

Mestna občina Ljubljana  
Aleš Čerin, *podžupan*  
*v začasnem opravljanju funkcije župana*  
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 014-26/2012-2  
Datum: 22. 3. 2012

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**  
**MESTNI SVET**

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

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

**NASLOV:** Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2011

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

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

**PREDLOG SKLEPA:**

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2011, ki ga je Nadzorni svet JSS MOL potrdil na 10. seji dne 21. 3. 2012.
2. Presežek odhodkov nad prihodki iz upravljanja sredstev MOL v letu 2011 v višini 348.556 EUR se pokrije s presežkom prihodkov nad odhodki iz preteklih let, ki znaša 561.626 EUR.
3. Presežek prihodkov nad odhodki iz namenskega premoženja JSS MOL v letu 2011 v višini 166.634 EUR se razporedi na *konto 9403-9002 Presežek prihodkov JSS MOL*.

Podžupan  
v začasnem opravljanju funkcije župana  
Mestne občine Ljubljana  
Aleš Čerin

**Priloge:**

- Letno poročilo JSS MOL za leto 2011
- Sklep NS JSS MOL št. 10/3 z dne 21. 3. 2012



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

## **LETNO POROČILO**

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA  
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

**ZA LETO 2011**



# KAZALO

<b>UVODNA POJASNILA</b>	<b>5</b>
<b>POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA</b>	<b>9</b>
<b>POROČILO NS JSS MOL</b>	<b>11</b>

## A. RAČUNOVODSKO POROČILO

<b>1. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2011</b>	<b>15</b>
<b>2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>	<b>16</b>
<b>3. POJASNILA K IZKAZOM</b>	<b>23</b>
3.1. POJASNILA K BILANCI STANJA	23
3.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	32
3.2.1. POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	34
3.2.2. POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA	34
3.3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA	35
<b>4. OBVEZNE PRILOGE</b>	<b>40</b>
4.1. PRILOGE K BILANCI STANJA	40
4.1.1. STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	40
4.1.2. STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL	41
4.2. PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	43
4.2.1. IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	43
4.2.2. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA	45

## B. POSLOVNO POROČILO

<b>1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA</b>	<b>49</b>
1.1. REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV	51
1.2. OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH PRORAČUNSKIH NAMENSKIH SREDSTEV	56
1.3. OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET	56
1.4. OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI	56
1.5. IZDANA IN UNOVČENA POROŠTVA, GARANCIJE, HIPOTEKE IN OBVEZNOSTI IZ TOŽB	56
<b>2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH</b>	<b>57</b>
2.1. ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE	57
2.2. DOLGOROČNI CILJI	57
2.3. LETNI CILJI POSREDNEGA UPORABNIKA	59
2.4. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV	59
2.5. NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA	60
2.6. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V PRIMERJAVI Z DOSEŽENIMI CILJI IZ POROČIL PRETEKLIH LET	60
2.7. OCENA GOSPODARNOSTI IN UČINKOVITOSTI POSLOVANJA GLEDE NA OPREDELJENE STANDARDE IN MERILA	61
2.8. OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA	61
2.9. POJASNILA NA PODROČJIH, NA KATERIH ZASTAVLJENI CILJI NISO BILI DOSEŽENI	62
2.10. OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA	62

## C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC



## UVODNA POJASNILA

Mestna občina Ljubljana (MOL) je z odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana<sup>1</sup> 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)<sup>2</sup> je pričel z delovanjem 1. julija 2002<sup>3</sup>.

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 avgusta 2008 je v veljavi nov Zakon o javnih skladih – ZJS-1<sup>4</sup>, ki na novo ureja statusno obliko javnega sklada. Na tej osnovi je ustanovitelj sprejel spremembe in dopolnitve odloka o ustanovitvi JSS MOL<sup>5</sup>.

Skladno s 7. členom odloka o ustanovitvi JSS MOL 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 in bivalnih enot,
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,
9. opravlja naloge za pridobivanje stanovanj skladno s stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana ali sklepom župana Mestne občine Ljubljana iz tretjega odstavka 6. člena odloka o ustanovitvi ter za razpolaganje z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana, ki je v upravljanju javnega sklada, vključno z nalogami za zemljiško knjižno urejanje navedenega nepremičnega premoženja,

---

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

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 77/08.

<sup>5</sup> Uradni list RS, 53/09.

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 izkazom,
- 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,
- C. **Izjave o oceni notranjega nadzora javnih financ**, ki je skladno s predpisi obvezna priloga letnih poročil pravnih oseb javnega prava.

Letno poročilo za leto 2011 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov in navodil:

- Zakona o javnih financah<sup>1</sup>,
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna<sup>2</sup>,
- Zakona o računovodstvu<sup>3</sup>,
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava<sup>4</sup>.

Pri sestavi računovodskih izkazov je upoštevano načelo denarnega toka. Vsi prejemki in izdatki izhajajo iz **javne službe** stanovanjskega sklada. **Tržne dejavnosti** za leto 2011 niso bile načrtovane in izvajane. Vrednosti v poročilu so izkazane v evrih brez decimalk, zato obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo oz. lahko prihaja do manjših odstopanj.

Skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 je ustanovitelj na 40. seji dne 21. junija 2010 za revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2010 in 2011 imenoval družbo KPMG Slovenija, podjetje za revizijo in sorodne storitve, d.o.o., ki je izvedla revizijo tega letnega poročila.

Mestni svet MOL je na 3. seji 31. 1. 2011 sprejel Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, s katerim je v namensko premoženje JSS MOL vložil 6.585.287 evrov stvarnega vložka (izvedeni del investicij Zelena jama in Center starejših Trnovo, ki sta bili financirani iz proračunskih sredstev). Sklep je bil vpisan v sodni register 3. 6. 2011 s čemer se je namensko premoženje povečalo na 186.998.706 evrov.

Na 12. seji MS MOL dne 19. 12. 2011 je bil sprejet Sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, s katerim je ustanovitelj (MOL) prenesel iz namenskega premoženja v svoje premoženje 15 stanovanjskih enot v skupni vrednosti 1.112.293 evrov. Postopek

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02 - ZJU, 110/02 - ZDT-B, 127/06 - ZJZP, 14/07 - ZSPDPO, 109/08, 49/09, 38/10 - ZUKN in 107/10.

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 12/01, 10/06, 8/07 in 102/10.

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 23/99 in 30/02-1253.

<sup>4</sup> Uradni list RS št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10 in 104/10.

vpisa zmanjšanja namenskega premoženja se izvaja, vendar do konca februarja 2012 še ni bil realiziran.

Mestni svet MOL je na 4. seji dne 21. 3. 2011 sprejel Stanovanjski program MOL za leti 2011 in 2012, kjer so obširneje predstavljene posamezne naloge in investicije na stanovanjskem področju. Na isti seji je Mestni svet MOL sprejel tudi Odlok o proračunu MOL za leto 2011<sup>1</sup> in Finančni načrt JSS MOL za leto 2011, kjer se pri proračunskem uporabniku 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije JSS MOL zagotavljajo proračunska sredstva za izvajanje stanovanjskega programa.

Mestni svet je na 10. seji dne 24. 10. 2011 sprejel Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2011<sup>2</sup> s katerim so se spremenili tudi transferi namenjeni JSS MOL. Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2011 je Mestni svet MOL sprejel na 11. seji dne 28. 11. 2011.

Po sprejemu proračuna za leto 2011 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 leto 2011<sup>3</sup>. Po sprejemu rebalansa proračuna MOL je bil sklenjen dodatek št. 1 k navedeni pogodbi<sup>4</sup>.

Medsebojna razmerja iz naslova sredstev danih v upravljanje v letu 2011 sta MOL in JSS MOL uredila s sklenitvijo pogodbe o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 22/11.

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 86/11.

<sup>3</sup> Št. pogodbe 410-138/2011-1 z dne 13. 4. 2011.

<sup>4</sup> Št. dodatka 410-138/2011-2 z dne 17. 11. 2011.

<sup>5</sup> Št. pogodbe 419-154/2011-1 z dne 16. 12. 2011.





## 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. decembra 2011, izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto s prilogami k računovodskim izkazom ter druge računovodske informacije in pojasnjevalne opombe.

#### ***Odgovornost posloводства za računovodske izkaze***

Posloводство je odgovorno za pripravo teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/1999 in 30/2002) in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi, Zakonom o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/2008) ter za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

#### ***Revizorjeva odgovornost***

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi naše revizije. Revizijo smo opravili v skladu z mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembne napačne navedbe.

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 pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanjem računovodskih izkazov organizacije, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke. 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 zadostni in ustrezni kot osnova za naše revizijsko mnenje.

#### ***Mnenje***

Po našem mnenju so računovodski izkazi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto, končano 31. decembra 2011, v vseh pomembnih pogledih pripravljani v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

#### ***Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zadevah***

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 31.12.2011 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. V letu 2011 sklad ni izdajal poročev, prav tako se ni dodatno zadolževal, razen med letom za namene zagotavljanja likvidnosti. Zadolženost sklada je konec leta 2011 znašala 18,0 % kapitala, kar je za 8,0 strukturnih točk več od omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih. Ta zadolženost izhaja iz obdobja veljavnosti prejšnjega zakona o javnih skladih, ki je skladu dopuščal zadolževanje do vrednosti namenskega premoženja. V letu 2011 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.

V skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena Zakona o javnih skladih potrjujemo, da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi.

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

Mag. Renata Eržen Potisek  
pooblaščená revizorka

Katarina Sitar Šuštar, univ. dipl. ekon.  
pooblaščená revizorka  
partner

KPMG Slovenija, d.o.o.  
1

Ljubljana, 14. marec 2012

Številka: 0603-168/10  
Datum: 21. 3. 2012



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

Zarnikova 3  
1000 Ljubljana  
tel. h.c. 01 306 14 36  
tel. tajništva 01 306 14 21  
faks 01 306 14 10  
e pošta jss.mol@ljubljana.si

## Poročilo nadzornega sveta

### Aktivnosti nadzornega sveta v letu 2011

Nadzorni svet JSS MOL v sestavi predsednik Bojan Albreht, podpredsednica Jelka Žekar in člani Urška Otoničar, mag. Matjaž Janša in Danilo Tomšič je na svoji 10. seji dne 21. 3. 2012 pod točko 3. obravnaval revidirano Letno poročilo JSS MOL za leto 2011 in skladno s sedmo alinejo 16. člena Zakona o javnih skladih (Ur. list RS, št. 77/08) sprejel naslednje poročilo ustanovitelju:

Nadzorni svet v sedanjosti sestavi se je konstituiral na 2. seji dne 17.2.2011, ko je bil za predsednika izvoljen Bojan Albreht in za namestnico predsednika Jelka Žekar.

Nadzorni svet je v letu 2011 na 6 rednih in 1 korespondenčni obravnaval 38 gradiv in v zvezi s tem sprejel 35 sklepov. Na vsaki seji je NS JSS MOL preverjal uresničevanje sprejetih sklepov. Po vsaki seji NS JSS MOL je predsednik NS JSS MOL izdal sporočilo za medije. NS JSS MOL ugotavlja, da je o vseh sprejetih sklepih dobil ustrezna poročila o realizaciji kot tudi ustrezne odgovore na vprašanja o posameznih projektih.

### Stališče nadzornega sveta do revidiranega letnega poročila družbe

Mestni svet MOL je na 40. seji dne 21. julija 2010 skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 za revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2010 in 2011 imenoval družbo KPMG Slovenija, podjetje za revizijo in sorodne storitve, d.o.o., ki je izvedla revizijo tega letnega poročila in NS JSS MOL posredovala:

V poročilu neodvisnega revizorja so podana naslednja mnenja:

- Da so računovodski izkazi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto, končano 31. decembra 2011, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.
- Da so naložbe premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na dan 31.12.2011 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. V letu 2011 sklad ni izdajal poroštev, prav tako se ni dodatno zadolževal, razen med letom za namene zagotavljanja likvidnosti. Zadolženost sklada je konec leta 2011 znašala 18,0 % kapitala, kar je za 8,0 strukturnih točk več od omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih. Ta zadolženost izhaja iz obdobja veljavnosti prejšnjega zakona o javnih skladih, ki je skladu dopuščal zadolževanje do vrednosti namenskega premoženja. V letu 2011 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.

- Da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi, kar je v skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena Zakona o javnih skladih.

Nadzorni svet je obravnaval revizorjevo mnenje, letno poročilo JSS MOL in predlog kritja presežka odhodkov nad prihodki za leto 2011. JSS MOL po stanju 31. decembra 2011 izkazuje za 172.194 evrov presežka odhodkov nad prihodki iz poslovanja v letu 2011 in sicer:

- 348.556 EUR presežka odhodkov nad prihodki iz poslovanja s premoženjem MOL v upravljanju,
- iz poslovanja z namenskim premoženjem izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 166.634 EUR in
- 9.728 EUR presežka prihodkov nad odhodki iz upravljanja s premoženjem Občine Dol.

Ob obravnavi letnega poročila je NS JSS MOL na 10. seji dne 21. 3. 2012 sprejel naslednje sklepe:

1. Nadzorni svet JSS MOL potrjuje predlog revidiranega letnega poročila JSS MOL za leto 2011 in ga posreduje ustanovitelju v sprejem.
2. Nadzorni svet JSS MOL predlaga Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana, da se presežek odhodkov nad prihodki iz upravljanja sredstev MOL v letu 2011 v višini 348.556 EUR pokrije s presežkom prihodkov nad odhodki iz preteklih let, ki znaša 561.626 EUR.
3. Nadzorni svet JSS MOL predlaga ustanovitelju, da se presežek prihodkov nad odhodki iz namenskega premoženja v letu 2011 v višini 166.634 EUR razporedi na *konto 9403-9002 Presežek prihodkov JSS MOL*.



