



Številka: 014-5/2010-4
Datum: 25. 5. 2010

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

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

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

NASLOV: **Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOL**
za leto 2009

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

PRISTOJNO
DELOVNO TELO: **Odbor za stanovanjsko politiko**

PREDLOG SKLEPA:

1.
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2009, ki ga je Nadzorni svet JSS MOL potrdil na 52. seji dne 18. 3. 2010.
2.
Presežek odhodkov nad prihodki iz upravljanja sredstev MOL v letu 2009 v višini 196.305 EUR iz konta 9403-9001 se krije s presežkom prihodkov nad odhodki za sredstva MOL iz preteklih let – konto 9850-0001.
3.
Presežek odhodkov nad prihodki se krije:
 - ugotovljeni presežek odhodkov nad prihodki iz namenskega premoženja v letu 2009 v višini 4.211.893,33 EUR se krije iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let v višini 3.298.339,27 EUR s konta 9403-9002;
 - v višini 65.191,32 EUR iz konta 9403-9004 Rezultat iz sredstev delovanja,
 - nepokriti del presežka odhodkov nad prihodki v višini 848.362,74 EUR ostane v breme na kontu 9403-9002 Presežek prihodkov JSS MOL.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:

- Letno poročilo JSS MOL za leto 2009
- Sklep NS JSS MOL št. 52/4

Številka: 0603-168/10
Datum: 18. 3. 2010



Zadeva: Izpisek 52. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 52. seji dne 18. 3. 2010 ob obravnavi točke

Ad 4.
letno poročilo JSS MOL za leto 2009

sprejel

SKLEP 52/4:

- 1. Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2009.**
- 2. Nadzorni svet JSS MOL sprejme pisno poročilo ustanovitelju in predlaga, da se leto vključi v revidirano Letno poročilo JSS MOL za leto 2009 in posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.**



Predsednik
Nadzornega sveta JSS MOL
Zoran JANKOVIĆ



Izpisek prejme:

- Finančni sektor
- v arhiv



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

LETNO POROČILO

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA

ZA LETO 2009

Ljubljana, marec 2010

KAZALO

UVODNA POJASNILA	3
POROČILO O NEODVISNEGA REVIZORJA	6
DODATEK K REVIZORJEVEMU POROČILO	7
A. RAČUNOVODSKO POROČILO	
1. BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2009	8
2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	9
3. POJASNILA K IZKAZOM	16
3.1 POJASNILA K BILANCI STANJA	16
3.2 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	24
3.2.1 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	27
3.2.2 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA	28
3.3 RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA	28
4. OBVEZNE PRILOGE	34
4.1 PRILOGE K BILANCI STANJA	34
4.1.1 STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	34
4.1.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL	35
4.2 PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	37
4.2.1 IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	37
4.2.2 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA	39
1 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	41
1.1 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV	42
1.2 OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH PRORAČUNSKIH NAMENSKIH SREDSTEV	48
1.3 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET	48
1.4 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI	48
2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	49
2.1 ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE	49
2.2 DOLGOROČNI CILJI	49
2.3 LETNI CILJI NEPOSREDNEGA UPORABNIKA	52
2.4 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV	54
2.5 NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA	56
2.6 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V PRIMERJAVI Z DOSEŽENIMI CILJI IZ POROČILA PRETEKLEGA LETA ALI VEČ PRETEKLIH LET	57
2.7 OCENA GOSPODARNOSTI IN UČINKOVITOSTI POSLOVANJA GLEDE NA OPREDELJENE STANDARDE IN MERILA	57
2.8 OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA	57
2.9 POJASNILA NA PODROČJIH, NA KATERIH ZASTAVLJENI CILJI NISO BILI DOSEŽENI	58
2.10 OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA	58

C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

UVODNA POJASNILA

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju MOL) je z odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana¹ skladno z določili zakona o javnih skladih preoblikovala Stanovanjski sklad ljubljanskih občin v javni finančni in nepremičninski sklad. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL)² je pričel z delovanjem 1. julija 2002³.

Javni sklad je osrednja lokalna institucija za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni tako, da pripravlja in izvaja stanovanjski program občine ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti.

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

Od 12. avgusta 2008 je v veljavi nov Zakon o javnih skladih – ZJS-1⁴, ki na novo ureja statusno obliko javnega sklada. Na tej osnovi je MS MOL na 29. seji 22. junija 2009 sprejel spremembe in dopolnitve odloka o ustanovitvi JSS MOL⁵.

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 javnega sklada 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,

¹ Uradni list RS, št. 109/01.

² Vpisan v sodnem registru Okrožnega sodišča v Ljubljani pod št. vložka 1/36327/00 z dne 27. junija 2002 pod številko Srg 2005/06234.

³ JSS MOL je sočasno v celoti prevzel družbo z omejeno odgovornostjo Stanovanjski sklad ljubljanskih občin Neprofitna stanovanjska organizacija, d.o.o., Ljubljana, Frankopanska ulica 5. Ker je bil s 1. julijem 2002 ukinjen Oddelek za stanovanjsko gospodarstvo Mestne uprave, je JSS MOL na podlagi javnega pooblastila ustanovitelja prevzel vse naloge ukinjenega oddelka Mestne uprave MOL.

⁴ Uradni list RS, št. 77/08.

⁵ Uradni list RS, 53/09.

9. opravlja naloge za pridobivanje stanovanj skladno s stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana ali sklepom župana Mestne občine Ljubljana iz tretjega odstavka 6. člena tega odloka 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.

JSS MOL je oseba javnega prava, ki vodi poslovne knjige kot **drugi posredni proračunski uporabnik**, v skladu z zakonom o računovodstvu, drugimi računovodskimi predpisi, ki jih izda minister pristojen za finance in računovodskimi standardi.

Letno poročilo je sestavljeno iz:

- A. **Računovodskega poročila**, ki obsega bilanco stanja, izkaz prihodkov in odhodkov ter pripadajoče preglede in pojasnila k izkazu,
- B. **Poslovnega poročila**, ki vsebuje poročilo o realizaciji finančnega načrta in poročilo o doseženih ciljih in rezultatih, torej obrazložitve programa dela in rezultat poslovanja ter ocene gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti.

Letno poročilo za leto 2009 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov in navodil:

- Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02, 110/02, 127/06, 14/07, 64/08, 109/08 in 49/09),
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Uradni list RS, št. 12/01, 10/06 in 8/07),
- Zakona o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in 30/02-1253),
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07 in 124/08).

Pri sestavi računovodskih izkazov je upoštevano načelo denarnega toka. Vsi prejemki in izdatki izhajajo **iz javne službe** stanovanjskega sklada. Vse izvajane naloge so bile načrtovane v stanovanjskem programu MOL za leto 2009. **Tržne dejavnosti** za leto 2009 niso bile načrtovane in izvajane. Vrednosti v poročilu so izkazane v evrih brez decimalk.

Mestni svet MOL je na 12. seji dne 20. decembra 2007 sprejel Stanovanjski program MOL za leto 2008 - 2009, kjer so obširneje predstavljene posamezne naloge in investicije na stanovanjskem področju. Skladno s 27. členom zakona o javnih financah je Mestni svet MOL na 12. seji dne 20. decembra 2007 izdal soglasje k odprtemu finančnemu načrtu JSS MOL za leto 2008 in 2009. Sredstva za izvajanje stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana je v letu 2009 zagotavljal tudi proračun Mestne občine Ljubljana (poglavje 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije - Stanovanjsko gospodarstvo¹).

V letu 2009 je MS MOL sprejel dva Odloka o rebalansu proračuna MOL v letu 2009 in sicer na 28. seji 25. maja 2009² in na 33. seji 23. novembra 2009¹.

¹ Uradni list RS, št. 16/09.

² Uradni list RS, št. 40/09.

Na 30. seji MS MOL dne 6. julija 2009, je bil sprejet Rebalans Finančnega načrta JSS MOL za leto 2009.

Po sprejemu proračuna za leti 2008 in 2009 je Mestna občina Ljubljana uredila financiranje JSS MOL s pogodbo o zagotavljanju sredstev za delo JSS MOL ter sredstev za izvajanje stanovanjskega programa MOL za leti 2008 in 2009². Po sprejemu rebalansa proračuna MOL v maju 2009 je bil sklenjen dodatek št. 4 k navedeni pogodbi³. Po sprejemu rebalansa v novembru 2009 pa dodatek št. 5⁴ k predmetni pogodbi.

Medsebojna razmerja iz naslova sredstev danih v upravljanje v letu 2009 sta MOL in JSS MOL uredila s sklenitvijo dodatka št. 5⁵ k pogodbi o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanju JSS MOL, s katerim sta podrobno uskladila stanje stvarnega premoženja v upravljanju po stanju 31. decembra 2008.

Na 28. seji Mestnega sveta MOL je bil sprejet Sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL, s katerim je bilo nazaj na ustanovitelja preneseno sedem parcel v k.o. Vič v skupni vrednosti 397.340 evrov. Zmanjšanje namenskega premoženja JSS MOL je bilo vpisano v sodni register 17. novembra 2009.

Mestni svet MOL je na seji 6. julija 2009 sprejel Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, s katerim je MOL v namensko premoženje JSS MOL prenesla 8 parcel v k.o. Zelena jama v skupni vrednosti 1.071.200 evrov ter Sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL s katerim so nazaj na občino prenesene tri parcele v k.o. Slape v vrednosti 162.207 evrov. Sklep o zmanjšanju vrednosti je bil vpisan v sodni register 15. decembra 2009. Konec leta je znašala vrednost namenskega premoženja JSS MOL vpisanega v sodni register 180.413.419 evrov. Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja za parcele v k.o. Zelena jama, zaradi nezaključene finančne konstrukcije investicije, še ni vpisan v sodni register.

Zaradi novega zakona o javnih skladih je JSS MOL pripravil nove Splošne pogoje poslovanja JSS MOL⁶, ki jih je Nadzorni svet JSS MOL sprejel na 40. seji dne 18. septembra 2008 in dopolnil na 49. seji dne 2. decembra 2009⁷.

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

¹ Uradni list RS, št. 96/09.

² Št. pogodbe 410-59/2008-1 z dne 11. februar 2008.

³ Št. dodatka 410-59/2008-23 z dne 10. junij 2009.

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

⁵ Št. dodatka 410-87/06-26 z dne 26. avgusta 2009.

⁶ Uradni list RS, št. 101/08.

⁷ <http://www.jssmol.si/JSS.asp?tekst=zakonodaja.inc>



Poročilo neodvisnega revizorja

Nadzornemu svetu

Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

Revidirali smo priložene računovodske izkaze Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, Ljubljana, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. december 2009, izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja za tedaj končano leto s prilogami k računovodskim izkazom.

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

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

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanim in poštnim predstavljanjem računovodskih izkazov sklada, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja sklada. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen posloводства kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.

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

Po našem mnenju

(a) so računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih poštena predstavitev finančnega stanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na dan 31. december 2009 ter njegovega poslovnega izida, izida računa finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in podzakonskimi predpisi.

(b) je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana pri izdelavi letnega poročila za poslovno leto, ki se je končalo 31.12.2009, v vseh pomembnih pogledih upošteval določbe o računovodskem poročanju iz Zakona o javnih skladih, omenjenih v tretjem odstavku.

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

Mag. Zdenka Vidovič
pooblaščená revizorka

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

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

Ljubljana, 9. marec 2010

KPMG Slovenija, d.o.o.



Dodatek k revizorjevemu poročilu

Nadzornemu svetu

Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

Revidirali smo priložene računovodske izkaze Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, Ljubljana, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. december 2009, izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja za tedaj končano leto s prilogami k računovodskim izkazom. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

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

Zakon o javnih skladih v 44. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor in da mora revizorjevo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in 28. členom, skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in 37. členom ter v primeru javnega finančnega sklada tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja skladno s 36. členom in izpolnjevanju pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33 do 35 omenjenega zakona.

Po našem mnenju so naložbe premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na dan 31.12.2009 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. Pri prevzemanju obveznosti in zadolževanju je sklad v letu 2009 v celoti upošteval omejitve iz 29. in 37. člena tega zakona. V letu 2009 je sklad odobral stanovanjska posojila fizičnim osebam in pri obvladovanju kreditnih tveganj v vseh pomembnih pogledih izpolnjeval pravila, ki so za obvladovanja kreditnih tveganj določena v členih od 33 do 35 Zakona o javnih skladih. Sklad je prav tako upošteval 36. člen tega zakona in za podeljene finančne spodbude oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi.

KPMG SLOVENIJA,

podjetje za revidiranje, d.o.o.

Marjan Mahnič, univ. dipl. ekon.

pooblaščen revizor

partner

Mag. Zdenka Vidovič

pooblaščen revizorka

Ljubljana, 9. marec 2010

KPMG Slovenija, d.o.o.

1



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

A.RAČUNOVODSKO POROČILO
ZA LETO 2009

Ljubljana, marec 2010

3 BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2009

ČLENITE V SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK V EUR	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
SREDSTVA				
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)	001	270.638.184	261.032.258
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	829.484	743.823
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV	003	599.299	496.753
02	NEPREMIČNINE	004	334.324.717	323.359.272
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	66.343.126	66.053.208
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	415.295	380.564
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	345.389	306.749
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	1.267.328	1666.655
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	1.089.174	1.738.654
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	8.529.809	15.457.850
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	527.951	826.818
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	3.210.957	2.147.158
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	479.731	150.638
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	4.134.284
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	530.871	565.594
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	1.371.591	1.413.496
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	2.408.708	6.219.862
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	279.167.993	276.490.108
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	51.644.118	18.610.632
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV				

	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	9.915.466	10.011.466
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	121.617	113.359
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	1.002.669	4.387.549
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	128.370	111.194
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	972.095	1.440.988
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	1.600.000	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	1.551.138	686.624
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	4.539.577	3.271.752
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)	044	269.252.527	266.478.642
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	400.000	560.807
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	185.899.455	189.494.713
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	31.558.332	32.328.734
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	4.921.390	4.693.245
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	45.714.130	38.914.217
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	759.220	486.926
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	279.167.993	276.490.108
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	51.644.118	18.610.632

4 IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

ČLENITE V KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Z N E S E K	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (071+122+135+145+161)	070	21.757.502	29.585.825
	TEKOČI PRIHODKI (072+109)	071	5.481.758	5.201.818
70	DAVČNI PRIHODKI (073+077+082+090+100+108)	072	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (074+075+076)	073	0	0
7000	Dohodnina	074	0	0

7001	Davek od dohodka pravnih oseb	075	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	076	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (078+079+080+081)	077	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	078	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	079	0	0
7012	Prispevki samozaposlenih	080	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	081	0	0
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (083+084)	082	0	0
7020	Davek na izplačane plače	083	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	084	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (086+087+088+089)	085	0	0
7030	Davki na nepremičnine	086	0	0
7031	Davki na premičnine	087	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	088	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	089	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (091+092+093+094+095+096+097+098+099)	090	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	091	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	092	0	0
7042	Trošarine (akcize)	093	0	0
7043	Dobički fiskalnih monopolov	094	0	0
7044	Davki na posebne storitve	095	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	096	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	097	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	098	0	0
7048	Davki na motorna vozila	099	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (101+102+103+104+105+106+107)	100	0	0
7050	Carine	101	0	0
7051	Druge uvozne dajatve	102	0	0
7052	Izvozne dajatve	103	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	104	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	105	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	106	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	107	0	0
706	DRUGI DAVKI	108	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI (110+114+117+118+119)	109	5.481.758	5.201.818
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (111+112+113)	110	5.188.371	4.549.149
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	111	0	0
7102	Prihodki od obresti	112	64.865	134.047
7103	Prihodki od premoženja	113	5.123.506	4.415.102
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (115+116)	114	0	0
7110	Sodne takse	115	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	116	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	117	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	118	9.884	1.603
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (120+121)	119	283.503	651.066
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	120	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	121	283.503	651.066
72	KAPITALSKI PRIHODKI (123+128+131)	122	2.748.227	2.917.212
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (124+125+126+127)	123	2.640.030	2.917.212

7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	124	2.640.030	2.917.212
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	125	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	126	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	127	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (129+130)	128	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	129	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	130	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV (132+133+134)	131	108.197	0
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	132	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	133	81.850	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	134	26.347	0
73	PREJETE DONACIJE (136+139+144)	135	2.048	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (137+138)	136	2.048	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	137	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	138	2.048	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (140+141+142+143)	139	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	140	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	141	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	142	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	143	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	144	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (146+152)	145	13.524.666	21.406.523
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (147+148+149+150+151)	146	13.524.666	21.406.523
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	147	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	148	13.524.666	21.406.523
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	149	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	150	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	151	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (153+154+155+156+157+158+159+160)	152	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih pomoči Evropske unije	153	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	154	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za strukturno politiko	155	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za kohezijsko politiko	156	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije za izvajanje notranje politike	157	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	158	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	159	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij	160	0	0
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (162+166+170+175+176+179+182+183+184)	161	803	60.272
780	PREDPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (163+164+165)	162	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	163	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	164	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	165	0	0

781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE POLITIKE (167+168+169)	166	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	167	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	168	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	169	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA STRUKTURNO POLITIKO (171+172+173+174)	170	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	171	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	172	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	173	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIGF)	174	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA KOHEZIJSKO POLITIKO	175	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE NOTRANJE POLITIKE (177+178)	176	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	177	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	178	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (180+181)	179	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	180	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	181	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	182	803	60.272
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	183	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	184	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI (186+232+261+273+287)	185	29.058.147	44.461.438
40	TEKOČI ODHODKI (187+195+201+212+219+225+226)	186	5.599.758	5.342.762
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (188+189+190+191+192+193+194)	187	1.411.619	1.315.521
4000	Plače in dodatki	188	1.217.457	1.091.166
4001	Regres za letni dopust	189	43.624	42.344
4002	Povračila in nadomestila	190	106.131	96.770
4003	Sredstva za delovno uspešnost	191	21.664	40.146
4004	Sredstva za nadurno delo	192	20.074	32.898
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	193	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	194	2.669	12.197
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (196+197+198+199+200)	195	228.849	212.036
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	196	111.384	103.505
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	197	89.342	82.921
4012	Prispevek za zaposlovanje	198	755	702
4013	Prispevek za starševsko varstvo	199	1.259	1.170
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	200	26.109	23.738

