

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



Številka: 014-11/2011-2
Datum: 21. 2. 2011

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

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

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

NASLOV: **Finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada MOL**
za leto 2011

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

PRISTOJNO
DELOVNO TELO: **Odbor za finance**

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2011

ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:

- Finančni načrt JSS MOL za leto 2011

PREDLOG



**JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA**

FINANČNI NAČRT

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

ZA LETO 2011

Februar 2011

I. UVOD

Mestna občina Ljubljana je v skladu z zakonom o javnih skladih z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana¹ ustanovila javni finančni in nepremičninski sklad. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL), ki je pričel z delovanjem 1. julija 2002.

JSS MOL je osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike v Mestni občini Ljubljana, ki izvaja poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje in stanovanjski program Mestne občine Ljubljana ter upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti Mestne občine Ljubljana.

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

JSS MOL zagotavlja skladno s stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana ali v primerih, ko to ni opredeljeno v stanovanjskem programu, skladno s sklepom župana tudi nadomestne stanovanjske enote za uresničevanje razvojnih potreb in drugih dejavnosti Mestne občine Ljubljana, vključno z izvajanjem privatizacije stanovanj po Stanovanjskem zakonu, če je nadomestno stanovanje last javnega sklada.

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

1. pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Ljubljana,
2. investira in soinvestira v gradnjo nepremičnin, ki predstavljajo funkcionalno celoto stanovanjskih objektov (stanovanjski ali stanovanjsko-poslovni objekti s pripadajočimi parkirnimi mesti),
3. kupuje ali na drug način pridobiva stanovanjske hiše, stanovanja in stanovanjske enote, z oddajo katerih zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja,
4. v okviru namenskega premoženja posluje in gospodari s stanovanji in z nepremičninami, ki so v 12. členu odloka o ustanovitvi opredeljene kot namensko premoženje javnega sklada,
5. izvaja vse postopke za dodelitve in zamenjave stanovanj,
6. gospodari s stanovanjskim fondom oziroma drugimi nepremičninami, ki so sestavni del namenskega premoženja,
7. zagotavlja nadomestne stanovanjske enote zaradi prenove, rušenja, spremembe namembnosti objektov ali odprave barakarskih naselij v lasti Mestne občine Ljubljana ali JSS MOL oziroma realizacije razvojnih načrtov Mestne občine Ljubljana ali javnega sklada, vključno z izvajanjem privatizacije po Stanovanjskem zakonu, če je nadomestno stanovanje last javnega sklada,
8. izvaja privatizacijo stanovanj, ki jih je ustanovitelj prenesel v namensko premoženje javnega sklada,
9. opravlja naloge za pridobivanje stanovanj skladno s stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana ali sklepom župana Mestne občine Ljubljana iz tretjega odstavka 6. člena odloka o ustanovitvi ter za razpolaganje z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana, ki je v upravljanju javnega sklada, vključno z nalogami za zemljiško knjižno urejanje navedenega nepremičnega premoženja,
10. izvaja kreditiranje občanov za stanovanjske potrebe,
11. upravlja s stvarnim premoženjem ustanovitelja,
12. pridobiva kredite za investicije na stanovanjskem področju,
13. opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja,
14. opravlja druge zakonske obveznosti in naloge za izvajanje nacionalnega ter lokalnega stanovanjskega programa.

¹ Uradni list RS, št. 109/01, 18/08 in 53/09.

Priprava finančnega načrta JSS MOL za leto 2011 temelji na **zakonu o javnih financah**² in podzakonskih aktih, ki izhajajo iz tega zakona. Upoštevano je navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov³.

V skladu z 2. členom navodila ima Finančni načrt JSS MOL **splošni del**, ki ga sestavljajo:

- A. izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov po načelu denarnega toka,
- B. izkaz računa finančnih terjatev in naložb drugih uporabnikov in
- C. izkaz računa financiranja drugih uporabnikov.

Našteti izkazi so sestavljeni na obrazcih, ki jih določa Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava⁴. Zaradi preglednosti so v izkazih izpuščene tiste vrstice (oz. konti) v katerih ni vrednosti.

V splošnem delu so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki JSS MOL prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava⁵.

Posebni del finančnega načrta za posredne proračunske uporabnike ni predpisan.

Finančni načrt sledi Predlogu Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leti 2011 in 2012 in je usklajen s predlaganim Predlogom Odloka o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2011.

Načrtovani izdatki so usklajeni z načrtovanimi prejemki, tako da je finančni načrt uravnotežen na način, da se bo izvedlo toliko investicij, za kolikor bomo uspeli zagotoviti vire financiranja.

V predlogu finančnega načrta JSS MOL so v posameznih kolonah:

1. realizacija za leto 2009,
2. ocena realizacije prejemkov in izdatkov za leto 2010,
3. predlog finančnega načrta za leto 2011.

Zaradi zaokroževanja na evro (brez centov) obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo oz. lahko prihaja do manjših odstopanj. Pri pripravi finančnega načrta je upoštevano načelo denarnega toka.

Vsi prejemki in izdatki, načrtovani za leto 2011, izhajajo iz javne službe sklada. Tržne dejavnosti za leto 2011 niso načrtovane.

Priznana sredstva iz naslova stroškov financiranja (znotraj najemnin) bodo uporabljena za gradnjo in vzdrževanje neprofitnih najemnih stanovanj.

II. IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB

Nacionalni stanovanjski program iz leta 2000, ki mu je v preteklem letu potekel rok veljave, je edini dokument, ki opredeljuje glavne smeri razvoja stanovanjske preskrbe v Sloveniji. Kasneje sprejeta Strategija razvoja Slovenije za obdobje 2006-2013 je prinesla novosti, ki terjajo novo Stanovanjsko strategijo. Ministrstvo za okolje in prostor je že začelo s pripravo novega dokumenta, katerega sprejem se pričakuje v letu 2011.

² Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-2759, 11/02-5389, 127/06-5348, 14/07-600, 109/08, 49/09 in 38/10-1847.

³ Uradni list RS, št. 91/00 in 122/00.

⁴ Uradni list RS, št. 134/03, 34/4, 13/05, 114/06-4631, 138/06, 120/07, 112/09 in 58/10.

