220
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	256.405	372.899
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	256.405	372.899
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	267.127	248.321
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (320+331+338+342)	319	6.350	0
440	DANA POSOJILA (321+322+323+324+325+326+327+328+329+330)	320	6.350	0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	321	6.350	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	517.182	621.220
	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	0	0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	0	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	0	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	123.716	116.591
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	123.716	116.591
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	0	0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	123.716	116.591
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	0	0
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)	378	123.716	116.591
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (922+345+377)-(923+346+378)	379	294.027	78.744
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (923+346+378)-(922+345+377)	380	0	0



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

***B. POSLOVNO POROČILO
ZA LETO 2005***

Ljubljana, februar 2006

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

1.1. Realizacija glavnih programov

Najpomembnejša naloga na področju stanovanjskega gospodarstva zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot se je izvajala v različnih oblikah in sicer: z gradnjo v investitorstvu JSS MOL, nakupi starih stanovanj po sprejemljivi ceni na trgu, s kompleksno prenovo izbranih stanovanjskih hiš, z nakupi novih stanovanj v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije na trgu po sprejemljivih cenah, z novogradnjo in s prenovo stanovanjskih stavb za posebne namene in z nakupi stanovanj v javno zasebnem partnerstvu po modelu deljenega lastništva. Programi se izvajajo s sredstvi proračuna MOL iz namenskih prihodkov in sredstev MOL, danih v upravljanje JSS MOL ter namenskih sredstev JSS MOL. Realizacija vseh projektov je potekala skladno z načrti in je bila izvedena v višini razpoložljivih finančnih sredstev. Podrobno je predstavljena v poročilu o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2005.

Zaradi nizke realizacije po posameznih programih v preteklih letih, je bilo s finančnim načrtom za leto 2005 zagotovljenih le 96,3% sredstev potrebnih za optimalno realizacijo zastavljenih programov. V spodnji preglednici je prikazana realizacija po posameznih investicijah:

Preglednica 8: Realizacija po posameznih programih

Št. Pog. v SP MOL 2005	Postavka	Optimalna poraba 2005	Realizacija 2005	% real.
	Investicije	3.312.371.000	1.485.757.452	44,9
	Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj	3.241.026.000	1.454.575.528	44,9
5.1.	Novogradnja	1.170.934.000	831.627.436	71
5.1.1.				
5.1.1.1.	Hermana Potočnika	332.197.000	343.654.987	103,4
5.1.1.2.	Polje I MS 8/3	279.855.000	240.987.055	86,1
5.1.1.3.	Cesta v Gorice	296.700.000	160.915.663	54,2
5.1.1.4.	Zelena jama F3	262.182.000	79.589.731	30,4
5.1.1.5.	Zelena jama F6	0	6.480.000	-
5.1.2.	Nakupi	1.879.517.000	475.101.260	25,3
	Nakupi zemljišč	63.000.000	2.100.000	3,3
5.1.2.1.	Nakupi novih stanovanj	1.750.117.000	422.323.734	24,1
5.1.2.1.1.	Bizovik	74.290.000	44.599.296	60
5.1.2.1.2.	Bobrova	497.000.000	377.724.438	76
5.1.2.1.3.	Nove lokacije	1.178.827.000	0	0
5.1.2.2.	Nakup starih stanovanj	50.000.000	39.299.025	78,6
5.1.2.3.	Obročni-rentni odkup	30.000.000	0	0
5.1.2.4.	Javno zasebno partnerstvo	49.400.000	11.378.501	23
5.2.	Stavbe za posebne namene	160.462.000	137.644.226	85,8
5.2.1.	Ob Ljubljani 16	112.462.000	122.609.290	109
5.2.2.	Na Herši	20.000.000	11.506.829	57,5
5.2.3.	Paliativni center Hrdeckega 18	10.000.000	770.717	7,7
5.2.4.	Dnevni mladinski center Ob železnici 16	12.000.000	2.757.390	23
5.2.5.	Zatočišče za ženske v Trnovem	6.000.000	0	0
5.3.	Pridobivanje bivalnih enot	30.113.000	10.202.607	33,9
6.	Projekti v pripravi	71.345.000	31.181.924	43,7
6.2.	Priprave na stanovanjsko gradnjo	71.345.000	31.181.924	43,7
6.2.1.	Urbanistična dokumentacija je že sprejeta	71.345.000	31.181.924	43,7
6.2.1.1.	Polje II MS 8/3	26.000.000	4.031.833	15,5

6.2.1.2.	Dom ostarelih in oskrbovana stanovanja v Trnovem	30.000.000	11.859.392	39,5
6.2.1.3.	Hrenova 6 in 6a	7.345.000	10.456.690	142,4
6.2.1.4.	Hrenova 8a	8.000.000	4.834.009	60,4
6.2.1.5.	Križevniška 2	0	0	-
6.2.1.6.	Ciril Metodov trg 16	0	0	-
6.2.2.	Projekti brez izdelane urbanistične dokumentacije	0	0	-

Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj

Za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj je bilo v letu 2005 realiziranih 1.485.577 tisoč dolarjev, kar je 44,9% načrtovanega. Glavni izpad je pri načrtovanih nakupih na novih lokacijah v višini 1.178.827 tisoč dolarjev, kjer zaradi nedodelanosti proučevanih projektov in nizke limitirane cene 1300 EUR/m² ni prišlo do realizacije.