402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (202+203+204+205+206+207+208+209+210+211)	201	2.789.881	2.691.631
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	202	128.202	142.339
4021	Posebni material in storitve	203	7.731	761
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	204	51.183	43.314
4023	Prevozni stroški in storitve	205	852	6.706
4024	Izdatki za službena potovanja	206	11.945	12.934
4025	Tekoče vzdrževanje	207	1.944.667	1.708.252
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	208	4.160	6.581
4027	Kazni in odškodnine	209	11.500	0
4028	Davek na izplačane plače	210	0	24.091
4029	Drugi operativni odhodki	211	629.641	746.653
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (213+214+215+216+217+218)	212	994.819	947.475
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	213	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	214	384.373	283.444
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	215	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	216	610.446	664.031
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	217	0	0
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	218	0	/
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (220+221+222+223+224)	219	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	220	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	221	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	222	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	223	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	224	0	0
405	Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	225	0	/
409	REZERVE (227+228+229+230+231)	226	174.590	176.099
4090	Splošna proračunska rezervacija	227	0	0
4091	Proračunska rezerva	228	0	0
4092	Druge rezerve	229	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	230	174.590	176.099
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	231	0	0
41	TEKOČI TRANSFERI (233+237+247+248+256)	232	529.019	796.551
410	SUBVENCije (234+235+236)	233	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	234	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	235	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	236	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (238+239+240+241+242+243+244+245+246)	237	312.084	583.143
4110	Transferi nezaposlenim	238	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	239	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	240	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	241	0	0
4114	Pokojnine	242	0	0
4115	Nadomestila plač	243	0	0
4116	Boleznine	244	0	0
4117	Štipendije	245	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	246	312.084	583.143
412	TRANSFERI NEPROFITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	247	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	248	216.935	213.408

	(249+250+251+252+253+254+255)			
4130	Tekoči transferi občinam	249	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	250	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	251	191.596	211.835
4133	Tekoči transferi v javne zavode	252	407	107
4134	Tekoči transferi v državni proračun	253	24.932	1.466
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	254	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	255	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (257+258+259+260)	256	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	257	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	258	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	259	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	260	0	0
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (262)	261	22.929.370	38.322.125
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (263+264+265+266+267+268+269+270+271+272)	262	22.929.370	38.322.125
4200	Nakup zgradb in prostorov	263	11.349.810	25.740.304
4201	Nakup prevoznih sredstev	264	0	0
4202	Nakup opreme	265	39.483	12.065
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	266	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	267	8.956.164	10.104.855
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	268	1.423.950	1.792.711
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	269	92.640	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	270	88.705	60.302
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	271	978.618	611.888
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	272	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (274+982)	273	0	0
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (275+276+277+278+279+280+281)	274	0	0
4310	Investicijski transferi neprofitnim organizacijam in ustanovam	275	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	276	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	277	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	278	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	279	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	280	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	281	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (283+284+285+286)	282	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	283	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	284	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	285	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	286	0	0
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (288+289+290+291+292)	287	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	288	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	289	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	290	0	0

4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	291	0	
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND vira v korist Kraljevin Nizozemske in Švedske	292	0	
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (070-185)	293	0	
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (185-070)	294	7.300.645	14.875.613
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	295	59	56
	Število mesecev poslovanja	296	12	12

3 POJASNILA K IZKAZOM

1.1 POJASNILA K BILANCI STANJA

SREDSTVA

Skupna vrednost sredstev JSS MOL 31. decembra 2009 znaša 279.167.993 evrov, kar je za 1,0 % 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. Drobni inventar, ki ga izkazujemo med opredmetenimi osnovnimi sredstvi, vendar ločeno od ostale opreme, je drobni inventar, katerega doba uporabnosti je daljša od enega leta in katerega posamična nabavna vrednost po dobaviteljevem računu ne presega 500 evrov. V skladu z 31. členom zakona o računovodstvu se drobni inventar odpiše enkratno v celoti ob nabavi.

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

	2009	2008
Gradbeni objekti	3	3
Stavbe iz lesa	3	3
Druga oprema	20	20
Neopredmetena osnovna sredstva	10-20	10-20
Računalniška oprema	25	50
Pohištvo	12	12

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 predvsem stanovanja, ki se oddajajo v najem.

Prevrednotenje sredstev in obveznosti do virov sredstev zaradi njihove okrepitve ali oslabitve se opravlja v skladu s pravilnikom o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava². Zaradi okrepitve oziroma oslabitve se po tej odredbi lahko prevrednotijo nepremičnine, ki so del osnovnih sredstev, če njihova knjigovodsko izkazana vrednost pomembno odstopa od nabavne vrednosti primerljivih nepremičnin oziroma od nadomestljive vrednosti. Pri tem je pomembna zakonska zahteva, da mora metodologijo za prevrednotenje sprejeti pristojni organ, katerega last so osnovna sredstva, na metodologijo pa mora dati soglasje minister za finance. Metodologija prevrednotovanj za uporabnike enotnega kontnega načrta na državnem nivoju še ni sprejeta, zato se prevrednotovanje iz tega naslova za leto 2009 ni opravljal.

¹ Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev (Uradni list RS 120/07, 48/09 in 112/09).

² Uradni list RS. št. 134/03, 34/04, 13/05, 114/06-4831, 138/06, 120/07 in 112/09.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše **nepremičnine**. Njihova neodpisana vrednost konec leta 2009 znaša 267.981.591 evrov, kar je za 4,2 % več kot leto poprej in predstavlja 96,0 % delež bilančne vsote.

Preglednica 1: Neodpisane vrednosti nepremičnin

Vsebina	2009	delež v %	2008	delež v %
Nepremičnine v lasti JSS MOL	222.558.707	83,0	218.710.730	85,0
Zemljišča	13.005.060	4,9	15.496.005	6,0
Stanovanja v lasti	179.926.633	67,1	173.056.807	67,3
Stanovanja v izgradnji	29.627.014	11,1	30.157.918	11,7
Nepremičnine MOL v upravljanju	45.291.696	16,9	38.457.768	14,9
Zemljišča	308.697	0,1	308.697	0,1
Stanovanja v upravljanju JSS	18.759.616	7,0	20.070.713	7,8
Novogradnje in prenove v teku	26.223.383	9,8	18.078.358	7,0
Nepremičnine Občine Dol v upravljanju	131.188	0,0	137.565	0,1
Nepremičnine	267.981.591	100,0	257.306.063	100,0

Med nepremičninami so za izvajanje osnovne dejavnosti najpomembnejše stanovanjske enote, zato v nadaljevanju za ponazoritev vrednostnih kazalcev osnovnih sredstev, ki sledijo v spodnji preglednici, s številom enot podajamo pregled stanovanj po kategorijah, garaž oz. pokritih parkirnih mest in enot v barakah po stanju konec leta 2009 in 2008. Med stanovanji so vključene tudi sobe in bivalne enote.

Konec leta 2009 je JSS MOL imel v evidenci 4.183 enot od tega 3.341 stanovanjskih enot, 83 enot v barakah in 759 garaž oz. pokritih parkirnih mest. Število enot se je v primerjavi s predhodnim letom povečalo za 133 enot od tega stanovanjskih enot za 23. V lasti MOL je bilo 745 enot, v lasti JSS MOL 3.433 enot in 5 enot v lasti Občine Dol. Število enot po lastništvu in kategorijah je razvidno iz naslednje preglednice:

Preglednica 2: Enote po lastništvu in kategorijah

Enote in vrste oddaje v najem	Število enot 31.12.2009				Število enot 31.12.2008	
	Lastništvo	JSS	MOL	DOL	SKUPAJ	
				SKUPAJ	SKUPAJ	
Neprofitna		2.515	607	5	3.127	3.093
Službena		15	2	0	17	17
Tržna		174	23	0	197	208
VSA STANOVANJA		2.704	632	5	3.341	3.318
Enote v barakah		0	83	0	83	102
Garaže in pokrita parkirna mesta		729	30	0	759	630
VSE ENOTE		3.433	745	5	4.183	4.050

Med stanovanjskimi enotami v lasti JSS MOL jih je v solastništvu 9, v lasti MOL pa 26 enot, 61 enot je še v postopku denacionalizacije.

Osnovna sredstva v lasti JSS MOL

Preglednica 3: Gibanje vrednosti lastnih nepremičnin

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnin e in oprema v pridobivanju	Skupaj
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2008	15.496.005	217.126.706	30.157.918	262.780.629
Nabave	0	0	8.929.210	8.929.210
Aktivacije	0	10.724.643	-8.615.644	2.108.999
Nabave - obnove	0	844.469	-844.469	0
Združitve	0	78.170	0	78.170
Prenosi-povečanje *	-1.124.164	0	0	-1.124.164
Prodaje, menjave	-657.768	-735.814	0	-1.393.582
Izločitve iz uporabe v letu 2009	-709.015	-284.638	0	-993.652
Stanje 31.12.2009	13.005.060	227.753.536	29.627.014	270.385.610
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2008	0	44.069.899	0	44.069.899
Amortizacija v letu 2009	0	3.992.334	0	3.992.334
Povečanje p.v. - združitve, doknjižba po cenitvi		26.018		26.018
Zmanjšanje p.v. - obnove	0	-35.498	0	-35.498
Prodaje, menjave		-140.174		-140.174
Izločitve iz uporabe v letu 2009	0	-85.676	0	-85.676
Stanje 31.12.2009	0	47.826.903	0	47.826.903
Neodpisana vrednost	13.005.060	179.926.633	29.627.014	222.558.707

Vrednost **zemljišč** v lasti JSS MOL se je med letom znižala za 1.124.164 evrov, zaradi dokončanja investicije na Viški cesti in v Zeleni jami F3, saj se dokončana stanovanja evidentirajo kot etažna lastnina skupaj s pripadajočim deležem gradbene parcele.

Skladno s sklepi MS MOL o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL je bilo ustanovitelju vrnjeno zemljišče na projektu Dolgi most v vrednosti 397.340 evrov in v vrednosti 162.208 evrov na projektu Polje II. Zaradi prodaj stanovanjskih enot (SSRS) in poslovnih prostorov na projektu Zelena jama F3 pa je bila zmanjšana vrednost zemljišč za 709.015 evrov. Neodpisana vrednost zemljišč se je znižala na 13.005.060 evrov in je za 16,1% nižja kot leto poprej.

Nabavna vrednost **objektov** se je med letom povišala zaradi aktivacij projekta Viška in Zelena jama F3 ter nakupov za 10.724.643 evrov, zaradi investicijskega vzdrževanja stanovanj za 844.469 evrov in zaradi združevanja dveh enot v eno se izkazuje povečanje v

višini 78.170 evrov. Zaradi prodaj oz. menjav se je nabavna vrednost objektov znižala za 735.814 evrov, zaradi izločitev pa za 284.638 evrov.

Popravek vrednosti objektov se je med letom povečal zaradi amortizacije za 3.992.334 evrov ter za 26.018 evrov iz naslova združitve dveh enot v eno. Zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja se je popravek zmanjšal za 35.498 evrov, zaradi prodaj oz. menjav za 140.174 evrov ter zaradi izločitev za 85.676 evrov.

Neodpisana vrednost objektov je višja za 6.869.825 evrov oz. 4,0% več kot leto poprej in znaša 179.926.633 evrov.

Med letom se je število enot povečalo za 234 enot. Iz naslova nakupov oz. menjav (9 enot), preureditve kletnega prostora v bivalno enoto (1 enota) ter zaključenih investicij Viška 21 (42 enot) ter Zelena jama F3 (182 enot). Zaradi prodaj oz. menjav, združitve dveh enot v eno in drugih razlogov je bilo izločenih 8 enot. Konec leta je bilo v lasti JSS MOL 3433 enot, od tega 2704 stanovanj in 729 garaž oz. parkirnih mest.

V letu 2009 je bilo aktivnih 8 **investicij**: Zelena jama F3, Ob Viški cesti, Polje II MS 3/8, Center starejših Trnovo, Dolgi most VS 6/1, Celovski dvori I. in II. Pogodba in Vinčarjeva - Hiša Sonček. Med letom je nastalo za 8.929.209 evrov investicijskih stroškov. V letu 2009 sta se zaključili - aktivirali dve investiciji: ob Viški cesti - 2.641.556 evrov in Zelena jama F3 - 5.970.013 evrov, kar pomeni, da se je za stanovanjski del znesek iz konta investicij prenesel na konto stanovanj. Poslovni del investicije Zelena jama F3 v višini 105.859 evrov pa ostaja investicija v teku, saj so poslovni prostori ostali neprodani oz. nedokončani. Stanje investicij v teku na dan 31.12.2009 je 29.627.014 evrov in je za 1,8% nižje kot leto poprej.

Neodpisana vrednost **opreme** je konec leta 2009 znašala 8.846 evrov in je za 341,9 % višja kot leto poprej. Med letom je bila nabavljena oprema za Center starejših Trnovo v vrednosti 9.089 evrov, zaradi izločitev iz uporabe pa se je zmanjšala za 3.049 evrov. Oprema je v povprečju 64,7 % odpisana.

Osnovna sredstva v upravljanju od MOL

Neodpisana vrednost osnovnih sredstev v lasti MOL, danih v upravljanje JSS MOL, je konec leta 2009 znašala 45.582.942 evrov oz. 17,6 % več kot leto poprej.

V letu 2009 je sklad nadaljeval s posodabljanjem informacijskega sistema za podporo poslovnim procesom. Neodpisana vrednost **neopredmetenih osnovnih sredstev** konec leta 2009 je 230.186 evrov in je za 6,8 % nižja kot leto poprej. Povprečna odpisanost programov konec leta je 72,2 %.

Neodpisana vrednost **opreme** je konec leta 2009 znašala 61.060 evrov in je za 15 % nižja kot leto poprej. Med letom je bila nabavljena oprema za 30.417 evrov. Oprema je v povprečju 83,6 % odpisana.

Pretežni del sredstev v upravljanju predstavljajo nepremičnine. Neodpisana vrednost **nepremičnin** v upravljanju je konec leta 2009 znašala 45.291.695 evrov oz. 17,8 % več kot leto poprej.

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

Preglednica 4: Gibanje vrednosti nepremičnin prejetih v upravljanje od MOL

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine v pridobivanju	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2008	308.697	41.960.280	18.078.358	60.347.335
Nabave	0	0	9.068.139	9.068.139
Aktivacije	0	986.559	-330.514	656.045
Obnove stanovanj	0	505.042	-505.042	0
Združitve, uskladitve evidenc	0	296.413	0	296.413
Brezplačno pridobljena sredstva	0	265.446	0	265.446
Prenos-povečanje	108.336	0	0	108.336
Prodaje, menjave		-812.062		-812.062
Izločitve iz uporabe	-108.336	-6.025.959	-87.558	-6.221.853
Stanje 31.12.2009	308.697	37.175.720	26.223.383	63.707.800
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2008	0	21.889.567	0	21.889.567
Amortizacija	0	578.142	0	578.142
Povečanje p.v. - združitve, uskladitve evidenc		168.956		168.956
Prodaje, menjave		-99.591		-99.591
Izločitev iz uporabe	0	-4.120.970	0	-4.120.970
Stanje 31.12.2009	0	18.416.104	0	18.416.104
Neodpisana vrednost 31.12.2009	308.697	18.759.616	26.223.383	45.291.697

Med letom sta bili zaradi porušitve barak št. 9 in 10 na Koželjevi 8a, v Ljubljani, z vsemi individualnimi pripadajočimi prizidki in prostori pridobljeni dve parceli, ki sta bili dne 6. novembra 2009 na podlagi zapisnika o primopredaji izpraznjenega in očiščenega zemljišča predani Oddelku za ravnanje z nepremičninami MU MOL. Vrednost predanih zemljišč je znašala 108.336 evrov.

Vrednost **zemljišč** v upravljanju je 308.697 evrov in je enaka kot leto poprej. Znesek zajema zemljišče na lokaciji Hrenova 6, Tomačevska 11, Tomačevska 11a/9, Rožna dolina XV/20a in Pipanova pot.

Neodpisana vrednost **objektov** konec leta 2009 znaša 18.759.616 evrov in je za 6,5 % nižja kot leto poprej.

Med letom se je nabavna vrednost povišala zaradi aktivacij za 986.559 evrov od tega zaradi nakupov oz. menjav za 656.045 evrov, zaradi zaključene investicije na Savski 1 za 330.514 evrov: Zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja se je nabavna vrednost povečala za 505.042 evrov, zaradi uskladitve evidence z dejanskim stanjem na terenu in združitve dveh manjših enot v eno za 296.413 evrov in zaradi brezplačno prevzetih stanovanj od Zdravstvenega doma Ljubljana za 265.446 evrov.

Znižanja nabavne vrednosti med letom so evidentirana zaradi prodaj oz. menjav v višini 812.062 evrov ter zaradi novo sklenjenih prodajnih pogodb za privatizacijo stanovanj po Stanovanjskem zakonu, denacionalizacijskih odločb in drugih izločitev za 6.025.959 evrov.

Med letom se je odpisana vrednost povišala zaradi amortizacije za 578.142 evrov in zaradi uskladitve evidence z dejanskim stanjem na terenu in združitve dveh stanovanjskih enot v

eno za 168.956 evrov. Znižanje odpisane vrednosti pa je zaradi prodaj oz. menjav evidentirano v višini 99.591 evrov ter zaradi izločitev iz uporabe za 4.120.970 evrov.

V evidenci osnovnih sredstev v lasti MOL, s katerimi upravlja JSS MOL, je konec leta 632 stanovanj, 30 garaž oz. parkirnih mest in 83 enot v barakah, kar je 93 enot manj kot leto poprej.