Predsednik nadzornega sveta  
Bojan ALBREHT



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

***A. RAČUNOVODSKO POROČILO***  
***ZA LETO 2011***

Ljubljana, februar 2012



# 1. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2011

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK V EUR	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
<b>SREDSTVA</b>				
	<b>A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)</b>	001	278.716.920	277.617.876
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	980.250	904.547
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	830.937	716.256
02	NEPREMIČNINE	004	350.905.162	344.846.336
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	74.286.572	69.970.863
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	414.874	422.039
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	358.115	361.884
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	731.155	1.008.049
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	1.161.103	1.485.908
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	<b>B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)</b>	012	11.391.570	11.652.893
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	755.335	793.397
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	2.168.544	2.373.662
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	144.146	136.322
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	349.886	412.490
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	2.876.647	2.616.449
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	5.097.012	5.320.573
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0
	<b>C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031)</b>	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	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0
	<b>I. AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)</b>	032	290.108.490	289.270.769
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	53.756.206	53.103.675
	<b>D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)</b>	034	11.902.668	11.506.628
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	127.185	120.741
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	2.225.189	2.612.881
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	287.369	86.971



24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	2.539.056	2.181.794
25	KRATKOROČNO OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	59.000	140.000
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	1.742.531	1.715.601
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	4.922.338	4.648.640
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	<b>E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)</b>	044	278.205.822	277.764.141
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	347.147	290.750
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	191.106.355	185.456.451
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	32.758.350	34.129.481
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	998.200	990.129
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	52.748.508	56.311.239
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	247.262	586.091
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	<b>I. PASIVA SKUPAJ (034+044)</b>	060	290.108.490	289.270.769
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	53.756.206	53.103.675

## 2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Z N E S E K	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI (102+153+166+176+192)</b>	101	19.891.109	20.479.531
	<b>TEKOČI PRIHODKI (103+140)</b>	102	8.863.861	7.122.660
70	<b>DAVČNI PRIHODKI (104+108+113+116+121+131+139)</b>	103	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (105+106+107)	104	0	0
7000	Dohodnina	105	0	0
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (109+110+111+112)	108	0	0
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0

7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0
702	<b>DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (114+115)</b>	113	0	0
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0
703	<b>DAVKI NA PREMOŽENJE (117+118+119+120)</b>	116	0	0
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0
7031	Davki na premožnine	118	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0
704	<b>DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (122+123+124+125+126+127+128+129+130)</b>	121	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0
7043	Dobički fiskalnih monopolov	125	0	0
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0
705	<b>DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (132+133+134+135+136+137+ 138)</b>	131	0	0
7050	Carine	132	0	0
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	<b>DRUGI DAVKI</b>	139	0	0
71	<b>NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150)</b>	140	8.863.861	7.122.660
710	<b>UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)</b>	141	5.830.483	5.505.270
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	32.330	7.335
7103	Prihodki od premoženja	144	5.798.153	5.497.935
711	<b>UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (146+147)</b>	145	0	0
7110	Sodne takse	146	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0
712	<b>GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI</b>	148	0	0
713	<b>PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV</b>	149	2.001	9.332
714	<b>DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151+152)</b>	150	3.031.377	1.608.058
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	3.031.377	1.608.058
72	<b>KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)</b>	153	1.709.910	1.137.514
720	<b>PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)</b>	154	1.708.947	1.137.514

7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	1.708.947	1.137.514
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0
721	<b>PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (160+161)</b>	159	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0
722	<b>PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (163+164+165)</b>	162	963	0
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	963	0
73	<b>PREJETE DONACIJE (167+170+175)</b>	166	0	0
730	<b>PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (168+169)</b>	167	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0
731	<b>PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (171+172+173+174)</b>	170	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0
732	<b>DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ</b>	175	0	0
74	<b>TRANSFERNI PRIHODKI (177+183)</b>	176	9.282.323	12.219.357
740	<b>TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)</b>	177	9.282.323	12.219.357
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	9.282.323	12.219.357
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0
741	<b>PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (184+185+186+187+188+189+190+191)</b>	183	0	0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	185	0	0
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	187	0	0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij	191	0	0
78	<b>PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (193+198+204+209+210+215+218+219+ 220)</b>	192	35.015	0

780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (194+195+196+197)	193	0	0
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0
7803	Popristopna pomoč	197	0	0
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE (199+200+201+202+203)	198	0	0
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV (205+206+207+208)	204	0	0
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIG)	208	0	0
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU (211+212+213+214)	210	0	0
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (216+217)	215	0	0
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	35.015	0
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	219	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0
	<b>II. SKUPAJ ODHODKI (222+266+295+907+921)</b>	221	19.388.481	18.370.500

40	<b>TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260)</b>	222	5.920.323	4.896.766
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	1.490.695	1.509.148
4000	Plače in dodatki	224	1.280.529	1.305.769
4001	Regres za letni dopust	225	44.692	47.037
4002	Povračila in nadomestila	226	110.795	114.540
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	16.162	16.382
4004	Sredstva za nadurno delo	228	24.654	10.400
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	13.863	15.020
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	231	237.469	241.472
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	116.854	117.972
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	93.615	94.511
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	792	800
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	1.321	1.333
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	24.887	26.856
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+ 246+247)	237	3.453.361	2.557.505
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	95.312	79.943
4021	Posebni material in storitve	239	743	1.712
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	58.122	36.714
4023	Prevozni stroški in storitve	241	6.443	2.515
4024	Izdatki za službena potovanja	242	4.538	6.041
4025	Tekoče vzdrževanje	243	2.723.171	1.946.514
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	9.873	7.364
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	555.159	476.702
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253)	248	583.443	475.969
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	302.029	261.227
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	281.414	214.742
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	253	0	0
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (255+256+257+258+259)	254	0	0
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	0	0
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	256	0	0
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	257	0	0
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	258	0	0
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0	0
405	Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema ezs preteklega leta	932	0	0
409	REZERVE (261+262+263+264+265)	260	155.355	112.672
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0
4091	Proračunska rezerva	262	0	0
4092	Druge rezerve	263	0	0
4093	Sredstva za posebne namene	264	98.958	104.779

4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	56.397	7.893
41	<b>TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)</b>	266	654.323	721.011
410	SUBVENCije (268+269+270)	267	0	0
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (272+273+274+275+276+277+278+279+ 280)	271	468.392	510.772
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0
4114	Pokojnine	276	0	0
4115	Nadomestila plač	277	0	0
4116	Boleznine	278	0	0
4117	Štipendije	279	0	0
4119	Drugi transferi posameznikom	280	468.392	510.772
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (283+284+285+286+287+288+289)	282	185.931	210.239
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	171.703	187.274
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	342	171
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	13.886	22.794
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (291+292+293+294)	290	0	0
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0
42	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI (296)</b>	295	12.813.835	12.752.723
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+ 905+906)	296	12.813.835	12.752.723
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	4.518.486	5.567.957
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0
4202	Nakup opreme	299	13.677	6.954
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	6.712.525	5.999.115
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	921.701	676.145
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	0	5.280
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	70.112	74.343
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	577.334	422.929
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0
43	<b>INVESTICIJSKI TRANSFERI (908+916)</b>	907	0	0

431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (909+910+911+912+913+914+915)	908	0	0
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (917+918+919+920)	916	0	0
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0
450	<b>PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (922+923+924+925+926)</b>	921	0	0
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND v korist Kraljevin Nizozemske in Švedske	926	0	0
	<b>III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221)</b>	927	502.628	2.109.031
	<b>III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)</b>	928	0	0
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	60	62
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

### 3. POJASNILA K IZKAZOM

#### 3.1. POJASNILA K BILANCI STANJA

##### SREDSTVA

Skupna vrednost sredstev JSS MOL 31. 12. 2011 znaša 290.108.490 evrov, kar je 0,3 % več kot predhodno leto. Vrednost dolgoročnih sredstev v izkazih je 278.716.920 evrov in predstavljajo 96,1 % vseh sredstev, kratkoročnih sredstev izkazanih v izkazih je za 11.391.570 evrov, to je 3,9 % vseh sredstev.

##### 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 metodi enakomernega časovnega amortiziranja z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj<sup>1</sup>. Uporabljene amortizacijske stopnje so bile naslednje:

	2011	2010
Gradbeni objekti	3	3
Stavbe iz lesa	3	3
Druga oprema	20	20
Neopredmetena osnovna sredstva	10-20	10-20
Računalniška oprema	50	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 prava<sup>2</sup>. Prevrednotenje opredmetenih osnovnih sredstev se lahko opravi na podlagi cenitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše **nepremičnine**. Njihova neodpisana vrednost konec leta 2011 znaša 276.618.590 evrov, kar je za 0,6 % več kot leto poprej in predstavlja 95,4 % delež bilančne vsote.

<sup>1</sup> Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev (Uradni list RS 120/07, 48/09, 112/09 in 58/10).

<sup>2</sup> Uradni list RS. št. 134/03, 34/04, 13/05, 114/06-4831, 138/06, 120/07, 112/09 in 58/10.



**Preglednica 1: Neodpisane vrednosti nepremičnin**

Vsebina	2011	delež v %	2010	delež v %	Indeks
1	2	3	4	5	6=2/4
<b>Nepremičnine v lasti JSS MOL</b>	<b>224.069.249</b>	<b>81,0</b>	<b>218.804.805</b>	<b>79,6</b>	<b>102,4</b>
Zemljišča	7.816.015	2,8	11.243.655	4,1	69,5
Stanovanja v lasti	211.722.588	76,5	175.935.463	64,0	120,3
Stanovanja v izgradnji	4.530.645	1,6	31.625.687	11,5	14,3
<b>Nepremičnine MOL v upravljanju</b>	<b>52.429.802</b>	<b>19,0</b>	<b>55.945.346</b>	<b>20,4</b>	<b>93,7</b>
Zemljišča	359.915	0,1	375.113	0,1	95,9
Stanovanja v upravljanju JSS	40.876.882	14,8	21.799.289	7,9	187,5
Novogradnje in prenove v teku	11.193.005	4,0	33.770.944	12,3	33,1
<b>Nepremičnine Občine Dol v upravljanju</b>	<b>119.540</b>	<b>0,0</b>	<b>125.322</b>	<b>0,0</b>	<b>95,4</b>
<b>Nepremičnine</b>	<b>276.618.590</b>	<b>100,0</b>	<b>274.875.473</b>	<b>100,0</b>	<b>100,6</b>

Med nepremičninami so za izvajanje osnovne dejavnosti najpomembnejše stanovanjske enote, zato v nadaljevanju za ponazoritev vrednostnih kazalcev osnovnih sredstev, ki sledijo v preglednici 2, s številom enot podajamo pregled stanovanj po kategorijah, garaž oz. pokritih parkirnih mest in enot v barakah po stanju konec leta 2011 in 2010. Med stanovanji so vključene tudi sobe in bivalne enote.

Konec leta 2011 je bilo v registru osnovnih sredstev 5.254 enot od tega 3.758 stanovanjskih enot, 45 enot v barakah in 1.449 garaž oz. pokritih parkirnih mest ter 2 poslovna prostora. V register osnovnih sredstev po stanju 31. 12. 2011 še niso vključene enote na Zadobrovske (172 stanovanj in 174 parkirnih mest, ker projekt Polje II še ni bil finančno zaključen) in prevzete enote na Mokrški (12 stanovanj in 10 parkirnih mest, ker projekt oskrbovana stanovanja v letu 2011 še ni bil finančno zaključen). V lasti MOL je bilo 1.082 enot, v lasti JSS MOL 4.167 enot in 5 enot v lasti Občine Dol. Število enot v registru osnovnih sredstev po stanju 31. 12. 2011 po lastništvu in kategorijah je razvidno iz naslednje preglednice:

**Preglednica 2: Enote po lastništvu in kategorijah**

Enote in vrste oddaje v najem	Število enot 31.12.2011				Število enot 31.12.2010
	JSS	MOL	DOL	Skupaj	
Lastništvo					
Neprofitna stanovanja	2.625	658	5	3.288	2.962
Bivalne enote	127	56	0	183	170
Oskrbovana stanovanja	60	0	0	60	0
Službena stanovanja	12	27	0	39	34
Tržna stanovanja	166	22	0	188	191
<b>VSA STANOVANJA</b>	<b>2.990</b>	<b>763</b>	<b>5</b>	<b>3.758</b>	<b>3.357</b>
Enote v barakah	0	45	0	45	85
Garaže in pokrita parkirna mesta	1.175	274	0	1.449	758
Poslovni prostor	2	0	0	2	0
<b>VSE ENOTE</b>	<b>4.167</b>	<b>1082</b>	<b>5</b>	<b>5.254</b>	<b>4.200</b>

## Osnovna sredstva v lasti JSS MOL

Neodpisana vrednost nepremičnin v lasti JSS MOL je konec leta 2011 znašala 224.069.249 evrov oz. 2,4 % več kot leto poprej.

**Preglednica 3: Gibanje vrednosti lastnih nepremičnin**

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine in oprema v pridobivanju	SKUPAJ
<b>Nabavna vrednost:</b>				
Stanje 31.12.2010	11.243.655	227.122.305	31.625.687	269.991.647
Investicije	0	0	4.793.134	4.793.134
Aktivacije	-1.132.624	41.454.495	-32.100.556	8.221.315
Obnove stanovanj	0	0	603.473	603.473
Povečanje nabavne vrednosti zaradi investiranja - obnove	0	76.770	-584.328	-507.558
Prenos - povečanje			508.179	508.179
Prenos - zmanjšanje	0	-909.049	0	-909.049
Izločitev iz uporabe	-2.295.016	-504.558	-314.946	-3.114.519
<b>Stanje 31.12.2011</b>	<b>7.816.015</b>	<b>267.239.962</b>	<b>4.530.645</b>	<b>279.586.622</b>
<b>Popravek vrednosti:</b>				
Stanje 31.12.2010	0	51.186.842	0	51.186.842
Amortizacija	0	5.158.136	0	5.158.136
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi investiranja - obnove	0	-507.558	0	-507.558
Izločitev iz uporabe	0	-320.046	0	-320.046
<b>Stanje 31.12.2011</b>	<b>0</b>	<b>55.517.374</b>	<b>0</b>	<b>55.517.374</b>
<i>Neodpisana vrednost 31.12.2011</i>	<i>7.816.015</i>	<i>211.722.588</i>	<i>4.530.645</i>	<i>224.069.249</i>

Vrednost **zemljišč** v lasti JSS MOL je 7.816.015 evrov in je za 30,5 % nižja kot leto poprej. Med letom se je znižala za 3.427.640 evrov, in sicer za 1.132.624 evrov zaradi prenosa v osnovna sredstva objekta Center starejših Trnovo, za 36.224 evrov za pripadajoči del zemljišča pri prodaji dveh nedokončanih poslovnih prostorov s parkirnimi mesti v Zeleni jami – Šmartinska 58 in za 183.612 evrov pri prodaji 11 nedokončanih stanovanj v soseski Polje II. Iz evidence zemljišč je bilo izločeno tudi zemljišče za Center starejših Murgle v vrednosti 2.075.180 evrov.

Nabavna vrednost **objektov** se je med letom povečala za 41.531.265 evrov. Finančno sta bili zaključeni investiciji Celovski dvori (30.734.600 evrov) in Center starejših Trnovo (8.575.688 evrov). Izvedeni so bili nakupi stanovanj v vrednosti 2.068.052 evrov. Zaradi investicijskega vzdrževanja se je nabavna vrednost povečala za 76.770 evrov ter iz naslova vnosa poslovnega prostora s pripadajočima parkirnima mestoma za 76.155 evrov. Zaradi prodaj, menjav in izločitev se je nabavna vrednost znižala za 1.413.608 evrov.

Popravek vrednosti objektov se je med letom zaradi amortizacije povečal za 5.158.136 evrov ter zmanjšal zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja za 507.558 evrov in prodaj oz. menjav ter izločitev iz uporabe za 320.046 evrov.

Neodpisana vrednost objektov znaša 211.722.588 evrov in je za 20,3 % višja kot leto poprej. Objekti so povprečno odpisani 20,8%.

JSS MOL je imel konec leta v registru osnovnih sredstev 4.167 enot od tega 2.990 stanovanj, 1175 parkirnih mest in 2 poslovna prostora. Povečanja so evidentirana zaradi nakupa 18 enot na Jurčkovi cesti (9 stanovanj in 9 parkirnih mest) ter nakupa 9 stanovanj na različnih lokacijah, zaključka investicije Center starejših Trnovo 123 enot (60 oskrbovanih stanovanj, 62 parkirnih mest in 1 poslovni prostor v solastništvu). Zaključen je bil tudi nakup na Rakuševi ulici (Celovski dvori in sicer 228 stanovanj in 375 parkirnih mest). Evidentiran je bil tudi poslovni prostor s pripadajočima parkirnimama mestoma v Zeleni jami, ki je bil oddan v najem.

Med letom je bilo izločenih 14 stanovanj in 1 garaža. 8 stanovanj je bilo izločenih na podlagi Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL. Izločeno je bilo 1 hišniško stanovanje in 1 stanovanje na podlagi Dogovora o uskladitvi ZK stanja z dejanskim. Prodana so bila 3 stanovanja in 1 parkirno mesto, od tega solastniški delež na enem stanovanju po modelu Javno zasebnega partnerstva. Ena enota je bila izločena zaradi združitve dveh enot v eno stanovanjsko enoto.