Novogradnja

Ulica Hermana Potočnika 17

V aprilu leta 2005 so bila zaključena vsa dela v zvezi s prenovo in rekonstrukcijo samskega doma na Ulici Hermana Potočnika 17 v Ljubljani. V mesecu maju je bil izvršen tehnični pregled prenovljenega objekta, uporabno dovoljenje je bilo izdano sredi junija. S prenovljenim in delno nadzidanim stanovanjskim objektom smo pridobili 57 neprofitnih stanovanj različnih velikosti, ki so bila vseljena v drugi polovici leta 2005.

V letu 2005 smo porabili 343.655 tisoč dolarjev, celotna investicija skupaj z nakupom samskega doma pa je znašala 952.694 tisoč dolarjev.

Polje I. MS 8/3

Pri izvajanju gradbeno obrtniških in instalacijskih del za izgradnjo 78 stanovanjskih enot na lokaciji Polje I. MS 8/3 je glede na potrjeni terminski plan dokončanja del prišlo do delne zamude izvajalca SCT d.d.. Dela niso bila v celoti dokončana v pogodbenem roku, zato je bila izvajalcu skladno s pogodbo zaračunana pogodbeni kazen. Gradnja je bila zaključena v juniju 2005. Po izvršenem tehničnem pregledu in odpravljenih pomanjkljivostih je bilo 20.7.2005 izdano uporabno dovoljenje. Stanovanjski kompleks sestavlja 6 stolpičev s po 13 stanovanji različnih velikosti. Vseh 18 pritličnih stanovanj je prilagojenih za gibalno ovirane osebe. Stanovanja so bila vseljiva v drugi polovici leta 2005.

V letu 2005 smo realizirali 240.987 tisoč dolarjev, celotna investicija je znašala 1.226.070 tisoč dolarjev.

Cesta v Gorice

Po izvedeni predobremeni in konsolidaciji terena ob zaključku leta 2004, so se v prvi polovici leta 2005 skladno z zakonom o javnih naročilih pričele izvajati aktivnosti za izbor izvajalca gradbeno obrtniških in instalacijskih del za izgradnjo 114 stanovanj. Po uspešno zaključenem postopku je bila v avgustu 2005 z najugodnejšim izvajalcem razpisanih del sklenjena gradbena pogodba. Izvajalec pogodbenih del je bil uveden v posel v začetku meseca septembra 2005. Skladno s potrjenim terminskim planom bodo pogodbeni dela zaključena v mesecu maju 2007.

Do načrtovanega soinvestitorstva s Stanovanjskim skladom RS, javnim skladom pri navedeni investiciji ni prišlo zaradi pogojev, ki so bili za investitorja JSS MOL z ekonomskega vidika nesprejemljivi. Del finančnih sredstev za investicijo bo zagotovljen iz odobrenega posojila Stanovanjskega sklada RS.

Zelena jama – funkcionalna enota F3

Na lokaciji Zelena jama – funkcionalna enota F3, območje urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1, kjer je predvidena izgradnja 126 stanovanj različnih velikosti v stanovanjskih objektih A3, B1 in V1, se je v letu 2005, po uspešno izvedenem javnem razpisu z natečajem in izbrani najugodnejši

rešitvi, na osnovi sklenjene pogodbe z izbranim izvajalcem pričela izdelovati projektna dokumentacija. V mesecu juniju je bila dokončana PGD projektna dokumentacija, trenutno se zaključuje tudi izdelava PZR in PZI projektne dokumentacije.

Vzporedno z izdelavo projektne dokumentacije so potekale aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki pa v letu 2005 še ni izdano, zato še ni objavljen javni razpis za izbor najugodnejšega izvajalca GOI del. V zadnjem tromesečju leta 2005 je bil uspešno izveden javni razpis za izvajanje svetovalnega inženiringa s strokovnim nadzorom v fazi po pridobitvi gradbenega dovoljenja.

Celotna vrednost investicije je ocenjena na 3.571.575 tisoč tolarjev, v letu 2005 je bilo porabljenih 79.590 tisoč tolarjev.

Zelena jama – funkcionalna enota F6

Aktivnosti v zvezi z načrtovano gradnjo 20 stanovanj v stanovanjskem objektu V2, funkcionalna enota F6, območje urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama, so zaustavljene zaradi novo nastalega stanja v zvezi z lastništvom navedenega zemljišča, za katerega se je šele v postopku dokapitalizacije JSS MOL izkazalo, da je bil vložen zahtevek za denacionalizacijo.