V letu 2009 je sprememba na 7 **investicijah v teku**: Hrdeckega 18, 20 - Hiša Hospic, Pipanova pot, Polje II, Center starejših Trnovo, Savska 1, Pod Turnom 4 - Švicerija in Celovski dvori III pogodba, nastalo za 9.068.139 evrov stroškov. V investicijske stroške v upravljanju so vključeni tudi stroški dveh investicij: Center starejših Trnovo v višini 3.532.388 evrov in Polje II v višini 367.183 evrov, kateri vodimo kot investiciji v lasti JSS MOL. Za ta del bo pripravljen sklep o vložitvi v namensko premoženje JSS MOL.

V januarju 2009 je bila zaključena prenova 11 bivalnih enot na Savski 1 v višini 330.514 evrov. Dne 19. novembra 2008 so Westbrook Estate Ltd., Dejana Vukić in Dragica Vukić (tožene stranke) ter JSS MOL (kot sozavezanec in soupravičenec) in MOL (kot kupec oziroma prenositelj) sklenili sodno poravnavo, s katero so se dogovorili, da JSS MOL upravičenkama po sodni poravnavi odstopa svojo pravico do nakupa dveh stanovanj s pripadajočimi parkirišči v stanovanjskem naselju Celovski dvori, III. pogodba. Prvi del kupnine v višini 87.558 evrov je bil poravnat septembra 2009, v tej višini je bila vrednost investicije Celovski dvori, III. pogodba, zmanjšana.

Stanje investicij v teku na dan 31. december 2009 je 26.223.383 evrov in je za 8.145.025 evrov oz. 45,1 % višje kot leto poprej.

Osnovna sredstva v upravljanju od Občine Dol

JSS MOL ima v **upravljanju tudi 5 stanovanj Občine Dol**. Neodpisana vrednost na dan 31. decembra 2009 znaša 131.188 evrov. Obračunana amortizacija za leto 2009 je 6.378 evrov. V povprečju so sredstva odpisana 43,3 %.

Dolgoročno dana posojila posameznikom so po stanju 31. decembra 2009 znašala 1.777.093 evrov, kar je za 19,6 % manj kot leto prej. V priloženi bilanci stanja je ta vrednost znižana za 509.766 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost terjatev, zapadlih v letu 2010. Računovodski standardi določajo, da se vrednost dolgoročnih terjatev, ki zapadejo v plačilo v naslednjih 12 mesecih, v izkazih izkaže med kratkoročnimi terjatvami.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja do kupcev stanovanj iz privatizacije stanovanj po stanovanjskem zakonu so v poslovnih knjigah izkazane v višini 1.661.275 evrov, kar je za 29,7 % manj kot leto poprej, kar kaže na usihanje tega pomembnega vira sredstev za stanovanjsko gradnjo. V priloženi bilanci stanja je ta vrednost znižana za 572.102 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost obrokov, zapadlih v naslednjih 12 mesecih. Za enak znesek so v izkazu povečane druge kratkoročne terjatve.

Denarna sredstva na računih so konec leta znašala 527.951 evrov: 90.629 evrov je bilo sredstev na računih, 37.322 evrov depozitov na odpoklic pri Banki Koper (vračila posojilojemalcev) in 400.000 evrov rezervnih sredstev na posebnih računih.

Kratkoročne terjatve do kupcev znašajo 3.210.957 evrov, od tega je vrednost terjatev iz najemnin 2.225.899 evrov. Med terjatvami iz najemnin jih je starejših od treh let za 1.021.667 evrov oz. 45,9% ter starih od enega do treh let za 487.232 evrov oz. 21,9 %.

Iz naslova prodaje osnovnih sredstev je evidentirana terjatev v višini 985.058 evrov. V februarju 2009 je bila sklenjena menjalna pogodba med JSS MOL in investitorjem MIJAKS INVESTICIJE d.o.o., po kateri bo investitor del prejetega zemljišča poplačal z izročitvijo

dograjenih oskrbovanih stanovanj v Murglah. Celotna terjatev je zavarovana z zastavno pravico na investitorjevih nepremičninah.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta znašajo 479.731 evrov in so 318,5 % višje kot leto poprej. Gre za neplačane zahtevke za tekoče in investicijske transfere, ki so bili realizirani v januarju iz proračuna MOL za leto 2010.

Kratkoročne terjatve iz financiranja so izkazane v višini 21.105 evrov: do Banke Koper za glavnico dolgoročnih stanovanjskih posojil posameznikom 12.976 evrov in za stanovanjske kredite MOL 7.827 evrov ter 302 evra natečenih obresti od kreditov in depozitov. V izkazih je izkazana vrednost 530.871 evrov, zaradi povečanja za ocenjeno vrednost glavnice dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2010 v vrednosti 509.766 evrov.

Druge kratkoročne terjatve so evidentirane v višini 799.490 evrov in sicer:

	2009	2008
Kratkoročne terjatve do državnih in drugih institucij	7.160	2.028
Terjatve za vstopni DDV	362	17.854
Terjatve za obročna plačila	576.309	477.371
Terjatve za kupnino za hišice v Tomačevem	71.668	70.643
Druge kratkoročne terjatve	143.991	195.954
Skupaj druge kratkoročne terjatve	799.490	763.850

V bilanci stanja so povečane za 572.101 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost obročnih plačil zapadlih v naslednjih 12 mesecih, tako da je izkazan znesek 1.371.591 evrov.

Med **neplačanimi odhodki** se izkazujejo odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Konec leta 2009 so ti odhodki znašali 2.408.708 evrov in sicer:

	2009	2008
Neplačani računi dobaviteljev	989.887	4.350.586
Neplačane obresti za kredite	22.121	26.168
Neplačane plače in drugi prejemki zaposlenih	136.558	127.860
NSO nevrnjena preplačila SZ	88.213	88.213
Neplačana druga izplačila	11.821	8.463
Neplačane revalorizacije lastnih udeležb	229.140	179.776
Neplačane terjatve najemnin za stanovanja v lasti MOL	930.968	1.438.796
Skupaj neplačani odhodki	2.408.708	6.219.862

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

V izkazih so **kratkoročne obveznosti** izkazane v višini 9.915.466 evrov, povečane za ocenjeno zmanjšanje glavnice dolgoročnih posojil v letu 2010 za 1.529.017 evrov.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih v višini 121.617 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december 2009, ki zapadejo v izplačilo januarja 2010.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oz. dobavljeno blago in so po stanju 31. decembra 2009 znašale 1.002.669 evrov in so za 77,1 % nižje kot leto poprej.

Druge kratkoročne obveznosti v višini 128.370 evrov zajemajo 33.818 evrov obveznosti za dajatve in 94.552 evrov drugih obveznosti iz poslovanja.

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta so izkazane v višini 972.095 evrov in sicer iz naslova refundacij nadomestil plač v višini 5.491 evrov, iz naslova odprtih terjatev najemnin za stanovanja MOL v višini 930.968 evrov, iz naslova preplačila transfera iz proračuna MOL v letu 2009 v višini 35.435 evrov ter za stroške vodenja transakcijskih računov za mesec december 2009 v višini 200 evrov.

Kratkoročne obveznosti do financerjev so konec leta znašale 1.600.000 evrov. Zaradi kratkoročne neuskkljenosti prihodkov in odhodkov ima JSS MOL sklenjeno pogodbo s poslovno banko o najemu revolving posojila do 2.000.000 evrov.

Kratkoročne obveznosti iz financiranja predstavljajo natečene obresti za najete kredite, ki so konec leta 2009 znašale 22.121 evrov. V izkazih so povečane za ocenjena zapadla odplačila najetih kreditov v letu 2010 v višini 1.529.017 evrov.

Neplačani prihodki so izkazani v višini 4.539.577 evrov. To so prihodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Ob poravnavi terjatev iz naslova najemnin, kupnin, kreditov, pravnih stroškov in drugo, se za zneske poravnanih terjatev zmanjšajo izkazani neplačani prihodki.

	2009	2008
Nedavčni prihodki	1.352.866	1.308.243
Kapitalski prihodki	1.089.336	89.862
Transforni prihodki	1.839.885	1.559.649
Drugi neplačani prejemki	257.490	313.998
Skupaj neplačani prihodki	4.539.577	3.271.752

Konec leta 2009 so oblikovani **rezervni skladi** v skupni višini 400.000 evrov.

Rezervni sklad v smislu 119. člena stvarnopravnega zakonika je konec leta 2009 oblikovan v višini 233.143 evrov, kar je 29,6 % manj kot leto poprej.

Konec leta 2009 so bile na osnovi sprejetega Pravilnika za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL oblikovane rezervacije za kreditna tveganja v višini 176.857 evrov, kar je za 27,5 % manj kot leto poprej.

Konec leta 2008 je vrednost **namenskega premoženja** vpisanega v sodni register znašala 92.620.626 evrov. V letu 2009 je bilo v sodni register vpisanih pet sprememb namenskega premoženja in sicer:

- 8. januarja 2009 povečanje za 86.711,069 evrov na osnovi vpisa sklepa o vložitvi stanovanjskih enot sprejetega na seji MS MOL 10. marca 2008,
- 10. februarja 2009 zmanjšanje za 433.908 evrov na osnovi sklepa sprejetega na seji MS MOL 10. marca 2008,
- februarja 2009 povečanje za 2.075.180 evrov na osnovi sklepa sprejetega na seji MS MOL 7. julija 2008,
- novembra 2009 zmanjšanje za 397.340 evrov na osnovi sklepa sprejetega na seji MS MOL 25. maja 2009,
- 15. decembra 2009 zmanjšanje za 162.208 evrov na osnovi sklepa sprejetega na seji MS MOL 6. julija 2009.

Konec leta je znašala vrednost namenskega premoženja vpisanega v sodni register 180.413.419 evrov.

Sklad namenskega premoženja za drugo je oblikovan v višini 5.486.036 evrov, tako da konec leta znaša vrednost sklada namenskega premoženja 185.899.455 evrov.

Vrednost **dolgoročno prejetih kreditov** konec leta 2009 je 33.087.349 evrov in je za 0,3 % višja kot leto poprej, saj je bilo v januarju v celoti črpano posojilo Eko sklada, v juniju pa je bila črpana še zadnja tranša posojila za Zeleno jamo.

JSS MOL je redno odplačeval posojila po vseh pogodbah, odplačila glavnice najetih posojil so v letu 2009 znašala 723.011 evrov. V bilanci stanja je ta postavka znižana za 1.529.017 evrov, kolikor predstavljajo ocenjene zapadle glavnice v letu 2010.

Vrednost **drugih dolgoročnih obveznosti iz poslovanja** je konec leta znašala 4.921.390 evrov, kar je za 4,9 % več kot leto poprej in predstavlja 1,8 % bilančne vsote. Od tega je za 3.940.359 evrov obveznosti iz plačanih **lastnih udeležb** neprofitnih najemnikov. Skladno s sklenjenimi pogodbami na osnovi SZ pred spremembo v letu 2003 bo lastna udeležba vrnjena najemnikom najkasneje v 10 letih po preteku 25 letnega obdobja oz. ob izselitvi, revalorizirana po TOM. Lastne udeležbe, uspešnih na 9. in kasnejših javnih razpisih, so obračunane skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem¹ in znašajo 10 % točkovne vrednosti dodeljenega neprofitnega stanovanja, izračunane po pravilniku iz 116. člena SZ-1. Najemodajalec se obvezuje, da bo vrnil lastno udeležbo po preteku 10 let v protivrednosti v evrih, obrestovano z 2 % obrestno mero. Dolgoročne obveznosti iz **varščin** znašajo 981.030 evrov. Varščine se vračajo najemnikom ob predaji nepoškodovanega izpraznjenega stanovanja, revalorizirane z valutno klavzulo in zmanjšane za morebitne neplačane najemnine ali obratovalne stroške oz. stroške ureditve stanovanj.

Obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje:

	2009	2008
Stanovanja MOL v upravljanju	18.759.616	20.070.713
Objekti MOL v prenovi	26.223.383	18.078.358
Oprema MOL v upravljanju	61.060	71.813
Materialne pravice v upravljanju	230.186	247.071
Zemljišča v upravljanju	308.697	308.697
Predujmi za sredstva v upravljanju	0	0
Skupaj obveznosti za sredstva MOL	<u>45.582.942</u>	<u>38.776.652</u>
Obveznosti za sredstva Občine Dol	<u>131.188</u>	<u>137.565</u>
Skupaj sredstva v upravljanju	<u>45.714.130</u>	<u>38.914.217</u>
Presežek prihodkov nad odhodki MOL	<u>749.241</u>	<u>484.884</u>
Presežek prihodkov nad odhodki DOL	<u>9.980</u>	<u>2.042</u>

Za sredstva v upravljanju je z MOL sklenjena pogodba o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL². Najemnine in drugi pripadajoči prihodki iz naslova sredstev danih v upravljanje JSS MOL se zbirajo na računu MOL – najemnine. Skladno z odlokom o proračunu MOL za leto 2009 so se vodili kot namenski prihodki proračunskega uporabnika 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije – Stanovanjsko gospodarstvo, ki se z letnimi proračuni usmerjajo v JSS MOL kot tekoči ali investicijski transferi.

1.2 POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

PRIHODKI

Realizirani prihodki v višini 21.757.502 evrov so za 26,5 % nižji kot leto poprej in so za 9,9 % nižji od načrtovanih. Za 1,3 % višji od načrtovanih so nedavčni in za 9,1 % kapitalski prihodki, nižji od načrtovanih pa so transferni prihodki, saj spremembe po drugem rebalansu proračuna MOL niso vključene v finančni načrt JSS MOL.

¹ Uradni list RS, št. 14/04 in 34/04.

² Št. pogodbe 410-87/06-12 z dne 30. junija 2006, zadnji dodatek št. 5 k tej pogodbi z dne 26.08.2009.

PRIHODKI	2009	2008
Nedavčni prihodki	5.481.758	5.201.818
Kapitalski prihodki	2.748.227	2.917.212
Prejete donacije	2.048	0
Transforni prihodki	13.524.666	21.406.523
Prejeta sredstva iz Evropske unije	803	60.272
Skupaj prihodki	21.757.502	29.585.825

NEDAVČNI PRIHODKI	2009	2008
Prihodki od obresti	64.865	134.047
Prihodki od premoženja	5.123.506	4.415.102
Prihodki od prodaje blaga	9.884	1.603
Drugi nedavčni prihodki	283.503	651.066
Skupaj nedavčni prihodki	5.481.758	5.201.818

Prihodki od obresti so realizirani od kratkoročnih depozitov in na dnevna stanja na transakcijskih računih ter od posojil danih občanom.

Med prihodki od premoženja so najpomembnejši prihodki od neprofitnih najemnin. Manjši delež pa predstavljajo uporabnine, profitne najemnine in garažnine za garaže, ki se samostojno oddajajo v stanovanjskih soseskah. Sem so prištete tudi plačane zamudne obresti iz najemnin, stroški opominjanja in povračila stanovanjskih stroškov.

Prihodki od prodaje blaga so za povračilo stroškov za razpisno dokumentacijo in sklepanja najemnih pogodb, pogodb o lastni udeležbi in izdelave točkvalnih zapisnikov za SSRS.

Med drugimi nedavčnimi prihodki, ki zajemajo plačila pravnih in sodnih stroškov, poravnav ter zamudnih obresti le-teh, druge izredne nedavčne prihodke in povrnjene zavarovalnine, so v letu 2009 pomembni prihodki iz naslova zmanjšanja rezervnega sklada in sklada kreditnih tveganj ter zavarovalnine.

KAPITALSKI PRIHODKI	2009	2008
Prihodki od prodaje poslovnih prostorov	790.289	277.066
Prihodki od prodaje hišic - Tomačevo	77.676	148.486
Prihodki od prodaje stanovanj	1.772.065	2.491.660
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	81.850	0
Prihodki od prodaje stvarne služnosti	26.347	0
Skupaj kapitalski prihodki	2.748.227	2.917.212

Kapitalski prihodki v višini 2.748.227 evrov so bili realizirani od prodaje osnovnih sredstev in so za 9,1 % višji od načrtovanih.

Zaključena je bila v letu 2008 sklenjena prodajna pogodba za prostore Četrtna skupnosti Trnovo v Centru starejših Trnovo. Prejet je bil del kupnine za prodajo poslovnega prostora v Zeleni jami, na razpis za prodajo 6 lokalov v jeseni 2008 nismo prejeli nobene ponudbe.

77.676 evrov je prihodkov od obročne prodaje hišic v Tomačevem. JSS MOL je v letu 2009 od prodaje stanovanj realiziral 1.772.065 evrov prihodkov, kjer je največji delež od prodaje stanovanj SSRS v Zeleni jami.

PREJETE DONACIJE

V letu 2009 sta bili prejeti dve donaciji od fizičnih oseb v skupni višini 2.049 evrov. Obe donaciji sta bili porabljeni v skladu z izraženo voljo donatorjev.

TRANSFERNI PRIHODKI

Vsi transferni prihodki so iz proračuna MOL in so znašali 13.524.666 evrov, kar je za 16,5 % manj od načrtovanega z rebalansom finančnega načrta. Skladno s prejetim tolmačenjem Zveze računovodij, finančnikov in revizorjev se v letu 2009 vplačane varščine in lastne udeležbe ne evidentirajo med prihodki, izvedel pa se je tudi popravek za leto 2008, zato so bili transferni prihodki iz namenskih sredstev zmanjšani za 63.144 evrov.

	2009	2008
- SRPI – Stanovanjsko gospodarstvo	13.524.666	21.004.855
- SRPI – Vzdrževanje upravnih in počitniških objektov	0	1.668
- ORN	0	400.000
Skupaj transferni prihodki	13.524.666	21.406.523

PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE

Za izvajanje mednarodnega projekta REBECEE – za varčevanje z energijo, smo preko programa Intelligent Energy Europe prejeli 803 evrov kot povračilo potnih stroškov.

ODHODKI	2009	2008
Tekoči odhodki	5.599.757	5.342.763
Tekoči transferi	529.020	796.552
Investicijski odhodki	22.929.370	38.322.125
Skupaj odhodki	29.058.147	44.461.440

V letu 2009 realizirani odhodki so bili za 2,6 % nižji od načrtovanih in za 34,6 % nižji kot v predhodnem letu.