Vrednost **investicij** v teku na dan 31. 12. 2011 znaša 4.530.645 evrov in je za 85,7 % nižja kot leto poprej. Spremembe vrednosti so evidentirane na 4 projektih in sicer: Celovski dvori prva in druga pogodba, Polje II, Center starejših Trnovo ter investicije v stanovanjih. Med letom so nastali investicijski stroški, in sicer na objektu Polje II za 3.133.649 evrov, Celovski dvori I. pogodba za 625.083 evrov ter Celovski dvori II. pogodba za 1.032.482 evrov. Investicij v stanovanja je bilo za 605.393 evrov. Obnove stanovanj pred ponovno oddajo so včasih zamudnejše in niso zaključene do 31. 12., zato jih evidentiramo na kontu prenove v teku.

Na objektu Zelena jama F3 so se v višini 508.179 evrov prenesla v last JSS MOL sredstva v upravljanju po sklepu MS MOL z dne 31. 1. 2011.

V letu 2011 se je vrednost investicij v teku zmanjšala zaradi prodaje 2 nedokončanih poslovnih prostorov in pripadajočih parkirnih mest v Zeleni jami F3 v vrednosti 314.945 evrov, zaradi prenosa na stanovanja Center starejših Trnovo v znesku 1.365.956 evrov, zaključitve investicije Celovski dvori po I. in II. pogodbi v višini 30.734.600 evrov ter zaključenih obnov stanovanj v skupni vrednosti 584.327 evrov.

Neodpisana vrednost opreme konec leta 2011 znaša 6.905 evrov in je za 12,3 % nižja kot leto poprej. Oprema je v povprečju 65 % odpisana.

Neodpisana vrednost vseh osnovnih sredstev (nepremičnin in opreme) v lasti JSS MOL je konec leta 2011 znašala 224.076.153 evrov oz. 2,4 % več kot leto poprej.

### **Osnovna sredstva MOL v upravljanju JSS MOL**

Pretežni del sredstev MOL v upravljanju predstavljajo nepremičnine. Neodpisana vrednost **nepremičnin** v upravljanju je konec leta 2011 znašala 52.429.802 evrov oz. 6,3 % manj kot leto poprej. Spremembe na **nepremičninah prejetih v upravljanje od MOL** so razvidne iz spodnje preglednice.

**Preglednica 4: Gibanje vrednosti nepremičnin MOL prejetih v upravljanje JSS MOL**

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine in oprema v pridobivanju	SKUPAJ
<b>Nabavna vrednost:</b>				
Stanje 31.12.2010	375.113	40.477.325	33.770.944	74.623.382
Investicije		19.727.498	-19.727.498	0
Aktivacije	267.672	233.800	3.760.029	4.261.501
Prenos - aktivacija			-6.585.287	-6.585.287
Obnove stanovanj			275.029	275.029
Prenos - povečanje		909.049		909.049
Povečanje nabavne vrednosti zaradi investiranja - obnove		95.153	-300.212	-205.059
Izločitev iz uporabe	-282.870	-1.908.513		-2.191.383
<b>Stanje 31.12.2011</b>	<b>359.915</b>	<b>59.534.312</b>	<b>11.193.005</b>	<b>71.087.233</b>
<b>Popravek vrednosti:</b>				
Stanje 31.12.2010	0	18.678.036	0	18.678.036
Amortizacija		1.169.108		1.169.108
Povečanje popr. vrednosti - združitve, uskladitve, prenosi		180.526		180.526
Zmanjšanje popravka vrednosti zaradi investiranja - obnove		-205.162		-205.162
Izločitve		-1.165.077		-1.165.077
<b>Stanje 31.12.2011</b>	<b>0</b>	<b>18.657.431</b>	<b>0</b>	<b>18.657.431</b>
<i>Neodpisana vrednost 31.12.2011</i>	<i>359.915</i>	<i>40.876.882</i>	<i>11.193.005</i>	<i>52.429.802</i>

Vrednost **zemljišč** v upravljanju znaša 359.915 evrov in je za 4,1 % manjša kot leto poprej. Znesek zajema zemljišča na lokacijah Hrenova 6, Tomačevska 11, Tomačevska 11a/9, Rožna dolina XV/20a in Pipanova pot. Med letom se je vrednost zemljišč povečala na Koželjevi 8a/M ter Tomačevski 11a/2 za vrednost rušitvenih del in Karunovi 5 za vrednost zunanje ureditve. Očiščena in urejena zemljišča so bila predana pristojnim oddelkom Mestne uprave MOL.

Neodpisana vrednost **objektov** konec leta 2011 znaša 40.876.882 evrov in je za 87,5 % višja kot leto poprej. Med letom se je nabavna vrednost objektov povišala zaradi zaključene investicije Celovski dvori za 19.727.498 evrov ter novih pridobitev za 233.800 evrov. Zaradi vračila premoženja ustanovitelju se je povečala vrednost za 909.049 evrov ter zaradi izvedenih investicijskih vzdrževanj za 95.153 evrov. Znižanje nabavne vrednosti med letom za 1.908.513 evrov je bilo evidentirano zaradi prodaj, novo sklenjenih prodajnih pogodb po Stanovanjskem zakonu in izločitev.

Med letom se je odpisana vrednost povišala zaradi amortizacije za 1.169.108 evrov ter zaradi uskladitve evidence z dejanskim stanjem na terenu in prenosov za 180.526 evrov. Znižanje odpisane vrednosti je zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja evidentirano v višini 205.162 evrov, zaradi prodaj oz. menjav ter drugih izločitev iz uporabe pa za 1.165.077 evrov.

V evidenci enot v upravljanju je bilo konec leta 1.082 enot v lasti MOL, od tega 763 stanovanj, 274 parkirnih mest in 45 enot v barakah.

Od MOL smo prevzeli v upravljanje 2 šolski stanovanji in 1 enoto od ORN, 1 enota je bila pridobljena z menjavo. Zaradi usklajevanja z dejanskim stanjem je bila na osnovi dokumentacije evidentirana 1 enota. Na osnovi Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL je bilo v lastnino MOL vrnjenih 8 stanovanjskih enot.

Med letom je bilo izločenih 24 stanovanj in 40 enot v 2 barakah. 8 stanovanj je MOL prodala po Stanovanjskem zakonu. Izločeni sta bili 2 hišniški stanovanji, 3 stanovanja so bila predana na MOL, 11 stanovanj je bilo izločenih na podlagi prodajnih oz. menjalnih pogodb.

Na dan 31. 12. 2010 so bile investicije v teku izkazane v vrednosti 33.770.944 evrov. Na 5-ih aktivnih investicijah je med letom evidentirano za 4.035.058 evrov investicijskih stroškov. Zaključene so bile obnove stanovanj v vrednosti 300.212 evrov ter zaključena in prenesena na stanovanja je bila vrednost investicije Celovski dvori III. pogodba v znesku 19.727.498 evrov. Po sklepu MS MOL z dne 31. 1. 2011 je bila z vpisom v Sodni register dne 3. 6. 2011 v namensko premoženje JSS MOL prenesena vrednost 6.585.287 evrov, ki predstavlja del investicije Zelena jama F3 v znesku 508.180 evrov in Center starejših Trnovo v višini 6.077.107 evrov.

Stanje investicij v teku na dan 31. 12. 2011 je 11.193.005 evrov in je za 66,86% manjše kot leto poprej.

V letu 2011 se je nadaljevalo s posodabljanjem informacijskega sistema za podporo poslovnim procesom. Neodpisana vrednost **neopredmetenih osnovnih sredstev** konec leta 2011 je 149.313 evrov in je za 20,7 % nižja kot leto poprej. Povprečna odpisanost programov konec leta je 84,8 %.

Neodpisana vrednost **opreme** je konec leta 2011 znašala 49.854 evrov in je za 4,6 % nižja kot leto poprej. Med letom je bila nabavljena oprema za 13.337 evrov ter drobn inventar za 340 evrov, zaradi izločitve iz uporabe se je nabavna vrednost zmanjšala za 8.716 evrov ter zmanjšal popravek vrednosti v višini 8.689 evrov. Popravek vrednosti se je povečal za znesek obračunane amortizacije v višini 15.736 evrov in enkratni odpis drobnega inventarja ob nabavi za 340 evrov. Oprema je v povprečju 86,8 % odpisana.

Neodpisana vrednost vseh osnovnih sredstev (nepremičnin, neopredmetenih osnovnih sredstev in opreme) v lasti MOL, danih v upravljanje JSS MOL, je konec leta 2011 znašala 52.628.969 evrov oz. 6,3 % manj kot leto poprej.

## **Osnovna sredstva Občine Dol v upravljanju**

JSS MOL ima v **upravljanju tudi 5 stanovanj Občine Dol**. Neodpisana vrednost na dan 31. decembra 2011 znaša 119.540 evrov. Obračunana amortizacija za leto 2011 je 5.782 evrov. V povprečju so sredstva odpisana 48,3 %.

**Dolgoročno dana posojila** posameznikom so po stanju 31. 12. 2011 znašala 1.059.655 evrov, kar je za 24,0 % manj kot leto poprej. V priloženi bilanci stanja je ta vrednost znižana za 328.500 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost terjatev, zapadlih v letu 2012. Vrednost dolgoročnih terjatev, ki zapadejo v plačilo v naslednjih 12 mesecih, se v izkazih izkaže med kratkoročnimi terjatvami.

**Dolgoročnih terjatev iz poslovanja** je za 1.463.320 evrov, kar je za 27,4 % manj kot konec predhodnega leta. V priloženi bilanci stanja je ta vrednost znižana za 302.217 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost obrov, zapadlih v naslednjih 12 mesecih. Za enak znesek so v izkazu povečane druge kratkoročne terjatve.

**Denarna sredstva** na računih so konec leta znašala 755.335 evrov: 385.062 evrov je bilo sredstev na računih, 23.126 evrov depozitov na odpoklic pri Banki Koper (vračila posojilojemalcev) in 347.147

evrov rezervnih sredstev na posebnih računih. Stanje je za 4,8 % manjše kot preteklo leto in je bilo prilagojeno obveznostim, ki so zapadle v plačilo v prvem tednu leta 2012.

**Kratkoročne terjatve do kupcev**, ki zajemajo terjatve za najemnine, stanovanjske stroške uporabnine, ukinjene subvencije, garažnine, najemnine za skupne dele stavb, profitne najemnine in najemnine poslovnih prostorov znašajo 2.168.544 evrov, kar je za 8,6 % manj kot leto poprej.

**Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta** znašajo 144.146 evrov in so za 5,7% višje kot leto poprej. Predstavljajo decembrske plače izplačane v januarju 2012, za 377 evrov pa je terjatev za subvencije drugih občin.

**Kratkoročne terjatve iz financiranja** so izkazane v višini 21.386 evrov: neplačane zapadle glavnice dolgoročnih stanovanjskih posojil posameznikom 9.573 evrov ter 11.813 evrov natečenih obresti od depozitov in stanja na bonus računu. V izkazih je vrednost 349.886 evrov, zaradi povečanja za ocenjeno vrednost glavnice dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2012 v vrednosti 328.500 evrov.

**Druge kratkoročne terjatve** so evidentirane v višini 2.574.430 evrov, in sicer:

<b>DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Terjatve do ZZZS iz naslova refundacij za plače	6.206	3.053
Terjatve za vstopni DDV	2.904	1.611
Terjatve za obročna plačila	517.826	532.106
Terjatve za kupnino za hišice v Tomačevem	69.955	64.087
Terjatve za zamudne obresti	46.615	56.388
Druge kratkoročne terjatve	1.930.924	1.429.740
<b>Skupaj druge kratkoročne terjatve</b>	<b>2.574.430</b>	<b>2.087.314</b>

Iz leta 2010 so med drugimi kratkoročnimi terjatvami obračunane pogodbene kazni, ki so bile dogovorjene po prvi (448.692 evrov) in tretji (847.917 evrov) pogodbi s prodajalcem stanovanj v Celovških dvorih, v letu 2011 se je obračunala pogodbena kazen po drugi pogodbi v višini 360.000 evrov, ki je bila pobotana z obveznostjo. Zaradi zamude in neizpolnjevanja pogodbe je bila pogodbena kazen obračunana tudi izvajalcu gradbeno obrtniških del v soseski Polje II v višini 1.048.468 evrov, ki je odprta še v višini 465.520 evrov.

V bilanci stanja so druge kratkoročne terjatve povečane za 302.217 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost obročnih plačil zapadlih v naslednjih 12 mesecih, tako da je izkazan znesek 2.876.647 evrov.

Med **neplačanimi odhodki** se izkazujejo odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Konec leta 2011 so ti odhodki znašali 5.097.012 evrov, in sicer:

<b>NEPLAČANI ODHODKI</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Neplačani računi dobaviteljem – tekoči stroški	606.896	2.656.305
Neplačane obresti za kredite	30.200	40.400
Neplačane plače in drugi prejemki zaposlenih	144.146	135.249
Neplačana druga izplačila	4.052	13.677
Neplačana revalorizacija lastnih udeležb in varščin	454	300.696
Neplačane terjatve iz lastnine MOL	2.535.004	2.174.246
Neplačani računi dobaviteljem – investicijski stroški	1.776.260	0
<b>Skupaj neplačani odhodki</b>	<b>5.097.012</b>	<b>5.320.573</b>

## OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

**Kratkoročne obveznosti** so izkazane v višini 10.190.337 evrov in so za 3,6 % višje kot leto poprej. V izkazih so povečane za 1.712.330 evrov, kar je ocenjena vrednost odplačila glavnice dolgoročnih posojil v letu 2012.

**Kratkoročne obveznosti do zaposlenih** v višini 127.185 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december 2011, ki zapadejo v izplačilo januarja 2012.

**Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev** izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oz. dobavljeno blago in so po stanju 31. 12. 2011 znašale 2.225.189 evrov in so za 14,8 % nižje kot leto poprej. Zapadlih obveznosti je bilo za 12.588 evrov, ostale so nezapadle.

**Druge kratkoročne obveznosti** v višini 287.369 evrov so za 229,9 % višje kot leto poprej. Povečanje je posledica obrnjene davčne obveznosti izkazane v višini 268.301 evrov za zadnje tromesečje (v letu 2011 smo bili trimesečni zavezanec za DDV). Obveznosti za dajatve in drugih obveznosti iz poslovanja je za 19.068 evrov.

**Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** so izkazane v višini 2.539.056 evrov, kar je za 16,4 % več kot predhodno leto. Iz naslova refundacij nadomestil plač v višini 3.834 evrov, iz naslova odprtih terjatev iz premoženja MOL v višini 2.535.004 evrov (najemnine in polovica pogodbene kazni po tretji pogodbi za nakup Celovških dvorov) ter za stroške vodenja transakcijskih računov za mesec december 2011 v višini 218 evrov.

**Kratkoročne obveznosti do financerjev** so konec leta znašale 59.000 evrov. Zaradi zagotavljanja likvidnosti je JSS MOL v letu 2011 skladno s soglasjem MS MOL sklenil pogodbo o obratnem likvidnostnem kreditu po kateri je imel zadnji dan leta črpanih 59.000 evrov oz. 81.000 evrov manj kot zadnji dan predhodnega leta.

**Kratkoročne obveznosti iz financiranja** predstavljajo natečene obresti za najete kredite, ki so konec leta 2011 znašale 30.200 evrov in so za 25,2 % nižje kot predhodno leto. V izkazih so povečane za ocenjena zapadla odplačila glavnice najetih kreditov v letu 2012 v višini 1.712.330 evrov.

**Neplačani prihodki** so izkazani v višini 4.922.338 evrov in so za 5,9 % višji kot leto prej. 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.