Porabljena sredstva v višini 6.480 tisoč tolarjev

Nakupi zemljišč

V letu 2005 so bile proučevane možnosti za nakup zemljišč predvsem okoli zazidalnega območja MS 8/5 Zgornji kašelj. Vendar je izvedbeni prostorski dokument šele v fazi priprave, in območje zazidljivosti ni določeno, zato nakup ni bil realiziran. Dosežen je bil dogovor za zaokrožitev gradbene parcele na Rečni 5.

Nakupi novih stanovanj

Bizovik

Na lokaciji Bizovik se je na podlagi sklenjene kupne pogodbe in v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije ob koncu leta 2005 zaključila gradnja 20 vrstnih hiš. Prodajalec je že pridobil uporabno dovoljenje, vendar se pred dokončno primopredajo še odpravljajo napake pri izvedbi stanovanj, ki so bile še naknadno ugotovljene. Predvidoma bodo stanovanja prevzeta in vseljiva v mesecu februarju 2006.

JSS MOL je v skladu s kupno pogodbo lastnik 12 stanovanj, Stanovanjski sklad Republike Slovenije pa 8 stanovanj.

Zaradi zamude prodajalca niso bila plačana vsa načrtovana sredstva.

Bobrova ulica

Na lokaciji Bobrova ulica je bila konec leta 2005 dokončala izgradnja 75 stanovanj. Stanovanja so locirana v treh objektih s po 20 stanovanji in enem s 15 stanovanji. V mesecu decembru 2005 je bil izvršen tehnični pregled stanovanj in do pridobitve uporabnega dovoljenja se še odpravljajo ugotovljene pomanjkljivosti.

Projekt se je izvajal v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, ki je na podlagi kupne pogodbe lastnik 30 stanovanj, JSS MOL pa 45 stanovanj. Osem pritličnih stanovanj je prilagojenih za funkcionalno ovirane osebe.

V letu 2005 je bilo na tem projektu realiziranih 377.724 tisoč tolarjev.

Nove lokacije

Proučevane so bile možnosti nakupa stanovanj na novih lokacijah, vendar zaradi nedodelanosti investicij na posameznih lokacijah in nizke limitirane cene 1300 EUR/m² do realizacije ni prišlo.

Nakup starih stanovanj

Kupljeno je bilo 1 starejše stanovanje po ceni 1300 EUR/m² ter polovica stanovanja, katerega druga polovica je že bila v lasti Mestne občine Ljubljana.

Obročni – rentni odkup stanovanj

V skupnem znesku za razdelitev 100 milijonov tolarjev so bili objavljeni (7. maja 2005) razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL in varčevalci iz sistema Nacionalne varčevalne sheme, javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživiljenjske rente ter javni razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na skupnih delih in napravah stanovanjskih hišah.

Zanimanje za nakup po tem modelu je bilo veliko, vendar ni bila vložena nobena ponudba za prodajo stanovanja pod temi pogoji.

Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva

Povpraševanje je bilo večje od realizacije. Na novo je bila realizirana le 1 vloga, za kar je bilo v letu 2005 porabljenih 5.080 tisoč tolarjev. Skupaj z obveznostmi iz pogodb iz leta 2004 je bilo porabljenih 11.379 tisoč tolarjev.

Zagotavljanje bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene

Ob Ljubljani 16

Izgradnja nadomestnega stanovanjskega objekta s šestimi umetniškimi ateljeji in pripadajočimi bivalnimi prostori na lokaciji Ob Ljubljani 16, v Ljubljani je bila dokončana v začetku meseca junija 2005. Uporabno dovoljenje za nadomestno in dopolnilno gradnjo s komunalnimi priključki objekta Ob Ljubljani 16 je bilo izdano konec junija 2005. Ateljeji so bili upravičencem do najema na osnovi javnega razpisa oddani v uporabo takoj po pridobljenem uporabnem dovoljenju.

Za celotno investicijo je bilo plačano 154.043 tisoč tolarjev od tega 122.609 tisoč tolarjev v letu 2005.

Na Herši

Za izgradnjo stanovanjske stavbe Na Herši, namenjene za potrebe stanovanjske skupnosti z motnjo v telesnem in duševnem razvoju, je bila v letu 2005 na podlagi sklenjene pogodbe z izbranim najugodnejšim izvajalcem izdelana PGD projektna dokumentacija. Pristojnemu organu je bila oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja, vendar je postopek izdaje dovoljenja še v teku zaradi nesoglašanja mejašev in njihovega nasprotovanja gradnji. Po pridobitvi in pravnomočnosti gradbenega dovoljenja bo izveden postopek za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del.