TEKOČI ODHODKI	2009	2008
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.411.619	1.315.521
Prispevki na plače in premije KDPZ	228.849	236.127
Izdatki za blago in storitve	2.789.881	2.667.540
- pisarniški material in storitve	128.202	142.339
- posebni material in storitve	7.731	761
- energija, voda in komunikacije	51.183	43.314
- prevozni stroški in storitve	852	6.706
- izdatki za službena potovanja	11.945	12.934
- tekoče vzdrževanje	1.944.667	1.708.252
- poslovne najemnine in zakupnine	4.160	6.581
- kazni in odškodnine	11.500	0
- drugi operativni stroški	629.641	746.653
Plačila obresti	994.819	947.475
Rezervacije	174.590	176.099
Skupaj tekoči odhodki	5.599.758	5.342.763

Tekoči odhodki so za 0,5 % višji od načrtovanih in za 4,8 % višji kot v predhodnem letu. Kot posledica večjega zadolževanja so porasli stroški obresti, ki so za 5 % višji. Plače in prispevki so višji za 7,3 % kot leto poprej. Zaradi povečane skrbi za vzdrževanje stanovanj in potreb po vseljevanju upravičencev po 12. javnem razpisu so se povečali tudi stroški tekočega vzdrževanja za 13,8 % v primerjavi s predhodnim letom.

TEKOČI TRANSFERI	2009	2008
Transferi posameznikom	312.085	583.143
Drugi tekoči domači transferi	216.935	213.408
Skupaj tekoči transferi	529.019	796.551

Tekoči transferi so bili za 25,4 % nižji od načrtovanih in za 33,59 % nižji od realizacije v letu 2008. Med transferi posameznikom in gospodinjstvom so najpomembnejše odškodnine in poravnave po ZDen, ki so bile v letu 2009 plačane v višini 189.633 evrov. Med transferi posameznikom so izplačane še subvencije drugim lastnikom v višini 44.041 evrov in prvič v letu 2009 subvencije tržnih najemnin v višini 16.797 evrov, za 60.580 evrov je bilo izplačil po sodnih odločbah in za 1.034 evrov vračil preplačil najemnin in kreditov.

Med drugimi tekočimi domačimi transferi so najpomembnejša plačila 20 % prejetih kupnin od privatizacije stanovanj po stanovanjskem zakonu SSRS in 10 % Slovenski odškodninski družbi, ki so v letu 2009 znašale 191.596 evrov, 407 evrov je bilo prenosa kupnin v vrtce in šole, 24.932 evrov pa je bilo plačanega davka na promet nepremičnin.

NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	2009	2008
Nakup stanovanj	11.349.810	25.740.304
Nakup opreme	39.483	12.065
Novogradnje in adaptacije	8.956.164	10.104.855
Investicijsko vzdrževanje	1.423.950	1.792.711
Nakup zemljišč	92.640	0
Nakup nematerializiranega premoženja	88.705	60.302
Študije izvedljivosti projektov	978.618	611.888
Skupaj nakup in gradnja	22.929.370	38.322.125

Realizirani investicijski odhodki 2,3 % nižji od načrtovanih oz. 40,2 % nižji kot leto poprej. Stroški po posameznih projektih so predstavljeni v poslovnem poročilu pri realizaciji letnih programov.

1.2.1 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	2009	2008
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov	876.484	881.012
Prejeta vračila kupnin iz naslova privatizacije	650.989	683.459
Dana posojila posameznikom	-206.360	-90.225
Prejeta minus dana posojila in sprememba Kapitalskih deležev	1.321.113	1.474.246

Prejemki od prejetih vračil danih posojil posameznikom so za 0,5 % nižji kot leto poprej. Kupnine iz naslova privatizacije - prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu, se zaradi

iztekanja pogodb o obročnem plačevanju, že več let znižujejo. Realizacija v letu 2009 je bila za 4,8 % nižja kot leto poprej.

V letu 2009 je bilo danih posojil posameznikom za 206.360 evrov, tako so konec leta prejeta vračila posojil in kupnin za 1.321.113 evrov presegala dana posojila.

1.2.2 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA

JSS MOL je v letu 2009 črpal zadnjo tranšo posojila SSRS za izgradnjo 63 stanovanj na projektu Zelena jama v višini 20.123 evrov in celotno posojilo pri Eko skladu v višini 681.668 evrov. Zaradi neuskkljenosti prejemkov z izdatki se je JSS MOL v letu 2009 likvidnostno zadolžil. Konec leta je imel po pogodbi črpano 1.600.000 evrov kratkoročnega kredita.

Odplačilo dolga 723.011 evrov predstavlja odplačilo glavnice za deset posojil najetih pri SSRS v višini 688.928 evrov, za 34.083 evrov pa je bila vrnjena glavnica Eko skladu.

Neto zadolževanje je v letu 2009 znašalo 1.578.780 evrov.

1.3 RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA

1. Vsi prejemki in izdatki izhajajo **iz javne službe** stanovanjskega sklada. Vse izvajane naloge so bile načrtovane v stanovanjskem programu MOL za leto 2008 - 2009. **Tržne dejavnosti** za leto 2009 niso bile načrtovane in izvajane.
2. Po stanju konec leta 2009 JSS MOL izkazuje **dolgoročne rezervacije** za kreditna tveganja v višini 176.857 evrov in rezervni sklad v višini 223.143 evrov.
3. Za leto 2009 je izkazano **zmanjšanje sredstev na računih** v višini 4.400.752 evrov. Odhodki so presegali prihodke na namenskem premoženju za 4.211.893 evrov in iz upravljanja premoženja MOL za 196.305 evrov, medtem ko je iz upravljanja s sredstvi Občine Dol realiziran presežek prihodkov nad odhodki v višini 7.446 evrov

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

Preglednica 5: Rezultat poslovanja v letu 2009 po lastništvu sredstev

Konto	Vsebina	Skupaj JSS MOL	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL	Premoženje Občine Dol
71	Nedavčni prihodki	5.481.759	5.396.604	77.559	7.596
72	Kapitalski prihodki	2.748.227	2.748.227	0	0
73	Prejete donacije	2.049	500	1.549	0
74	Transforni prihodki	13.524.666	2.431.360	11.093.306	0
75	Prejeta vračila danih posojil	1.527.473	1.527.473	0	0
78	Prejeta sredstva EU	803	803	0	0
50	Zadolževanje	2.301.791	2.301.791	0	0
	Prihodki in drugi prejemki	25.586.767	14.406.758	11.172.413	7.596
40	Tekoči odhodki	5.599.757	4.757.724	841.884	149
41	Tekoči transferi	529.019	210.862	318.158	0
42	Investicijski odhodki	22.929.370	12.720.694	10.208.676	0
44	Dana posojila	206.361	206.361	0	0
55	Odplačila dolga	723.011	723.011	0	0
	Skupaj izdatki	29.987.519	18.618.652	11.368.718	149
	Prejemki - Izdatki = Rezultat	-4.400.752	-4.211.893	-196.305	7.446

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

5. Kratkoročne terjatve do kupcev (terjatve za najemnine oz. uporabnine do posameznikov in upravnikov) znašajo 3.210.957 evrov, kar je za 49,5 % več kot na začetku leta. Vse terjatve so zapadle. Veliko naših najemnikov je težko izterljivih, ker nimajo premoženja in zadostnih dohodkov. Med **ukrepi za izterjavo** naj omenimo, da dolžnike opominjamo 2-3 krat letno. Proti večjim oz. dolgotrajnejšim dolžnikom se vlaga tožbe na prekinitev najemnega razmerja in poplačilo dolga. Konec leta 2009 je bilo odprtih 801 sodnih zadev in sicer 363 pravnih in nepravdnih zadev ter 438 izvršilnih zadev.

V postopkih za izpraznitev in izročitev stanovanja je bilo v letu 2009 zaključenih 19 (25 v letu 2008) postopkov, ki so se vsi zaključili s prevzemom stanovanj v posest.

V primeru deložacij, ko je najemnik ali uporabnik v finančni stiski in je socialno ogrožen, kar je preverjeno v sodelovanju s Centri za socialno delo, je dolžnik upravičen do dodelitve bivalne enote. Po preselitvi sporno stanovanje prevzamemo v posest. S tem predhodnim postopkom preverjanja socialnega statusa dolžnikov in nudenja pomoči v smislu dodelitve bivalne enote smo dosegli, da so postopki deložacije potekali brez zapletov in z omiljenimi posledicami za dolžnike, obenem pa te postopke tudi pospešili. V letu 2009 je bilo na tak način dodeljenih 5 bivalnih enot.

Nadaljevanje uspešnega dela na izterjavi v letu 2009 dokazuje naslednja preglednica:

Preglednica 6: Pregled terjatev iz najemnin in % izterjave

Terjatve iz najemnin	2009	2008	Indeks
Začetno stanje	2.147.158	2.085.618	103,0%
Fakturirano	6.779.123	6.451.409	105,1%
Plačano	6.700.382	6.389.870	104,9%
Končno stanje	2.225.899	2.147.158	103,7%
% izterjave	98,84%	99,05%	99,8%

Iz zgornje preglednice je razvidno, da se je odstotek izterjave v letu 2009 v primerjavi z letom 2008 nekoliko zmanjšal in znaša 98,84 %, kar je v pogojih gospodarske krize prav dober rezultat.

6. Javni sklad ob koncu poslovnega leta 2009 izkazuje neplačane zapadle obveznosti v višini 173.341 evrov.
7. Za **vlaganja v opredmetena dolgoročna sredstva** v lasti MOL so se skladno s sprejetim proračunom MOL za leto 2009 uporabljali investicijski transferi iz proračunske postavke 061002 Zagotavljanje najemnih stanovanj v MOL in 061003 Gospodarjenje s stanovanji in nakup stanovanj. Za investiranje so se uporabljali prejemki skladno s sprejetim finančnim načrtom in dovoljenim zadolževanjem ustanovitelja.
8. Javni stanovanjski sklad v letu 2009 ni razpolagal s **prostimi namenskimi sredstvi**. Konec leta 2009 je izkazoval za 37.322 evrov depozita pri Banki Koper iz naslova vračil posojil posameznikov.
9. Pomembnejše **spremembe stalnih sredstev** so v pojasnilih bilance stanja.

Zaradi vložitve v namensko premoženje so se zmanjšala sredstva v upravljanju. Velika vlaganja v pridobivanje stanovanj pa so se izvajala tudi z zadolževanjem.

10. Z **izvenbilančnimi vknjižbami** JSS MOL evidentira vrednost prejetih poroštev in garancij ter obveznosti iz tožb.

	2009	2008
Dane garancije, menice	25.143.918	0
Obveznosti iz tožb	564.397	590.516
Obveznosti iz stvarnih služnosti	52.267	
Obveznosti iz hipotek	13.313.767	0
Prejeta poročta MOL za najete kredite	5.773.583	11.425.351
Prejete garancije	6.796.187	6.594.765
Izvenbilančna evidenca skupaj	51.644.118	18.610.632

11. V registru osnovnih sredstev se vodi tudi osnovna sredstva, ki so že v **celoti odpisana**. V celoti je odpisana amortizljiva vrednost 65 enot barak in 167 starejših stanovanj predvsem v ožjem mestnem središču.

Za opravljanje dejavnosti pa se uporablja tudi že odpisana oprema, saj je oprema povprečno 67,5 % odpisana.

12. Drugo, kar je pomembno za predstavitev poslovanja

Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31. decembra 2009 javni sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki sklada zastopani v organih upravljanja.

Dogodki po bilanci stanja

Skladno s sklenjenimi pogodbami plačuje obračunane situacije oz. tranšna plačila izvajalcem gradbenih del na lokaciji Celovski dvori, Hrdeckega 18-20 in Polje II.

Skladnost obveznosti s 37. členom ZJS

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

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

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

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

Na tej osnovi je JSS MOL načrtoval novo zadolževanje v letu 2008, ko se je zadolževal samo na osnovi odločitve ustanovitelja. Mestni Svet MOL je na 14. seji 10. marca 2008 sprejel dopolnitev Odloka o proračunu MOL za leto 2008² po kateri se JSS MOL lahko zadolži do 14 milijonov evrov. Z rebalansom proračuna³ na 18. seji dne 30. junija 2008 pa je

¹ Uradni list RS, št. 22/00.

² Uradni list RS, št. 25/08

³ Uradni list RS, št. 72/08

bilo dovoljeno zadolževanje JSS MOL v letu 2008 povečano na 14.780.000 evrov, ker se je načrtoval še najem posojila pri Eko skladu za energetska sanacijo Steletove 8 in Kvedrove 17.

Nov Zakon o javnih skladih – ZJS-1¹, ki je pričel veljati z 12. avgustom 2008, v 37. členu omejuje zadolževanje javnih skladov na 10 % kapitala javnega sklada oz. 10 % skupnih prihodkov v preteklem poslovnem letu, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu večji od kapitala javnega sklada. Drugi odstavek 55. člena tega zakona pa določa, da se vsi postopki zadolževanja pričeti pred uveljavitvijo ZJS-1 izvedejo po določilih starega zakona.

Tako je JSS MOL v začetku leta 2009 zaključil s postopkom najema kredita pri Ekološkem skladu Republike Slovenije in črpana je bila zadnja tranša posojila SSRS za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj v Zeleni jami.

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je na 33. seji 23. 11. 2009 sprejel odlok o rebalansu proračuna Mestne občine Ljubljana za leto 2009 s katerim je sprejel, da se Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana v letu 2009 lahko likvidnostno zadolži do 5.000.000 evrov. Zaradi neuskkljenosti prejemkov z izdatki in zagotavljanja likvidnosti v letu 2009 je JSS MOL na osnovi povabila vsem bankam v Sloveniji sklenil dve pogodbi za likvidnostno kratkoročno zadolževanje in sicer s HYPO Banko za 3.000.000 evrov za obdobje od 17.4.2009 do 15.10.2009, kredit je bil vrnjen v pogodbenem roku ter z banko Sparkasse v višini 2.000.000 evrov. Rok vračila tega kredita je podaljšan do 30. aprila 2010. Na osnovi novega povpraševanja, pa je bila konec leta sklenjena pogodba z ABANKO VIPA za revolving posojilo v višini 3.000.000 evrov.

Po stanju 31. decembra 2009 je znašala zadolženost sklada 34.687.349 evrov, od tega je bilo 1.600.000 evrov kratkoročnega posojila in za 33.087.349 evrov dolgoročnih posojil. Zadolženost sklada je 19,23 % vpisanega namenskega premoženja, ki znaša 180.413.419 evrov, oz. 18,34 %, če upoštevamo samo dolgoročno zadolževanje. Zadolženost sklada presega prihodke namenskega premoženja.

Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj

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

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

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

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

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

¹ Uradni list RS, št. 77/08.

² Uradni list RS, št. 48/03.

³ 33. člen ZJS-1.

⁴ 36. člen ZJS-1.

Na osnovi 129. člena (predpisi o upravljanju tveganj) Zakona o bančništvu¹ je Banka Slovenije izdala Sklep o ocenjevanju izgub iz kreditnega tveganja bank in hranilnic² in Sklep o veliki izpostavljenosti bank in hranilnic³. Na teh osnovah je JSS MOL izdal Pravilnik za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL št. 237-3/2007-595 z dne 30. januarja 2008.

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

Za obvladovanje kreditnih tveganj sklad izvaja naslednje ukrepe:

- ocenjevanje in spremljanje kreditnojemalčeve sposobnosti izpolnjevati obveznosti,
- ustrezno zavarovanje izpolnitve obveznosti kreditnojemalca,
- spremljanje in ocenjevanje skupnih kreditnih tveganj.

V skladu s poslovno politiko in sprejetimi Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana⁴ mora kreditnojemalec zavarovati obveznost do sklada z zavarovanji, ki jih določa vsakokratni javni razpis za stanovanjska posojila.

Sklad oz. banka pooblaščen za vodenje posojil je v okviru predpisanih in internih meril po stanju konec leta razvrstil posojilojemalce v razrede od A do E na podlagi naslednjih kriterijev:

- izpolnjevanja obveznosti kreditnojemalca do sklada v preteklih obdobjih,
- vrsta, obseg in kakovost zavarovanja posamezne terjatve,
- informacij o trenutnem finančnem položaju kreditnojemalca.

Sklad je oblikoval rezervacije za kreditna tveganja v skladu s sprejetim pravilnikom in sicer za terjatve do kreditnojemalcev, razvrščene:

- v skupino A – kreditnojemalce, ki svoje obveznosti poravnajo redno - v višini 1 %,
- v skupino B – tiste, ki občasno zamujajo s plačilom, vendar nimajo neplačanih več kot dveh zapadlih obrokov – v višini 10 %,
- v skupino C - tiste, ki so v zamudi s plačilom od 2 do 6 obrokov - v višini 25 %,
- v skupino D – tiste, ki so v zamudi od 6 do 12 obrokov - v višini 50 % in
- v skupino E – tiste, ki so v zamudi več kot 12 obrokov - v višini 100 %.

Število kreditnojemalcev, višina terjatev in višina rezervacij po posameznih skupinah in skupna vsota so razvidne iz spodnje preglednice:

Preglednica 7: Oblikovanje rezervacij za kreditna tveganja

¹ Uradni list RS, št. 131/06, 1/08, 119/08, 19/09 in 98/09.

² Uradni list RS, št. 28/07, 102/08 in 3/09.

³ Uradni list RS, št. 135/06 in 104/07.

⁴ Uradni list RS, št. 101/08.

Skupina	Višina rezervacij	St. kreditorejmalcev	Višina terjatev	Višina rezervacij
A	1%	191	1.283.755,47	12.837,55
B	10%	57	449.707,00	44.970,70
C	25%	1	6.024,19	1.506,05
D	50%	1	12.010,70	6.005,35
E	100%	16	111.537,29	111.537,29
Skupaj		266	1.863.034,65	176.856,94

Sklad je konec leta 2009 na osnovi pravilnika tretjič oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub iz naslova kreditnih tveganj na podlagi meril za spremljanje in ocenjevanje potencialnih izgub iz naslova kreditnih tveganj v višini 176.857 evrov. V letu 2009 so se tveganja ponovno znižala, tako so po stanju 31. decembra 2009 dolgoročne rezervacije za kritje izgub zaradi kreditnih tveganj oblikovane za 67.093 evrov nižje kot leto poprej.