NEPLAČANI PRIHODKI	2011	2010
Nedavčni prihodki	1.403.437	1.381.168
Kapitalski prihodki	78.506	255.333
Transforni prihodki	2.680.739	2.314.169
Drugi neplačani prejemki	759.656	697.970
<b>Skupaj neplačani prihodki</b>	<b>4.922.338</b>	<b>4.648.640</b>

Konec leta 2011 so oblikovani **rezervni skladi** v skupni višini 347.147 evrov, kar je za 19,4 % več kot leto poprej. Rezervni sklad v smislu 119. člena stvarnopravnega zakonika je oblikovan v višini 106.000 evrov (enako kot leta 2010), rezervacije za kreditna tveganja so oblikovane na osnovi sprejetega Pravilnika za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL v višini 241.147 evrov, kar je za 30,5 % več kot leto poprej.

Konec leta 2011 je vrednost **namenskega premoženja** vpisanega v sodni register znašala 186.998.706 evrov, kar je za 3,7 % več kot predhodno leto. V začetku junija 2011 je bil v register

vpisan Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja za 6.585.287 evrov, ki ga je MS MOL sprejel na 3. seji 31. 1. 2011. Sklad namenskega premoženja za drugo znaša 4.107.649 evrov, tako je konec leta skupna vrednost sklada namenskega premoženja 191.106.355 evrov, kar je 3,0 % več kot konec leta 2010.

Vrednost **dolgoročnih finančnih obveznosti** konec leta 2011 je 34.470.681 evrov, kar je 3,7 % manj kot leto poprej. Obveznosti iz prejetih **kreditov** so se znižale za 1.638.593 evrov in znašajo 29.953.625 evrov. Skladno z mnenjem Ministrstva za finance z dne 9. 2. 2011 se v tej skupini evidentirajo tudi obveznosti iz lastnih udeležb, ki so jih pred vselitvijo dolžni plačati uspeli udeleženci na listi B javnega razpisa za najem neprofitnega stanovanja. Obveznosti iz prejetih **lastnih udeležb** od neprofitnih najemnikov so se v letu 2011 povečale za 304.591 evrov in znašajo 4.517.056 evrov. 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 najem<sup>1</sup> 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.

V bilanci stanja je vrednost dolgoročnih finančnih obveznosti znižana za 1.712.330 evrov, kolikor predstavljajo ocenjene zapadle glavnice v letu 2012.

Vrednost **drugih dolgoročnih obveznosti iz poslovanja** je konec leta znašala 998.200 evrov in je za 0,8 % višja kot leto poprej. To so obveznosti iz naslova prejetih varščin, ki 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**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Stanovanja MOL v upravljanju	40.876.882	21.799.289
Objekti MOL v prenovi	11.193.005	33.770.944
Oprema MOL v upravljanju	49.854	52.280
Materialne pravice v upravljanju	149.313	188.291
Zemljišča v upravljanju	359.915	375.113
Skupaj obveznosti za sredstva MOL	52.628.969	56.185.917
Obveznosti za sredstva Občine DOL	119.540	125.322
<b>Skupaj sredstva v upravljanju</b>	<b>52.748.509</b>	<b>56.311.239</b>
<b>Presežek prihodkov nad odhodki MOL</b>	<b>213.070</b>	<b>561.626</b>
<b>Presežek prihodkov nad odhodki DOL</b>	<b>34.192</b>	<b>24.465</b>

Za sredstva v upravljanju je z MOL sklenjena pogodba o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL<sup>2</sup>. 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 2011 se namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva načrtujejo za porabo na proračunski postavki 061003 Gospodarjenje in preнове s stanovanji MOL, ki je vključena v finančni načrt proračunskega uporabnika 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije.

Za sredstva v upravljanju občine Dol je sklenjena Pogodba o sodelovanju na področju uresničevanja nalog stanovanjskega gospodarstva z dne 8. 4. 2004.

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 14/04 in 34/04.

<sup>2</sup> Št. pogodbe 410-87/06-12 z dne 30. 6. 2006, zadnji dodatek št. 6 k tej pogodbi z dne 17. 12. 2010.



### 3.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

#### PRIHODKI

Realizirani prihodki, v višini 19.891.109 evrov, so za 2,9 % nižji kot leto poprej in so za 3,2 % nižji od načrtovanih.

<b>PRIHODKI</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nedavčni prihodki	8.863.861	7.122.660
Kapitalski prihodki	1.709.910	1.137.514
Prejete donacije	0	0
Transforni prihodki	9.282.323	12.219.357
Prejeta sredstva iz Evropske unije	35.015	0
<b>Skupaj prihodki</b>	<b>19.891.109</b>	<b>20.479.531</b>

<b>NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Prihodki od obresti	32.330	7.335
Prihodki od premoženja	5.798.153	5.497.935
Prihodki od prodaje blaga in storitev	2.001	9.332
Drugi nedavčni prihodki	3.031.377	1.608.058
<b>Skupaj nedavčni prihodki</b>	<b>8.863.861</b>	<b>7.122.660</b>

Prihodki od obresti so realizirani od kratkoročnih depozitov in na dnevna stanja na transakcijskih računih ter od zamudnih obresti obrokov kupnin občanom. Konec leta je bila boljša likvidnost od načrtovane, saj so se končni obračuni z izvajalci v soseski Polje II zamaknili v leto 2012.

Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 5.798.153 evra, kar je za 5,5 % več kot v letu 2010. Najpomembnejši so prihodki od neprofitnih najemnin, manjši delež pa predstavljajo uporabnine, profitne najemnine in garažnine za garaže, ki se samostojno oddajajo v stanovanjskih soseskah. Sem so prštete tudi plačane zamudne obresti iz najemnin, stroški opominjanja in povračila stanovanjskih stroškov ter prejete varščine. Le teh je bilo evidentiranih za 27.044 evrov.

Prihodki od prodaje blaga in storitev so iz naslova sklepanja najemnih pogodb in pogodb o lastni udeležbi za stanovanja SSRS, ki se oddajo uspešno na razpisu za najem neprofitnih stanovanj.

Drugi nedavčni prihodki zajemajo plačila pravnih in sodnih stroškov, poravnave ter zamudnih obresti le-teh, druge izredne nedavčne prihodke, povrnjene zavarovalnine, pogodbene kazni in unovčene garancije. V letu 2011 so bile prejete pogodbene kazni zaradi zamud v višini 949.549 evrov, in sicer od VEGRAD AM-v stečaju po drugi pogodbi v višini 360.000 evrov, od GPG d.d.-v stečaju zaradi zamude pri izgradnji soseske Polje II v višini 582.949 evrov in za 6.600 evrov od izvajalcev, ki so v 16 primerih zamujali z izvedbo obnove stanovanj.

V letu 2011 smo prejeli 1.832.121 evrov iz unovčenih garancij. Za 1.140.000 evrov je bila unovčena garancija za dobro izvedbo del podjetju GPG d.d. ob prekinitvi izvajalske pogodbe. Za 692.121 evrov pa so bile unovčene garancije za odpravo napak v garancijski dobi, ker izvajalci niso odpravili reklamacij in sicer na projektu Cesta v Gorice 15.918 evrov, Center starejših Trnovo 11.787 evrov in po vseh treh pogodbah za Celovške dvore 664.414 evrov.

<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Prihodki od prodaje poslovnih prostorov	418.333	0
Prihodki od prodaje hišic – Tomačevo	38.675	85.210
Prihodki od prodaje stanovanj	1.217.705	1.008.074
Prihodki od kupnin javno-zasebnega partnerstva	34.234	44.230
Prihodki od ustanovitve stvarne služnosti	963	0
<b>Skupaj kapitalski prihodki</b>	<b>1.709.910</b>	<b>1.137.514</b>

Kapitalski prihodki v višini 1.709.9102 evrov so bili realizirani od prodaje osnovnih sredstev in so za 50,3 % višji kot leto poprej, in za 12,2 % nižji od načrtovanih. Plačilo zadnjih 15 % kupnine od SSRS za 11 stanovanj v soseski Polje II se zamika v leto 2012.

## TRANSFERNI PRIHODKI

Vsi transferni prihodki so iz proračuna MOL in so znašali 9.282.323 evrov, kar je za 24,0 % manj kot leta 2010 in za 5,5 % manj od načrtovanega. V zaključnem računu MOL so transferni odhodki javnemu skladu izkazani v višini 9.365.678,63 evrov. Razlika je 83.356 evrov, kar predstavlja subvencije za najemnine stanovanj v lasti MOL nakazane na transakcijski račun MOL-najemnine in so evidentirane kot prihodek MOL – namenska sredstva stanovanjskega gospodarstva.

<b>ODHODKI</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Tekoči odhodki	5.920.323	4.896.766
Tekoči transferi	654.323	721.012
Investicijski odhodki	12.813.835	12.752.722
<b>Skupaj odhodki</b>	<b>19.388.481</b>	<b>18.370.500</b>

V letu 2011 si bili realizirani odhodki za 5,5 % višji kot v predhodnem letu ter za 6,2 % nižji od načrtovanih.

<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.490.695	1.509.148
Prispevki na plače in premije KDPZ	237.469	241.472
Izdatki za blago in storitve	3.453.361	2.557.505
- pisarniški material in storitve	95.312	79.943
- posebni material in storitve	743	1.712
- energija, voda in komunikacije	58.122	36.714
- prevozni stroški in storitve	6.443	2.515
- izdatki za službena potovanja	4.538	6.041
- tekoče vzdrževanje	2.723.171	1.946.514
- poslovne najemnine in zakupnine	9.873	7.364
- kazni in odškodnine	0	0
- drugi operativni stroški	555.159	476.702
Plačila obresti	583.443	475.969
Rezervacije	155.355	112.672
<b>Skupaj tekoči odhodki</b>	<b>5.920.323</b>	<b>4.896.766</b>

Tekoči odhodki so za 20,9 % višji kot leta 2010 in za 2,4 % nižji od načrtovanih. Plače in drugi izdatki zaposlenim so za 1,3 % nižji kot predhodno leto, prispevki delodajalca so nižji za 1,7 % kot leto poprej. Izdatki za blago in storitve so za 35,0 % višji kot leto poprej, predvsem zaradi povečanega vzdrževanja stanovanj in večjega števila le-teh.

<b>TEKOČI TRANSFERI</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Transferi posameznikom	468.392	510.772
Drugi tekoči domači transferi	185.931	210.239
<b>Skupaj tekoči transferi</b>	<b>654.323</b>	<b>721.011</b>

Tekoči transferi so bili za 9,3 % nižji kot leta 2010 in za 6,1 % višji od načrtovanih. Med transferi posameznikom in gospodinjstvom so najpomembnejše odškodnine in poravnave po ZDen, ki so bile v letu 2011 plačane v višini 230.026 evrov. Med transferi posameznikom so evidentirane še subvencije neprofitnih najemnin izplačane drugim lastnikom v višini 86.710 evrov in subvencije tržnih najemnin v višini 147.659 evrov, kar je za 118,0 % več kot leto poprej. Za 3.997 evrov je bilo izplačil po sodnih odločbah ter 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 2011 znašale 171.703 evrov, 342 evrov je bilo prenosa kupnin v vrtce in šole, za 13.886 evrov pa je bilo plačanega davka na promet nepremičnin.

<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nakup stanovanj	4.518.486	5.567.957
Nakup opreme	13.677	6.954
Novogradnje in adaptacije	6.712.525	5.999.115
Investicijsko vzdrževanje	921.701	676.145
Nakup zemljišč	0	5.280
Nakup nematerializiranega premoženja	70.112	74.343
Študije izvedljivosti projektov	577.334	422.929
<b>Skupaj investicijski odhodki</b>	<b>12.813.835</b>	<b>12.752.723</b>

Realizirani investicijski odhodki so za 0,5 % višji kot predhodno leto in za 8,2 % nižji od načrtovanih. Investicijski stroški po posameznih projektih so predstavljeni v poslovnem poročilu pri realizaciji letnih programov.

### **3.2.1. POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB**

<b>IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov	419.453	552.435
Prejete kupnine iz naslova privatizacije	571.162	631.257
Dana posojila posameznikom	-36.422	-114.117
<b>Prejeta minus dana posojila in sprememba kapitalskih deležev</b>	<b>954.193</b>	<b>1.069.575</b>

Prejemki od prejetih vračil danih posojil posameznikom so za 24,1 % nižji kot leto poprej, saj se poplačujejo dolgoročna stanovanjska posojila dodeljena konec leta 1995. Kot vir financiranja usihajo tudi kupnine iz naslova privatizacije - prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu, saj se iztekajo pogodbe o obročnem plačevanju. Realizacija v letu 2011 je bila za 9,5 % nižja kot leto poprej.

V letu 2011 so bila odobrena posojila 11 upravičencem za 71.742 evrov. V letu 2011 je pogodbo sklenilo 5 prosilcev, črpana so bila posojila v višini 36.422 evrov.

Konec leta so prejeta vračila posojil in kupnin za 954.193 evrov presegala dana posojila.

### **3.2.2. POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA**

<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Prejete lastne udeležbe	163.630	280.964
Odplačila kreditov bankam	639.139	1.971.628
Odplačila dolgoročnih kreditov javnim skladom	1.080.453	983.503
Vračila lastnih udeležb	73.053	79.520
<b>Neto odplačilo dolga</b>	<b>1.629.015</b>	<b>2.753.687</b>

V letu 2011 je bilo na novo vplačanih lastnih udeležb neprofitnih najemnikov uspešnih na listi B za 163.630 evrov. JSS MOL je v letu 2011 redno plačeval anuitete za prejeta posojila. Tako je svojo dolgoročno zadolženost znižal za 1.711.646 evrov in sicer: v znesku 558.139 evrov je bila vrnjena glavnica SID Banki, 1.038.796 evrov predstavlja odplačilo glavnice za deset posojil najetih pri SSRS, za 41.657 evrov je bila vrnjena glavnica EKO skladu ter ob izpraznitvi stanovanj je bilo najemnikom vrnjenih za 73.053 evrov lastnih udeležb. Neto odplačilo dolga znaša 1.629.015 evrov.

### 3.3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA

1. Vsi prejemki in izdatki izhajajo iz **javne službe** stanovanjskega sklada. Vse izvajane naloge so bile načrtovane v stanovanjskem programu MOL za leto 2011. **Tržne dejavnosti** za leto 2011 niso bile načrtovane in izvajane.
2. Po stanju konec leta 2011 JSS MOL izkazuje **dolgoročne rezervacije** za kreditna tveganja v višini 241.147 evrov in rezervni sklad v višini 106.000 evrov.
3. V letu 2011 so prihodki presegali odhodke na namenskem premoženju za 166.634 evrov, kar presega primanjkljaj iz preteklih let, tako, da je na 31. 12. 2011 izkazan presežek prihodkov nad odhodki v višini 35.107 evrov. Iz upravljanja premoženja MOL je izkazan presežek prihodkov nad odhodki iz preteklih let v višini 561.626 evrov, kar presega primanjkljaj tekočega leta v višini 348.556 evrov in je 31. 12. 2011 izkazan presežek prihodkov nad odhodki v višini 213.070 evrov. Iz upravljanja premoženja občine Dol se je presežek preteklih let povečal za rezultat tekočega leta in na dan 31. 12. 2011 znaša 34.192 evrov.