⁵ Uradni list RS, št. 112/09 in 58/10.

Poglavitna podlaga za izvajanje stanovanjskega programa je Stanovanjski zakon SZ-1, ki je bil sredi leta 2008 spremenjen in dopolnjen z novelo SZ-1A⁶. Zakon predpisuje in določa vsa področja delovanja, ki izražajo javni interes na stanovanjskem področju.

Temeljni podlagi za pripravo predloga finančnega načrta JSS MOL za leto 2011 sta Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2011 in 2012⁷ in Predlog Odloka o proračunu MOL za leto 2011⁸.

Dolgoročni cilji

Dolgoročni cilji JSS MOL sledijo dolgoročnim ciljem MOL na stanovanjskem področju in so opredeljeni v Stanovanjskem programu MOL za leti 2011 in 2012.

Temeljni cilji na stanovanjskem področju so:

- zagotoviti pestro stanovanjsko ponudbo in omogočanje cenovno dostopnih stanovanj;
- zadovoljiti letno potrebo po neprofitnih najemnih stanovanjih za pokrivanje sprotnih potreb;
- zmanjšati kumulirani primanjkljaj najemnih neprofitnih stanovanj iz preteklih let;
- ohranjati in izboljševati obstoječi stanovanjski fond z vzdrževanjem, prenovo in modernizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- zagotoviti energetska učinkovitost pri gradnji novih stanovanjskih stavb in energetska prenovo obstoječih stanovanjskih objektov.

Ti cilji so konkretizirani:

1. Zadovoljitev sprotne letne potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih in zmanjševanje kumuliranega primanjkljaja iz preteklosti.
2. Izvajati pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju.
3. Zagotavljati stanovanjsko preskrbo za starostnike.
4. Gradnja stanovanjskih stavb za bivanje ranljivih skupin s podporo institucij.
5. Zagotavljati stanovanjske in delovne prostore umetnikom.
6. Zagotavljati stanovanjske in delovne prostore poslovnim talentom.
7. Zagotavljanje stanovanj za ljudi s posebnimi potrebami.
8. Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene.
9. Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji.
10. Odpraviti barakarsko naselje v lasti MOL.
11. Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja obstoječega fonda.
12. Izvajati energetska sanacijo v starejših stavbah.
13. Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij z različnimi oblikami pomoči.
14. Zakonita in sprotna oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj.
15. Prijazno in učinkovito izvajanje upravnih nalog.
16. Zagotavljanje primernih delovnih pogojev ter ustrezne strokovnosti vseh zaposlenih na JSS MOL.

⁶ Ur. list RS, št. 57/08.

⁷ Predlagan za obravnavo na 4. redni seji MS MOL dne 21. 3. 2011.

⁸ Predlagan za obravnavo na 4. redni seji MS MOL dne 21. 3. 2011.

PREDLOG FINANČNEGA NAČRTA

Glede na zakonsko omejitev novega dolgoročnega zadolževanja in plitkost trga nepremičnin v Ljubljani ter negotovost poslovanja v gradbeništvu se investicijska dejavnost JSS MOL v letu 2011 umirja. Načrtovani prejemki v višini 21.718.911 € so za 1,9% manjši kot so bili realizirani v letu 2010. Načrtovani izdatki so prav tako 21.718.911 €, kar je za 0,9 % več kot so bili realizirani v letu 2010.

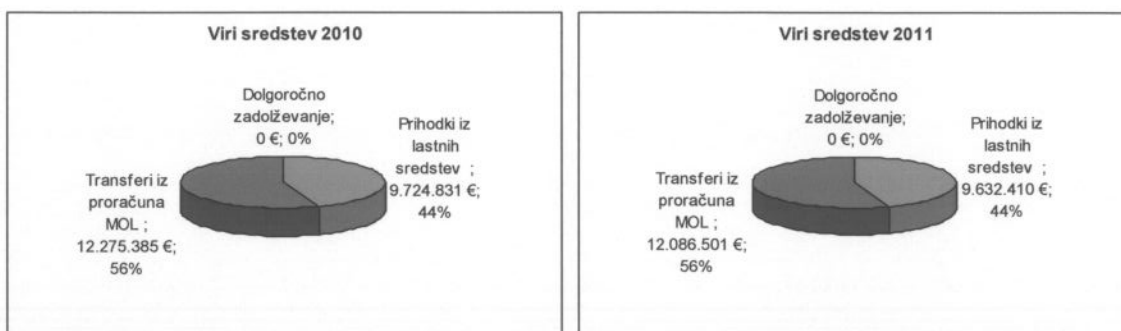
FINANČNI NAČRT JSS MOL ZA LETO 2011

Bilanca	Vsebina	Realizacija 2009	Ocena Realizacije 2010	Finančni načrt 2011	Indeks FN11/RF N10
1	2	3	4	5	6=5/4
A	BILANCA PRHODKOV IN ODHODKOV				
	I. SKUPAJ PRIHODKI	21.757.502	20.816.523	20.836.704	100,1
	II. SKUPAJ ODHODKI	29.058.147	18.450,020	19.766.152	107,2
	III. PRORAČUNSKI PRIMANKLJAJ OZ. PRESEŽEK	-7.300.644	2.366.503	1.070.552	45,2
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	1.527.473	1.183.693	882.207	74,5
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	206.361	114.117	150.000	131,4
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	1.321.112	1.069.576	732.207	68,5
C	RAČUN FINANCIRANJA				
50	VII. ZADOLŽEVANJE	2.301.791	140.000	0	-
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	723.011	2.955.131	1.802.759	61,0
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	1.578.780	-2.815.131	-1.802.759	61,4
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.- II.-V.-VIII.)	-4.400.752	620.948	0	-
	SKUPAJ PREJEMKI (I.+IV.+VII.)	25.586.766	22.140.216	21.718.911	98,1
	SKUPAJ IZDATKI (II.+V.+VIII.)	29.987.519	21.519.268	21.718.911	100,9

III. PLANIRANI VIRI SREDSTEV

V letu 2011 ostajajo glavni vir sredstev transforni prihodki iz proračuna MOL in lastni prejemki, med katerimi so najpomembnejši prihodki od premoženja oz. najemnine.