4 OBVEZNE PRILOGE

1.4 PRILOGE K BILANCI STANJA

1.4.1 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.)	Prevrednoten je zaradi okrepitve	Prevrednoten je zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena dolgoročna sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (700=701+702+703+704+705+706+707)	700	61.665.381	22.751.163	10.511.961	171.327	7.037.143	4.223.172	726.750	45.714.130	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	743.823	496.753	85.661	0	0	0	102.546	230.185	0	0
C. Druga neopredmetena dolgoročna sredstva	703	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	704	308.697	0	108.336	0	108.336	0	0	308.697	0	0
E. Zgradbe	705	60.269.946	21.983.309	10.286.044	168.956	6.925.579	4.220.561	584.520	45.114.187	0	0
F. Oprema	706	342.915	271.102	31.919	2.371	3.228	2.611	39.684	61.060	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Neopredmetena dolgoročna sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti (708=709+710+711+712+713+714+715)	708	262.818.278	44.105.546	10.849.847	26.018	3.238.827	264.397	3.994.578	222.567.553	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena dolgoročna sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	15.496.005	0	190.798	0	1.366.782	0	0	14.320.021	0	0
E. Zgradbe	713	247.284.624	44.069.899	10.649.961	26.018	1.868.996	261.348	3.992.334	208.238.686	0	0
F. Oprema	714	37.649	35.647	9.089	0	3.049	3.049	2.245	8.846	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena dolgoročna sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (716=717+718+719+720+721+722+723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena dolgoročna sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

1.4.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	ZNESEK									
		Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečani popravki naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšani popravki naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
I. Dolgoročne finančne naložbe (800=801+806+811+813+814)	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Naložbe v delnice (801=802+803+804+805)	801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže (806=807+808+809+810+811+812)	806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810										
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811										
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalne naložbe (814=815+816+817+818)	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim sklantom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (819=820+829+832+835)	819	2.210.818	0	192.332	0	626.057	0	1.777.093	0	1.777.093	0
A. Dolgoročno dana posojila (820=821+822+823+824+825+826+827+828)	820	2.210.818	0	192.332	0	626.057	0	1.777.093	0	1.777.093	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	2.210.818	0	192.332	0	626.057	0	1.777.093	0	1.777.093	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (829=830+831)	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti (832=833+834)	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Skupaj (836=800+819)	836	2.210.818	0	192.332	0	626.057	0	1.777.093	0	1.777.093	0

1.5 PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

1.5.1 IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

ČLE NITE V KON TOV	NAZIV KONTA	Ozna ka za AOP	Z N E S E K	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (302+313+318+319)	301	1.527.473	1.564.470
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	876.484	881.011
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	876.484	881.011
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	650.989	683.459
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	319	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (321+332+339+343+346)	320	206.360	90.225
440	DANA POSOJILA (322+323+324+325+326+327+328+329+330+331)	321	206.360	90.225
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	322	206.360	90.225
4401	Dana posojila javnim skladom	323	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	324	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	325	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	326	0	0
4405	Dana posojila občinam	327	0	0
4406	Dana posojila v tujino	328	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	329	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	330	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	331	0	0
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (333+334+335+336+337+338)	332	0	0

4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	333	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	334	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	335	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	336	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	337	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	338	0	0
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (340+341+342)	339	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	340	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	341	0	
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	342	0	0
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (344+345)	343	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	344	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	345	0	0
444	Dana posojila subjektom vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	346	0	
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (301-319)	347	1.321.113	1.474.245
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (319-301)	348	0	0

1.5.2 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

ČLEN ITEV KON TOV	NAZIV KONTA	Oznak a za AOP	ZNESEK	
			Tekoče leto	Predhodno leto
50	VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)	351	2.301.791	16.347.291
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	2.301.791	16.347.291
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	1.600.000	14.000.000
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	701.791	2.347.291
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	723.011	560.066
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	723.011	560.066
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	0	0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	723.011	560.066
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	1.578.780	15.787.225
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)	378	0	0
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (293+347+377)-(294+348+378)	379	0	2.385.857
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (294+348+378)-(293+347+377)	380	4.400.752	0



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

B.POSLOVNO POROČILO
ZA LETO 2009

Ljubljana, marec 2010

5 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

Prejemki in izdatki so bili realizirani na nivoju načrtovanega oz. za par odstotkov zastajajo za sprejetim rebalansom finančnega načrta. Napram letu 2008 so se v letu 2009 naložbe v investicije zmanjšale za tretjino in se investicijski cikel umirja. Če bi bil po novembrskem rebalansu proračuna MOL ustrezno rebalansiran tudi finančni načrt JSS, bi bila realizacija za 7 % nad načrtovano pri izdatkih in za 4,1 % pri prejemkih.

V letu 2009 so bili realizirani prejemki v višini 25.589.858 evrov, kar je za 3,5 % manj od načrtovanega s finančnim načrtom in za 46,1 % manj kot leto poprej. Od tega je za 21.756.550 evrov prihodkov, za 1.531.517 evrov prejetih vračil za dana posojila in kupnin iz privatizacije in za 2.301.791 evrov na novo črpanih posojil.

Finančni načrt sklada je realiziran v višini 29.988.039 evrov, kar je sicer za 2,1 % manj od načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 29.058.667 evrov, za 206.361 evrov je bilo evidentiranih novih danih posojil, odplačila dolgov pa so v letu 2009 znašala 723.011 evrov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2009 v primerjavi s predhodnim letom in rebalansom finančnega načrta je razvidna iz spodnje preglednice:

Preglednica 8: Realizacija finančnega načrta za leto 2009

	NAZIV KONTA	REAL	REBALANS	REAL	INDEKS R09/REB- 09	INDEKS R09/R08
		31.12.2008	2009	31.12.2009		
1	2	3	4	5	6=5/4	7=5/3
A	BILANCA PRHODKOV IN ODHODKOV					
	I. SKUPAJ PRIHODKI	29.585.825	24.142.061	21.756.550	90,10	81,60
	II. SKUPAJ ODHODKI	44.461.440	29.839.741	29.058.667	97,40	67,10
	III. PRORAČUNSKI PRIMANKLJAJ OZ. PRES.	14.875.615	-5.697.681	-7.302.117	128,20	38,30
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	1.564.472	1.672.247	1.531.517	91,60	106,90
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	90.225	41.729	206.361	494,50	46,25
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	1.474.246	1.630.518	1.325.156	81,30	110,60
C	RAČUN FINANCIRANJA					
50	VII. ZADOLŽEVANJE	16.347.292	701.791	2.301.791	328,00	4,30
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	560.066	747.400	723.011	96,70	133,40
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	15.787.226	-45.609	1.578.780	3.461,60	-0,30
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	2.385.857	-4.112.771	-4.398.182	106,90	-172,40
	SKUPAJ PREJEMKI (I.+IV.+VII.)	47.497.589	26.516.099	25.589.858	96,50	53,90
	SKUPAJ IZDATKI (II.+V.+VIII.)	45.111.731	30.628.870	29.988.039	97,90	66,50

Realizacija finančnega načrta po ekonomski klasifikaciji je podana pri obrazložitvah izkaza prihodkov in odhodkov, računa finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja. V nadaljevanju podajamo obrazložitev po posameznih vsebinskih programih.

1.1 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV

Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj

Podrobnejši opis poteka posameznih programov je podan v Poročilu o realizaciji stanovanjskega programa MOL za leto 2009. V nadaljevanju navajamo kratke povzetke aktivnosti po projektih in so bili načrtovani v rebalansu finančnega načrta za leto 2009.

INVESTITOR JE MOL OZ. SREDSTVA V UPRAVLJANJU

Sredstva za izvajanje teh investicij zagotavlja proračun MOL in jih JSS MOL prejme kot investicijske transfere.

V spodnji preglednici podajamo pregled po posameznih investicijah, kot so bila načrtovana z novembrskim rebalansom proračuna MOL za leto 2009.

Preglednica 9: Realizacija načrtov razvojnih projektov MOL v letu 2009

Št. NRP	Naziv projekta	Rebalans proračuna MOL	Realizacija MOL do 31.12.2009	% real. JSS/reb MOL
199	Nakup opreme in informatizacija	110.861	91.177	82,2
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	494.327	452.421	91,5
202	Zarnikova 4	0	0	-
203	Hradeckega 18, 20	1.224.703	1.134.322	92,6
204	Pipanova pot	2.500	0	0,0
205	Ižanska 305	0	0	
208	Pod turnom 4	20.280	20.280	100,0
209	Odprava barakarskega naselja	108.336	9.708	9,0
227	Center starejših Trnovo	4.600.957	4.148.975	90,2
246	Nakup stanovanj	4.445.630	4.445.630	100,0
272	Polje II	398.758	393.783	98,8
319	Zelena jama F6	0	0	-
	Skupaj	11.406.352	10.696.296	93,8

Nakup opreme in informatizacija - NRP št. 199

V letu 2009 se je nadaljevalo z dograjevanjem informacijske podpore poslovnim procesom. Skladno s spremembami predpisov se je dograjeval modul »finance«. Zaključeno je bilo »Pisarniško poslovanje«, modul »lastnine« se je nadgrajeval, kar je bilo nujno potrebno zaradi večjega pregleda in uskladitve z zakonodajo. Zaradi varčevanja v drugi polovici leta je bilo porabljenih manj sredstev od načrtovanih in sicer 91.177 evrov.

Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOL - NRP št. 201

Starejša stanovanja se ob izpraznitvi in pred ponovno oddajo prenovijo tako, da ustrezajo sedanjim tehničnim zahtevam. Zaradi večjih potreb so bila iz načrta prodaje izločena stara stanovanja, ki so se obnovila in pripravila za oddajo. V letu 2009 je bila zaključena prenova prvega nadstropja na Savski 1 in prenovljenih 17 praznih stanovanj. Investicijsko vzdrževanje se je izvajalo v 21 zasedenih stanovanjih.

V letu 2009 so bila porabljena sredstva v višini 452.421 evrov.

Zarnikova 4 - NRP št. 202

Urejala so se premoženjskopravna razmerja med lastniki v hiši in postopek pridobitve lastništva nad celotno podstreho. Ocenjujemo, da bodo te aktivnosti v letu 2010 zaključene

in bo pridobljeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo 7 bivalnih enot za socialno ogrožene na podstrehi Zarnikova 4.

Hradeckega 18, 20 - Hospic - NRP št. 203

V decembru 2009 se je zaključila gradnja stanovanjske stavbe za posebne namene – Center Hospic.

Stanovanjska stavba je namenjena opravljanju humanitarne dejavnosti (bivanje in nega umirajočih), ki jo pri nas kot edino izvaja Slovensko društvo Hospic. Zaenkrat je finančna sredstva za izvedbo investicije v celoti zagotovila MOL, ker društvu še ni uspelo pridobiti državne koncesije za opravljanje paliativne dejavnosti, kar je tudi predpogoj za prevzem objekta. Uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno v januarju 2010.

V letu 2009 so bila realizirana sredstva v višini 1.134.322 evrov.

Pipanova pot - NRP št. 204

Za planirano izgradnjo 22 bivalnih enot na lokaciji Pipanova pot, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, je bilo sredi leta 2009 pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Do konca leta 2009 je bila izdelana še ustrezna investicijska dokumentacija, nadaljevala pa so se tudi dela za dokončanje PZI projektne dokumentacije. Zaradi pomanjkanja sredstev MOL, ta vrednost projekta ni bila realizirana v letu 2009, temveč v letu 2010.

Ižanska cesta 305 - NRP št. 205

V letu 2009 so se nadaljevale potrebne aktivnosti za dokončno izpraznitev stavbe na naslovu Ižanska cesta 305, v kateri se poleg poslovnih prostorov nahaja 6 stanovanj, 4 stanovanja v lasti MOL in 2 v lasti fizičnih oseb. Najemniki so bili preseljeni že v letu 2008. V letu 2009 sta bili zagotovljeni nadomestni stanovanji obema lastnikoma stanovanj v stavbi in z njima dosežen dogovor o lastniški menjavi. Sklenitev menjalnih pogodb se pričakuje v začetku leta 2010.

Pod Turnom 4 - NRP št. 208

V letu 2009 je bila pridobljena preinvesticijska zasnova, za kar je bilo porabljenih 20.280 evrov sredstev. Vzporedno se je nadaljevalo praznjenje objekta. S še dvema lastnikoma je bil dosežen dogovor o lastniški zamenjavi njunega stanovanja za zagotovljeno nadomestno stanovanje. V letu 2009 je bilo zagotovljeno tudi eno nadomestno najemno stanovanje, drugo najemno stanovanje pa se bo sprostilo sočasno z zaključitvijo ene od prej omenjenih lastniških menjav.

Odprava barakarskega naselja - NRP št. 209

Za porušitev celotnega naselja Tomačevska – Koželjeva je bilo v letu 2009 pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Izbran je bil najugodnejši izvajalec rušitvenih del, izvedeno je bilo rušenje I. faze, ki je obsegala rušitev barak št. 9 in 10. Izpraznjeno in urejeno zemljišče na mestu porušениh barak je bilo predano v upravljanje Oddelku za ravnanje z nepremičninami MOL.

Za rušenje je bilo v letu 2009 porabljenih 108.336 evrov sredstev, vendar se je zaradi pomanjkanja sredstev MOL plačilo delno zamaknilo v leto 2010.

Center starejših občanov Trnovo – NRP št. 227

V juliju 2009 so bila zaključena dela pri izgradnji Centra starejših Trnovo. Uporabno dovoljenje sta soinvestitorja JSS MOL in zasebni partner DEOS d.d. pridobila 15. septembra 2009.

V skladu s pogodbo je JSS MOL postal lastnik 60 oskrbovanih stanovanj in 37,8 % lokalov v pritličju in prostorov za Četrtno skupnost Trnovo, za kar je Služba za lokalno samoupravo v letu 2009 namenila 616.587 evrov. Sorazmerno z deležem sofinanciranja skupnih stroškov investicije je JSS MOL postal tudi solastnik prostorov lekarne, poslovnega prostora za opravljanje frizerske in kozmetične dejavnosti ter parkirnih prostorov. Vselitve upravičencev z javnega razpisa v oskrbovana stanovanja, ki so v lasti JSS MOL, še potekajo.

Realizirana vrednost projekta je nižja, zaradi končnega poročila z zasebnim partnerjem in znaša 3.532.388 evrov.

Nakup stanovanj in bivalnih enot - NRP št. 246

Realizirana vrednost projekta: 4.445.630 evrov. Znesek v višini 3.789.585 evrov je bil realiziran za plačilo s pogodbo dogovorjenih tranš po pogodbi za nakup 119 stanovanj v soseski Celovski dvori oz. 117 stanovanj po dodatku 1, ko je bil z dvema upravičencema iz Korotanskega naselja dogovorjen vstop v prodajno pogodbo. Bile so sklenjene in plačane pogodbe za praznitev Ambroževega trga 3 in 3a, ter dve menjalni pogodbi za praznitev enote Pod Turnom 4. V javnem razpisu za dodelitev oskrbovanih stanovanj je bila možnost najema stanovanja pogojevana z odprodajo lastnega stanovanja. Sklenjenih je bilo 6 pogodb, finančna realizacija teh nakupov pa se je dogovorila za leto 2010.

Polje II, MS 3/8 - NRP št. 272

Pravnomočno gradbeno dovoljenje je bilo sicer pridobljeno že decembra 2008, pozneje pa je bila izvedena sprememba obstoječe projektne dokumentacije, na podlagi katere je Upravna enota Ljubljana avgusta 2009 izdala odločbo o spremembi gradbenega dovoljenja. Oktobra 2009 je bila z najugodnejšim izvajalcem sklenjena gradbena pogodba, ki predvideva dokončanje vseh del do sredine leta 2011.

INVESTITOR JE JSS MOL

Preglednica 10: Realizacija 2009 na projektih, kjer je investitor JSS MOL

	Naziv projekta	RFN	Realizacija 31. 12. 2009	% RFN/Real
1	Zelena jama	2.226.146	2.920.963	131,2
2	Celovski dvori I. pogodba	4.093.964	4.077.377	99,6
3	Celovski dvori II. pogodba	2.256.548	2.245.201	99,5
4	Nakupi stanovanjskih enot	201.929	698.129	345,7
5	Viška cesta	230.697	242.291	105,0
6	Investicijsko vzdrževanje	1.096.655	938.563	85,6
7	Dolgi most	135.767	209.479	154,3
8	Viničarjeva - Hiša Sonček	29.120	25.629	88,0
	Skupaj investicijski odhodki	10.270.826	11.357.633	110,6

Zelena jama F3 – 126 stanovanj

V prvi polovici leta 2009 je bila zaključena gradnja stanovanjsko poslovne soseske Zelena jama v funkcionalni enoti F3, območje urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1. Vrednost investicije je zaradi dodatnih zahtev požarne varnosti višja od načrtovane. Investitor JSS MOL je od pristojnega upravnega organa pridobil za sosesko uporabno dovoljenje 28. maja 2009. Upravičenci do stanovanj so bili vseljeni v stanovanja do konca julija 2009.

Nakup Celovski dvori – I. pogodba – 150 stanovanj

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

Financiranje nakupa stanovanj se je izvajalo po načrtih. Zaradi zamud, ki so se pojavile konec leta je izvajalec super nadzora izvedel in obračunal manj storitev, kot je bilo načrtovano.

Ob Viški VS 3-1 – 31 stanovanj

V območju urejanja VS 3/2-1, morfološka enota 1A/2 ob Viški cesti, je bila v mesecu marcu 2009 zaključena izgradnja dveh več stanovanjskih stavb, imenovanih C in D, z zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Gradnja stavb je potekala v soinvestitorstvu JSS MOL in zasebne gospodarske družbe Kraški zidar d.d.. Javni stanovanjski sklad MOL je postal lastnik stavbe D na naslovu Viška 21. V stavbi je 31 stanovanj, katerim pripada 11 parkirnih mest v kletni etaži stavb in 36 zunanjih parkirnih mest. Od skupnega števila stanovanj je 1 stanovanje prilagojeno za gibalno ovirane osebe.