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

**Preglednica 5: Rezultat poslovanja v letu 2011 po lastništvu sredstev**

Konto	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL	Premoženje Občine Dol
71	Nedavčni prihodki	8.863.861	8.523.719	330.182	9.960
72	Kapitalski prihodki	1.709.910	1.709.910	0	0
73	Prejete donacije	0	0	0	0
74	Transforni prihodki	9.282.323	929.056	8.353.267	0
75	Prejeta vračila danih posojil	990.615	990.615	0	0
78	Prejeta sredstva EU	35.015	35.015	0	0
50	Zadolževanje	163.630	163.630	0	0
	<b>Prihodki in drugi prejemki</b>	<b>21.045.354</b>	<b>12.351.945</b>	<b>8.683.449</b>	<b>9.960</b>
40	Tekoči odhodki	5.920.323	3.137.325	2.782.766	232
41	Tekoči transferi	654.323	411.554	242.769	0
42	Investicijski odhodki	12.813.835	6.807.365	6.006.470	0
44	Dana posojila	36.422	36.422	0	0
55	Odplačila dolga	1.792.645	1.792.645	0	0
	<b>Skupaj izdatki</b>	<b>21.217.548</b>	<b>12.185.311</b>	<b>9.032.005</b>	<b>232</b>
	<b>Rezultat leta 2011</b>	<b>-172.194</b>	<b>166.634</b>	<b>-348.556</b>	<b>9.728</b>
	<b>Rezultat preteklih let</b>	<b>454.563</b>	<b>-131.527</b>	<b>561.626</b>	<b>24.464</b>
	<b>Rezultat 31.12.2011</b>	<b>282.369</b>	<b>35.107</b>	<b>213.070</b>	<b>34.192</b>

4. Javni sklad ne izkazuje **zalog**.
5. **Kratkoročne terjatve do kupcev** na dan 31. 12. 2011 znašajo 2.168.544 evrov, kar je 8,6 % manj kot leto poprej. Od tega je zapadlih terjatev do enega leta 645.477 evrov, od enega do treh let za 337.856 evrov ter starejših od treh let za 1.182.960 evrov. Vse terjatve so zapadle, razen 2.251 evrov iz naslova najemnin za skupne prostore, ki jih fakturirajo upravniki. Veliko naših najemnikov je težko izterljivih, ker nimajo premoženja in zadostnih dohodkov. Med **ukrepi za izterjavo** naj omenimo, da so z višino dolga najemniki seznanjeni mesečno s prejemom

računa za tekoči mesec. Poleg tega dolžnike opominjamo 4 krat letno ter jim omogočamo obročno poplačilo dolga. Proti večjim oz. dolgotrajnejšim dolžnikom se vlaga tožbe na prekinitev najemnega razmerja in poplačilo dolga.

Konec leta 2011 je bilo odprtih 736 sodnih zadev in sicer 367 pravnih in nepravdnih zadev ter 369 izvršilnih zadev.

V postopkih za izpraznitev in izročitev stanovanja je bilo v letu 2011 zaključenih 16 (14 v letu 2010) postopkov, ki so se 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. V letu 2011 je bilo na tak način dodeljenih 6 bivalnih enot.

6. Javni sklad ob koncu poslovnega leta 2011 izkazuje neplačane zapadle obveznosti do dobaviteljev v višini 12.588 evrov, ki so bile vse poravnane v januarju 2012.
7. Za **vlaganja v opredmetena dolgoročna sredstva** v lasti MOL so se skladno s sprejetim proračunom oz. rebalansom proračuna MOL za leto 2011 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.
8. JSS MOL v letu 2011 ni razpolagal s **prostimi namenskimi sredstvi**, saj je zmanjševal svojo kratkoročno zadolženost. 31. decembra 2011 je izkazoval za 23.126 evrov depozita pri Banki Koper iz naslova vračil posojil posameznikov in za 385.062 evrov sredstev na računih zaradi nepričakovanih plačil transfernih prihodkov zadnji dan leta.
9. Pomembnejše **spremembe stalnih sredstev** so v pojasnilih bilance stanja.
10. Z **izvenbilančnimi vknjižbami** JSS MOL evidentira vrednost prejetih poroštev in garancij ter obveznosti iz tožb.

<b>IZVENBILANČNA EVIDENCA</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Dane garancije - menice za najeta posojila	25.917.582	28.143.918
Obveznosti iz tožb	1.712.552	772.099
Obveznosti iz stvarnih služnosti	53.423	52.267
Obveznosti iz hipotek za najeta posojila	17.023.393	18.991.236
Prejete garancije, vinkulacije	9.049.257	5.144.155
<b>Izvenbilančna evidenca skupaj</b>	<b>53.756.207</b>	<b>53.103.675</b>

11. V registru osnovnih sredstev se vodi tudi **osnovna sredstva**, ki so že v **celoti odpisana**. V celoti je odpisana amortizljiva vrednost 45 enot barak in 180 starejših stanovanj predvsem v ožjem mestnem središču. 13 enot se vodi po evidenčni vrednosti 1 evro.

Za opravljanje dejavnosti pa se uporablja tudi že odpisana oprema, saj je povprečno 85,7 % odpisana.

## 12. Drugo, kar je pomembno za predstavitev poslovanja

### Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31. 12. 2011 javni sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki nadzornega odbora sklada zastopani v organih upravljanja.

### **Dogodki po bilanci stanja**

V januarju in februarju 2012 so bile odpravljene pomanjkljivosti in usklajeni končni obračuni z izvajalci v soseski **Polje II**. Vsa stanovanja so bila prevzeta, prevzeti so skupni deli in naprave. SSRS je prevzel kupljena stanovanja.

V decembru 2011 je bila sklenjena prodajna pogodba o **nakupu 9 starih stanovanj** na različnih lokacijah v večstanovanjskih objektih v Ljubljani za skupno ceno 676.448 evrov. Plačilo kupnine smo skladno s pogodbo izvedli v januarju 2012, ko smo tudi pričeli obračunavati najemnino.

Nadaljuje se z deli za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijski dobi v soseski **Celovški dvori**.

Finančno je bila zaključena menjalna pogodba po kateri je JSS MOL pridobil 12 oskrbovanih stanovanj in 10 parkirnih mest v **Murglah**.

### **Skladnost obveznosti s 37. členom ZJS**

JSS MOL se je s soglasjem ustanovitelja po določilih starega Zakona o javnih skladih<sup>1</sup> za pridobivanje najemnih stanovanj zadolžil več, kot to določa novi Zakon o javnih skladih – ZJS-1<sup>2</sup>, ki je pričel veljati z 12. 8. 2008, ki 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. Tako za leto 2011 novo dolgoročno zadolževanje ni bilo načrtovano. Glede na to, da se skladno z mnenjem Ministrstva za finance (z dne 9. 2. 2011) prejete lastne udeležbe evidentirajo kot prejeti dolgoročni krediti od fizičnih oseb se je zadolženost med letom 2011 na tej osnovi povečala za 304.591 evrov.

Po stanju 31. 12. 2011 JSS MOL izkazuje zadolženost na osnovi najetih dolgoročnih posojil pri bankah oz. javnih skladih 29.953.625 evrov in je za 1.638.593 evrov manjša kot leto prej.

Skladno z dovoljenjem danim z odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2011 je bila sklenjena pogodba za likvidnostno posojilo s poslovno banko v višini do 3.000.000 evrov. Po stanju 31. 12. 2011 je bilo črpanega kratkoročnega posojila za 59.000 evrov, kar je za 81.000 evrov manj kot konec leta 2010.

### **Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj**

Skladno s Pravilnikom o dodeljevanju stanovanjskih posojil Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana<sup>3</sup> in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana<sup>4</sup> ter vsakokratnimi javnimi razpisi, sklad dodeljuje stanovanjska posojila občanom – fizičnim osebam. V svojem namenskem premoženju pa ima JSS MOL tudi terjatve za dana stanovanjska posojila, ki jih je Mestna občina Ljubljana dodelila od leta 1995 do pričetka delovanja JSS MOL (1. 7. 2002).

Zakon o javnih skladih – ZJS-1 nalaga javnim skladom, da spremljajo in ocenjujejo skupna kreditna tveganja in obvladujejo kreditna tveganja za vsakega posameznega dolžnika.

Za obvladovanje kreditnih tveganj ZJS-1 napotuje na smiselno uporabo vsakokrat veljavnih predpisov Banke Slovenije in sicer Zakona o bančništvu - ZBan-1<sup>5</sup> in na osnovi 129. člena ZBan-1 izdana predpisa:

- Sklep o ocenjevanju izgub iz kreditnega tveganja bank in hranilnic<sup>6</sup> in

---

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 22/00.

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 77/08.

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 48/03.

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 101/08.

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 99/10, (pop. 52/11) – uradno prečiščeno besedilo – 35/11,59/11 in 85/11. Spremembe ZBan-1 niso imele vpliva na podzakonske akte na osnovi katerih je izdelan Pravilnik za ocenjevanje, spremljanje in oblikovanje kreditnih tveganj JSS MOL.

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 28/07,102/08 in 3/09.

- Sklep o veliki izpostavljenosti bank in hranilnic<sup>1</sup>.

Na teh osnovah je izdan Pravilnik za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL št. 237-3/2007-595 z dne 30. 1. 2008.

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

Za obvladovanje kreditnih tveganj sklad izvaja naslednje ukrepe:

- spremlja in ocenjuje dolžnikovo sposobnost izpolnjevanja obveznosti,
- ustrezno zavaruje izpolnitve obveznosti kreditojemalca,
- spremlja in ocenjuje skupna kreditna tveganja.

V skladu s poslovno politiko in sprejetimi Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana<sup>2</sup> mora kreditojemalec zavarovati obveznost do sklada z zavarovanji, ki jih določa vsakokratni javni razpis za stanovanjska posojila.

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

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

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

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

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

**Preglednica 6: Oblikovanje rezervacij za kreditna tveganja**

Skupina	% rezervacije	Št. kreditojemalcev	Višina terjatev	Višina rezervacij 31.12.2011	Višina rezervacij 31.12.2010
A	1 %	135	848.861	8.489	9.785
B	10 %	20	133.338	13.334	44.438
C	25 %	9	57.782	14.446	945
D	50 %	1	9.385	4.692	6.831
E	100 %	10	200.186	200.186	122.751
<b>Skupaj</b>		<b>175</b>	<b>1.249.552</b>	<b>241.147</b>	<b>184.750</b>

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 85/10. Ta sklep po vsebini nima neposrednega vpliva na posojilno politiko JSS MOL oz. oblikovanje rezervacij za kreditna tveganja, ker JSS MOL odobrava posojila fizičnim osebam, v relativno majhnih zneskih in ni nevarnosti, da bi prišlo do velike izpostavljenosti napram posamezni fizični osebi. Pravnim osebam JSS MOL ne posoja.

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 101/08.

Oblikovane dolgoročne rezervacije za kritje izgub zaradi kreditnih tveganj se knjižijo v Rezervni sklad za kreditna tveganja in se s tem sklepom oblikujejo po stanju 31. 12. 2011 v višini 241.147 evrov, kar je 30,5 % povečanje glede na stanje 31. 12. 2010.





F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

#### 4.1.2. STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Z N E S E K									
		Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodsk a 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
<b>I. Dolgoročne finančne naložbe (801+806+813+814)</b>	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>A. Naložbe v delnice (802+803+804+805)</b>	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>B. Naložbe v deleže (807+808+809+810+811+812)</b>	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno</b>	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (815+816+817+818)</b>	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	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

<b>II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (820+829+832+835)</b>	819	1.394.369	0	36.483	0	371.197	0	1.059.655	0	1.059.655	0
<b>A. Dolgoročno dana posojila (821+822+823+824+825+826+827+828)</b>	820	1.394.369	0	36.483	0	371.197	0	1.059.655	0	1.059.655	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	1.394.369	0	36.483	0	371.197	0	1.059.655	0	1.059.655	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>B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (830+831)</b>	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
<b>C. Dolgoročno dani depoziti (833+834)</b>	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
<b>D. Druga dolgoročno dana posojila</b>	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>III. Skupaj (800+819)</b>	836	1.394.369	0	36.483	0	371.197	0	1.059.655	0	1.059.655	0

## 4.2. PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

### 4.2.1. IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Z N E S E K	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
75	<b>IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (302+313+319+320)</b>	301	990.615	1.183.692
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	419.453	552.435
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	419.453	552.435
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	<b>PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (314+315+316+317+318)</b>	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
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0
752	<b>KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE</b>	319	571.162	631.257
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0	0
44	<b>V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (322+333+340+344+347)</b>	321	36.422	114.117
440	DANA POSOJILA (323+324+325+326+327+328+329+330+331+332)	322	36.422	114.117
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	36.422	114.117
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0	0
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0	0
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0	0
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0	0
4405	Dana posojila občinam	328	0	0
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0
4408	Dana posojila javnim agencijam	331	0	0
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0	0
441	<b>POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (334+335+336+337+338+339)</b>	333	0	0

4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0	0
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0	0
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0	0
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	337	0	0
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0	0
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0	0
442	<b>PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (341+342+343)</b>	340	0	0
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0	0
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	342	0	0
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0	0
443	<b>POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (345+346)</b>	344	0	0
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0	0
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0	0
444	Dana posojila subjektom vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	347	0	0
	<b>VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (301-321)</b>	348	954.193	1.069.575
	<b>VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (321-301)</b>	349	0	0

#### 4.2.2. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
50	<b>VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)</b>	351	163.630	280.964
500	<b>DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)</b>	352	163.630	280.964
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	163.630	280.964
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	<b>ZADOLŽEVANJE V TUJINI (359+360+361+362+363)</b>	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	363	0	0
55	<b>VIII. ODPLAČILA DOLGA (365+371)</b>	364	1.792.645	3.034.651
550	<b>ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)</b>	365	1.792.645	3.034.651
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	639.139	1.971.628
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	1.153.506	1.063.023
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	<b>ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (372+373+374+375+376)</b>	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
	<b>IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (351-364)</b>	377	0	0
	<b>IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)</b>	378	1.629.015	2.753.687
	<b>X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)</b>	379	0	424.919
	<b>X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)</b>	380	172.194	0





JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

***B. POSLOVNO POROČILO***  
***ZA LETO 2011***

**Ljubljana, februar 2012**





# 1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

V letu 2011 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 21.045.355 evrov, kar je za 7,3 % manj od načrtovanega z rebalansom finančnega načrta in za 4,1 % manj kot leto poprej. Od tega je za 19.891.109 evrov prihodkov, za 990.615 evrov prejetih vračil za dana posojila in kupnin iz privatizacije ter zadolžitev iz naslova prejetih lastnih udeležb za 163.630 evrov.

Izdatki sklada so realizirani v višini 21.217.549 evrov, kar je za 6,0 % manj od načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 19.388.481 evrov, za 36.422 evrov je bilo danih novih posojil, odplačila posojil so v letu 2011 znašala 1.792.645 evrov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2011 v primerjavi s predhodnim letom in sprejetim rebalansom finančnega načrta je razvidna iz spodnje preglednice:

**Preglednica 7: Realizacija finančnega načrta za leto 2011**

Bilanca	NAZIV KONTA	REALIZACIJA	REBALANS FN	REALIZACIJA	INDEKS RFN11/ RebFN11	INDEKS RFN11/ RFN10
		31.12.2010	2011	31.12.2011		
1	2	3	4	5	6=5/4	7=5/3
<b>A</b>	<b>BILANCA PRHODKOV IN ODHODKOV</b>					
	I. SKUPAJ PRIHODKI	20.479.531	20.546.510	19.891.109	96,8	97,1
	II. SKUPAJ ODHODKI	18.370.500	20.663.433	19.388.481	93,8	105,5
	III. PRORAČUNSKI PRIMANKLJAJ OZ. PRES.	2.109.031	-116.924	502.628	-429,9	23,8
<b>B</b>	<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	1.183.692	956.304	990.615	103,6	83,7
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAP. DEL.	114.117	50.000	36.422	72,8	31,9
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	1.069.575	906.304	954.193	105,3	89,2
<b>C</b>	<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>					
50	VII. ZADOLŽEVANJE	280.964	1.200.077	163.630	13,6	58,2
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	3.034.651	1.857.930	1.792.645	96,5	59,1
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-2.753.687	-657.853	-1.629.015	247,6	59,2
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.- V.-VIII.)	424.919	131.527	-172.194	-130,9	-40,5
	<b>SKUPAJ PREJEMKI (I.+IV.+VII.)</b>	<b>21.944.186</b>	<b>22.702.891</b>	<b>21.045.355</b>	<b>92,7</b>	<b>95,9</b>
	<b>SKUPAJ IZDATKI (II.+V.+VIII.)</b>	<b>21.519.268</b>	<b>22.571.363</b>	<b>21.217.549</b>	<b>94,0</b>	<b>98,6</b>

Zaradi nižanja transernih prihodkov iz proračuna MOL je bilo z rebalansom finančnega načrta načrtovano povečanje prihodkov iz lastnih virov in večje kratkoročno zadolževanje. Glede na to, da se je konec leta 2011 zavleklo prevzemanje del od posameznih izvajalcev v soseski Polje II, je bila tudi poraba nižja od načrtovane.