Celotna investicija je ocenjena na 165.000 tisoč tolarjev od tega je bilo v letu 2005 realiziranega 11.507 tisoč tolarjev.

Paliativni center Hrdeckega 18

Na lokaciji Hrdeckega 18, kjer se načrtuje izgradnjo paliativnega centra za potrebe umirajočih, se je v letu 2005 na osnovi izdelane in s strani slovenskega društva HOSPIC potrjene projektne naloge pričela izdelovati projektna in investicijska dokumentacija.

Projekt je ocenjen na 188.000 tisoč tolarjev od tega je bilo v letu 2005 realizirano 771 tisoč tolarjev.

Dnevni mladinski center Ob železnici 16

Na lokaciji Ob Železnici 16 v Ljubljani je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana po posebni pogodbi z Mestno občino Ljubljana nosilec vseh aktivnosti za izvedbo prenove poslovne stavbe in izgradnjo Dnevnega mladinskega centra. Po izdelani PGD in PZI projektni dokumentaciji so se v letu 2005 izvajale aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja. Postopek izdaje dovoljenja je še v teku zaradi še nerazrešene problematike v zvezi s solastništvom dela prodanih nepremičnin kupcu. Aktivnosti za vzpostavitev pravno

formalnega lastništva navedenega dela nepremičnin vodi prodajalec nepremičnin, podjetje Saturnus embalaža d.d.

Zatočišče za ženske v Trnovem

Na lokaciji v Trnovem v Ljubljani se tudi v letu 2005 še ni povsem razrešila problematika v zvezi z vzpostavitvijo zemljiško knjižne listine za vknjižbo lastninske pravice. Zaradi ponovno vloženega ugovora nekdanjega zemljiško knjižnega lastnika na sklep sodišča, ki je bil uradno že objavljen, je postopek v zvezi z dokazovanjem lastništva zemljišča v ponovni obravnavi in odločanju. Pridobivanje potrebnega upravnega dovoljenja in ostale aktivnosti, potrebne za pričetek načrtovane izgradnje nadomestnega objekta, se iz navedenih razlogov prestavljajo v leto 2006.

Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene

V letu 2005 je bila plačana zadnja situacija za obnovo Litostrojske 10, kjer je bilo že v letu 2004 pridobljenih in vseljenih 10 bivalnih enot. Tudi v letu 2005 smo preurejali starejša stanovanja, ki ne ustrezajo današnjim standardom, v bivalne enote za socialno ogrožene. Tekom leta je bilo 19 stanovanj preurejenih v bivalne enote.

Priprave na stanovanjsko gradnjo in prenovo po letu 2005

Polje II MS 8/3

Na zemljiščih parc. št. 715/1 in 716 k.o. Slape, v območju urejanja MS 8/3 Polje, ki so v lasti Mestne občine Ljubljana, njihova skupna izmera pa je 16.950 m², je v soinvestitorstvu Javnega stanovanjskega sklada MOL in Stanovanjskega sklada Republike Slovenije načrtovana izgradnja soseske z večstanovanjskimi stavbami, s cca 160 stanovanji, zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno opremo.

V letu 2005 je bil izveden javni natečaj, katerega namen je bila pridobitev najprimernejše rešitve za večstanovanjske stavbe v soseski Polje II in izvajalca projektne dokumentacije za gradnjo le-teh. Trenutno se postopek javnega natečaja zaključuje.

V letu 2005 je bilo za izvedbo javnega natečaja realiziranih 4.031 tisoč tolarjev.

Center starejših Trnovo

Na lokaciji Trnovo v Ljubljani, območje urejanja VS 2/3 KOLEZIJA, so se v letu 2005 nadaljevale aktivnosti za izvedbo načrtovanega projekta - izgradnja doma starejših in oskrbovanih stanovanj v Trnovem. Dom bo namenjen bivanju 160 oskrbovancem doma. V območju bo 60 najemnih oskrbovanih stanovanj. V mesecu maju 2005 je bila na osnovi sprejetega sklepa Mestnega sveta MOL o povečanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada MOL izvršena dokapitalizacija JSS MOL z zemljiščem in nepremičninami na parcelah, kjer se bo izvajala predmetna gradnja. Sklepu o dokapitalizaciji je sledila izvedba javnega povabila za pridobitev soinvestitorja za načrtovani projekt. Na osnovi analize prejetih ponudb je bilo kot soinvestitor izbrano podjetje DEOS, d.d., s katerim je bila v oktobru 2005 sklenjena pogodba o soinvestiranju. V zadnjem tromesečju leta 2005 je bil izveden postopek za izbor izvajalca svetovalnega inženiringa od faze sklenitve soinvestitorske pogodbe do pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Pogodbo z izbranim najugodnejšim izvajalcem inženiring storitev sta soinvestitorja sklenila v mesecu decembru 2005.