Skupna vrednost investicije je znašala 2.641.556 evrov, od tega je bilo v letu 2009 realiziranih 242.291 evrov.

Dolgi most

V sredini leta 2009 je bila s strani izbranega izvajalca dokončana izdelava PGD projektne dokumentacije in za tem opravljena tudi zahtevana revizija projektov. Do konca leta 2009 so

bila k projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobljena vsa potrebna soglasja. S strani MOL je bila pridobljena tudi PGD projektna dokumentacija za izgradnjo komunalne in prometne infrastrukture.

Hiša sonček – Vinčarjeva ulica

V letu 2009 so se nadaljevale aktivnosti za dokončanje projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Vzporedno je potekalo iskanje rešitev izvedbe kanalizacije in vodovoda na Poklukarjevo ulico, za kar je potrebna ustanovitev služnosti na privatnem zemljišču. Do soglasja še ni prišlo. Če bodo dodatna finančna sredstva za investicijo zagotovljena, bo v tem letu pridobljeno gradbeno dovoljenje in po postopku javnega naročila izbran izvajalec gradbenih del.

Investicijsko vzdrževanje stanovanj

V letu 2009 je bilo obnovljenih in posodobljenih 95 stanovanj, od tega 50 praznih in 45 zasedenih stanovanj. Dela se največkrat nanašajo na prenovo kopalnic, vključno z inštalacijami in sanitarno opremo, posodobitev ogrevanja, zamenjavo dotrajanih oken in vrat ter zamenjavo in usposobitev talnih oblog.

DRUGI PROGRAMI

27. februarja 2009 so bili objavljeni trije razpisi, za katera so bila skupaj razpisana sredstva v višini 400.000 evrov in sicer:

- 12. Javni razpis za stanovanjska posojila JSS MOL za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah,
- Javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL in varčevalci iz sistema nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in
- Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtno služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske rente.

Stanovanjska posojila

V času odprtega razpisnega roka je prispelo 27 vlog, odobrenih posojil je bilo v višini 125.478 evrov. Z odobrenimi posojili se bo v Ljubljani obnavljalo 9 stanovanjskih stavb, od tega 5 iz programa »Ljubljana moje mesto«. V letu 2009 je odobrena posojila črpalo 13 uspelih na 11. razpisu za posojila.

Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva

V letu 2009 sta bili vloženi dve vlogi na podlagi katerih sta bili izdani 2 odločbi o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo. En upravičenec ni našel primerne stanovanja, z drugim pa je bila po preveritvi izpolnjevanja razpisnih pogojev v sklenjena prodajna pogodba za predmetno stanovanje v januarju 2010.

Rentni odkup stanovanj

Ta model je namenjen zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejših od 65 let, ki živijo sami ali s partnerjem in imajo težave z vzdrževanjem svojih stanovanj. V razpisnem roku je popolno vlogo oddal en vlagatelj. Prodajna pogodba z navedenim upravičencem bo sklenjena v februarju 2010.

Gospodarjenje s stanovanjskim fondom

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

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

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

Subvencioniranje neprofitnih najemnin

V letu 2009 so bili poleg najemnikov neprofitnih stanovanj upravičenci do subvencije tudi najemniki namenskih najemnih stanovanj, najemniki bivalnih enot ter uporabniki stanovanj, ki zaradi posebnih potreb živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih organizacij, če izpolnjujejo predpisane dohodkovne in druge premoženjske pogoje. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in znaša lahko največ 80,0 % najemnine. Najemniki oddajajo vloge na predpisanih obrazcih, o upravičenosti do subvencije pa se odloča z odločbo v upravnem postopku. Odločba velja največ eno leto, nato pa mora najemnik, če želi še prejemati subvencijo, podati novo vlogo.

V letu 2009 smo obravnavali 795 vlog za subvencioniranje neprofitne najemnine. Izdali smo 754 odločb in sklepov, od tega je bilo 559 pozitivnih odločb, 191 vlog smo rešili negativno, ker najemniki največkrat niso izpolnjevali dohodkovnih ali premoženjskih pogojev za upravičenost do subvencije. Za 41 vlog se do konca leta 2009 še ni iztekel rok za dopolnitev vloge ali pa so bile oddane ob koncu meseca decembra in zato do konca leta še niso mogle biti rešene. Eno vlogo smo odstopili v reševanje pristojni občini.

Subvencije so se upravičencem redno, mesečno izplačevale po izdanih odločbah. Izplačanih je bilo za 619.145 evrov subvencij. V decembru 2009 je bila izplačana za 527 najemnikov, povprečna višina pa je znašala 104 evre.

Subvencioniranje tržnih najemnin

Z začetkom leta 2009 so se začele uporabljati spremembe in dopolnitve SZ-1 in Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku uveljavljanja subvencioniranih najemnin, ki na novo urejajo subvencioniranje najemnikov, ki plačujejo tržno najemnino in so se prijavili na zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter najemnikov-hišnikov, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Navedeni najemniki morajo za uveljavitev subvencije izpolnjevati enake dohodkovne in premoženjske pogoje kot najemniki neprofitnih stanovanj. Subvencija tržne najemnine v Ljubljani predstavlja razliko med priznano tržno najemnino (7 evrov/m²) in zakonsko priznano neprofitno najemnino (3 evre/m²).

V letu 2009 smo obravnavali 76 vlog za subvencioniranje tržne najemnine. Izdali smo 73 odločb in sklepov, od tega je bilo 38 pozitivnih odločb, 35 vlog smo rešili negativno, ker največkrat najemniki niso izpolnjevali dohodkovnih ali premoženjskih pogojev za upravičenost do subvencije.

Skladno z izdanimi odločbami smo v letu 2009 izplačali za 16.797 evrov subvencij tržnih najemnin. Skladno s SZ-1 bo državni proračun v letu 2010 občini povrnil 50,0 % izplačanih sredstev. V decembru 2009 je bila subvencionirana tržna najemnina 28 gospodinjstvom, povprečna subvencija pa je znašala 146 evrov.

Subvencioniranje obratovalnih stroškov

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

V letu 2009 smo za obratovalne stroške, ki jih ni plačal najemnik in jih je založil upravnik, sklenili poravnave z 2 upravnikoma za 27 najemnikov oz. uporabnikov stanovanj, katerih plačilo se je zamaknilo v leto 2010.

Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

Konec decembra 2009 smo prejeli edino vlogo, ki jo je podala najemnica bivalne enote, ki je bila preseljena iz barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva. Vloga bo rešena v letu 2010.

Vknjižbe v zemljiško knjigo

V letu 2009 smo nadaljevali z aktivnostmi v zvezi s postopki vknjižbe stanovanj last MOL v upravljanju Javnega stanovanjskega sklada MOL in last JSS MOL v zemljiško knjigo. Pri urejanju zemljiško knjižnih vpisov sodelujemo s pooblaščenimi izvajalci, ki tudi za druge etažne lastnike urejajo vpis v zemljiško knjigo tam, kjer je MOL oz. JSS MOL manjšinski lastnik. Obseg dela je tako velik, da se ne da hitro nadoknadi zamujenega obdobja zaradi čakanja na sklenitev delitvene bilance med MOL in primestnimi občinami od leta 1995 do aprila 2001 in neskrbnega ravnanja bivših ljubljanskih občin pri urejanju zemljiškoknjižnega stanja svojih nepremičnin.

Sproti izvajamo postopke za vknjižbo nepremičnin v zemljiško knjigo pri vseh razpolaganjih z nepremičninami. Stanje postopkov vpisa v zemljiško knjigo za enote v lasti JSS MOL v primerjavi s predhodnim letom je naslednje:

Preglednica 11: Stanje postopkov vpisa enot JSS MOL v zemljiško knjigo

Vsebina	31.12.2008		31.12.2008	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA JSS MOL	1900	55%	1705	53%
VPIS ETL POTEKA (vložen predlog)	539	16%	339	11%
ETL VZPOSTAVLJENA*	282	8%	365	11%
DRUGA DOKAZILA	712	21%	798	24%
SKUPAJ VSEH ENOT	3433	100%	3207	100%

*vpisan investitor; vložiti moramo naše predloge

JSS MOL je pooblaščen tudi za urejanje zemljiško knjižnih vpisov za stanovanja v lasti MOL, s katerimi upravlja. Po stanju konec leta 2009 je bilo v upravljanju 632 stanovanjskih enot, od katerih za 61 še teče postopek vračanja po zakonu o denacionalizaciji, 83 enot v barakah ter 30 garaž oz. pokritih parkirnih mest, skupaj torej 745 enot, katerih stanje vpisa v zemljiško knjigo je naslednje:

Preglednica 12: Stanje postopkov vpisa enot MOL v zemljiško knjigo

Vsebina	31.12.2008		31.12.2008	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA MOL	164	22%	138	16%
VPIS ETL POTEKA (vložen predlog)	33	4%	6	1%
ETL VZPOSTAVLJENA*	9	1%	50	6%
DRUGA DOKAZILA	539	72%	645	77%
SKUPAJ VSEH ENOT	745	100%	839	100%

*vpisan investitor; vložiti moramo naše predloge

Delovanje stanovanjskega sklada

MOL 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 MOL je sproti zagotavljal sredstva za delovanje JSS MOL. V letu 2009 je bilo črpanih 2.055.867 evrov, kar predstavlja 99,1 % načrtovanih sredstev. Od tega je bilo tekočega transfera za 1.964.690 evrov in investicijskega transfera za 91.177 evrov.

Za plače in prispevke je bilo porabljenih 1.640.672 evrov, za materialne stroške in storitve pa 236.022 evrov. Investicijski transfer za delovanje javnega sklada je bil namenjen za nakup pisarniške, strojne računalniške in telekomunikacijske opreme in nakup licenčne programske opreme.

Po stanju 31. decembra 2009 je bilo na JSS MOL 66 zaposlenih za nedoločen čas in 2 pripravnik. Povprečno število zaposlenih iz delovnih ur v letu 2009 je bilo 59.

1.2 OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH PRORAČUNSKIH NAMENSKIH SREDSTEV

V letu 2009 so bili črpani namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva v višini 1.382.417 evrov. V leto 2010 se v proračunu MOL prenaša 70.459 evrov namenskih sredstev.

1.3 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET

V letu 2009 so bile plačane vse obveznosti iz preteklih let. Konec leta 2009 je JSS MOL imel neplačanih zapadlih obveznosti za 173.341 evrov.

1.4 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2009 ni bilo.

6 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

1.5 ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE

Temeljna podlaga za izvajanje stanovanjskega programa MOL je stanovanjski zakon in njegovi podzakonski predpisi. Sredi leta 2008 je bil stanovanjski zakon spremenjen oz. dopolnjen z novelo SZ-1A¹. Spremembe se nanašajo na področje upravljanja, subvencioniranja najemnin, soinvestitorstva in partnerstva, najemna razmerja, inšpekcijsko nadzorstvo in uvedbo pokrajin. S temi spremembami se je ukinil register najemnih pogodb in nekatere naloge upravnega organa ter uvedlo subvencioniranje tržnih najemnin. Spremembe zakona, ki se nanašajo na subvencioniranje tržnih najemnin so se začele uporabljati z letom 2009.

Dolgoročni cilji stanovanjskega področja v MOL so opredeljeni v Viziji Ljubljane do leta 2025 in v Dopolnjenem osnutku strateškega prostorskega načrta MOL, ki je predviden za ponovno razgrnitev v letošnjem letu in bo sprejet v letu 2010. Navedena dokumenta bosta postavila temelje prostorskega razvoja tudi za stanovanjsko področje za naslednji desetletji. Leta 2000 je bil sprejet Nacionalni stanovanjski program², ki opredeljuje najpomembnejše smeri razvoja stanovanjske oskrbe, ki izražajo javni interes na stanovanjskem področju, vendar se nikoli ni celovito uresničeval. Zaradi nove Strategije razvoja Slovenije, ki opredeljuje vizijo in cilje razvoja Slovenije za obdobje 2006-2013 se napoveduje nova Stanovanjska strategija, ki naj bi nadomestila še veljavni Nacionalni stanovanjski program.

MOL je ustanovila JSS MOL, da kot osrednja lokalna institucija izvaja nacionalni stanovanjski program na lokalni ravni tako, da pripravlja in izvaja stanovanjski program občine ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. Odlok o ustanovitvi JSS MOL je bil zaradi prevzemanja novih nalog in sprejetja novega zakona o javnih skladih ZJS-1 dopolnjen v letu 2008 in 2009³. V letu 2008 in 2009 so bili dopolnjeni oz. spremenjeni tudi Splošni pogoji poslovanja JSS MOL, ki so objavljeni na spletnih straneh JSS MOL.

Nov zakon o javnih skladih ZJS-1 in tolmačenja ZJF s strani Računskega sodišča Republike Slovenije (v nadaljevanju RSRS) glede kapitalskih transferov v letu 2008, sta vplivala na spremembo strategije JSS MOL, saj se le-ta po ZJS-1 ne more več dolgoročno zadolževati, oz. glede na tolmačenja RSRS ustanovitelj ne more v svoj javni sklad usmerjati kapitalskih transferov. Zato se investicije v pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj ponovno v pretežni meri financirajo iz proračunskih sredstev z investicijskimi transferi.

1.6 DOLGOROČNI CILJI

Kljub aktivnostim, ki so se na različnih področjih (urbanizem, komunala, promet, opremljanje zemljišča itd.) v okviru Mestne občine izvajale z namenom ustvarjanja pogojev, da bi si čim več občanov z lastnim prizadevanjem primerno rešilo svoje stanovanjsko vprašanje, so neugodna gospodarska gibanja, recesija in kreditni krč vplivali na številne zasebne in tudi javne projekte stanovanjske gradnje in jih upočasnili oz. so nekateri tudi zastali. Cene m² novih stanovanj so se umirile, niso pa se še znižale na pričakovano raven, zato ostajajo na trgu številna nova neprodana stanovanja. Mestna občina Ljubljana se je kljub temu v okviru razpoložljivih finančnih sredstev zavzemala za **ustvarjanje pogojev pestre stanovanjske oskrbe**, tako je JSS MOL:

¹ Uradni list RS, št. 57/08

² Ur. list RS, št. 43/00

³ Ur. l. RS št. 109/01, 18/08 in 53/09

- z gradnjo, prenovo ali nakupom zagotavljal neprofitna najemna stanovanja, oskrbovana stanovanja, stanovanjske stavbe za posebne namene, stanovanja prilagojena za gibalno ovirane osebe in osebe z okvaro čuta in bivalne enote za socialno ogrožene;
- občanom, ki si z lastnimi sredstvi niso sposobni zagotoviti primerne stanovanja, omogočal vstop v model deljenega lastništva;
- starejšim lastnikom stanovanj omogočal rentni odkup stanovanj v zameno za dosmrtno odplačno služnost le tega;
- občanom, ki živijo v lastniških neprimernih stanovanjih in zaradi tega lastništva ne izpolnjujejo pogojev za upravičenost do kandidiranja za neprofitno najemno stanovanje in nimajo dovolj sredstev za primerno rešitev, dajal možnost, da svojo stanovanjsko enoto odprodajo, s čimer jim je omogočen najem primerne stanovanja;
- občanom, ki živijo v dotrajanih stanovanjskih stavbah, nudil ugodna posojila za obnovo skupnih delov.

Za učinkovitejšo oskrbo meščanov in meščank z lastnimi stanovanji smo:

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

Za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj občanom smo:

- Izvajali aktivnosti na številnih projektih za skupaj 1184 stanovanj. Intenzivno smo sodelovali z Oddelkom za urejanje prostora MOL pri izdelavi podrobnih prostorskih izvedbenih načrtov na lokacijah, kjer je predvidena gradnja neprofitnih stanovanj, kakor tudi pri izdelavi Strateškega prostorskega načrta MOL.
- V soinvestitorstvu s SSRS smo zaključili gradnjo 126 stanovanj, v javno zasebnem partnerstvu s sovlaganjem zemljišča smo zaključili gradnjo 31 stanovanj. Za izgradnjo 183 stanovanj smo uvedli v delo izvajalca gradbeno obrtniških del, za 30 stanovanj je potekalo pridobivanje projektne dokumentacije, za izgradnjo 80 stanovanj se je izvajalo usklajevanje pri izdelavi prostorske dokumentacije in pričela priprava zemljišča za gradnjo, za izgradnjo 20 stanovanj pa se je urejal prenos lastništva zemljišča na JSS MOL. Pridobivala se je dokumentacija in gradbeno dovoljenje za rušenje objekta, kjer bo v nadomestnem objektu 6 stanovanj.
- Nadaljevala se je gradnja 419 stanovanj v soseski Celovski dvori, kjer je kupec 150 stanovanj JSS MOL, nadaljnjih 150 pa v soinvestitorstvu vsak po 75 JSS MOL in SSRS, kupec 119 oz. 117 stanovanj pa je MOL.
- S ciljem pridobitve večjega števila stanovanj so se izvajale aktivnosti za zamenjavo nepremičnin na manj atraktivnih lokacijah, vendar zaradi slabih razmer na nepremičninskem trgu zaenkrat ni bilo odziva.
- kupljenih je bilo 7 in potekale so aktivnosti za nakup 21 starejših stanovanj zaradi potreb zagotovitve nadomestnih stanovanj lastnikom stanovanj na območjih razvojnih projektov MOL. Kupljenih je bilo 7 starejših stanovanj, od tega 2 zasedeni, 5 pa od uspelih upravičencev na 1. javnem razpisu za oskrbovana stanovanja.

Izvajali smo pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnje:

- Sklenjena je bila predpogodba za nakup 46 stanovanj, potekale so aktivnosti za zamenjavo zemljišča z zasebnim partnerjem ob sočasnem usklajevanju izdelave prostorske dokumentacije za izgradnjo cca 200 stanovanj, ki jih bo kupil JSS MOL,
- Za vse predvidene lokacije stanovanjske gradnje na zemljiščih v lasti MOL, kjer je potrebna izdelava novih prostorskih dokumentov, smo se pri njihovi izdelavi intenzivno vključevali s pripombami in predlogi in večinoma uspeli.