## Realizacija prihodkov in drugih prejemkov

Lastni prihodki so bili realizirani v višini 11.598.439 evrov, kar je 99,3 % načrtovanega in so za 17,6% višji kot predhodno leto.

### Preglednica 8: Realizacija posameznih prihodkov in drugih prejemkov

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2010	Rebalans FN 2011	Realizacija 31.12.2011	Indeks 6=5/4	Indeks 7=5/3
1	2	3	4	5	6=5/4	7=5/3
7102	Prejete obresti	7.335	28.000	32.330	115,5	440,8
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	5.497.935	5.831.894	5.798.153	99,4	105,5
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	9.332	1.334	2.001	150,0	21,4
7141	Drugi nedavčni prihodki	1.608.058	2.876.231	3.031.377	105,4	188,5
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	1.557.248	1.947.534	1.708.947	87,7	109,7
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	552.435	386.320	419.453	108,6	75,9
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	631.257	569.984	571.163	100,2	90,5
786	Ostala prejeta sredstva iz proračuna Evropske unije	0	35.016	35.015	100,0	-
	<b>Prihodki od namenskih sredstev</b>	<b>9.863.601</b>	<b>11.676.313</b>	<b>11.598.439</b>	<b>99,3</b>	<b>117,6</b>
<b>74</b>	<b>Transforni prihodki iz proračuna MOL</b>	<b>12.219.357</b>	<b>9.826.501</b>	<b>9.282.323</b>	<b>94,5</b>	<b>76,0</b>

Zaradi boljše likvidnosti od načrtovane so tudi prihodki iz obresti višji za 15,5 % in so realizirani v višini 32.330 evrov.

Prihodki od najemnin so realizirani v višini 5.798.153 evrov oz. 99,4 % načrtovanega in so za 5,5 % višji od predhodnega leta.

Prihodki od opravljene prodaje blaga in storitev so doseženi s sklepanjem najemnih pogodb in pogodb o lastni udeležbi za SSRS v soseski Celovški dvori.

Drugi nedavčni prihodki so za 5,4 % višji od načrtovanih in za 88,5 % višji kot leto poprej in znašajo 3.031.377 evrov. Med njimi so najpomembnejše unovčene garancije, ki jih je bilo v letu 2011 za 1.832.120 evrov. Unovčenih pogodbenih kazni je bilo za 949.549 evrov. Nato po velikosti sledijo povrnjene škode od zavarovalnice za 84.657 evrov. Drugi nedavčni prihodki kamor sodijo plačani pravniki stroški, plačila iz poravnjav, plačila spornih terjatev, poravnave obratovalnih stroškov znašajo 165.051 evrov.

Prihodki od prodaje zgradb so realizirani v višini 1.708.947 evrov in so za 12,3 % nižji od načrtovanih in za 9,7 % višji kot leto poprej. Prodane so bile stanovanjske enote na Ciril Metodovem trgu 15, Karlovški 20, Šmartinski 3 in Krivec 4. SSRS je bilo za 11 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti v soseski Polje II skladno s pogodbo obračunanih 85 % kupnine. Na javno povabilo za poslovne prostore v Zeleni jami v decembru nismo prejeli nobene ponudbe.

Prejetih vračil danih posojil je bilo za 419.453 evrov oz. 8,6 % več od načrtovanih in za 24,1 % manj kot leto poprej.

Sredstva iz naslova privatizacije stanovanj so bila realizirana v načrtovani višini in so za 9,5 % nižja kot leto poprej.

Sredstva prejeta iz proračuna Evropske unije so realizirana v načrtovani višini.

**Transforni prihodki** iz proračuna MOL so bili realizirani v višini 9.282.323 evrov ali 94,5 % načrtovanega z rebalansom oz. za 24,0 % manj kot leto poprej. Sredstva integralnega proračuna so bila realizirana v višini 7.396.315 evrov, kar je za 2,1 % več kot je bilo načrtovano z rebalansom. Namenska sredstva stanovanjskega gospodarstva so bila realizirana v višini 1.969.094 evrov, kar predstavlja 76,2 % z rebalansom načrtovane porabe namenskih sredstev. Namenska sredstva se črpajo v odvisnosti od namenskih prejemkov in se tekoče spremljajo, v proračunu MOL so bila oblikovana v višini 2.087.513 evrov, kar pomeni, da se 118.419 evrov neporabljenih namenskih sredstev stanovanjskega gospodarstva prenaša v leto 2012.

## 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 2011. V nadaljevanju navajamo kratke povzetke aktivnosti po projektih, ki so bili načrtovani z rebalansom finančnega načrta za leto 2011 oz. z odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2011.

### SREDSTVA V UPRAVLJANJU - INVESTITOR JE MOL

JSS MOL je izvajalec s proračunom MOL načrtovanih razvojnih projektov, sredstva za izvajanje le teh zagotavlja proračun MOL v obliki investicijskih transferov JSS MOL.

**Preglednica 9: Realizacija načrtov razvojnih projektov MOL v letu 2011**

Št. NRP	Naziv projekta	Prorač. post.	Rebalans FN 2011	Veljavni proračun	Črpanja iz pror. MOL 31.12.2011	Realizacija v FN JSS 31.12.2011	%
1	2	3	4	5	6	7	8=7/4
199	NAKUP OPREME IN INFORMATIZACIJA	61001	88.690	84.706	84.706	83.789	94,5
200	ŽENSKA SVETOVALNICA	61003	23.426	22.946	22.945	22.945	97,9
201	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJ	61003	346.477	285.835	259.801	291.421	84,1
202	ZARNIKOVA 4	61002	600	600	600	600	100,0
204	PIPANOVA POT	61002	113.000	109.101	109.101	100.931	89,3
209	ODPRAVA BARAKARSKEGA NASELJA	61002	110.000	47.142	47.141	47.141	42,9
246	NAKUP STANOVANJ	61002	689.356	941.556	941.556	1.084.064	157,3
		61003	627.706	688.828	461.140	373.231	59,5
272	POLJE II	61002	2.981.088	3.007.069	3.007.069	3.435.354	115,2
		61003	946.101	926.922	566.992	566.992	59,9
	<b>Skupaj projekti</b>		<b>5.926.444</b>	<b>6.114.706</b>	<b>5.501.051</b>	<b>6.006.470</b>	<b>101,4</b>

Aktivnosti po projektih so bile naslednje:

- **NRP 199 - Nakup opreme in informatizacija:** V letu 2011 je bil uveden nov modul »pisarniško poslovanje« ter testiran modul »lastnina«, dograjeval se je modul »finančno poslovanje«. Poleg tega je bilo nabavljeno še za 2.097 evrov pisarniškega pohištva, za 11.105 evrov opreme (3 fotokopirni stroji, merilnik in fotoaparati) ter za 474 evrov komunikacijske opreme.
- **NRP 200 - Ženska svetovalnica:** Zaradi prostorske utesnjenosti je bil projekt opuščen. Načrtovana sredstva so bila namenjena zunanji ureditvi območja. Park je predan v upravljanje pristojnemu oddelku MOL.
- **NRP 201 - Investicijsko vzdrževanje stanovanj:** Financirano je bilo investicijsko vzdrževanje 36 stanovanj v lasti MOL. V okviru tega NRP se vključujemo tudi v obnovo lupin stavb v okviru akcije LMM, tako smo sodelovali pri obnovi stavb na Cankarjevem nabrežju 1, Resljevi 1 in Rimski 7.
- **NRP 202 – Zarnikova 4:** Urejajo se premoženjsko pravna razmerja. V letu 2011 je bila izdelana in na GURS vložena sprememba etažnega načrta, ki je osnova za nadaljnjo ureditev zemljiško knjižnega stanja.
- **NRP 204 – Pipanova pot:** Po izbiri najugodnejšega izvajalca gradbenih, obrtniških in instalacijskih del se je pričela izgradnja 22 bivalnih enot v objektu Pipanova pot. Izvajalec je bil uveden v delo septembra 2011. Dela potekajo skladno s terminskim planom.
- **NRP 209 - Odprava barakarskega naselja:** Doslej je bilo porušenih 6 objektov. V letu 2011 so bili porušeni trije objekti in sicer objekt št. 2 in št. 8 ter odstranjen kontejner v katerem so bili prostori za socializacijo romskih žensk in otrok. V naselju ostaja še 7 objektov za preselitev in rušenje v prihodnjih letih. Zadnji objekti so bili porušeni v decembru 2011, zato bodo finančne obveznosti poravnane v letu 2012.
- **NRP 246 – Nakupi stanovanj:** Zaključilo se je financiranje nakupa 119 stanovanj v soseski Celovški dvori. Kupilo se je šest nadomestnih stanovanj za lastnike v objektu Cesta na Brdo 105 B, ki so bila predana Oddelku za ravnanje z nepremičninami, da izvede lastniško menjavo. Izvedeni sta bili dve lastniški menjavi stanovanj z lastnikoma iz objekta Pod Turnom 4.
- **NRP 272 - Polje II:** V letu 2010 so dela na izgradnji soseske Polje II potekala z načrtovano dinamiko. V začetku leta 2011 so dela zastala, zato je bila 18. 2. 2011 prekinjena pogodba z izvajalcem gradbenih, obrtniških in instalacijskih del GPG d.d., nad katerim je bil 4. 6. 2011 uveden stečaj. Za dokončanje projekta so se sklepale pogodbe z novimi izvajalci (večinoma prejšnjimi podizvajalci GPG). Zaključek gradnje se je zaradi odprave drobnih napak zavlekel, tako, da so bili končni obračuni z večino izvajalcev opravljeni v letu 2012.

## LASTNA SREDSTVA – INVESTITOR JSS MOL

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

**Preglednica 10: Realizacija projektov JSS MOL v letu 2011**

Zap.št.	Naziv projekta	Finančni načrt 2011	Rebalans FN 2011	Realizacija 2011	RFN11/FN11
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Celovski dvori I. pogodba	729.284	637.177	637.306	100,0
2	Celovski dvori II. pogodba	611.476	1.032.482	1.032.482	100,0
3	Polje II	1.034.639	4.207.023	3.113.775	74,0
4	Investicijsko vzdrževanje	950.000	600.000	632.199	105,4
5	Dolgi most	69.770	0	0	-
6	Vinčarjeva - Hiša Sonček	26.789	0	0	-
7	Nakup stanovanj na trgu	1.000.000	1.500.000	1.391.604	92,8
8	Nakupi zemljišč	956.716	0	0	-
9	Rentni odkup	100.000	0	0	-
10	Javno zasebno partnerstvo	150.000	36.000	0	0,0
11	Oskrb. stanovanja Murgle	0	22.042	0	0,0
	<b>Skupaj projekti</b>	<b>5.628.674</b>	<b>8.034.724</b>	<b>6.807.366</b>	<b>84,7</b>

Aktivnosti so bile naslednje:

- V letu 2011 so se v soglasju s stečajnim upraviteljem odpravljale pomanjkljivosti zaradi nedokončanih stanovanj in skupnih delov in naprav, ki so bila nujno potrebna za upravljanje in funkcioniranje soseske. S sklenitvijo sporazuma v začetku julija 2011 sta MOL in JSS MOL s prodajalcem stanovanj v soseski **Celovski dvori** Vegrad AM nepremičnine d.o.o. – v stečaju med drugim dogovorila tudi višino denarnih terjatev in obveznosti v zvezi z vsemi tremi pogodbami o nakupu stanovanj. Po drugi pogodbi je bila obračunana pogodbeni kazen. Založena sredstva so se obračunala kot plačane kupnine po predzadnjem in zadnjem obroku v bruto znesku.
- Zaradi zmanjšanja investicijskih transferov v rebalansu proračuna MOL za leto 2011 se je z rebalansom FN JSS MOL načrtovalo, da se povečujejo sredstva za dokončanje soseske **Polje II** iz namenskih sredstev sklada. Vendar kljub temu, da je bilo uporabno dovoljene izdano 15.11.2011, so bila prva stanovanja prevzeta in pripravljena za vselitev šele konec decembra 2011. Zaradi odprave ugotovljenih pomanjkljivosti se je z izvajalci del zavlekel tudi končni obračun po posameznih pogodbah, tako da se je finančni zaključek z večino izvajalcev zamaknil v leto 2012, zato je finančni tok nižji od načrtovanega.
- **Investicijsko vzdrževanje** se je obračunalo v 140 stanovanjih, ki se pred ponovno oddajo posodobijo. V okviru investicijskega vzdrževanja se kot solastnik vključujemo v akcijo LMM, tako smo sodelovali pri obnovi stavb na Slovenski 12, Erjavčevi 25 in Novem trgu 1.
- Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL pridobiva zemljišča za potrebe izvedbe prometne povezave in komunalne infrastrukture na lokaciji **Dolgi most**. PGD dokumentacijo za izgradnjo stanovanjskih objektov bo zaradi sprememb v zakonodaji potrebno dopolniti.
- Na projektu **Hiša Sonček** se dogovarjajo služnosti za komunalne priključke z GPG d.d. v stečaju. Projekt se zamika v leto 2012.
- V septembru je bil objavljen javni poziv za **nakup novih stanovanj**. V letu 2011 je bil realiziran nakup 9 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti v soseski Jurčkove vile.

- Razgovori in usklajevanja o nakupu zemljišč v sklopu OPPN na lokaciji **Španski borci** niso bili zaključeni, narejena je bila analiza primernosti odkupne cene. V letu 2011 se je izvajala kontrola in ukrepi za preprečevanje ponovnega onesnaževanja terena in preprečevanje črnih gradenj.
- V letu 2011 smo prejeli eno vlogo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživiljenjske mesečne rente, vendar se je prosilec premislil, zato so bila sredstva z rebalansom prerazporejena.
- V preteklem letu je bila vložena 1 vloga za nakup po modelu **deljenega lastništva stanovanj** za katero je bila ugotovljena upravičenost, vendar ni bila realizirana, saj upravičenec ni v roku predlagal primerne stanovanja v odkup.
- Pogodbeni partner Mijaks d.o.o. investicije je v roku predal 12 oskrbovanih stanovanj in 10 parkirnih mest v **Murglah**, vendar računa za razliko in zemljiško knjižnih listin nismo prejeli do 31. 12. 2011.

## DRUGI PROGRAMI

### Delovanje stanovanjskega sklada

Proračun MOL je sproti zagotavljal sredstva za delovanje JSS MOL. V letu 2011 je bilo črpanih 2.071.944 evrov, kar predstavlja 100 % veljavnega proračuna oz. 1,3 % sredstev več kot v letu 2010. Od tega je bilo tekočih transferov za 1.987.239 evrov in investicijskih transferov za 84.705 evrov.