1. Prejemki iz lastnih sredstev



Načrtovani prejemki iz **namenskega premoženja JSS MOL**, ki se zbirajo neposredno na transakcijskem računu javnega sklada, so razvidni iz spodnje preglednice:

Konto	Ime konta	Ocena realizacije 2010	Finančni načrt 2011	Indeks FN11/OR10
7102	Prejete obresti	7.335	8.000	109,1
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	5.497.935	6.350.553	115,5
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	9.332	1.334	14,3
7141	Drugi nedavčni prihodki	1.889.021	796.068	42,1
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	1.137.514	1.557.248	136,9
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	552.435	386.320	69,9
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	631.257	495.887	78,6
786	Ostala prejeta sredstva iz proračuna Evropske unije	0	37.000	0,0
Prejemki od namenskih sredstev		9.724.831	9.632.410	99,0

Načrtovani **prejemki lastnih sredstev** za leto 2011 znašajo 9.632.410 € in so na ravni realiziranih prejemov v letu 2010.

Prihodki od **najemnin** za stanovanja so načrtovani v višini 6.350.553 €, kar je za 15,5 % več kot v letu 2010. Povečanje je načrtovano zaradi vseljavanja stanovanj dodeljenih po 13. razpisu v soseski Celovški dvori.

Prihodki od prodaje blaga in storitev se realizirajo predvsem iz naslova opravljenih storitev SSRS saj JSS MOL zanj izvede točkovanje njegovih stanovanj in sklepanje najemnih pogodb ter pogodb o lastni udeležbi.

Drugi nedavčni prihodki so prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov in poravnjav, zavarovalnine, vnovčene garancije in obračunane pogodbene kazni ter drugi izredni prihodki.

Prihodki od **prodaje stvarnega premoženja** se načrtujejo iz kupnin za obročno prodane hišice v Tomačevem in od prodaj iz načrta prodaje stvarnega premoženja, ki je v prilogi finančnega načrta ter od soinvestitorstva SSRS v projektu Polje II. Višina načrtovanih prihodkov za leto 2011 po posameznih sklopih je naslednja:

• Kupnine od hišic v Tomačevem	33.248 €
• Ocena možne realizacije iz načrta prodaje stvarnega premoženja	224.000 €
• <u>Soinvestitorstvo SSRS za projekt Polje II</u>	<u>1.300.000 €</u>
• <u>Skupaj prihodki od prodaje osnovnih sredstev</u>	<u>1.557.248 €</u>

V **načrtu prodaje stvarnega premoženja JSS MOL** za leto 2011 so uvrščene le tiste nepremičnine za katere je bilo izraženo povpraševanje in lokali v Zeleni jami, za katere si bomo prizadevali realizirati prodajo. Ocena realizacije zaradi mrtvila na trgu poslovnih prostorov v Ljubljani ni optimistična.

SSRS izvaja svoj program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj na način, da s prosilci sklene prodajno pogodbo za neprofitna stanovanja. V aprilu 2009 je JSS MOL oddal vlogo na SSRS za sofinanciranje izgradnje soseke Polje II, ki jo je dopolnil po novelaciji investicijskega programa, kjer se je potegoval za 50% soudeležbo. V januarju 2011 smo prejeli odgovor SSRS, da se bo vključil v projekt z 1.300.000 €. Ocenjujemo, da bomo sklenili pogodbo za prodajo cca. 12 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti.

Prejeta **vračila danih posojil** posameznikom za leto 2011 so ocenjena na osnovi izračuna zapadlosti obrokov v letošnjem letu po že sklenjenih pogodbah za stanovanjska posojila. Ker je bilo leta 1995 ko je bilo dodeljenih največ stanovanjskih posojil večina pogodb sklenjenih na 15 let, je znižanje prejemkov iz tega naslova precejšnje.

Ocena prejetih sredstev iz **kupnin iz naslova privatizacije** je narejena na osnovi že sklenjenih prodajnih pogodb. Sredstva iz tega naslova imajo trend zmanjševanja, saj teče že 20-to leto od pričetka privatizacije po stanovanjskem zakonu iz leta 1991.

V letu 2011 bomo prejeli tudi sredstva Evropske unije po končnem obračunu projekta REBECCE – promocija učinkovite rabe energije in obnovljivih virov.

2. Transferi iz proračuna MOL

Najpomembnejši del prihodkov JSS MOL za leto 2011 predstavljajo **transferi Mestne občine Ljubljana**, ki se oblikujejo iz namenskih stanovanjskih prihodkov in integralnih proračunskih sredstev. Za leto 2011 so s Predlogom Odloka o proračunu MOL za leto 2011 načrtovani transferi v višini 12.086.501 €.

V predlogu proračunu MOL za leto 2011 so **iz integralnih sredstev proračuna** zagotovljena sredstva za transfere JSS MOL v višini 9.751.319 € in sicer:

- sredstva za delovanje JSS MOL v višini 2.047.890 €,
- sredstva za socialno varstvo materialno ogroženih v višini 1.038.885 €,
- sredstva za tekoče transfere v višini 260.500 €,
- investicijski transfer za investicije, kjer je investitor MOL, 6.404.044 €.

Za leto 2011 so namenska stanovanjska sredstva v proračunu MOL, ki jih kot transfer prejme JSS MOL iz tekočih prihodkov v višini 2.335.182 € in sicer:

- najemnine za oddano stvarno premoženje v upravljanju JSS MOL in uporabnine za protipravno zasedena stanovanja ter garažnine v višini 1.026.192 €;
- plačane odškodnine za škodo nastalo na zavarovanem premoženju in prejeta plačila iz naslova odškodnine za večvredno vrnjeno nepremičnino v višini 4.200 €;
- prihodki od prodaje skupnih delov v večstanovanjskih stavbah in stanovanjih po letnem programu prodaje stvarnega premoženja MOL načrtovani v višini 907.551 € poleg tega pa sta

načrtovani tudi dve lastniški menjavi nepremičninskih pravic v višini 350.043 €, ki se jih knjigovodsko evidentira, čeprav ni finančnega toka,

- prenos namenskih sredstev iz leta 2010 v višini 47.196 €.

3. Zadolževanje

Z 12. avgustom 2008 je pričel veljati nov Zakon o javnih skladih – ZJS-1⁹, ki v 37. členu omejuje zadolževanje javnih skladov na 10% kapitala javnega sklada oz. 10% skupnih prihodkov v preteklem poslovnem letu. Ta prag je JSS MOL skladno s starim zakonom in sklepi ustanovitelja presešel, saj je bila politika MOL, da je z zemljišči kapitalsko krepila JSS MOL, ki naj bi se za nove stanovanjske projekte zadolževal.

Vrednost namenskega premoženja – kapitala JSS MOL vpisanega v sodnem registru konec leta 2010 znaša 180.413.419,21€ (10% je 18.041.321,92 €). Po stanju 31. decembra 2010 je znašala zadolženost sklada 31.732.218,51 €; kar pomeni, da novega zadolževanja ne bo še nekaj let.

Zaradi začasnega primanjkljaja sredstev, ki so posledica neusklajenega gibanja prejemkov in izdatkov je v predlogu odloka o proračunu MOL za leto 2011 določilo, ki JSS MOL dovoljuje likvidnostno zadolževanje do 3.000.000 €. Načrtuje se, da se bo likvidnostno posojilo poplačalo iz lastnih prihodkov JSS MOL do izteka leta 2011.

IV. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV

Načrtovani viri sredstev ne zadoščajo za neokrnjeno izvajanje že začelih projektov, zato JSS MOL sproti usklajuje porabo z možnostjo realizacije prihodkov. Investicijska sredstva se bodo prvenstveno usmerjala za plačilo že prevzetih obveznosti, in sicer za kupnine v soseski Celovski dvori in dokončanje stanovanjske soseske Polje II.

1. Investicijski odhodki

V finančnem načrtu je razvidna delitev sredstev po namenih, ki izhajajo iz ekonomske klasifikacije oz. enotnega kontnega načrta. Med odhodki so najpomembnejši **investicijski odhodki**, ki so namenjeni nakupu oz. gradnji osnovnih sredstev, in sicer:

Konto	Naziv konta	Ocena realizacije 2010	Finančni načrt 2011	% FN11/R10
4200	Nakup zgradb in prostorov	5.567.957	4.421.392	79,4
4202	Nakup opreme	6.954	7.649	110,0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	5.999.115	6.299.765	105
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	676.145	1.612.667	238,5
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	5.280	956.716	18.119,6
4207	Nakup nematerialnega premoženja	74.343	75.086	101
4208	Študije o izvedljivosti projektov, proj. dokum., nadzor in invest. inž.	422.929	441.842	104,5
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	12.752.723	13.815.118	108,3

⁹ Uradni list RS, št. 77/08.

Način zagotavljanja sredstev je odvisen od investitorja in sicer ali je investitor MOL ali JSS MOL.

- **Investitor je MOL**

V nadaljevanju najprej predstavljamo projekte, za katere so sredstva načrtovana z Odlokom o proračunu MOL za leto 2011. V preglednico so vključeni tisti projekti, ki se bodo izvajali v letu 2011, ne pa tudi vsi tisti, ki so se izvajali v letu 2010.

Št. NRP	Naziv projekta	Proračunska postavka	Ocena realizacije 2010	Finančni načrt 2011	% FN11/ R10
199	NAKUP OPREME IN INFORMATIZACIJA	061001	74.592	88.690	118,9
201	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJ	061002	158.448	10.000	6,3
		061003	212.905	652.667	306,6
202	ZARNIKOVA 4	061002	0	100.000	-
204	PIPANOVA POT	061002	2.500	269.216	10.768,6
		061003	47.124	0	0,0
208	POD TURNOM 4	061002	0	60.000	-
246	NAKUP STANOVANJ	061002	2.359.321	1.260.589	53,4
		061003	0	570.043	-
272	POLJE II	061002	5.170.740	4.704.239	91,0
		061003	69.885	471.000	674,0
Skupaj projekti			8.527.163¹⁰	8.186.444	96,0

Podrobnejši opisi projektov oz. načrtovanih aktivnosti so razvidni iz Stanovanjskega programa MOL za leti 2011 in 2012 oz. iz načrta razvojnih programov v proračunu MOL za leto 2011, zato v nadaljevanju podajamo le kratek povzetek glavnih aktivnosti po načrtih razvojnih projektov, kjer je investitor MOL:

- NRP 199: Načrtovana je dograditev in posodobitev informacijskega sistema predvsem modula »lastnina« ter prehod na nov program »pisarniško poslovanje«. Sredstva so namenjena tudi nakupu pisarniške in komunikacijske opreme;
- NRP 201: Investicijsko vzdrževanje stanovanj, ki se pred ponovno oddajo prenovijo tako, da ustrezajo tehničnim zahtevam. Poleg tega načrtujemo tudi večja investicijska vzdrževalna dela na Resljevi 26 in Trubarjevi 23;
- NRP 202: Ob ureditvi premoženjsko pravnih razmerjih se bo novelirala projektna dokumentacija in pridobilo gradbeno dovoljenje za izgradnjo 7 bivalnih enot na podstrešju objekta Zarnikova 4;
- NRP 204: Po izbiri najugodnejšega izvajalca gradbenih, obrtniških in instalacijskih del se bo pričela izgradnja 22 bivalnih enot v objektu Pipanova pot;
- NRP 208: Izpraznil se bo objekt Pod Turnom 4 in pridobljena bo projektno tehnična dokumentacija ter gradbeno dovoljenje za ta projekt;
- NRP 246: Zaključilo se bo financiranje nakupa 119 stanovanj v soseski Celovski dvori. Zagotavljala se bodo nadomestna stanovanja za lastnike v objektu Cesta na Brdo 105 B in v

¹⁰ V vsoto so vključeni tudi odhodki v letu 2010 na projektih, ki se v letu 2011 zaradi pomanjkanja sredstev ne izvajajo, in sicer: Ženska svetovalnica in Odprava barakarskega naselja ter zaključen projekt Hospic – Hradeckega 18.

objektu Poljanska cesta 39, 41 na trasi Roška-Njegoševa. Izvedeni bosta dve lastniški menjavi stanovanj.

- NRP 272: Nadaljevala in zaključila se bo izgradnja 183 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti in poslovnimi površinami v soseski Polje II MS 8/3.

- **Investitor je JSS MOL**

JSS MOL za investicije v letu 2011 načrtuje 5.628.674 €, kar je za 2.161.708 € več leto poprej, ko je za vračilo kratkoročnega posojila porabil 1.460.000 €.

Projekti, katerih investitor je JSS MOL, se bodo financirali iz sredstev sklada, ki se zbirajo na računu namenskih sredstev.

Zap.št.	Naziv projekta	Ocena realizacije 2010	Finančni načrt 2011	% FN11/R10
1	Celovski dvori I. pogodba	1.651.856	729.284	44,1
2	Celovski dvori II. pogodba	18.344	611.476	3.333,5
3	Polje II	485.945	1.034.639	212,9
4	Investicijsko vzdrževanje	419.863	950.000	226,3
5	Dolgi most	33.211	69.770	210,1
6	Vinčarjeva- Hiša Sonček	0	26.789	-
7	Nakup stanovanj na trgu	25.001	1.000.000	3.999,8
8	Nakupi zemljišča	0	956.716	-
9	Rentni odkup	85.000	100.000	117,6
10	Javno zasebno partnerstvo	57.950	150.000	258,8
	SKUPAJ	3.466.966¹¹	5.628.674	162,4

Projekti so naslednji:

1. V okviru stečajnega postopka Vegrad AM d.o.o. se bo zaključil nakup 150 stanovanj v stanovanjsko poslovnem kompleksu Celovski dvori po prvi pogodbi in nakup 75 stanovanj v stanovanjsko poslovnem kompleksu Celovski dvori po drugi pogodbi. Večina dejansko potrebnih sredstev bo izpogajana znotraj postopka glede na uveljavljanje manjvrednosti.
2. Sofinanciralo se bo nadaljevanje in zaključek izgradnje 183 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti in poslovnimi površinami v soseski Polje II MS 8/3.
3. Izvajalo se bo investicijsko vzdrževanje praznih in zasedenih stanovanj.
4. Za projekt izgradnje 30 stanovanj v soseski Dolgi most VS 6/1 bo gradbeno dovoljenje pridobljeno v prvi polovici leta 2011, v kolikor bo predhodno pridobljeno gradbeno dovoljenje za javno infrastrukturo (pogoj UE Ljubljana). Po pridobitvi najugodnejšega izvajalca gradbenih del se bo pričela gradnja, ki bo trajala 18 mesecev.
5. Za izgradnjo Hiše Sonček ob Vinčarjevi ulici za potrebe 12 obolenih za cerebralno paralizo pod okriljem Zveze društev za cerebralno paralizo Sonček se bo novelirala projektna dokumentacija in pridobilo gradbeno dovoljenje.
6. Načrtujemo nakup okvirno 10 dokončanih stanovanj na trgu po ugodni ceni, ki naj bi jo dosegli zaradi pričakovanega padca cen nepremičnin (prodaja iz stečajev).
7. Za potrebe izgradnje soseske Cesta Španskih borcev z okrog 80 stanovanji se načrtuje odkup manjkajočega dela zemljišč in po potrebi dokup zemljišč na lokaciji Rakove jelše za zaokrožitev zemljiških kompleksov.

¹¹ V vsoti so vključeni tudi odhodki v letu 2010 za Center starejših Trnovo in menjave stanovanj, ki za leto 2011 niso načrtovani.

8. Izvedeno bo javno povabilo zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejših od 65 let, da odkupimo njihovo stanovanje po modelu rentnega odkupa.
9. Objavljen bo razpis za nakup stanovanj v javno zasebnem partnerstvu z varčevalci v varčevalni shemi, kjer JSS MOL sodeluje v nakupu primerne stanovanja z največ 40% kupnine.

2. Drugi odhodki

Sredstva za delovanje JSS MOL zagotavlja ustanovitelj v proračunu za leto 2011 v okviru 4.11 Službe za razvojne projekte in investicije pod proračunsko postavko 061001 Delovanje JSS MOL v višini 2.047.890 €. Od tega so sredstva v višini 88.690 € namenjena kot investicijski transfer. Plače za zaposlene na JSS MOL se določajo na osnovi istih predpisov kot za mestno upravo, razen za direktorico, za katero se izračunava plača skladno z vladno uredbo o plačah direktorjev v javnem sektorju. Po stanju konec leta 2010 je na skladu zaposlenih 66 delavcev od tega trije za določen čas. Za leto 2011 sta načrtovani dve upokojitvi, ki se bosta nadomeščali.

JSS MOL je s prevzemom občinskega stanovanjskega fonda v upravljanje prevzel tudi vse obveznosti, ki izhajajo iz začelih sodnih postopkov in postopkov denacionalizacije, ki se nanašajo na ta stanovanja oz. stanovanjska razmerja. Za te obveznosti so v predlogu proračuna MOL za leto 2011 načrtovana sredstva tekočega transfera na proračunski postavki 061003 Gospodarjenje s stanovanji in preнове v finančnem načrtu proračunskega uporabnika 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije.

Med **izdatki za blago in storitve** so najpomembnejši izdatki za tekoče vzdrževanje stanovanjskega fonda, stroške upravnikov ter zavarovanj in podobno. Glede na to da se povečuje fond stanovanj se načrtuje tudi povečanje obveznosti iz tega naslova.

Za plačilo **obresti za dolgoročna posojila** po posojilnih pogodbah se načrtuje 647.340 €, kar je za 36,0% več kot leta 2010, saj ocenjujemo, da se bo nadaljevala rast obrestnih stopenj.

V letu 2004 je bil prvič oblikovan **rezervni sklad**, od takrat naprej se nadomešča medletna poraba rezervnega sklada. Konec leta 2010 je bil oblikovan rezervni sklad v višini 106.000 €. Za leto 2011 ocenjujemo nekoliko večjo porabo sredstev v višini 114.000 €.

V letu 2006 so bile prvič oblikovane **rezervacije za kreditna tveganja** v javnih skladih v višini 401.929 €. Ker se je povečala skrbnost pri dodeljevanju posojil, ocenjujemo, da se kreditna tveganja v letu 2011 kljub gospodarski krizi ne bodo povečala in bodo zadostovale konec leta 2010 oblikovane rezervacije v višini 184.750 €, zato povečanje oblikovanih rezervacij za te namene ni načrtovano.

Skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin¹² se bo izvajalo subvencioniranje najemnin. Skladno z novim zakonom o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev¹³ bo s 1. 6. 2011 odločanje o upravičenosti do subvencije prešlo na Centre za socialno delo, (v kolikor ne bo uveljavitev zakona preložena), sredstva pa mora še naprej zagotavljati občinski proračun. Kot **tekoči transferi posameznikom** so načrtovane subvencije najemnin za neprofitna stanovanja, ki se plačujejo drugim lastnikom in subvencije tržnih najemnin. Na tem kontu se načrtujejo tudi sredstva za odškodnine in poravnave po upravnih in sodnih odločbah.

Kot **tekoči transferi v javne sklade** so prikazana predvsem sredstva kupnin iz privatizacije, ki se skladno z zakonskimi določili mesečno odvajajo SSRS (20 % kupnin) in Slovenski odškodninski družbi (10 % kupnin).

¹² Uradni list RS, št. 131/03, 142/04 in 99/08.

¹³ Uradni list RS, št. 62/10.

Kot odliv JSS MOL so v finančnem načrtu prikazana tudi sredstva danih stanovanjskih **posojil posameznikom**, ki jih skladno s stanovanjskim programom realizira JSS MOL. Za leto 2011 je načrtovana izvedba razpisa posojil z ugodno obrestno mero za obnovo skupnih delov v večstanovanjskih stavbah v višini 150.000 €. Prednost bodo imele stanovanjske hiše, ki so vključene v program obnove Ljubljana moje mesto.

Za **odplačilo glavnice** 13 dolgoročnih posojil se načrtuje 1.662.750 €, kakor tudi vračilo kratkoročnega posojila, ki je konec leta 2010 znašalo 140.000 €, tako da se za razdolžnine v letu 2011 načrtuje 1.802.759 €, kar je 61,0 % vračila glavnice v letu 2010.

IV. Pričakovani rezultati

Kot pomoč občanom, ki si sami rešujejo stanovanjsko vprašanje bodo objavljeni:

- Javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana (JSS MOL) in varčevalci iz sistema Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (NSVS);
- 13. javni razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na skupnih delih stanovanjskih hiš in
- Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente.

V letu 2011 bomo zaključili dodeljevanje stanovanj upravičencem, ki so uspeli na 13. javnem razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Izvajali bomo postopke 14. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. V drugi polovici leta načrtujemo objavo prednostne liste, v zadnjem kvartalu pa objavo liste dobitnikov stanovanj.

Bivalne enote bodo dodeljene tistim iz seznama upravičencev, katerih socialna stiska je najtežja.

Skladno s terminskimi plani razvojnih projektov se bodo dodeljevala nadomestna stanovanja najemnikom in lastnikom na lokacijah, ki jih je potrebno izprazniti zaradi potreb izgradnje načrtovanih razvojnih projektov MOL.

Sproščena oskrbovana stanovanja se bo dodeljevalo upravičencem po 2. razpisu za oddajo oskrbovanih stanovanj.

Izvajalo se bo zamenjave stanovanj skladno s Pravilnikom o zamenjavi stanovanj MOL.

Nadaljevali bomo že začete projekte izgradnje stanovanjskih stavb, za katere so zagotovljena finančna sredstva. Projekte, za katere finančna sredstva še niso zagotovljena, bomo razvijali v obsegu, kot ga bodo dopuščala finančna sredstva. V primeru zagotovitve dodatnih finančnih sredstev tekom leta 2011 pa se bo za vsako investicijo, za katero bo finančna konstrukcija zaprta, nadaljevalo z vsemi načrtovanimi deli.

Pripravila:

Irena Nelec, univ.dipl.ekon.



Jožka HEGLER, univ.dipl.inž.arh.

Direktorica



Priloge:

- A. Bilanca prihodkov in odhodkov
 - B. Račun finančnih terjatev in naložb
 - C. Račun financiranja
- Program razpolaganja stvarnega premoženja JSS MOL

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA
FINANČNI NAČRT ZA LETO 2011

KONTO	NAZIV KONTA	REALIZACIJA	OCENA REALIZACIJE	FINANČNI NAČRT	INDEKS R10/FN10
		31.12.2009	31.12.2010	2011	
1	2	3	4	5	6=5/4
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	I. SKUPAJ PRIHODKI	21.757.502	20.816.523	20.836.704	80,4
	TEKOČI PRIHODKI	5.481.759	7.403.624	7.155.955	133,7
71	NEDAVČNI PRIHODKI	5.481.759	7.403.624	7.155.955	133,7
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	5.188.372	5.505.270	6.358.553	101,5
7102	Prihodki od obresti	64.865	7.335	8.000	21,0
7103	Prihodki od premoženja	5.123.506	5.497.935	6.350.553	102,0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	9.884	9.332	1.334	226,7
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	283.503	1.889.021	796.068	1717,3
7141	Drugi nedavčni prihodki	283.503	1.889.021	796.068	1717,3
72	KAPITALSKI PRIHODKI	2.748.227	1.137.514	1.557.248	25,9
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	2.640.030	1.137.514	1.557.248	25,9
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	2.640.030	1.137.514	1.557.248	25,9
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	81.850	0	0	-
7222	Prihodki od prodaje premož.pravic in drugih neopr.sred.	26.347	0	0	-
73	PREJETE DONACIJE	2.048	0	0	-
74	TRANSFERNI PRIHODKI	13.524.666	12.275.385	12.086.501	76,9
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	13.524.666	12.275.385	12.086.501	76,9
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	13.524.666	12.275.385	12.086.501	76,9
78	PREJETA SREDSTVA IZ EU	803	0	37.000	-
	II. SKUPAJ ODHODKI	29.058.147	18.450.020	19.766.152	74,4
40	TEKOČI ODHODKI	5.599.757	4.976.286	5.368.897	87,9
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	1.411.619	1.509.148	1.510.011	107,3
4000	Plače in dodatki	1.217.457	1.305.769	1.305.769	112,0
4001	Regres za letni dopust	43.624	47.037	45.672	104,2
4002	Povračila in nadomestila	106.131	114.540	114.540	110,7
4003	Sredstva za delovno uspešnost	21.664	16.381	18.020	38,2
4004	Sredstva za nadurno delo	20.074	10.400	12.480	29,6
4009	Drugi izdatki zaposlenim	2.669	15.020	13.530	115,2
401	PRISPEVKI DELODAJALCA ZA SOCIALNO VARNOST	228.849	241.472	241.956	106,5
4010	Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	111.384	117.972	118.090	106,6
4011	Prispevki za zdravstveno zavarovanje	89.342	94.511	94.606	106,6
4012	Prispevki za zaposlovanje	755	800	801	106,6
4013	Prispevki za starševsko varstvo	1.259	1.333	1.335	106,7
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	26.109	26.856	27.125	105,8
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	2.789.881	2.637.025	2.855.590	94,7

KONTO	NAZIV KONTA	REALIZACIJA	OCENA REALIZACIJE	FINANČNI NAČRT	INDEKS R10/FN10
		31.12.2009	31.12.2010	2011	
1	2	3	4	5	6=5/4
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	128.201	79.943	81.542	53,4
4021	Posebni material in storitve	7.731	1.712	1.746	220,0
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	51.183	36.714	36.714	80,5
4023	Prevozni stroški in storitve	852	2.515	2.515	36,7
4024	Izdatki za službena potovanja	11.945	6.041	6.222	45,7
4025	Tekoče vzdrževanje	1.944.667	1.946.514	2.135.267	108,2
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	4.160	7.364	7.585	128,8
4027	Kazni in odškodnine	11.500	0	0	
4028	Davek na izplačane plače	0	0	0	-
4029	Drugi operativni odhodki	629.641	556.222	583.999	72,9
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	994.819	475.969	647.340	44,6
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	384.373	261.227	350.744	59,1
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	610.446	214.742	296.596	34,3
409	REZERVE	174.590	112.672	114.000	62,6
4093	Sredstva za posebne namene - rezervni sklad	174.590	104.779	114.000	58,2
4098	Rezervacije za kreditna tveganja	0	7.893	0	
41	TEKOČI TRANSFERI	529.019	721.012	582.137	197
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	312.085	510.772	410.000	140,2
4119	Drugi transferi posameznikom	312.085	510.772	410.000	140,2
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	216.935	210.239	172.137	57,1
4132	Tekoči transferi v javne sklade	191.596	187.274	148.766	53,0
4133	Tekoči transferi v javne zavode	407	171	367	-
4134	Tekoči transferi v državni proračun	24.932	22.794	23.004	153,8
42	INVESTICIJSKI ODHODKI	22.929.370	12.752.723	13.815.118	69,3
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	22.929.370	12.752.723	13.815.118	69,3
4200	Nakup zgradb in prostorov	11.349.810	5.567.957	4.421.392	64,8
4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	-
4202	Nakup opreme	39.483	6.954	7.649	39,2
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0	0	-
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	8.956.164	5.999.115	6.299.765	72,8
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	1.423.950	676.145	1.612.667	68,0
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	92.640	5.280	956.716	-
4207	Nakup nematerialnega premoženja	88.705	74.343	75.086	104,8
4208	Študije o izvedljivosti projektov, proj. dokum., nadzor in invest. inž.	978.618	422.929	441.842	84,8
	III/I PRESEZEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	-7.300.644	2.366.502	1.070.552	217,4
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	66	66	66	101,5

KONTO	NAZIV KONTA	REALIZACIJA	OCENA REALIZACIJE	FINANČNI NAČRT	INDEKS R10/FN1 0
		31.12.2009	31.12.2010	2011	
1	2	3	4	5	6=5/4
	Število mesecev poslovanja	12	12	12	100,0

KONTO	NAZIV KONTA	REALIZACIJA	OCENA REALIZACIJE	FINANČNI NAČRT	INDEKS R10/FN10
		31.12.2009	31.12.2010	2011	
1	2	3	4	5	6=5/4
B RAČUN TERJATEV IN NALOŽB					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	1.527.473	1.183.693	882.207	85,0
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	876.484	552.435	386.320	63,2
	(303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)				
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	876.484	552.435	386.320	63,2
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	650.989	631.257	495.887	121,7
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	206.361	114.117	150.000	114,1
440	DANA POSOJILA	206.361	114.117	150.000	114,1
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	206.361	114.117	150.000	114,1
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV	1.321.112	1.069.576	732.207	82,7
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV	-1.321.112	-1.069.576	-732.207	82,7
C RAČUN FINANCIRANJA					
50	VII. ZADOLŽEVANJE	2.301.791	140.000	0	-
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	2.301.791	140.000	0	-
5001	Najeti kratkoročni krediti pri poslovnih bankah	1.600.000	140.000	0	-
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	701.791	0	0	-
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	723.011	2.955.131	1.802.759	124,1
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	723.011	2.955.131	1.802.759	124,1
5501	Odplačila kratkoročnih kreditov poslovnim bankam	0	1.460.000	140.000	96,5
5501	Odplačilo dolgoročnih kreditov poslovnim bankam		511.628	558.140	
5503	Odplačila dolgoročnih kreditov drugim domačim kreditodajalcem	723.011	983.503	1.104.620	113,3
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	-1.578.780	2.815.131	1.802.759	118,2

Letni načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem JSS MOL

Naslov	Leto prodaje / menjave	Ime in šifra katastrske občine / št.stavbe / št.dela stavbe	Velikost	Orientacijska vrednost	Podatki o vrsti rabe /statusu nepremičnine (je v uporabi/ni v uporabi) / podatki o solastniškem deležu/ DRUGO	Morebitni drugi podatki o stavbi, ki izhajajo iz katastra stavb (gradbena parcela, občina, naselje, ulica, hišna številka, dodatek k hišni številki, številka stanovanja in nadstropje).	Opomba
Celovška 87	2011	k.o. Sp. Šiška/1740-1041-?	1,9188% od 39,06 m2	1.200	Solastniški delež hišniškega stanovanja	parc.št. 1003/1	AT
Clevelandska 27	2011	k.o. Nove jarše / ID 2680-13-81	40,58	90.000	Stanovanje	parc.št. 1533, zk.vl.št. 357/82	Novo v letu 2011
Frankopanska 23	2011	k.o. sp. Šiška / ID. št. 1740-1553-23	ca 30% od ca 15	1.800	Solastniški delež podstrehe	parc. št. 1235	Prenos iz letnega načrta MOL za 2008 in 2009
Frankopanska 24	2011	k.o. Sp. Šiška / ID. št. 1740-1567-?	ca 4.5% od ca 80	1.500	Solastniški delež podstrehe	parc. št. 1238	Prenos iz letnega načrta MOL za 2008 in 2009
Komenskega 20	2011	k.o. Tabor / ID št. 1737-603-?	cca 18% od 75	5.500	Solastniški delež podstrehe	parc. št. 3425, vogalna stavba povezano z Restljeva 8	Prenos iz letnega načrta MOL za 2008 in 2009
Krivec 4	2011	k.o. Glince	22,22	20.000	garaža št. 22	parc.št. 1518/3	Novo v letu 2011
Križevniška 2	2011	k.o. Ljubljana mesto	155,94 m2	272.895	Solastniški delež stavbe, ki predstavlja stanovanjski del v lasti JSS MOL	parc.št. 135/5 zk.vl.št. 423	Stanovanja smo odkupili od EL kot JSS MOL (prodajajo se vsa stanovanja)
Lavričeva ulica 3	2011	k.o. Bežigrad / ID. št. 2636-2782-?	ca 12% od ca 60	2.500	Solastniški delež skupnih prostorov	parc. št. 1996	Prenos iz letnega načrta MOL za 2008 in 2009
Lepodvorska 20	2011	k.o. Sp. Šiška / ID. št. 1740-1428-?	ca 48% od ca 9	2.500	Solastniški delež skupnega prostora	parc. št. 1165/1	Prenos iz letnega načrta MOL za 2008 in 2009
Metilkova 5	2011	k.o. Tabor / ID. št. 1737-333-?	14,04	8.000	Skupni prostori v večstanovanjski stavbi	parc. št. 2962	Prenos iz letnega načrta MOL za 2008 in 2009
Nove Poljane	2011	k.o. Poljansko predmestje	cca 350	270.000	približno 27 parkirnih mest	več parcelnih številok	Novo v letu 2010
Pražakova 11	2011	k.o. Tabor / ID. št. 1737-150-?	ca 4% od 62,71	2.500	Solastniški delež hišniškega stanovanja	parc. št. 2229,	Prenos iz letnega načrta MOL za 2008 in 2009
Prijateljstva 17,19,21	2011	k.o. Prule / ID št. 2677-377-?, 2677-378-?, 2677-379-?	ca 1% od ca 30	250	Solastniški delež skupnih prostorov	parc. št. 25/40, 24/41, 25/42	Prenos iz letnega načrta MOL za 2008 in 2009
Prisojna 1	2011	k.o. Tabor / ID. št. 1737-319-?	caa. 9	3.600	Solastniški delež skupnih prostorov	parc. št. 3167	Prenos iz letnega načrta MOL za 2008 in 2009
Ptujska 26	2011	k.o. Bežigrad / ID. št. 2636-1513-?	ca 4% od ca 150	2.500	Solastniški delež skupnih prostorov	parc. št. 1057/57	Prenos iz letnega načrta MOL za 2008 in 2009
Šmartinska 3	2011	k.o. Tabor	26,45	24.000	Stanovanje	parc.št. 3202/1, zk.vl.št. 71	Novo v letu 2010
Šmartinska 58	2011	k.o. Zelena jama	75,15	111.008	Poslovni prostor + shramba + 2 pm	parc.št. 1448/16	Novo v letu 2010
Šmartinska 58	2011	k.o. Zelena jama	205,38	369.091	Poslovni prostor + 4 pm	parc.št. 1448/16	Novo v letu 2010
Šmartinska 58	2011	k.o. Zelena jama	88,8	133.838	Poslovni prostor + shramba + 2 pm	parc.št. 1448/16	Novo v letu 2010
Šmartinska 58	2011	k.o. Zelena jama	125,25	201.725	Poslovni prostor + 3 pm	parc.št. 1448/16	Novo v letu 2010
Šmartinska 58	2011	k.o. Zelena jama	159,27	265.779	Poslovni prostor + 3 pm	parc.št. 1448/16	Novo v letu 2010
Šmartinska 58	2011	k.o. Zelena jama	91,53	153.113	Poslovni prostor + shramba + 2 pm	parc.št. 1448/16	Novo v letu 2010
Šmartinska 58	2011	k.o. Zelena jama	cca 950	730.000	približno 73 parkirnih mest	parc.št. 1448/16, 1448/18	Novo v letu 2010
Tržaška 20	2011	k.o. Gradišče predm. II / ID. št. 2679-940-?	ca 35% od ca 60	8.400	Solastniški delež podstrehe	parc. št. 124/26	Prenos iz letnega načrta MOL za 2008 in 2009
Tržaška 67	2011	k.o. Vič / ID. št. 1723-2803-?	56,23	84.345	Stanovanje	parc. št. 848 / vl. št. 619	Prenos iz letnega načrta MOL za 2008 in 2009
Martina Krpana ulica 7	2011	k.o. Zg. Šiška / ID. št. 1739-3199-?	ca 2% od ca 34	1.000	Solastniški delež skupnih prostorov	parc. št. 505/70	Prenos iz letnega načrta MOL za 2008 in 2009
Zaloška cesta 15	2011	k.o. Šentpeter / zk.vl. št. 37	56,77	55.000	Stanovanje	parc.št. 368	Novo v letu 2011
Župančičeva jama	2011	k.o. Bežigrad	cca 1330	700.000	približno 70 parkirnih mest	Na večih naslovih: Štihova, Neubergerjeva	Novo v letu 2010