Za stanovanjsko preskrbo starostnikov je bilo zgrajenih je bilo 60 oskrbovanih stanovanj. Sklenjena je bila menjalna pogodba za nakup 12 oskrbovanih stanovanj in 10 parkirnih mest z zasebnim partnerjem, v zameno za zemljišče lasti JSS MOL. Iskala se je ustrezna oblika javnega partnerstva za izgradnjo cca 60 oskrbovanih stanovanj.

- Dodeljenih je bilo 176 neprofitnih stanovanj in sicer 2 stanovanji po 11. javnem razpisu iz leta 2006 in 174 stanovanj po 12. javnem razpisu iz leta 2007. Dodeljenih je bilo 11 nadomestnih stanovanj in 3 nadomestne bivalne enote. Dodeljeno je bilo eno večje stanovanje za stanovanjsko skupino. Izvedenih je bilo 43 zamenjav stanovanj ter dodeljenih 30 bivalnih enot.
- 8. novembra 2008 je bil objavljen 13. javni razpis za oddajo okoli 300 neprofitnih stanovanj v najem. Zaradi dodatnega nakupa stanovanj konec leta 2008 se bo število stanovanj za dodelitev povečalo na 358 enot. Prejeli smo 2909 vlog za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Razpisne pogoje je izpolnjevalo 2547 prosilcev, stanovanje pa bo dobilo 358 upravičencev. Stanovanja bodo dodeljena v letu 2010.

Za zagotavljanje stanovanj za ljudi s posebnimi potrebami smo dokončali gradnjo Hiše Hospic – paliativnega centra za 9 oskrbovancev, pridobili smo gradbeno dovoljenje za pasivno hišo z 22 bivalnimi enotami, izdelovala se je projektna dokumentacija za stanovanjsko stavbo za potrebe oseb obolelih za cerebralno paralizo za 12 oskrbovancev, urejalo se je lastništvo zemljišča za izgradnjo zatočišča za ženske in otroke. Sklenjena je bila 1 najemna pogodba za stanovanjsko skupino.

V letu 2009 smo nadaljevali s prizadevanji za večji delež sredstev SSRS v reševanje stanovanjske problematike v Ljubljani in kandidirali na razpis SSRS za soinvestitorstvo v višini 50,0 % pri izgradnji 183 stanovanj na lokaciji Polje II.

Skrbeli smo za ohranjanje in izboljševanje obstoječega stanovanjskega fonda. Izvedena je bila I. faza odprave barakarskega naselja Tomačevska-Koželjeva. Pridobljeno je bilo gradbeno dovoljenje za rušenje celega naselja, podrti sta bili 2 baraki in zagotovljenih 8 nadomestnih stanovanj in 19 bivalnih enot, ter izplačana 1 odškodnina.

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

Za socialno najbolj ogrožene smo:

- prenovili in posodobili 6 bivalnih enot
- izvedli aktivnosti za nakup 1 bivalne enote
- pridobili projektno dokumentacijo in gradbeno dovoljenje za izgradnjo 22 bivalnih enot
- pridobili dokumentacijo in urejali lastništvo za izgradnjo 7 bivalnih enot
- v sodelovanju z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL pridobivali dokumentacijo za izgradnjo 8 bivalnih enot.

Sproti smo upravičencem **zagotavljali pomoč pri uporabi stanovanja** z izplačevanjem subvencij in tako gospodinjstvom ohranjali socialno vzdržnost najemnih razmerij. Odobrili smo 559 subvencij neprofitne najemnine. 38 najemnikom tržnih stanovanj, ki so bili uvrščeni na zadnjem razpisu za neprofitna najemna stanovanja smo subvencionirali plačilo tržne najemnine.

V poravnalnih postopkih smo subvencionirali obratovalne stroške 27 najemnikov, ki so jih založili upravniki in jih ni bilo možno izterjati.

1.7 LETNI CILJI NEPOSREDNEGA UPORABNIKA

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

V letu 2009 smo se prvič znašli v položaju, ko smo imeli pripravljenih več projektov in je tempo aktivnosti narekovalo zagotavljanje potrebnih finančnih sredstev za njihovo izvedbo. Prednostno so bile financirane že prevzete obveznosti na projektih, ki so bili v fazi izgradnje.

Aktivnosti so se izvajale na sledečih projektih:

- v septembru 2009 je bilo pridobljeno uporabno dovoljenje za Center starejših Trnovo, s čimer je pridobljenih 60 oskrbovanih stanovanj s pripadajočimi parkirnimi prostori, prostori za Četrtno skupnost Trnovo, ter poslovni prostori za spremljajoči program;
- izvajalo se je financiranje nakupa 119 stanovanj (2 sta odstopljeni) v soseski Celovški dvori, katerih rok dokončanja se je z aneksom podaljšal do konec januarja 2010. Prodajalec je s pridobivanjem uporabnega dovoljenja v zamudi. V decembru 2009 je bil opravljen tehnični pregled za Hišo Hospic Hradeckega 18 - stanovanjska stavba za posebne namene za 9 oskrbovancev. V januarju 2009 je bilo pridobljeno uporabno dovoljenje;
- izbrani najugodnejši izvajalec gradbenih del je pričel gradnjo stanovanjsko poslovne soseske Polje II s 183 stanovanji, nekaj javnega programa v pritličju bloka A ob Zadobrovški cesti in pripadajočimi parkirnimi mesti v podzemni garaži;
- potekal je sodni spor v zvezi z lastništvom zemljišča ob bodočem zatočišču za ženske in otroke v Trnovem (3 bivalne enote), dosežen je bil vpis zemljišč v zemljiško knjigo;
- urejalo se je premoženjsko pravna razmerja med lastniki v hiši Zarnikova 4, da bi lahko pričeli z rekonstrukcijo podstrehe, kjer bo pridobljenih 7 bivalnih enot;
- pridobljeno je pravnomočno gradbeno dovoljenje za izgradnjo 22 bivalnih enot na lokaciji Pipanova pot, izdelana je ustrezna investicijska dokumentacija;
- posodobitve in investicijsko vzdrževanje se je izvajalo v 133 stanovanjih (v lasti MOL 38 in 95 v lasti JSS MOL) in sicer v 67 praznih pred ponovno oddajo in 66 zasedenih stanovanjih;
- po usklajeni investicijski zasnovi se je pridobila predinvesticijska zasnova za prenovo objekta za potrebe kulturne infrastrukture Pod Turnom 4. Nadaljevalo se je praznjenje objekta;
- na osnovi pridobljenega gradbenega dovoljenje za rušenje je najugodnejši izvajalec rušitvenih del za potrebe izgradnje nove Titove ceste porušil baraki št. 9 in 10 barakarskega naselja Tomačevska-Koželjeva;
- iskalo se je ustrezne rešitve za realizacijo projekta stanovanjske gradnje na lokaciji Papir servis;
- izvajalo se je priprave za razvoj projektov stanovanjske gradnje na lokacijah Stanežiče, Rakova jelša, Galjevica: Jesihov štradon, Peruzzijeva in pri Mostiščarjih, Bizovik MS 6/9, Slape MS 8/1, Cesta dveh cesarjev in Vinterca;
- iz najemnin se je zagotavljalo sredstva za redno vzdrževanje stanovanjskega fonda, stroške upravnikov in zavarovanje;
- skladno s podzakonskim predpisom in sprejetimi načrti vzdrževanja v stanovanjskih stavbah smo oblikovali rezervni sklad;
- sproti smo plačevali odškodnine po 72. členu Zakona o denacionalizaciji, kakor tudi po sodnih odločbah s stanovanjskega področja;
- skladno s kadrovskimi možnostmi se je urejalo lastninsko dokumentacijo in vpisovanje objektov in stanovanj v zemljiško knjigo.

Čakalna doba za dodelitev bivalne enote v primerih izredne socialne ogroženosti za blažitev življenjske stiske se zaradi naraščajočih potreb daljša, zlasti pri samskih osebah, kjer so potrebe največje. V preteklem letu smo prejeli 172 novih vlog za dodelitev bivalne enote, od prej pa je bilo nerešenih 73 upravičencev. V letu 2009 je bilo oddanih 52 bivalnih enot od tega 5 zaradi ugotovitve ogroženosti pred deložacijo. Konec leta 2009 je bilo zasedenih 172 bivalnih enot, v katerih je prebivalo 471 oseb. Povprečna velikost oddanih enot je 24,45 m², na osebo pa v povprečju odpade 10,02 m² bivalne površine.

Obravnavali smo 795 vlog za subvencije neprofitne najemnine, od katerih jih je bilo 559 pozitivno rešenih. Skladno s sklepom MS MOL o subvencioniranju najemnine za občane, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih, sta bili izdani dve odločbi o subvencioniranju najemnine.

Z začetkom leta 2009 so se začele uporabljati spremembe in dopolnitve SZ-1 in Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku uveljavljanja subvencioniranih najemnin. Na novo je uvedeno subvencioniranje najemnikov, ki plačujejo tržno najemnino in so se uvrstili na listo upravičencev na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter najemnikov-hišnikov, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Navedeni najemniki morajo izpolnjevati enake dohodkovne in premoženjske pogoje kot najemniki neprofitnih stanovanj, ki so bili že do sedaj upravičenci do subvencije. Subvencija tržne najemnine predstavlja razliko med priznano tržno najemnino (za Ljubljano je to skladno s Pravilnikom o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj 7 evrov/m²) in zakonsko priznano neprofitno najemnino (3 evre/m²). V letu 2009 smo obravnavali 76 vlog za subvencioniranje tržne najemnine. Izdali smo 73 odločb in sklepov, od tega je bilo 38 pozitivnih odločb, 35 vlog smo rešili negativno, ker najemniki niso izpolnjevali dohodkovnih ali premoženjskih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge sploh niso dopolnili.

Z 2 upravnikoma so bile sklenjene poravnave za neplačane obratovalne stroške 27 najemnikov.

S spremembo SZ-1 iz junija 2008 je uzakonjena subsidiarna odgovornost lastnika stanovanja za obratovalne stroške najemnikov stanovanj. Kot lastnik smo upravnikom in dobaviteljem v 124 primerih poravnali stroške v višini 90.397 evrov.

V letu 2009 smo prejeli eno vlogo, ki jo je podala ob koncu meseca decembra najemnica bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, ki je bila preseljena iz barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva. Vloga glede na datum vložitve v letu 2009 ni mogla biti rešena.

S ponudbo dveh ustreznih stanovanj sta bila v letu 2009 rešena zadnja dva upravičenca uspela na 11. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

Na 12. javnem razpisu je uspelo 294 upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja, na listi A je bilo uspešnih 202 prosilcev in na listi B 92 prosilcev. V okviru posameznega seznama so se upravičenci v skladu s številom članov gospodinjstva, površino in strukturo ter namembnostjo razpisanih stanovanj razvrščali v štiri ločene kategorije: družine, samske osebe, invalidne osebe, vezane na trajno uporabo invalidskega vozička in osebe z okvaro čuta - slepe ali gluhe osebe. Na podlagi sprejetih sklepov je bilo v letu 2008 dodeljenih 25 stanovanj, v letu 2009 pa 174 stanovanj, nerešenih je še 81 upravičencev. Z liste je bilo izločenih 14 upravičencev (odstop od dodelitve, obnova postopka zaradi lastništva nepremičnine, neplačilo lastne udeležbe, smrt).

V preteklem letu je potekala obravnava 2.909 vlog prosilcev, ki so se javili na 13. javni razpis objavljen 8. 11. 2008. Razpisne pogoje je izpolnjevalo 2.547 prosilcev, 362 prosilcev pa razpisnih pogojev ni izpolnjevalo in so bili izločeni. Prednostna lista je bila objavljena 11. julija 2009. Vsem udeležencem razpisa so bile vročene odločbe o uvrstitvi oz. neuvrstitvi na prednostno listo. Zoper odločbe je bilo vloženi 231 pritožb. Izdanih je bilo 16 nadomestnih odločb (med temi je 6 prosilcev doseglo višje število točk in se uvrstilo med dobitnike stanovanj). Med ostalimi pritožbami je bilo 7 zavrženih, 209 pritožb pa je bilo odstopljeno pritožbenemu organu. Ta je 23 pritožbam ugodil, od teh se je 10 pritožnikov uvrstilo med

dobitnike stanovanj. Po končanih pritožbenih postopkih, je bil 5. decembra 2009 objavljen seznam 358 upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja, od tega 245 na listi A in 113 na listi B. Stanovanja bodo upravičencem dodeljena v letu 2010 glede na mesto uvrstitve po posameznih seznamih odvisno od števila članov gospodinjstva in velikosti razpoložljivih stanovanj.

V letu 2009 je potekala obravnava vlog in oddaja stanovanj na podlagi 1. javnega razpisa za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem, ki je bil objavljen 8. novembra 2008. Razpisana je bila oddaja 60 stanovanj v sklopu Centra starejših Trnovo. Na razpis je prispelo 160 vlog, pogoje je izpolnjevalo 41 upravičencev. Prednostna lista je bila objavljena 26. septembra 2009, na dokončno prednostno listo se je po odstopu uvrstilo 39 upravičencev in 12 zaslužnih meščanov. Dne 11. julija 2009 je bil objavljen ponovni poziv za oddajo preostalih prostih oskrbovanih stanovanj. Vloženih je bilo 47 vlog, prednostna lista 33 upravičencev in 2 zaslužnih meščanov je bila objavljena 7. novembra 2009. Vsem udeležencem so bile vročene odločbe o uvrstitvi oz. neuvrstitvi na prednostno listo. V pritožbenem roku je bilo vloženih 7 pritožb. Eni pritožbi je bilo ugodeno. Dokončna prednostna lista je bila objavljena 6. februarja 2010 in velja dve leti od objave. Tako bodo oddana še preostala oskrbovana stanovanja, katerih število se je medtem zaradi odstopov upravičencev povečalo. Poleg tega je bila oblikovana čakalna lista, s katere bodo upravičenci zasedali kasneje izpraznjena stanovanja.

Z zamenjavo stanovanj je do primernejše rešitve stanovanjskega vprašanja prišlo 43 gospodinjstev.

Dodeljenih je bilo 18 nadomestnih stanovanj.

Skrbeli smo za ustrezno izobraževanje in ustvarjali primerne delovne pogoje za doseganje zainteresiranosti vseh zaposlenih na JSS MOL, ki opravljajo zadane naloge. Zagotavljali smo pogoje za čim hitrejšo implementacijo nove zakonodaje in učinkovito uvajanje e-uprave. V letu 2009 je bila izvedena posodobitev sistemizacije delovnih mest.

1.8 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV

Ocenjujemo, da smo bili kljub neugodnim gospodarskim gibanjem in primanjkljaju finančnih sredstev pri doseganju ciljev uspešni. Negotovost finančnih virov je v drugem polletju 2009 vplivala na izvajanje posameznih nalog, saj niso bili izpolnjeni pogoji za prevzemanje vseh načrtovanih obveznosti, kljub temu je bila zagotovljena pestra stanovanjska ponudba, stanovanjski primanjkljaj pa se ni zmanjšal.

Število stalnih prebivalcev Ljubljane se je že tretje leto zapored povečalo. Zaradi pridobitve novih stanovanjskih enot in končevanja procesov privatizacije, se je v letu 2009 povečalo tudi število stanovanj v lasti MOL in JSS MOL povečalo za 25 enot. Vendar je Statistični urad RS konec leta 2008 prevzel novo definicijo prebivalca, tako, da je sprememba v številu prebivalstva v pretežni meri posledica tega. Glede na to, da je nova definicija prebivalca z vidika stanovanjske oskrbe ustrežnejša, lahko ugotovimo, da se je primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj v letu 2009 povečal.

Preglednica 13: Kazalniki stanovanjskega primanjkljaja neprofitnih najemnih stanovanj

Kazalnik	Razlika 09 - 08	2009	2008	2007	2006	2005
Število stanovanj MOL in JSS MOL	25	3.336	3.311	3.365	3.245	3.336
Število stalnih prebivalcev MOL sredi leta*	7.486	278.314	270.828	267.920	267.369	266.935
Število stalnih prebivalcev na stanovanje	1	83	82	80	82	80
Število stanovanj na 1000 stalnih prebivalcev	0	12	12	13	12	12

* Podatek Statističnega urada RS - V letu 2009 velja nova definicija prebivalca. Prebivalci so osebe (državljeni Republike Slovenije in tujih držav) s prijavljenim stalnim in/ali začasnim prebivališčem v Sloveniji, ki v Sloveniji prebivajo ali imajo namen prebivati eno leto ali več in niso začasno odsotni iz Republike Slovenije eno leto ali več.

Različne aktivnosti so se odvijale na 1184 stanovanjih.

V letu 2009 so se nadaljevala prizadevanja po usmeritvi večjega deleža sredstev SSRS v reševanje stanovanjske problematike v Ljubljani. V soinvestitorstvu s SSRS se je zaključila izgradnja 126 najemnih stanovanj v Zeleni jami. Za 7,83 milijona EUR mu je prodanih 63 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti. Črpali smo zadnjo tranšo po posojilno zastavni pogodbi za najem posojila v višini 3,95 milijona EUR. SSRS se je vključili z nakupom 75 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti v nakup 150 stanovanj v soseski Celovški dvori – druga pogodba. Oddana in dopolnjena je bila vloga za sofinanciranje v višini 50,0 % izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj v soseski Polje II s 183 najemnimi stanovanji v šestih stolpih.

V letu 2009 so bila zaključena in oddana neprofitna stanovanja v soseski Vič – 31 stanovanj, v soseski Zelena jama 126 stanovanj od tega 63 v lasti JSS MOL in 63 v lasti SSRS. Zaključeno je bilo tudi 60 oskrbovanih stanovanj v Centru starejših Trnovo.