Za plače in prispevke je bilo porabljenih 1.728.227 evrov, kar je za 1,3 % manj kot leto poprej. Investicijski transferi za delovanje javnega sklada so bili namenjeni za nakup pisarniške, strojne računalniške in telekomunikacijske opreme in nakup licenčne programske opreme.

Po stanju 31. 12. 2011 je bilo na JSS MOL 65 zaposlenih od tega dve zaposleni za določen čas. Povprečno število zaposlenih iz delovnih ur v letu 2011 je bilo 60, kar je 2 zaposlena manj kot leto poprej.

V letu 2011 smo obravnavali 884 vlog za **subvencioniranje neprofitne najemnine**. Izdali smo 854 odločb in 629 sklepov, od tega je bilo 629 pozitivnih odločb, 223 vlog smo rešili negativno, ker najemniki niso izpolnjevali dohodkovnih ali premoženjskih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge sploh niso dopolnili, v 2 primerih pa smo, zaradi umika vloge, postopke ustavili. Skladno z ZUPJS so s 1. 12. 2011 vloge za subvencije pričeli sprejemati Centri za socialno delo.

Glede na to, da po SZ-1 uporabniki stanovanj niso upravičeni do subvencioniranja najemnine, je Mestni svet MOL sprejel Sklep o subvencioniranju najemnine za občane, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij (Društvo Sonček, Zveza paraplegikov Slovenije, Društvo gluhih in naglušnih, Društvo Šent...), s katerimi so sklenjene najemne pogodbe za stanovanja. V letu 2011 smo izdali 10 takih odločb o subvencioniranju najemnine. V letu 2011 je Mestni svet MOL sprejel nov sklep o individualnih pomočeh, s katerimi je nadomestil ta sklep, ki je po 1. 1. 2012 neizvedljiv.

Za izplačilo subvencij v neprofitnih najemnih stanovanjih smo v letu 2011 porabili 853.286 evrov. Povprečna subvencija v letu 2011 je znašala 106,24 evrov. V decembru 2011 so bile najemnine subvencionirane 660 najemnikom oziroma 54 več kot leto prej.

V letu 2011 smo obravnavali 190 vlog za **subvencioniranje tržne najemnine**. Izdali smo 185 odločb in sklepov, od tega je bilo 117 pozitivnih odločb, 68 vlog smo rešili negativno, ker najemniki niso izpolnjevali predpisanih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge sploh niso dopolnili. Skladno z ZUPJS so najemniki po 1. 12. 2011 vlagali vloge na pristojne centre za socialno delo.

Za izplačilo subvencij tržnih stanovanj je bilo v letu 2011 izplačanih 147.679 evrov. Povprečna subvencija tržne najemnine je znašala 149,62 evrov/stanovanje/mesec. V decembru 2011 je bila tržna najemnina subvencionirana 94 najemnikom oz. 47 več kot decembra 2010.

V letu 2004 je bil prvič oblikovan **rezervni sklad** na osnovi stvarno pravnega zakonika in stanovanjskega zakona v višini 80.746 evrov. Od takrat naprej se nadomešča medletna poraba rezervnega sklada. Konec leta 2011 je rezervni sklad oblikovan v višini 106.000 evrov, kolikor je znašal tudi leto poprej.

Sklad je konec leta 2011 na osnovi pravilnika oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub iz naslova kreditnih tveganj na podlagi meril za spremljanje in ocenjevanje potencialnih izgub iz naslova kreditnih tveganj. **Rezervacije za kreditna tveganja** so oblikovane v višini 241.147 evrov, kar je za 56.397 evrov več kot leto poprej.

V aprilu 2011 je bil objavljen 12. javni razpis za posojila namenjena za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah. V razpisnem roku je prispelo 11 vlog na osnovi katerih je bilo odobreno za 71.742 evrov posojil. V letu 2011 je sklenilo pogodbo 5 prosilcev, črpana so bila posojila v višini 36.422 evrov. Črpanje sredstev po tem razpisu je možno do 31. 5. 2012.

### **Vknjižbe v zemljiško knjigo**

V letu 2011 smo še povečali aktivnosti v zvezi s postopki vknjižbe stanovanj last MOL v upravljanju Javnega stanovanjskega sklada MOL in last JSS MOL v zemljiško knjigo oz. z usklajevanjem z javnimi evidencami, kot so z enoličnimi identifikacijskimi številkami delov stavb (ID znakom) in vpisi v kataster stavb pri GURS. 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. Postopki so zamudni zaradi nepopolne listinske dokumentacije prejete od pravnih prednikov. Manjkajočo dokumentacijo pridobivamo iz različnih zunanjih arhivov in drugih virov. V mnogih primerih je potrebno z investitorji ali drugimi zemljiškoknjižnimi lastniki sklepati dodatne listine, s katerimi lahko urejamo nadaljnje postopke vknjižb lastninske pravice. Zaradi sodnih postopkov stečajev, prisilnih poravnav in insolventnosti večjih gradbenih podjetij je pridobivanje ustrezne dokumentacije še dodatno oteženo. Sproti izvajamo postopke za vknjižbo nepremičnin v zemljiško knjigo pri vseh razpolaganjih z nepremičninami.

### **Dodeljevanje stanovanj**

Zaključili smo **dodeljevanje neprofitnih stanovanj** po 13. javnem razpisu, po katerem je bilo v letu 2011 dodeljenih 86 stanovanj.

Dne 10. 9. 2011 je bila objavljena prednostna lista upravičencev do dodelitve neprofitnih stanovanj v najem po 14. Javnem razpisu (objavljen 18. 12. 2010), s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 450 stanovanj v najem. Na osnovi prednostne liste se je izvajalo dodeljevanje neprofitnih stanovanj po 14. javnem razpisu, po katerem je bilo najvišje uvrščenim po posameznih kategorijah v letu 2011 dodeljenih 194 stanovanj. Dokončna lista bo objavljena v letu 2012 po rešenih pritožbenih postopkih.

V novembru 2011 je bil objavljen 3. javni razpis za **oddajo izpraznjenih oskrbovanih stanovanj** v najem v Centru starejših Trnovo in na novo pridobljenih oskrbovanih stanovanj v Murglah z odprtim rokom za oddajo vlog, ki omogoča, da lahko prosilci oddajo vlogo kadarkoli v času trajanja razpisa, ki velja do preklica. Prosilci se glede na doseženo višino točk uvrščajo na prednostno listo, ki je dinamične narave. Oskrbovano stanovanje se dodeli najvišje uvrščenemu na listi ob sprostitev stanovanja.

Dodeljeni sta bili dve enoti za posebne namene in sicer 1 stanovanjska hiša Društvu za pomoč in samopomoč brezdomcem Kralji ulice, v kateri živi 5 brezdomcev ter zvezi Paraplegikov Slovenije je bilo dodeljeno stanovanje na Rakuševi ulici 8.



## **1.2. OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH PRORAČUNSKIH NAMENSKIH SREDSTEV**

V letu 2011 so bili črpani namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva v višini 1.969.364 evrov. V leto 2012 se v proračunu MOL prenaša 118.419 evrov namenskih sredstev.

## **1.3. OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET**

V letu 2011 so bile plačane vse obveznosti iz preteklih let. Konec leta 2011 je JSS MOL imel neplačanih zapadlih obveznosti za 12.588 evrov. Vse zapadle neplačane obveznosti so bile poravnane do konca januarja 2012.

## **1.4. OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI**

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2011 ni bilo.

## **1.5. IZDANA IN UNOVČENA POROŠTVA, GARANCIJE, HIPOTEKE IN OBVEZNOSTI IZ TOŽB**

V letu 2011 smo intenzivno pristopili k odpravi napak pred iztekom garancijske dobe na projektih zaključenih v preteklih letih in sicer: Cesta v Gorice, Zelena jama in Center starejših Trnovo. Za že izvedena dela so bile poslane garancije v delno unovčenje, za 11.787 evrov za Center starejših Trnovo in za 15.918 evrov na projektu Cesta v Gorice.

Skladno s sklenjenim sporazumom z VEGRAD-AM nepremičnine d.o.o. – v stečaju se je pristopilo tudi k odpravi napak v stanovanjih in na skupnih delih ter dokončanje žaluzij in ograj atrijev. Iz tega naslova so bile v letu 2011 delno unovčene bančne garancije po vseh treh pogodbah za že izvedena dela, in sicer po prvi pogodbi za 263.674 evrov, po drugi pogodbi za 142.424 evrov in po tretji pogodbi za 258.316 evrov.

Kreditni pri bankah so zavarovani z menicami, vrednost zavarovanj z danimi menicami konec leta znaša 25.917.582 evrov. Krediti SSRS in EKO sklada so zavarovani s hipotekami na stanovanjih, vrednost hipotek konec leta znaša 17.023.392 evrov.

Potencialne obveznosti iz tožb znašajo 1.712.552 evrov.

## 2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

### 2.1. ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE

Vizija Ljubljane do leta 2025 in sprejeti Prostorski načrt Mestne občine Ljubljana sta temeljna dokumenta prostorskega razvoja tudi za stanovanjsko področje za naslednji desetletji.

Nacionalni stanovanjski program iz leta 2000 je opredeljeval glavne smeri razvoja stanovanjske preskrbe v Sloveniji, vendar se žal na nacionalni ravni ni uresničeval in je v letu 2010 njegova veljavnost potekla. Kasneje sprejeta Strategija razvoja Slovenije za obdobje 2006 do 2013 je prinesla novosti, ki terjajo novo stanovanjsko strategijo. Ministrstvo za okolje in prostor je načrtovalo obravnavo na vladi konec leta 2011. Predčasne volitve in sestavljanje nove vlade je ustavilo dela na pripravljanju in sprejemanju nove nacionalne strategije na stanovanjskem področju.

Temeljna podlaga za izvajanje stanovanjskega programa MOL je Stanovanjski zakon – SZ1<sup>1</sup> in njegovi podzakonski predpisi. Sredi leta 2008 je bil stanovanjski zakon spremenjen oz. dopolnjen z novelo SZ-1A<sup>2</sup>. Spremembe se nanašajo na področje upravljanja, subvencioniranja najemnin, soinvestitorstva in partnerstva, najemnih razmerij, inšpekcijskega nadzorstva in uvedbo pokrajin. S temi spremembami se je ukinil register stanovanjskih najemnih pogodb in nekatere naloge upravnega organa ter uvedlo subvencioniranje tržnih najemnin. V novembru 2011 je bila sprejeta novela SZ-1B<sup>3</sup> s katero se urejajo pravice iz bivših hišniških stanovanj.

MOL je ustanovila JSS MOL, da kot osrednja lokalna institucija izvaja nacionalno stanovanjsko politiko (ki je žal ni) na lokalni ravni tako, da pripravlja in izvaja stanovanjski program občine ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti.

Po sprejetju ZJS-1 je prišlo do spremembe strategije JSS MOL, saj JSS MOL ne načrtuje več dolgoročnih zadolževanj. Investicije za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj se v pretežni meri financirajo iz proračunskih virov.

Temeljne podlage za pripravo rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2011 so bile Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2011 in 2012<sup>4</sup>, Proračun MOL za leto 2011<sup>5</sup> in Rebalans proračuna MOL za leto 2011<sup>6</sup>.

### 2.2. DOLGOROČNI CILJI

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

#### **Temeljni cilji na stanovanjskem področju so:**

zagotoviti pestro stanovanjsko ponudbo in omogočanje cenovno dostopnih stanovanj;  
zadovoljiti letno potrebo po neprofitnih najemnih stanovanjih za pokrivanje sprotnih potreb;

1. zmanjšati kumulirani primanjkljaj najemnih neprofitnih stanovanj iz preteklih let;
2. ohranjati in izboljševati obstoječi stanovanjski fond z vzdrževanjem, prenovo in modernizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš;

---

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 69/03.

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 57/08.

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 87/11.

<sup>4</sup> Sprejet na 4. redni seji MS MOL dne 21. 3. 2011.

<sup>5</sup> Sprejet na 4. redni seji MS MOL dne 21. 3. 2011.

<sup>6</sup> Sprejet na 10. redni seji MS MOL z dne 24. 10. 2011.

3. zagotoviti energetska učinkovitost pri gradnji novih stanovanjskih stavb in energetska prenova obstoječih stanovanjskih objektov.

Cilji na stanovanjskem področju so:

1. Zadovoljitev sprotne letne potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih in zmanjševanje kumuliranega primanjkljaja iz preteklosti.
2. Izvajanje pripravljalnih del za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju.
3. Zagotavljanje stanovanjske preskrbe za starostnike.
4. Zagotavljanje stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin.
5. Zagotavljanje stanovanjskih in delovnih prostorov umetnikom.
6. Zagotavljanje stanovanjskih in delovnih prostorov poslovnim talentom.
7. Zagotavljanje stanovanj za invalide.
8. Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene.
9. Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji.
10. Odprava barakarskega naselja v lasti MOL.
11. Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja obstoječega fonda.
12. Izvajanje energetske sanacije.
13. Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij z različnimi oblikami pomoči.
14. Oddajanje stanovanj in bivalnih enot ter zamenjava stanovanj.
15. Prijazno in učinkovito izvajanje upravnih nalog.
16. Zagotavljanje primernih delovnih pogojev ter ustrezne strokovnosti vseh zaposlenih na JSS MOL.

Ocena uspeha pri uresničevanju temeljnih ciljev:

- MOL je zagotovila dovolj poselitvenih možnosti in prebivalcem MOL omogočila različne prostorske možnosti za razvoj stanovanjske gradnje. Prav tako sledi investitorjem s komunalnim in prometnim opremljanjem zemljišč. JSS MOL je s ciljem pomoči meščanom in meščankam pri oskrbi z lastnimi stanovanji v letu 2011 razpisal 3 specifične produkte pomoči, ki so bili razviti v okviru sklada in sicer: omogočili smo vstop v model deljenega lastništva po principu javno zasebnega partnerstva, starostnikom smo dali možnost, da od njih odkupimo stanovanje in jim omogočimo dosmrtno rento ob hkratni odplačni služnosti stanovanja, razpisali smo ugodna stanovanjska posojila za obnovo skupnih delov v večstanovanjskih hišah.
- JSS MOL je kljub recesiji v letu 2011 uspešno uresničil cilj zagotovitve letne potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih (med 130 in 150 stanovanji) in poskrbel za delno odpravo kumuliranega primanjkljaja neprofitnih najemnih stanovanjih iz preteklih let. Za oddajo uspelim na razpisih je bilo pridobljenih 192 novih stanovanjskih enot.
- Na zadnjih treh razpisih se je povečevalo število razpisanih stanovanj, vendar število prosilcev raste še hitreje. Tako tudi po 14. javnem razpisu kumuliranega primanjkljaja nismo zmanjšali.
- Uresničen je bil cilj ohranjanja in izboljševanja obstoječega stanovanjskega fonda. JSS MOL je tekoče, tekom celega leta, usmerjal za ta namen razpoložljiva finančna sredstva v vzdrževanje, prenavo in modernizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš.
- Cilji so bili uresničeni tudi na področju zagotavljanja energetske učinkovitosti, tako na področju izgradnje novih stanovanj, kot pri prenavi obstoječih stanovanjskih objektov. Poseben uspeh je bil dosežen pri izgradnji stanovanjske soseke Polje II z vgrajeno sončno elektrarno in sončnim zbiralnikom. V stanovanjih v lasti MOL in JSS MOL smo sočasno z drugimi prenovitvenimi deli skrbeli za izvedbo ukrepov energetske varčnosti od preнове sistema ogrevanja, zamenjave dotrajanih oken z energetska varčnimi, izvedbe prezračevalnih sistemov do vgradnje merilnih naprav pri porabi toplote in zagotavljanja ustrezne toplotne izolacije pri prenavi fasad.

Zagotavljali smo pestro stanovanjsko ponudbo, zagotovili 192 novih stanovanj za pokrivanje sprotne potreb za dodeljevanje uspelim na razpisu, ohranjali in izboljševali obstoječi stanovanjski fond ter skrbeli za energetske učinkovitost novogradenj in energetske prenove obstoječih stanovanjskih objektov.

Ocenjujemo, da smo dolgoročne cilje v okviru zagotovljenih finančnih sredstev uspešno zasledovali. Projekte, ki niso imeli zaprte finančne konstrukcije, smo uresničili v obsegu razpoložljivih finančnih sredstev. Nekateri projekti so zaradi nerazrešenih zunanjih dejavnikov na katere JSS MOL ne more bistveno vplivati, kot npr. neizvedeni državni ukrepi za zaščito pred poplavno ogroženostjo JZ dela Ljubljane, ostali v fazi mirovanja. Nekaj projektov, ki so vezani na odkupe zemljišč, urejanje služnosti po tujih zemljiščih ali so kako drugače odvisni od zasebnih partnerjev, se je odvijalo počasneje kot je bilo načrtovano.

### **2.3. LETNI CILJI POSREDNEGA UPORABNIKA**

Letni cilji so bili opredeljeni z rebalansom finančnega načrta za leto 2011 in o njihovem uresničevanju poročamo v poročilu o realizaciji finančnega programa.

### **2.4. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV**

V letu 2011 so se zunanji pogoji gospodarjenja slabšali, kar se je še posebej odrazilo pri investiranju, saj so se povečevala tveganja in zmanjševala dostopnost do finančnih virov. Zaradi insolvenčnosti so šla v prisilno poravnavo oz. v stečaj mnoga gradbena podjetja oz. investitorji stanovanjske gradnje tudi naši pogodbeni partnerji oz. njihovi podizvajalci.

S stečajnim upraviteljem prodajalca **Celovških dvorov** smo dosegli sporazum, s katerim smo dogovorili: višino denarnih terjatev in obveznosti strank iz pogodb, ureditev razmerij glede obveznosti in stroškov upravljanja in dokončanja nepremičnin ter odpravo napak na njih, vključno z ureditvijo finančnih obveznosti iz tega naslova, ureditev razmerij glede garancij oz. drugačnih zagotovil Vegrad-AM za odpravo obstoječih ali možnih pomanjkljivosti na skupnih delih stavbe, vprašanja glede z.k. dovolil za vknjižbo lastninske pravice na nepremičninah ter vprašanja hipotek na kupljenih nepremičninah.

Pravočasno smo reagirali na zamujanje izvedbe posameznih del po terminskem planu pri izgradnji soseske **Polje II** in pravočasno prekinili pogodbo, tako da smo uveljavili pogodbeno kazen zaradi zamude in unovčili bančno garancijo za dobro izvedbo del v soseski Polje II. S prevzemom gradbišča in sklenitvijo pogodb z novimi izvajalci (večinoma podizvajalci GPG, ki so že prej izvajali dela na projektu) smo zaključili gradnjo in s tem omogočili vseljevanje uspelim na 14. javnem razpisu za najem neprofitnih stanovanj.

Spremljali in sodelovali smo pri aktivnostih priprave del bodoče komunalne in prometne ureditve v Stanežičah in spremljali druge lokacije. Razvijali so se projekti stanovanjske gradnje na sledečih lokacijah: Cesta španskih borcev, Slape, Celovška 185, Ob domu starejših občanov Šiška, Papir servis in Polje III.

Z dodelitvijo in oddajo stanovanj in bivalnih enot ter z zamenjavo stanovanj smo v letu 2011 rešili 407 stanovanjskih vprašanj.

Po 13. javnem razpisu je bilo dodeljenih 86 stanovanj, po 14. javnem razpisu pa 194 neprofitnih stanovanj.

Na podlagi 3. javnega razpisa za oskrbovana stanovanja je bilo dodeljenih 7 oskrbovanih stanovanj.

Tekom leta je bilo socialno najbolj ogroženim osebam dodeljenih 27 bivalnih enot. Z zamenjavo stanovanj je bilo ustrežneje rešeno stanovanjsko vprašanje 68 gospodinjstev. Zaradi potreb razvojnih projektov MOL in JSS MOL je bilo dodeljenih 9 nadomestnih stanovanj in 10 nadomestnih bivalnih enot.

Stanovanjskim skupinam v organizirani obliki bivanja je bilo dodeljeno 1 stanovanje in 1 stanovanjska hiša s 5 bivalnimi enotami.

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

Zagotavljalo se je sredstva za delovanje JSS MOL, v okviru česar se je skrbelo tudi za strokovno rast zaposlenih, da so lahko čim hitreje implementirali spremenjeno zakonodajo in se prilagajali spremenjenim pogojem poslovanja ter se vključevali v pripravo predpisov na lokalni in državni ravni.

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.

## **2.5. NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA**

Pri sklepanju novih pogodb za dokončanje del za izgradnjo 183 stanovanj se je izkazalo, da je imel GPG s podizvajalci sklenjene pogodbe za višji znesek kot je imel dogovorjeno plačilo z investitorjem (nami), kar pomeni, da je možno ocenjevati, da je bil stečaj oz. neplačevanje podizvajalcev načrtovano. Projekt Polje II je zaključen z višjo vrednostjo, kot bi bil, če bi bila osnovna pogodba realizirana tako, kot je bila podpisana.

Stečaji gradbenikov in neurejeno zemljiško knjižno stanje so nas navedli na to, da smo za hitrejše urejanje zemljiško knjižnega stanja v primerih ko so bili v zemljiški knjigi še vedno kot lastniki vpisani investitorji gradnje – gradbena podjetja, najeli zunanje sodelavce.

Zaradi premika pričetka uveljavitve ZUPJS s 1. 6. 2011 na 1. 1. 2012 so bile narejene nove ocene in z rebalansom proračuna zagotovljena zadostna sredstva za te zakonske obveznosti občine.

Da iz sistema pomoči pri uporabi stanovanja ne bi izpadli uporabniki stanovanj, ki po SZ-1 niso upravičeni do subvencij in centri za socialno delo ne morejo sprejeti tovrstnih vlog, je Mestni svet MOL v decembru 2011 sprejel nov sklep po katerem bodo ti upravičenci (uprabniki stanovanj, kjer so najemniki vladne in nevladne organizacije) lahko zaprosili za izredno pomoč pri uporabi stanovanja, ki jo po SZ-1 odobri občina.

## **2.6. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V PRIMERJAVI Z DOSEŽENIMI CILJI IZ POROČIL PRETEKLIH LET**

Ocenjujemo, da smo bili kljub neugodnim gospodarskim gibanjem in manjšemu obsegu finančnih sredstev pri doseganju ciljev uspešni. Negotovost finančnih virov je vplivala na izvajanje posameznih nalog, saj niso bili izpolnjeni pogoji za prevzemanje vseh načrtovanih obveznosti. Kljub temu je bila zagotovljena pestra stanovanjska ponudba in zmanjšan stanovanjski primanjkljaj.

Izplačila subvencij za neprofitna in tržna stanovanja se povečujejo. Povečuje se število občanov, ki išče in potrebuje pomoč pri uporabi stanovanja. V primerjavi z decembrom preteklega leta se je število najemnikov, ki so uveljavljali pravico do subvencije povečalo za 54 (na 660 najemnikov), potrebna sredstva pa so se napram predhodnemu letu povečala za 22,59 %. Število upravičencev do subvencije tržne najemnine se je v primerjavi z decembrom 2010 povečalo za 47 (na 94 najemnikov), potrebna sredstva pa so se povečala za 118,0 %.

Ocenjujemo, da smo bili pri realizaciji letnih ciljev v pogojih gospodarske in finančne krize zelo uspešni. Sredstva integralnega proračuna so bila realizirana 100,0 % glede na veljavni proračun. Tudi namenska sredstva stanovanjskega gospodarstva so bila porabljena 94,3 % glede na realizirane namenske prihodke. Pri načrtovanju prihodkov od prodaje stvarnega premoženja smo bili optimistični in smo podcenjevali krizo nepremičninskega trga.

## **2.7. OCENA GOSPODARNOSTI IN UČINKOVITOSTI POSLOVANJA GLEDE NA OPREDELJENE STANDARDE IN MERILA**

Pri zagotavljanju stanovanj po sprejemljivi ceni za m<sup>2</sup> 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.

Z dodeljevanjem stanovanj najvišje uvrščenim upravičencem uspelim na 14. javnem razpisu pred objavo dokončne liste, smo hitreje reševali stanovanjsko problematiko uspelih upravičencev in zmanjšali stroške praznih stanovanj.

Za čim hitrejšo reševanje najnujnejših upravičencev do oskrbovanega stanovanja je vpeljan sistem javnih razpisov z odprtim rokom za oddajo vloge. Prosilci so uvrščajo na prednostno listo, ki je dinamične narave, ko se oskrbovano stanovanje sprostí, se dodeli tistemu upravičencu, ki je ob sprostitvi stanovanja najvišje na prednostni listi. Prednostna lista se javno objavi vsake tri mesece.

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

Vsa naročila storitev in nakupi so bili izvedeni skladno z zakonom o javnem naročanju. Pri vseh naročilih smo pridobili najbolj ugodnega ponudnika ter tako zagotovili gospodarnost pri porabi javnih sredstev. Učinkovitost smo zagotavljali z načrtovanjem dela in sprotim usklajevanjem aktivnosti.

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.

## **2.8. OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA**

Za leto 2011 je bil na osnovi naročila male vrednosti izbran izvajalec notranje revizije BM Veritas Revizija d.o.o. iz Ljubljane. Skladno s pogodbo je bila revizija opravljena v dveh delih. V prvem delu so pregledali področja plačnega sistema, izvajanja naročil, izračun odbitka davka na dodano vrednost

in vrednotenje stanovanj kot osnovo za izračun najemnine. V drugem delu so pregledali obračun investicije Celovski dvori in problem vrednotenja zemljišč ter preverili notranje kontrole pri unovčevanju garancij in pogodbenih kazni.

JSS MOL je skladno z 9. členom Zakona o javnih skladih zavezan k zunanjemu revidiranju letnega poročila. Tako je izbrana revizijska hiša KPMG v letu 2011 zaključila zunanjo revizijo računovodskih izkazov za leto 2010 ter izvedla predhodni pregled poslovanja JSS MOL za leto 2011.

Ustrezno pozornost namenjamo sistemu nadomeščanja v času dopustov in bolniških odsotnosti ter usposabljanju novih delavcev, da čim hitreje obvladajo prevzeto delo.

Posodabljam register tveganj in ob tem preverjamo ustreznost notranjih kontrol glede na odpravljanje in zmanjševanje stopnje posameznih tveganj.

Tudi v letu 2011 je Oddelek za finance in računovodstvo MU MOL za odredbodajalko (SRPI) preverjal pravilnost in upravičenost zahtevkov JSS MOL za izplačilo tekočih in investicijskih transferov ter preverjal namensko porabo proračunskih sredstev.

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

## **2.9. POJASNILA NA PODROČJIH, NA KATERIH ZASTAVLJENI CILJI NISO BILI DOSEŽENI**

Zastavljeni cilji so bili v obsegu zagotovljenih finančnih sredstev realizirani, izvajanje projektov se je prilagajalo razpoložljivim finančnim sredstvom, tako, da so se prednostno zagotavljala sredstva za zakonske obveznosti in že prevzete pogodbene obveznosti. Razlogi, ki privedejo do časovnih zamikov so sledeči:

- ohladitev nepremičninskega trga otežuje realizacijo načrtovanih prodaj, saj ne prejmemo ponudb na izvedene postopke razpolaganja s stvarnim premoženjem,
- velika pričakovanja nekaterih lastnikov nepremičnin, katerih nepremičnine je treba pridobiti v last zaradi potreb projekta (nakup lastniških stanovanj v stavbah Pod Turnom 4, Cesta na Brdo 105 b),
- 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) za dokup zemljišča,
- dolgotrajno urejanje premoženjsko pravnih zadev na skupni lastnini stavbe (Zarnikova 4).

## **2.10. OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA**

Realizacija načrtovanih projektov zagotavljanja stanovanj in bivalnih enot odpravlja nesorazmernosti med velikostjo stanovanj in gospodinjstev, ki v njih žive ter prispeva k odpravi fizično neprimernih stanovanj in stanovanjskih hiš. S tem prispeva k sanaciji in izboljševanju bivanjskih pogojev in bivalnega okolja.

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.

Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot je eden ključnih elementov družinske politike, odpravlja odprto brezdomstvo in blaži največje socialne stiske. Dodeljevanje bivalnih enot preprečuje najhujše socialne stiske posameznikov in njihovih družin.

Z izvajanjem subvencioniranja stanovanjskih najemnin, bistveno vplivamo na socialno vzdržnost in blažimo socialne stiske. K blaženju socialnih stisk prosilcev za najemna neprofitna stanovanja je doprineslo tudi subvencioniranje tržnih najemnin, upravičencem do najema neprofitnega stanovanja. Z dodelitvijo subvencije za najemnino tržnega stanovanja se zagotavlja tem najemnikom vzdržno najemno razmerje, saj je najemnih neprofitnih stanovanj v Ljubljani premalo, glede na upravičence, ki so izpolnjevali pogoje na zadnjem razpisu.

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





# IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

AJPES - Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve

Page 1 of 2

## IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JSS MOL  
ZARNIKOVA ULICA 003  
1000 Ljubljana

Šifra: 97241  
Matična številka: 1719572000

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

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

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v / na JSS MOL.

### Oceno podajam na podlagi:

\* ocene notranje revizijske službe za področja:

/

\* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

vseh sektorjev JSS MOL

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

/

### V / Na JSS MOL 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 kontrolliranja 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.

6. **notranje revidiranje zagotavljam v skladu s Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) z lastno notranjerevizijsko službo,
- b) s skupno notranjerevizijsko službo,
- c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,

Naziv in sedež **zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:**

BM VERITAS  
REVIZIJA  
D.O.O.,  
DUNAJSKA  
CESTA 106,  
LJUBLJANA

Navedite matično številko **zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:**

3546845000

Ali (sprejeti) finančni načrt (proračun), za leto na katerega se Izjava nanaša, presega 2,086 mio evrov:

da  ne

Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjega izvajalca notranjega revidiranja je:

18.10.2011

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2011 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

1. Razvita in implementirana je bila računalniška aplikacija PRIS - pisarniško poslovanje.
2. Sprejet in izveden je bil postopek zamenjave zunanjega izvajalca zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti (insolventnost izvajalca).
3. Dograditev postopkov vnovčevanja garancij.

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

1. Možnost insolventnosti pri zunanjem izvajalcu.
2. Neurejene zemljiškoknjižne zadeve.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:  
JOŽKA HEGLER

Datum podpisa predstojnika:  
15.02.2012

Datum oddaje:



Številka: 0603-168/10  
Datum: 21. 3. 2012

Zadeva: Izpisek 10. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 10. seji dne 21. 3. 2012 ob obravnavi točke

*Ad 3.*  
letno poročilo JSS MOL za leto 2011

sprejel

**SKLEP 10/3:**

- 1. Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2011.**
- 2. Nadzorni svet JSS MOL sprejme pisno poročilo ustanovitelju in predlaga, da se leto vključi v revidirano Letno poročilo JSS MOL za leto 2011 in posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.**



Predsednik  
Bojan ALBREHT

Izpisek:

- Mestni svet MOL
- Finančni sektor
- v arhiv