Konec leta so se izvajala rušitvena dela. Hkrati poteka objava javnega arhitekturnega natečaja za izbor strokovno najprimernejše rešitve za objekt – Center starejših Trnovo in izbor izdelovalca projektne dokumentacije.

V letu 2005 je bilo na projektu realiziranih 11.859 tisoč tolarjev.

Hrenova 6, 6a in 8a

V letu 2005 so se nadaljevale že v predhodnem letu pričete aktivnosti za izgradnjo nadomestnih objektov na Hrenovi ulici 6, 6a in 8a. Pridobljeno je bilo upravno dovoljenje, na

osnovi katerega je bil porušen dotrajan objekt na lokaciji Hrenova ulica 6. Dokončana je bila PGD projektna dokumentacija za izgradnjo nadomestnih stanovanjskih objektov na Hrenovi 6 in 8a ter projektna dokumentacija za zunanjo ureditev in prestavitev komunalnih vodov za objekte na Hrenovi 6 in Hrenovi 8a.

V letu 2005 je bilo porabljenih 10.457 tisoč tolarjev za aktivnosti na Hrenovi 6 in 6a ter 4.834 tisoč tolarjev za projektno dokumentacijo na Hrenovi 8a.

Križevniška 2

Zaradi sprejetja vladne uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin se je reševanje premoženjskopравnih vprašanj oz. lastniških razmerij hiše na Križevniški 2 upočasnilo in se bo urejanje lastniških razmerij kot priprave na prenovo nadaljevalo v letu 2006.

Ciril Metodov trg 16

V letu 2005 je bila sklenjena poravnava pred upravnim organom v zvezi z denacionalizacijo stanovanjskega dela stavbe Ciril Metodov trg 16. V poravnavi je določeno, da stopi v veljavo z dnem pravnomočnosti delne odločbe o denacionalizaciji, ki jo bo na podlagi te poravnave izdala Upravna enota Ljubljana-Izpostava Center. Upravna enota zadržuje izdajo navedene odločbe zaradi neurejenega zemljiškoknjižnega stanja enega od stanovanj, ki je predmet poravnave. Pridobivamo listine, ki bodo omogočile ureditev zemljiškoknjižnega stanja pri navedenem stanovanju in s tem izdajo delne denacionalizacijske odločbe.

Stanovanjska posojila

Na podlagi objavljenega 7. javnega razpisa za stanovanjska posojila namenjena za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela stanovanjskih hiš je bilo 7 prosilcem odobrenih 7.629 tisoč tolarjev ugodnih stanovanjskih posojil.

Gospodarjenje s stanovanjskim fondom

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.

Dodeljevanje stanovanj

V začetku aprila 2005 je bil objavljen 10. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 150 stanovanj v najem, tako da se oblikujeta dve ločeni prednostni listi in 80 stanovanj nameni za listo A – brez plačila lastne udeležbe in 70 stanovanj za udeležence na listi B – s plačilom lastne udeležbe. Vloženih je bilo 1.533 vlog, pogoje je izpolnjevalo 1.317 udeleženczev, od katerih se jih je 1.146 uvrstilo na listo A in 171 na listo B. Listi sta bili javno objavljeni 23. decembra 2005. Vsem udeležencem so bili vročeni pisni odpravki odločb o uvrstitvi na listo oz. sklepi o zavrženju vloge. Poteka pritožbeni postopek. Stanovanja bodo dodeljena v letu 2006. Realiziran je bil javni razpis za oddajo šestih bivalnih ateljejev v najem mladim likovnim ustvarjalcem za določen čas štirih let.

V preteklem letu so bile izvršene 203 preostale dodelitve uspelim upravičencem po 9. javnem razpisu. Opravljenih je bilo 50 zamenjav stanovanj.

Konec leta je bilo zasedenih 99 bivalnih enot od tega jih je bilo 24 oddanih v letu 2005.

Subjektne in objektne subvencije

Skladno s sprejetimi predpisi so 31. 12. 2004 prenehale veljati vse izdane odločbe o upravičenosti do znižane neprofitne najemnine in odločbe o upravičenosti do povečane denarne socialne pomoči za višino neprofitne najemnine. Vse najemnike, upravičence do znižane neprofitne najemnine in najemnike bivalnih enot smo pisno obvestili, da morajo oddati novo vlogo za subvencionirano najemnino. Vloge se oddajajo na predpisanih obrazcih. Tudi po novem sistemu se odloči o upravičenosti do subvencije z odločbo v

upravnem postopku. Odločba velja maksimalno eno leto, nato pa mora stranka podati novo vlogo. V letu 2005 smo obravnavali 933 vlog za subvencije. Izdali smo 569 pozitivnih odločb, 318 vlog pa rešili negativno, ker najemniki niso izpolnjevali dohodkovnih ali premoženjskih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge sploh niso dopolnili.

Skladno s spremembami prejšnjega Stanovanjskega zakona, ki so bila po določilih novega Stanovanjskega zakona v veljavi do 31. 12. 2004, je bila občina dolžna zagotavljati lastnikom denacionaliziranih stanovanj, ki jih zasedajo najemniki, bivši imetniki stanovanjske pravice, finančna sredstva, ki so v strukturi najemnine predstavljala del stroškov kapitala. V letu 2005 smo obravnavali 18 vlog, oddanih še v letu 2004 in izdali 15 pozitivnih odločb ter zavrgli 3 vloge.

Subvencioniranje stroškov obratovanja

V letu 2004 so bili sprejeti kriteriji za subvencioniranje stroškov obratovanja upravnikom za najemnike, ki jih niso zmožni plačati sami in so jih založili upravniki ali ostali lastniki stanovanj v stanovanjski hiši, stroškov pa ni bilo možno izterjati v izvršilnem oz. sodnem postopku. V letu 2005 je bilo z 10 upravniki sklenjenih 36 poravnav za obratovalne stroške, ki jih niso poravnali naši najemniki do oktobra 2003, za kar je bilo izplačanih 16.383 tisoč tolarjev.

Vodenje registrov in upravnih postopkov na stanovanjskem področju

Poleg vlog za subvencije je bilo obravnavanih tudi več kot 5.500 ostalih upravnih zadev, od tega več kot 4.800 vlog za registracijo najemnih pogodb in aneksov ter evidentiranje najemnih pogodb za poslovne prostore, 213 vlog za vpis oz. izbris iz registra upravnikov, 64 vlog za izdajo dovoljenja za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, 31 vlog za vodenje postopka upravne izvršbe inšpekcijskih odločb po SZ-1, 39 vlog za preveritev višine najemnine, 10 vlog za izplačilo odškodnine zaradi nemožnosti uporabe po 72.čl. Zden.

Vknjižbe v zemljiško knjigo

V letu 2005 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 in 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 prenesenih 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 je naslednje:

Preglednica 9: Stanje postopkov vpisa enot JSS MOL v zemljiško knjigo

Vsebina	31.12.2005		31.12.2004	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA JSS MOL	849	43%	682	72%
VPIS ETL POTEKA (vložen predlog)	150	8%	29	3%
ETL VZPOSTAVLJENA*	414	21%	66	7%
DRUGA DOKAZILA	576	29%	172	18%
SKUPAJ VSEH ENOT	1989	100%	949	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 2005 je bilo v upravljanju 1834 stanovanjskih enot od katerih za 394 še teče postopek vračanja po zakonu o denacionalizaciji, 102 enot v barakah ter 116 garaž oz. pokritih parkirnih mest, skupaj torej 2.052 enot, katerih stanje vpisa v zemljiško knjigo je naslednje:

ETL VPISANA	193	9%
ETL VZPOSTAVLJENA (vpisan investitor; vložiti moramo naše predloge)	126	6%
VPIS ETL POTEKA	300	15%
DRUGA DOKAZILA (ZK vpis do idealnega deleža, pogodbe, gradbena dov.)	1433	69%
SKUPAJ VSEH NEPREMIČNIN LAST MOL:	2052	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 2005 je bilo črpanih 378.910 tisoč tolarjev, kar predstavlja 100% načrtovanih sredstev. Od tega je bilo tekočega transfera za 358.560 tisoč tolarjev in investicijskega transfera za 20.350 tisoč tolarjev.

Za plače in prispevke je bilo porabljenih 311.385 tisoč tolarjev, za materialne stroške in storitve pa 47.175 tisoč tolarjev. Investicijski transfer za delovanje javnega sklada je bil namenjen za nakup dodatne opreme delovnih prostorov, računalniške opreme in programov. Po stanju 31. decembra 2005 je bilo na JSS MOL 63 zaposlenih.

1.2. Odstopanja realizacije od sprejetega finančnega načrta

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

Nakupi stanovanj in bivalnih enot niso bili izvedeni v načrtovanem obsegu in sicer tako zaradi pomanjkanja primerno pripravljenih projektov stanovanjske gradnje kot limitirane cene 1300 EUR/m², za katero na območju Mestne občine Ljubljana skoraj ni možno kupiti stanovanja.

1.3. Obrazložitev prenosa neporabljenih proračunskih namenskih sredstev

V letu 2005 so bila v proračunu MOL porabljena vsa namenska proračunska sredstva stanovanjskega gospodarstva, zato ni prenosa namenskih sredstev v leto 2005.

1.4. Obrazložitev plačil neporavnanih obveznosti iz preteklih let

Tovrstnih plačil v letu 2005 ni bilo.

1.5. Obrazložitev novih obveznosti

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2005 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. 10. 2003. Na njegovi podlagi so bili doslej sprejeti vsi podzakonski akti. Nova vlada je napovedovala nekatere spremembe SZ-1 predvsem glede oblikovanja najemnin in politike subvencioniranja najemnin, vendar te spremembe še niso znane.

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 2005 je bila določena s Stanovanjskim programom MOL za leto 2005.

V letu 2005 se je pričela uveljavljati nova najemninska politika, ki jo je določil SZ-1 in nova uredba o metodologiji oblikovanja najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencionirane najemnine. Po teh predpisih se bodo 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 uveljavitve subvencije do 80% neprofitne najemnine.

2.2. Uresničevanje dolgoročnih ciljev

V letu 2005 se je zmanjšal primanjkljaj najemnih neprofitnih stanovanj. Če primanjkljaj ocenjujemo po številu prejetih ustreznih vlog na javni razpis za dodelitev najemnih neprofitnih stanovanj, lahko ocenimo, da se je le-ta v primerjavi s predhodnim letom znižal za 15%, saj je bilo ustreznih prijav na 10. razpis 1.317, leto poprej pa za 230 oz. 15% več.

Skupno število najemnih stanovanj se je povečalo za 104 enote na 3.341 oz. za 3,2%. V letu 2004 je bilo 1 občinsko najemno stanovanje na 82,7 stalnih prebivalcev MOL, leta 2005 pa na 79,9, kar kaže na izboljšanje dostopnosti do najemnega neprofitnega stanovanja.

Preglednica št. 10: Kazalniki

Kazalnik	2005	2004	Razlika	%
Število stanovanj	3.336	3.232	104	103,2
Število stalnih prebivalcev MOL sredi leta	266.935	267.563	-628	99,8
Število stalnih prebivalcev na stanovanje	80	83	-3	96,7
Število stanovanj na 1000 stalnih prebivalcev	13	12	1	103,5

Za ranljive skupine se je nadaljevalo z aktivnostmi na petih projektih. Na osnovi javnega razpisa je bilo v letu 2005 dodeljenih 19 stanovanj za gibalno ovirane invalide in 10 stanovanja za osebe z okvaro čuta. Z dodelitvijo začasne bivalne enote je bila ublažena stanovanjska stiska 64 oseb, katerim je bilo dodeljeno 24 enot.

Za ohranjanje in izboljševanje stanovanjskega fonda je bilo pred ponovno oddajo skladno s sedanjimi tehničnimi zahtevami obnovljenih 114 stanovanj oz. 3,4% vseh stanovanj.

2.3. Uresničevanje letnih ciljev na področju ovrednotenih programov za leto 2005

Uresničevanje letnih ciljev je predstavljeno v realizaciji finančnega načrta, tu le na kratko povzemamo rezultate, za katere so bila porabljena finančna sredstva, tako da smo:

- Omogočili nakup primerne stanovanja eni družini po modelu deljenega lastništva,
- Dodelili ugodno stanovanjsko posojilo za obnovo skupnih delov 7 proslcem,
- Dogradili 135 novih najemnih neprofitnih stanovanj,
- Zgradili 6 bivalnih ateljejev,
- Izvajali aktivnosti za dograditev 238 najemnih neprofitnih stanovanj,
- Izvajali aktivnosti za obnovo oz. dograditev stavb za posebne namene za pridobitev 26 enot,
- Obnovili 114 stanovanj pred ponovno oddajo v najem,
- Subvencionirali najemnino 569 upravičenim najemnikom neprofitnih stanovanj.

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

Pri delu smo bili uspešni. Aktivnosti so se odvijale na 468 stanovanjih in 32 bivalnih enotah. Finančni načrt smo realizirali 63,3%. Zastavljene cilje smo uresničili skladno z načrti. Projekti, kjer nismo bili vezani na druge dejavnike, so se odvijali in dokončali skladno s terminskimi plani. Na nekaterih projektih je prišlo do delne zakasnitve iz razlogov na strani izvajalcev oz. iz drugih razlogov.

Na novo smo rešili 205 stanovanjskih vprašanj z dodelitvami stanovanj in 24 z dodelitvijo bivalnih enot. Z zamenjavami stanovanj smo 50 družinam zagotovili primernejše stanovanje, 1 stanovanjsko vprašanje je bilo rešenih z nakupom po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva. Na osnovi izvedenega razpisa so bila odobrena posojila 7 proslcem. 6 mladim umetnikom smo za dobo štirih let zagotovili pogoje za ustvarjanje in bivanje.

2.5. Nastanek morebitnih nedopustnih ali nepričakovanih posledic pri izvajanju programa

Ovira za zagotovitev večjega obsega neprofitnih stanovanj tudi z nakupi je s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije dogovorjena cena m² novih stanovanj, ki naj bi na trgu delovala kot cenovno sidro. Ob zahtevani kvaliteti in strukturi stanovanj ni bilo možno za ceno 1300 EUR/m² doseči toliko nakupov stanovanj, da bi lahko izkoristili možnost zadolževanja. Ta cena je vplivala tudi na to, da ni bilo večjega odziva na razpis javno zasebnega partnerstva po modelu deljenega lastništva.

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

V primerjavi s preteklim letom je obseg realizacije za 23,3% nižji, že drugo leto zapored se je % realizacije finančnega načrta 22. stanovanjsko gospodarstvo v proračunu približal 100%.

To pa tudi pomeni, da se s proračunom MOL v leto 2006 ne prenaša nobenih namenskih sredstev stanovanjskega gospodarstva.

V primerjavi s preteklimi leti je tudi sodelovanje na področju zagotavljanja stavbnih zemljišč za načrtovane projekte stanovanjske gradnje boljše. V letu 2005 je Mestna občina Ljubljana v JSS MOL vložila stavbna zemljišča v ocenjeni vrednosti 3.292 milijonov tolarjev. Zagotovljena zemljišča po fizičnem obsegu še vedno ne zadostujejo za hitrejše zmanjševanje stanovanjskega primanjkljaja najemnih neprofitnih stanovanj v Ljubljani.

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

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

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

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

2.8. Ocena delovanja notranjega finančnega nadzora

Konec leta 2004 je Služba za Notranjo revizijo MOL izvedla revizijski pregled proračunskega uporabnika 22. Stanovanjsko gospodarstvo. Na osnovi ugotovitev, ki jih je v končnem poročilu navedla, je bil v roku pripravljen Program ukrepov za odpravo slabosti in pomanjkljivosti na osnovi katerega je Služba za notranjo revizijo izdala Poročilo o uresničevanju priporočil za odpravo nepravilnosti pri poslovanju proračunskega uporabnika 22. Stanovanjsko gospodarstvo št. 4042-36/2004-7 z dne 3. 5. 2005, kjer Notranja revizorka ugotavlja, da so vsa priporočila ustrezno upoštevana.

Za izvajanje notranje kontrole je bila v letu 2005 skladno s sklenjeno pogodbo med MOL in JSS MOL o financiranju in sodelovanju pogodbenih partneric pooblaščen Služba za notranjo revizijo Mestne občine Ljubljana, ki pa načrtovanega pregleda konec novembra oz. v začetku decembra 2005 zaradi kadrovskega primanjkljaja ni izvedla.

JSS MOL je skladno z 9. členom Zakona o javnih skladih zavezan k revidiranju letnega poročila. Tako je bila izvedena zunanja revizija računovodskih izkazov za leto 2004.

V letu 2005 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.

V letu 2005 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 2005 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 prišlo do časovne zakasnitve. Razlogi za to so sledeči:

- izvajalec gradbenih del je zamujal s pogodbenim rokom, zato je bila zaračunana pogodbeni kazen,
- razrešitev problematike solastniških deležev, ki jih mora rešiti prodajalec, ki je nepremičnino po delih prodajal večin kupcem, med katerimi je tudi MOL,
- ugovor nekdanjega zemljiškoknjižnega lastnika na sklep sodišča s katerim nam dovoljuje vzpostavitev zemljiškoknjižne listine,
- dolgotrajno usklajevanje projektnih rešitev.

Do manjše realizacije je prišlo na področju dajanja posojil, kjer je vzrok predvsem večja bančna ponudba ugodnih stanovanjskih posojil.

Zadolževanje ni bilo potrebno, ker ob limitirani nakupni ceni 1300 EUR/m² stanovanjske površine in ob zahtevani strukturi in kvaliteti stanovanj ni bilo možno dogovoriti večjega obsega nakupov stanovanj.

2.10. Ocena učinkov poslovanja na druga področja

Realizacija načrtovanih projektov zagotavljanja stanovanj in bivalnih enot zmanjšuje stanovanjski primanjkljaj v Ljubljani oz. 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.

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 kakor tudi z izvajanjem izrednih pomoči pri uporabi stanovanja bistveno vplivamo na socialno vzdržnost in blažimo socialne stiske.

Ocenjujemo, da zaostajamo za dejanskimi potrebami ustreznega reševanja stanovanjskih vprašanj socialno šibkejših slojev občanov. Na zadnjem razpisu za dodelitev najemnih stanovanj je pogoje za najem neprofitnega stanovanja izpolnjevalo 1.317 prosilcev. Ključne stanovanj bo predvidoma dobilo 149 najpotrebnejših prosilcev. Vseh ostalih 1.168 prosilcev, ki so tudi izpolnjevali pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem pa bo moralo ponovno razmisliti o možnostih za rešitev svojega stanovanjskega vprašanja. Na osnovi že izvedenih aktivnosti na posameznih projektih in poznavanju razmer na stanovanjskem trgu v Ljubljani, tudi na naslednjem razpisu ne bo možno dodeliti več kot 150 stanovanj.

Jožka HEGLER

Direktorica