Kupljenih je bilo 7 starejših stanovanj, od tega 2 zasedeni in 5 praznih stanovanj od upravičencev do oskrbovanega stanovanja, ki so do stanovanja upravičeni pod pogojem, da svoje lastniško stanovanje predajo JSS MOL.

Zaključena je bila oddaja stanovanj po 11. javnem razpisu. Skladno z vrstnim redom uspeh na posameznih seznamih in strukturo razpoložljivih stanovanj so se dodeljevala stanovanja uspeh na 12. javnem razpisu. Na podlagi sprejetih sklepov je bilo v letu 2008 dodeljenih 25 stanovanj, v letu 2009 pa 174 stanovanj, nerešenih je še 81 upravičencev. Z liste je bilo izločenih 14 upravičencev (odstop od dodelitve, obnova postopka zaradi lastništva nepremičnine, neplačilo lastne udeležbe, smrt).

V preteklem letu je bilo obdelanih vseh 2.909 vlog prosilcev, ki so se javili na 13. javni razpis. Prednostna lista je bila objavljena 11. julija 2009. Vsem udeležencem razpisa so bile vročene odločbe o uvrstitvi oz. neuvrstitvi na prednostno listo. Zoper odločbe je bilo vloženih 231 pritožb. Po končanih pritožbenih postopkih, je bil 5. decembra 2009 objavljen seznam 358 upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja, od tega 245 na listi A in 113 na listi B. Stanovanja bodo upravičencem dodeljena v letu 2010 glede na mesto uvrstitve po posameznih seznamih odvisno od števila članov gospodinjstva in velikosti razpoložljivih stanovanj.

Uspešno se je zaključil 1. javni razpis za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem, ki je bil objavljen 8. novembra 2008, s katerim je bila razpisana oddaja 60 stanovanj v sklopu Centra starejših Trnovo. Na razpis je prispelo 160 vlog, pogoje je izpolnjevalo 41 upravičencev. Dne 11. julija 2009 je bil objavljen ponovni poziv za oddajo preostalih prostih oskrbovanih stanovanj. Vloženih je bilo 47 vlog, prednostna lista 33 upravičencev in 2 zaslužnih meščanov je bila objavljena 7. novembra 2009. Vsem udeležencem so bile vročene odločbe o uvrstitvi oz. neuvrstitvi na prednostno listo. Dokončna prednostna lista je bila objavljena 6.

februarja 2010 in velja dve leti od objave, tako bodo oddana še preostala oskrbovana stanovanja, katerih število se je zaradi odstopov upravičencev povečalo.

Z zamenjavo stanovanj je do primernejše rešitve stanovanjskega vprašanja prišlo 43 gospodinjstev.

Dodeljenih je bilo 18 nadomestnih stanovanj in 22 nadomestnih bivalnih enot.

Zaradi gospodarske krize pa se povečuje število prejetih vlog za dodelitev bivalne enote. V letu 2009 smo prejeli 172 vlog za rešitev izredne socialne stiske, iz preteklega leta 2008 pa je bilo nerešenih 73 upravičencev, tako so se čakalne dobe za rešitev stanovanjske stiske podaljšale.

Upravičencem z najtežjo socialno problematiko je bilo dodeljenih 30 bivalnih enot.

Tudi v letu 2009 smo sproti reševali prejete vloge za subvencioniranje najemnin.

Uspešno se je implementiralo z novelo SZ – 1 uvedeno subvencioniranje tržnih najemnin, ki se uporablja od 1. januarja 2009 dalje. Konec leta 2009 je imelo subvencionirano tržno najemnino 28 najemnikov tržnih stanovanj, ki so se uvrstili na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Navedeni najemniki izpolnjujejo enake dohodkovne in premoženjske pogoje kot najemniki neprofitnih stanovanj.

V poravnalnih postopkih smo subvencionirali obratovalne stroške 27 najemnikov, ki so jih založili upravniki in jih ni bilo možno izterjati. Kot subsidiarni dolžnik smo namesto najemnikov poravnali stroške obratovanja v 124 primerih.

Upravne naloge smo izvajali na prijazen, racionalen in učinkovit način. Pripravljeni so bili obrazci vlog in potrebna pojasnila, ki jih je bilo moč dobiti tudi preko svetovnega spleta.

Razdelali smo postopke v zvezi z priznavanjem subsidiarne odgovornosti lastnika za obratovalne stroške, ki jih povzroči najemnik neprofitnega stanovanja.

1.9 NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA

V letu 2009 je bilo veliko več pozornosti posvečene zagotavljanju plačilne sposobnosti kot leta poprej in dostopnost do proračunskih virov je vplivala na dinamiko izvajanja investicije Center starejših Trnovo in Celovski dvori III. Pogodbi sta bili ustrezno vključeni šele z rebalansom proračuna sprejetim na seji 28. redni seji MS MOL 25. maja 2009, zato je v tem obdobju sredstva zalagal JSS MOL, ki se je kratkoročno zadolžil za 5.000.000 evrov. S prvim rebalansom je bilo za proračunskega uporabnika 4.112 SRPI Stanovanjsko gospodarstvo načrtovano 16.202.542 evrov, kar je bilo ustrezno vključeno v Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2009, ki ga je MS MOL sprejel na 30. seji 6. julija 2009. Vendar je bil ta obseg sredstev ob pripravah drugega rebalansa proračuna MOL znižan za 25,0 %. Zaradi amandmaja župana je sprejeti drugi rebalans proračuna MOL znižal načrtovana sredstva le za 12,0 %.

V letu 2009 je bil trg nepremičnin v Ljubljani v krizi, vse vrste nepremičnin so se slabo prodajale. Tako ni bila v celoti realizirana načrtovana prodaja lokalov v Centru starejših Trnovo, v celoti pa so kljub dvema javnima povabiloma ostali neprodani lokali v Zelena jami. Prav tako v letu 2009 nismo uspeli zamenjati nepremičnin v centru mesta za stanovanja na manj ugodnih lokacijah.

Drugih odločilnih ovir pri izvajanju programa ni bilo oz. smo jih uspešno reševali. Zaradi pomanjkanja finančnih virov so se:

- zaustavile aktivnosti na izgradnji 22 bivalnih enot na Pipanovi poti,
- zaustavil projekt celovite prenove Pot Turnom 4 – Švicerija,
- upočasnilo izvajanje projekta nadomestne gradnje Ižanska 305,
- zaustavile aktivnosti na projektu izgradnje 20 neprofitnih stanovanj na lokaciji Zelena jama.

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

Čeprav je bila realizacija finančnega načrta za 46,1 % nižja kot leto poprej, je bila po višini investicijskih vlaganj, druga največja za letom 2008.

Z rebalansom je bil finančni načrt JSS MOL v juliju 2009 povišan za 10.969.393 evrov na 30.628.870 evrov. Z novembrskim rebalansom proračuna MOL za leto 2009 so se transferni prihodki JSS MOL znižali s 16.202.542 evrov na 14.250.184 evrov oz. na realiziranih 13.587.810 evrov. Glede na to, da je bil finančni načrt JSS MOL realiziran v višini 29.988.039 evrov smo bili pri realizaciji uspešni.

Tudi v letu 2009 smo uspešno nadaljevali prizadevanja po povečanju deleža soinvestiranja in kreditiranja SSRS glede na državni pomen Ljubljane kot glavnega mesta. Prijavili smo se na razpis SSRS-ja za 50% soinvestitorstvo pri izgradnji 183 stanovanj na lokaciji Polje II. Razvijajo se projekti za zagotavljanje stanovanjske preskrbe za različne skupine ljudi s posebnimi potrebami.

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

1.11 OCENA GOSPODARNOSTI IN UČINKOVITOSTI POSLOVANJA GLEDE NA OPREDELJENE STANDARDE IN MERILA

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

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

V primerih sporov in sodnih postopkov poskušamo doseči čimbolj gospodarno in uspešno poslovanje tudi z ustreznimi poravnavi. Posebej izpostavljamo poravnave z upravniki, kjer se na ta način izognemo plačilu obresti in stroškov sodnih postopkov, ki so včasih večji od glavnice. S posebno pozornostjo implementiramo tudi priznavanja subsidiarne odgovornosti za obratovalne stroške, ki jih v stanovanjskih stavbah upravniku ne poravnajo najemniki neprofitnih najemnih stanovanj. Pri tem zasledujemo cilj, da so skupni stroški izterjave (upravnikovi in lastnikovi) čim nižji in da najemniki v skladu s svojimi finančnimi zmožnostmi poravnajo čim večji del stroškov obratovanja.

Z namenom zmanjševanja obratovalnih stroškov najemnikov in zmanjševanja porabe energije izvajamo energetske varčne projekte.

1.12 OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA

Za leto 2009 je bil na osnovi naročila male vrednosti izbran izvajalec notranje revizije LM Veritas d.o.o. iz Ljubljane. Skladno s pogodbo je bila revizija opravljena v dveh delih. V prvem delu so pregledali področja povezana z ravnanjem z nepremičninami in sektor investicij (predvsem področje vzdrževanja stanovanj). V drugem delu revizije pa so pregledali računovodsko spremljanje investicij, aktiviranja, knjiženja in prodaje nepremičnin ter računovodsko obravnavanje rezervnega sklada in prejetih varščin in lastnih udeležb.

JSS MOL je skladno z 9. členom Zakona o javnih skladih zavezan k revidiranju letnega poročila. Tako je izbrana revizijska hiša KPMG v letu 2009 zaključila zunanjo revizijo

računovodskih izkazov za leto 2008 in izvedla predhodni pregled poslovanja JSS MOL za leto 2009.

Računsko sodišče Republike Slovenije je 29. junija 2009 izdalo Porevizijsko poročilo št. 1209-13/2007-35, kjer je ocenilo, da je JSS MOL izkazal zadovoljive popravljalne ukrepe glede ugotovljenih nepravilnosti na področju upravljanja stanovanjskih hiš in stanovanj ter pri obračunavanju prosto oblikovane najemnine pri preseganju površinskih normativov neprofitnih najemnih stanovanj. Kot nezadovoljive pa je ocenil popravljalne ukrepe v zvezi z dodatki k plači zaposlenim. Računsko sodišče Republike Slovenije je glede tega MOL dne 29.6. 2009 poslalo poziv za ukrepanje in odpravo nepravilnosti. MOL je v svojem odgovoru Računskemu sodišču RS predlagala, da se ukrep opusti, saj je ugotovljena »nepravilnost« pri izplačilu dodatkov v JSS MOL posledica sistemske napake in pomanjkljivosti v zakonodaji, ne pa volja JSS MOL oz. zaposlenih. Delitev zaposlenih na tiste, ki so na skladu bili pred reformo plač v javnem sektorju in jim dodatki pripadajo in tiste, ki so se na skladu zaposlili kasneje, in jim dodatki ne pripadajo, pa je nesprejemljiva, še posebej zato, ker država ni uredila področja javnih stanovanjskih skladov tako, kot bi bilo potrebno.

Zaradi odhodov delavcev smo veliko pozornosti namenjali usposabljanju novih in sistemu nadomeščanja.

Tudi v letu 2009 je Oddelek za finance in računovodstvo za odredbodajalko preverjal pravilnost in upravičenost zahtevkov JSS MOL za izplačilo tekočih in investicijskih transferov ter preverjal namensko porabo sredstev.

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

1.13 POJASNILA NA PODROČJIH, NA KATERIH ZASTAVLJENI CILJI NISO BILI DOSEŽENI

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

- dolgotrajno usklajevanje projektnih rešitev na osnovi pogojev soglasodajalcev ali zahtev UE (Hradeckega 18-20, Pipanova),
- zapleti pri pridobivanju potrebnega zemljišča in ni bil sprejet urbanistični dokument za območje urejanja (Ižanska 305), dolgotrajno urejanje premoženjsko pravnih zadev na skupni lastnini stavbe (Zarnikova 4),
- dolgotrajno dogovarjanje z drugimi partnerji o sodelovanju pri izvedbi projektov (ob domu starejših občanov Šiška, Papir Servis),
- potrebna razlastitev zemljišča, ker ni bil možen sporazum (Dolgi most), dokup zemljišča, dolgotrajna izdelava in sprejemanje prostorskega dokumenta (Cesta španskih borcev),
- velika pričakovanja nekaterih lastnikov nepremičnin, ki jih je treba pridobiti v last zaradi potreb projekta (nakup lastniških stanovanj v stavbah Pod Turnom 4, Ižanska 305,...),
- dolgotrajni postopek izdelave prostorskih dokumentov (lokacije, kjer je MOL lastnica zemljišča, lokacije za preselitev barakarskega naselja Tomačevska-Koželjeva),
- Ohladitev nepremičninskega trga je zavrila pridobitve večjega števila stanovanj na manj atraktivnih lokacijah z menjavo za stanovanja v centru mesta,
- zaustavljanje projektov, kjer finančna konstrukcija ni zaprta.

1.14 OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA

Realizacija načrtovanih projektov zagotavljanja stanovanj in bivalnih enot odpravlja nesorazmernosti med velikostjo stanovanj in gospodinjestev, ki v njih živijo ter prispeva k

odpravi fizično neprimernih stanovanj in stanovanjskih hiš. S tem prispeva k sanaciji in izboljševanju bivanjskih pogojev in bivalnega okolja. Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot je eden ključnih elementov družinske politike, odpravlja odprto brezdomstvo in blaži največje socialne stiske. V Ljubljani privatizacija stanovanj še ni končana. Tako je bilo konec leta 2009 v upravljanju še 61 stanovanj, za katera tečejo postopki denacionalizacije in bodo v letu ali dveh privatizirana.

Z izvajanjem pomoči pri pridobivanju stanovanj mladim, mladim družinam in družinam z več otroki spodbujamo demografski razvoj in omogočamo ustanavljanje novih gospodinjstev ter prispevamo k varstvu družine. Boljši bivalni pogoji ustvarjajo boljše zdravstvene razmere. Izboljševanje stanovanjske oskrbe starejših, invalidnih in drugih skupin prebivalstva s posebnimi potrebami prispeva k njihovi socialni varnosti. Dodeljevanje bivalnih enot preprečuje najhujše socialne stiske posameznikov in njihovih družin. Z izvajanjem subvencioniranja stanovanjskih najemnin in obratovalnih stroškov, bistveno vplivamo na socialno vzdržnost in blažimo socialne stiske. K blaženju socialnih stisk prosilcev za najemna neprofitna stanovanja in bivših hišnikov je doprineslo tudi subvencioniranje tržnih najemnin, ki ga je prinesla novela stanovanjskega zakona in se je začelo izvajati v letu 2009.

Ocenjujemo, da zaradi premajhnega obsega finančnih sredstev zaostajamo za dejanskimi potrebami ustreznega reševanja stanovanjskih vprašanj socialno šibkejših občanov, kar se še posebej kaže v pogojih gospodarske krize, ko se vse širši krog prebivalstva srečuje s socialno stisko.

Jožka HEGLER
Direktorica

C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZARNIKOVA ULICA 003
1000 Ljubljana

Šifra: 97241
Matična številka: 1719572000

Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovanja in notranjih kontrol ter notranjega revidiranja v skladu s 100. členom Zakona o javnih financah z namenom, da obvladam tveganja in zagotavljam doseganje ciljev poslovanja in uresničevanje proračuna.

Sistem notranjega nadzora javnih financ je zasnovan tako, da daje razumno, ne pa tudi absolutnega zagotovila o doseganju ciljev: tveganja, da splošni in posebni cilji poslovanja ne bodo doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se opredelijo ključna tveganja, verjetnost nastanka in vpliv določenega tveganja na doseganje ciljev in pomaga, da se tveganja obvladuje uspešno, učinkovito in gospodarno.

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v / na JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA.

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

celotno poslovanje JSS MOL

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

celotno poslovanje JSS MOL

* ugotovitev (Računskega sodišča RS, proračunske inšpekcije, Urada RS za nadzor proračuna, nadzornih organov EU,...) za področja:

Računsko sodišče Republike Slovenije je 29. junija 2009 izdalo Porevizijsko poročilo št. 1209-13/2007-35, kjer je ocenilo, da je JSS MOL izkazal zadovoljive popravljalne ukrepe glede ugotovljenih nepravilnosti na področju upravljanja stanovanjskih hiš in stanovanj ter pri obračunavanju prosto oblikovane najemnine pri preseganju površinskih normativov neprofitnih najemnih stanovanj. Kot nezadovoljive pa je ocenil popravljalne ukrepe v zvezi z dodatki k plači zaposlenim. Računsko sodišče Republike Slovenije je glede tega MOL dne 29.6. 2009 poslalo poziv za ukrepanje in odpravo nepravilnosti. MOL je v svojem odgovoru Računskemu sodišču RS predlagala, da se ukrep opusti, saj je ugotovljena »nepravilnost« pri izplačilu dodatkov v JSS MOL posledica sistemske napake in pomanjkljivosti v zakonodaji, ne pa volja JSS MOL oz. zaposlenih.

V / Na JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

2. upravljanje s tveganji:

2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,

- d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še niso opredeljena, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljena, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,
- b) na pretežnem delu poslovanja,
- c) na posameznih področjih poslovanja,
- d) še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi.

V letu 2009 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

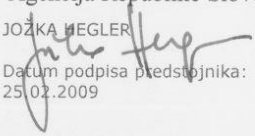
Z zunanjimi izvajalci je bilo izvedeno notranje revidiranje poslovanja.
Sprejeto je bilo Navodilo za izvajanje poravnav z upravniki in subsidiarne odgovornosti po 24. členu SZ za plačilo obratovalnih stroškov.
Razvijala se je računalniška aplikacija CIS - Pravne zadeve.

Kljub izvedenim izboljšavam ugotavljam, da obstajajo naslednja pomembna tveganja, ki jih še ne obvladam v zadostni meri (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembnejša tveganja in predvidene ukrepe za njihovo obvladovanje):

Neurejene zemljiškoknjižne evidence.
Neprestano spreminjanje prostorske in druge zakonodaje.
Neizdelana računalniška podpora za vsa vitalna področja delovanja.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

JOŽKA NEGLER


Datum podpisa predstojnika:
25.02.2009

Datum oddaje:

