

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



Številka: 014-30/2013-1
Datum: 20. 3. 2013

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2012

POROČEVALCA: Sašo RINK, direktor JSS MOL
Irena Nelec, vodja Finančnega sektorja JSS MOL

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

PREDLOGI SKLEPOV:

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2012, ki ga je Nadzorni svet JSS MOL potrdil na 16. seji dne 19. 3. 2013.
2. Presežek prihodkov nad odhodki iz upravljanja sredstev MOL v letu 2012 v višini 414.733 EUR se razporedi k presežku prihodkov nad odhodki iz preteklih let, ki znašajo 213.070 EUR.
3. Presežek prihodkov nad odhodki iz namenskega premoženja v letu 2012 v višini 1.056.650 EUR se razporedi na konto 9403-9002 Presežek prihodkov JSS MOL.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- Letno poročilo JSS MOL za leto 2012
- Sklep NS JSS MOL št. 0603-168/10

Številka: 0603-168/10
Datum: 19. 3. 2013

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



Zadeva: Izpisek 16. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 16. seji dne 19. 3. 2013 ob obravnavi točke

Ad 4.
letno poročilo JSS MOL za leto 2012

sprejel

SKLEP 16/4:

- 1. Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2012.**
- 2. Nadzorni svet JSS MOL sprejme pisno poročilo ustanovitelju in predlaga, da se leto vključi v revidirano Letno poročilo JSS MOL za leto 2012 in posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.**



Predsednik
Bojan ALBREHT

Izpisek:

- Mestni svet MOL
- Finančni sektor JSS MOL
- v arhiv



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

LETNO POROČILO

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

ZA LETO 2012

KAZALO

OSNOVNA PREDSTAVITEV ORGANIZACIJE	5
UVODNA POJASNILA	6
POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA	9
POROČILO NS JSS MOL	11

A. RAČUNOVODSKO POROČILO

1. BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2012	14
2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	15
3. POJASNILA K IZKAZOM	22
3.1. POJASNILA K BILANCI STANJA	22
3.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	30
3.2.1. POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	32
3.2.2. POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA	33
3.3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA	33
3.4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKA PRAVNIH OSEB	37
4. OBVEZNE PRILOGE	39
4.1. PRILOGE K BILANCI STANJA	39
4.1.1. STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	39
4.1.2. STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL	40
4.2. PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	42
4.2.1. IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	42
4.2.2. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA	44

B. POSLOVNO POROČILO

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	46
1.1. REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV	49
1.2. OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH PRORAČUNSKIH NAMENSKIH SREDSTEV	55
1.3. OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET	55
1.4. OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI	56
1.5. IZDANA IN UNOVČENA POROŠTVA, GARANCIJE, HIPOTEKE IN OBVEZNOSTI IZ TOŽB	56
2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	57
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	61
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	63

C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

 64

Naziv: JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA
Skrajšan naziv: JSS MOL

Naslov: Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana
Ustanovitelj: Mestna občina Ljubljana
Spletni naslov: <http://www.jssmol.si/>
Logotip:



Identifikacijska št. za DDV: SI41717031
Matična številka: 1719572
Pravnoorganizacijska oblika: Javni sklad
Šifra dejavnosti: Splošna dejavnost javne uprave [84.110]
Šifra proračunskega uporabnika: 97241

TRR računi pri Banki Slovenije:
TR-namenska sredstva: 01261-6520972441
TR-delovanje: 01261-6956290108
Proračunski podračun MOL-najemnine: 01261-8499723747

Namensko premoženje: 185.886.412,68 EUR
Direktor in odgovorna oseba: do 30. 9. 2012 Jožka Hegler,
od 1. 10. 2012 v.d. direktorice Julka Gorenc
Nadzorni svet JSS MOL: Bojan Albreht - predsednik
Matjaž Janša – član
Urša Otoničar – članica
Danilo Tomšič - član
do 9. 7. 2012 Jelka Žekar – članica in namestnica predsednika
od 9. 7. 2012 .Mojca Kavtičnik Ocvirk – članica

UVODNA POJASNILA

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

JSS MOL 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, prenavo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš.

Od avgusta 2008 je v veljavi Zakon o javnih skladih – ZJS-1⁴, ki na novo ureja statusno obliko javnega sklada. Na tej osnovi je ustanovitelj sprejel spremembe in dopolnitve odloka o ustanovitvi JSS MOL⁵.

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 ter 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,
10. izvaja kreditiranje občanov za stanovanjske potrebe,
11. upravlja s stvarnim premoženjem ustanovitelja,
12. pridobiva kredite za investicije na stanovanjskem področju,

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

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

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

⁴ Uradni list RS, št. 77/08.

⁵ Uradni list RS, 53/09.

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:

- **Računovodskega poročila**, ki obsega bilanco stanja, izkaz prihodkov in odhodkov ter pripadajoče preglede in pojasnila k izkazom,
- **Poslovnega poročila**, ki vsebuje poročilo o realizaciji finančnega načrta in poročilo o doseženih ciljih ter rezultatih, torej obrazložitve programa dela in rezultat poslovanja ter ocene gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti,
- **Izjave o oceni notranjega nadzora javnih financ**, ki je skladno s predpisi obvezna priloga letnih poročil pravnih oseb javnega prava.

Letno poročilo za leto 2012 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov in navodil:

- Zakona o javnih financah¹,
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna²,
- Zakona o računovodstvu³,
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava⁴,
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava⁵.

Pri sestavi računovodskih izkazov je upoštevano načelo denarnega toka. Vsi prejemki in izdatki izhajajo **iz javne službe** stanovanjskega sklada. **Tržne dejavnosti** za leto 2012 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.

Pomembni sklepi in transakcije z ustanoviteljem MOL

Skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 je ustanovitelj na 18. seji dne 24. septembra 2012 s sklepom št. 041-81/2012-4 za revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2012 in 2013 imenoval družbo KPMG Slovenija, podjetje za revizijo in sorodne storitve, d.o.o..

MOL je v letih od 2002 večkrat dokapitalizirala JSS MOL s stvarnim in finančnim premoženjem. V marcu 2012 je bil v sodni register vpisan sklep, s katerim je ustanovitelj (MOL) prenesel iz namenskega premoženja v svoje premoženje 15 stanovanjskih enot v skupni vrednosti 1.112.293 evrov. Sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL je bil sprejet na 12. seji Mestnega sveta MOL dne 19.12.2011. Po vpisu te spremembe znaša vrednost namenskega premoženja JSS MOL 185.886.413 evrov.

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

¹ Uradni list RS, št. 11/11- UPB4 in 110/11.

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

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

⁴ Uradni list RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, pop. 60/10, 104/10 in 104/11.

⁵ Uradni list RS, št. 134/03, 34/04, 13/05, 114/06-4631, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10 in 97/12.

je Mestni svet MOL sprejel tudi Odlok o proračunu MOL za leto 2012¹, kjer se pri proračunskem uporabniku 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije JSS MOL zagotavljajo proračunska sredstva za izvajanje stanovanjskega programa, ter Finančni načrt JSS MOL za leto 2012.

Mestni svet je na 13. seji dne 24.1.2012 sprejel Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2012², s katerim so se spremenili tudi transferi namenjeni JSS MOL. Na isti seji je bil sprejet tudi Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2012. Zaradi javno finančnega primanjkljaja je Mestni svet MOL na 19. seji dne 22.10.2012 sprejel drugi Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2012³ in na 20. seji dne 26.11.2012 tudi drugi Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2012.

Mestna občina Ljubljana je uredila financiranje JSS MOL v letu 2012 s pogodbo o zagotavljanju sredstev za delo JSS MOL ter sredstev za izvajanje stanovanjskega programa MOL za leto 2012⁴. Po sprejemu rebalansa proračuna MOL za leto 2012, sta bila sklenjena dodatek št. 1⁵ in dodatek št. 2⁶ k navedeni pogodbi.

Medsebojna razmerja iz naslova sredstev danih v upravljanje v letu 2012 sta MOL in JSS MOL uredila s sklenitvijo Dodatka št. 1 k pogodbi o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL⁷.

Poslovno okolje v 2012

Recesija v Sloveniji se je v letu 2012 nadaljevala. Obseg gospodarstva se je zmanjšal za dva odstotka, še naprej so se nižali bančni krediti in v Sloveniji smo leta 2012 živeli za odtenek slabše kot leto prej. Razpoložljivi dohodek občanov se je znižal za štiri odstotke, zmanjšali sta se zasebna in državna potrošnja, število registriranih brezposelnih oseb pa je raslo, tveganje za revščino se povečuje, stečaji v gospodarstvu se še kar vrstijo. Spomladi sprejeti varčevalni ukrepi so zmanjšali javnofinančni primanjkljaj, a kljub varčevanju, zlasti v javnem sektorju, se je dolg države povečal. Slovenija se že od leta 2008, torej od začetka krize oddaljuje od povprečja razvitosti EU in je zdaj na ravni največ 84 odstotkov. To pomeni, da smo v Sloveniji na enaki ravni kot leta 2003⁸.

¹ Uradni list RS, št. 22/11.

² Uradni list RS, št. 4/12.

³ Uradni list RS, št. 80/12.

⁴ Št. pogodbe 410-313/2011-1 z dne 13.1.2012.

⁵ Št. dodatka 410-313/2011-2 z dne 23.3.2012.

⁶ Št. dodatka 410-313/2011-2 z dne 6.12.2012.

⁷ Št. pogodbe 419-154/2011-2 z dne 28.12.2012.

⁸ Miha Jenko: Slovenija 2012, Delo, 22.12.2012.

Poročilo neodvisnega revizorja

Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana - Ustanovitelju Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

Poročilo o računovodskih izkazih

Revidirali smo priložene računovodske izkaze Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, Ljubljana, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2012, izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter priloge k računovodskim izkazom in druge pojasnjevalne informacije.

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 naloga je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi 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 pomembno 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 napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj prouči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanim računovodskih izkazov, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen posloводства, kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.

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

Mnenje

Po našem mnenju so računovodski izkazi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto, končano 31. decembra 2012, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Poudarjanje zadeve

Opozarjamo na pojasnilo k bilanci stanja v točki 3.1 računovodskega poročila o namenskem premoženju.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana mora namensko premoženje upravljati v skladu s 25. členom Zakona o javnih skladih tako, da ohranja vrednost tega premoženja. Iz bilance stanja sklada na dan 31.12.2012 je razvidno, da se je namensko premoženje v letu 2012 znižalo za 1,8 mio EUR.

Naše mnenje v zvezi s poudarjeno zadevo ni prilagojeno.

Poročilo o zahtevah druge zakonodaje

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 31.12.2012 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. V letu 2012 sklad ni izdajal poroštev, prav tako se ni dodatno zadolževal, razen med letom za namene zagotavljanja likvidnosti. Zadolženost sklada je konec leta 2012 znašala 18 % kapitala, kar je za 8 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 2012 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

pooblaščen revizorka



Katarina Sitar Šuštar, univ. dipl. ekon.

pooblaščen revizorka

partner

Ljubljana, 15. marec 2013

KPMG Slovenija, d.o.o.

Številka: 0603-168/10-29
Datum: 19.3.2013



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 2012

Nadzorni svet JSS MOL v sestavi Bojan Albreht, Jelka Žekar, mag. Matjaž Janša, Urša Otoničar in Danilo Tomšič se je konstituiral na 2. seji dne 17. februarja 2011, na kateri je bil za predsednika izvoljen Bojan Albreht in za namestnico predsednika Jelka Žekar. V tej sestavi je nadzorni svet v letu 2012 na treh rednih sejah obravnaval 19 gradiv in v zvezi s tem sprejel 19 sklepov.

Ker je bila podpredsednica nadzornega sveta Jelka Žekar imenovana za podžupanja MOL, jo je Mestni svet MOL razrešil te funkcije in na 17. seji dne 9. julija 2012 v nadzorni svet imenoval Mojco Kavtičnik Ocvirk.

Nadzorni svet v sestavi: Bojan Albreht, Mojca Kavtičnik Ocvirk, mag. Matjaž Janša, Urša Otoničar in Danilo Tomšič, je v drugi polovici leta 2012 na treh rednih in eni korespondenčni seji obravnaval 17 gradiv in v zvezi s tem sprejel 17 sklepov.

Po vsaki seji Nadzornega sveta JSS MOL je predsednik izdal sporočilo za medije.

Nadzorni svet JSS MOL ugotavlja, da je o vseh sprejetih sklepih dobil ustrezna poročila o realizaciji kot tudi ustrezne odgovore na vprašanja o posameznih projektih.

Nadzorni svet JSS MOL v sestavi predsednik Bojan Albreht in člani mag. Matjaž Janša, Mojca Kavtičnik Ocvirk, Urška Otoničar in Danilo Tomšič je na svoji 16. seji dne 19. marca 2013 pod točko 4. obravnaval revidirano Letno poročilo JSS MOL za leto 2012 in skladno s sedmo alinejo 16. člena Zakona o javnih skladih (Ur. list RS, št. 77/08 v nadaljevanju ZJS-1) sprejel naslednje poročilo ustanovitelju:

Stališče nadzornega sveta do revidiranega letnega poročila družbe

Mestni svet MOL je na 18. seji dne 24. septembra 2012 skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 za revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2012 in 2013 imenoval družbo KPMG Slovenija, podjetje za revizijo in sorodne storitve, d.o.o., ki je izvedla revizijo Letnega poročila JSS MO za leto 2012 in ustanovitelju posredovalo Poročilo neodvisnega revizorja.

V poročilu neodvisnega revizorja so podana naslednja mnenja:

- Da so računovodski izkazi JSS MOL za leto, končano 31. decembra 2012, 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 JSS MOL na dan 31. decembra 2012 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih. V letu 2012 sklad ni izdajal poroštev, prav

tako se ni dodatno zadolževal, razen med letom za namene zagotavljanja likvidnosti. Zadolženost sklada je konec leta 2012 znašala 18 % kapitala, kar je za 8 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 2012 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 ZJS-1.

Poleg tega so opozorili na pojasnilo k bilanci stanja v točki 3.1. računovodskega poročila o namenskem premoženju. JSS MOL mora namensko premoženje upravljati v skladu s 25. členom Zakona o javnih skladih tako, da ohranja vrednost tega premoženja. Iz bilance stanja na dan 31. decembra 2012 je razvidno, da se je namensko premoženje v letu 2012 znižalo za 1,8 mio EUR.

Nadzorni svet JSS MOL je obravnaval revizorjevo poročilo in letno poročilo JSS MOL ter predlog razporeditve presežka prihodkov nad odhodki za leto 2012.

JSS MOL oddaja svoje namensko premoženje po najvišjih dopustnih predpisanih neprofitnih najemninah (s stanovanjskim zakonom je predpisano, da v strukturi neprofitne najemnine predstavlja amortizacija za stanovanja stara do 60 let 1,67 % letno od vrednosti stanovanja in 0,97 % letno od vrednosti stanovanja za stanovanja stara nad 60 let), ki pa ob predpisani amortizacijski stopnji 3 % ne more zagotavljati ohranjanja vrednosti namenskega premoženja.

JSS MOL po stanju 31. decembra 2012 izkazuje za 1.471.383 evrov presežka prejemkov nad izdatki iz poslovanja v letu 2012 in sicer:

- 414.733 EUR presežka prejemkov nad izdatki iz poslovanja s premoženjem MOL v upravljanju,
- iz poslovanja z namenskim premoženjem izkazuje presežek prejemkov nad izdatki v višini 1.056.650 EUR.

Ob obravnavi letnega poročila je Nadzorni svet JSS MOL na 16. seji dne 19. 3. 2013 sprejel naslednje sklepe:

1. Nadzorni svet JSS MOL potrjuje predlog revidiranega letnega poročila JSS MOL za leto 2012 in ga posreduje ustanovitelju v sprejem.
2. Nadzorni svet JSS MOL predlaga Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana, da se presežek prihodkov nad odhodki iz upravljanja sredstev MOL v letu 2012 v višini 414.733 EUR knjiži k presežku prihodkov nad odhodki iz preteklih let, ki znašajo 213.070 EUR.
3. Nadzorni svet JSS MOL predlaga ustanovitelju, da se presežek prihodkov nad odhodki iz namenskega premoženja v letu 2012 v višini 1.056.650 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 2012

Ljubljana, februar 2013

1. BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2012

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK V EUR	
			Tekoče leto	Predhodno leto
1	2	3	4	5
SREDSTVA				
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)	001	277.279.897	278.716.920
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	1.077.934	980.250
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	963.642	830.937
02	NEPREMIČNINE	004	356.042.038	350.905.162
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	79.512.417	74.286.572
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	477.671	414.874
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	372.365	358.115
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	493.167	731.155
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	37.510	1.161.103
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)	012	8.506.805	11.391.570
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	803.167	755.335
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	2.175.348	2.168.544
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	140.912	144.146
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	1.315.000	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	295.040	349.886
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	1.788.534	2.876.647
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	1.988.804	5.097.012
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0
	C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031)	023	0	0
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0
34	PROIZVODI	028	0	0
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0
	I. AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)	032	285.786.702	290.108.490
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	40.053.732	53.756.206
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	7.781.947	11.902.668
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	118.871	127.185
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	651.292	2.225.189
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	51.696	287.369

24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	1.199.406	2.539.056
25	KRATKOROČNO OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	59.000
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	1.753.224	1.742.531
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	4.007.458	4.922.338
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)	044	278.004.755	278.205.822
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	345.298	347.147
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	189.300.347	191.106.355
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	31.498.723	32.758.350
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	1.022.437	998.200
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	55.210.146	52.748.508
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	627.804	247.262
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	285.786.702	290.108.490
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	40.053.732	53.756.206

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
	I. SKUPAJ PRIHODKI (102+153+166+176+192)	101	17.193.798	19.891.109
	TEKOČI PRIHODKI (103+140)	102	8.127.131	8.863.861
70	DAVČNI PRIHODKI (104+108+113+116+121+131+139)	103	0	0
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (105+106+107)	104	0	0
7000	Dohodnina	105	0	0
7001	Davek od 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	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (114+115)	113	0	0
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (117+118+119+120)	116	0	0
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0
7031	Davki na premičnine	118	0	0
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (122+123+124+125+126+127+128+129+130)	121	0	0
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0
7043	Dobički fiskalnih monopolov	125	0	0
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (132+133+134+135+136+137+ 138)	131	0	0
7050	Carine	132	0	0
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0
7052	Izvozne dajatve	134	0	0
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0
706	DRUGI DAVKI	139	0	0
71	NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150)	140	8.127.131	8.863.861
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	6.311.759	5.830.483
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0
7102	Prihodki od obresti	143	47.308	32.330
7103	Prihodki od premoženja	144	6.264.451	5.798.153
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (146+147)	145	0	0
7110	Sodne takse	146	0	0
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0	0
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	4.695	2.001
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151+152)	150	1.810.677	3.031.377
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	1.810.677	3.031.377
72	KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)	153	2.038.364	1.709.910
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	1.053.306	1.708.947
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	1.053.306	1.708.947

7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	0
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (160+161)	159	0	0
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (163+164+165)	162	985.058	963
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	985.058	0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	963
73	PREJETE DONACIJE (167+170+175)	166	0	0
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (168+169)	167	0	0
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (171+172+173+174)	170	0	0
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0
74	TRANSFERNI PRIHODKI (177+183)	176	7.028.303	9.282.323
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	7.028.303	9.282.323
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	7.028.303	9.282.323
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (184+185+186+187+188+189+190+191)	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	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (193+198+204+209+210+215+218+219+ 220)	192	0	35.015

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 (FIFG)	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 izravnano	217	0	0
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	35.015
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	219	0	0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0
	II. SKUPAJ ODHODKI (222+266+295+907+921)	221	15.202.234	19.388.481
40	TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260)	222	6.908.579	5.920.323

400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	1.485.127	1.490.695
4000	Plače in dodatki	224	1.291.680	1.280.529
4001	Regres za letni dopust	225	44.886	44.692
4002	Povračila in nadomestila	226	104.810	110.795
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	15.740	16.162
4004	Sredstva za nadurno delo	228	21.021	24.654
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	6.990	13.863
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	231	238.336	237.469
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	117.431	116.854
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	94.077	93.615
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	796	792
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	1.327	1.321
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	24.705	24.887
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+ 246+247)	237	4.529.542	3.453.361
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	62.013	95.312
4021	Posebni material in storitve	239	5.863	743
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	41.158	58.122
4023	Prevozni stroški in storitve	241	16.977	6.443
4024	Izdatki za službena potovanja	242	4.890	4.538
4025	Tekoče vzdrževanje	243	3.857.637	2.723.171
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	7.971	9.873
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0
4029	Drugi operativni odhodki	247	533.033	555.159
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253)	248	562.695	583.443
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	235.046	302.029
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	327.649	281.414
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 eZR preteklega leta	932	0	0
409	REZERVE (261+262+263+264+265)	260	92.879	155.355
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	92.879	98.958
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	56.397

41	TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)	266	672.347	654.323
410	SUBVENCIE (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	565.640	468.392
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	565.640	468.392
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (283+284+285+286+287+288+289)	282	106.707	185.931
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	99.876	171.703
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	86	342
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	6.745	13.886
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	INVESTICIJSKI ODHODKI (296)	295	7.621.308	12.813.835
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+ 905+906)	296	7.621.308	12.813.835
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	4.587.604	4.518.486
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0.	0
4202	Nakup opreme	299	63.969	13.677
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	1.739.038	6.712.525
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	732.486	921.701
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	0	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	91.101	70.112
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	407.110	577.334
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (908+916)	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	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (922+923+924+925+926)	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
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221)	927	1.991.564	502.628
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)	928	0	0
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	61	60
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

3. POJASNILA K IZKAZOM

3.1. POJASNILA K BILANCI STANJA

SREDSTVA

Skupna vrednost sredstev JSS MOL je dne 31.12.2012 znašala 285.786.702 evrov, kar je za 1,5 % manj kot predhodno leto. Zmanjšanje sredstev v višini 4.321.788 evrov je posledica zmanjšanja namenskega premoženja in kapitala po sklepu ustanovitelja za 1.112.293 evrov in zmanjševanja investicijskega cikla. V letu 2012 je obračunana amortizacija vseh osnovnih sredstev znašala 6.898.209 evrov, vrednost premoženja JSS MOL se je zaradi amortizacije zmanjšala za 5.273.365 evrov, vrednost osnovnih sredstev v upravljanju pa za 1.624.844 evrov. Vrednost dolgoročnih sredstev v izkazih je 277.279.897 evrov in predstavljajo 97,0 % vseh sredstev, kratkoročnih sredstev izkazanih v bilanci stanja je 8.506.805 evrov, to je 3,0 % vseh sredstev.

OSNOVNA SREDSTVA

Osnovna sredstva sestavljajo: opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena 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 drobn 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 drobn 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 stopenj¹. Uporabljene amortizacijske stopnje so bile naslednje:

	2012	2011
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.

Prevrednotenje sredstev in obveznosti do virov sredstev zaradi njihove okrepitve ali oslabitve se opravlja v skladu s pravilnikom o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava². Prevrednotenje opredmetenih osnovnih sredstev se lahko opravi na podlagi cenoitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti. JSS MOL v letu 2012 ni izvedel prevrednotenja opredmetenih osnovnih sredstev.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše **nepremičnine**. Njihova neodpisana vrednost konec leta 2012 znaša 276.529.620 evrov, kar je za 88.970 manj kot leto poprej in predstavlja 96,8 % delež bilančne vsote.

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

² 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	2012	delež v %	2011	delež v %
1	2	3	4	5
Nepremičnine v lasti JSS MOL	221.533.139	80,1	224.069.248	81,0
Zemljišča	7.714.715	2,8	7.816.015	2,8
Stanovanja v lasti	213.095.035	77,1	211.722.588	76,5
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	723.389	0,3	4.530.645	1,6
Nepremičnine MOL v upravljanju	54.996.481	19,9	52.429.802	19,0
Zemljišča	1.634.510	0,6	359.915	0,1
Stanovanja v upravljanju JSS	52.655.339	19,0	40.876.882	14,8
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	706.632	0,3	11.193.005	4,0
Nepremičnine Občine Dol v upravljanju	0,0	0,0	119.540	0,0
Nepremičnine	276.529.620	100,0	276.618.590	100,0

Konec leta 2012 je bilo v registru osnovnih sredstev 5.654 enot, od tega 3.982 stanovanjskih enot, kar je za 229 enot več kot leto poprej, 40 enot v barakah, kar je 5 enot manj kot konec leta 2011. Število pokritih parkirnih mest v garaži se je povečalo za 182 enot. V lasti MOL je bilo 1.092 vseh enot, v lasti JSS MOL pa 4.562 vseh enot. Število enot v registru osnovnih sredstev po stanju 31.12.2012 po lastništvu je razvidno iz naslednje preglednice:

Preglednica 2: Enote po vrsti in lastništvu

Vsebina	Število enot 31.12.2012			Povečanje/ Zmanjšanje	Število enot 31.12.2011		
	JSS	MOL	Skupaj		JSS	MOL	Skupaj
Stanovanjske enote	3.204	778	3.982	229	2.990	763	3.753
Enote v barakah	0	40	40	-5	0	45	45
Garaže in pokrita parkirna mesta	1.357	274	1.631	182	1.175	274	1.449
Poslovni prostori	1	0	1	-1	2	0	2
Vse enote	4.562	1.092	5.654	405	4.167	1.082	5.249

Osnovna sredstva v lasti JSS MOL

Neodpisana vrednost nepremičnin v lasti JSS MOL je konec leta 2012 znašala 221.533.139 evrov oz. 1,1 % manj kot leto poprej.

Preglednica 3: Gibanje vrednosti lastnih nepremičnin

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine in obnove v pridobivanju	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2011	7.816.015	267.239.962	4.530.645	279.586.622
Aktivacije - nabave, obnove, menjave	0	3.830.241	673.768	4.504.009
Aktivacije - prenos	0	2.657.911	-2.657.911	0
Povečanje NV - obnove, zaključene		18.166	-587.114	-568.948
Uskladitve evidenc, popravki	-66.900	-52.239	0	-119.138

Brezplačno pridobljeno	0	0	0	0
Izločitev iz uporabe - prodaja, drugo	-34.400	-459.818	-1.235.999	-1.730.217
Izločitev iz uporabe - prenos na MOL	0	0	0	0
Stanje 31.12.2012	7.714.715	273.234.224	723.389	281.672.329
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2011	0	55.517.374	0	55.517.374
Amortizacija	0	5.272.394	0	5.272.394
Zmanjšanje PV - združitve, uskladitve, prenosi	0	-3.134	0	-3.134
Zmanjšanje PV - obnove		-568.948		-568.948
Izločitve, prodaje	0	-78.497	0	-78.497
Stanje 31.12.2012	0	60.139.190	0	60.139.190
<i>Neodpisana vrednost 31.12.2012</i>	<i>7.714.715</i>	<i>213.095.035</i>	<i>723.389</i>	<i>221.533.139</i>

Vrednost **zemljišč** v lasti JSS MOL je 7.714.715 evrov, kar je 1,3 % manj kot preteklo leto. Na zemljišču projekta Polje II so se pred aktiviranjem stanovanjskih enot izvedli popravki skladno z ugotovitvami notranje revizije (iz vrednosti poslovnih prostorov v izgradnji je bila na zemljišče prenesena vrednost plačanega komunalnega prispevka, zmanjšala se je vrednost zemljišča v sorazmerju z deležem, ki pripada 11 stanovanjem prodanim SSRS).

Nabavna vrednost **objektov** v lasti JSS MOL je 273.234.224 evrov in je za 2,2 % višja kot leto poprej. Med letom je bilo aktivacij za 6.488.152 evrov: zaključena je bila investicija v soseski Polje II v vrednosti 2.657.911 evrov, nakupov in menjav stanovanj je bilo za 3.830.241 evrov. Zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja stanovanj se je nabavna vrednost povečala za 18.166 evrov. Zaradi prodaj, menjav in izločitev se je nabavna vrednost objektov znižala za 459.818 evrov ter zaradi odprave napake pri knjiženju za 52.239 evrov.

Popravek vrednosti objektov se je med letom zaradi amortizacije povečal za 5.272.394 evrov ter zmanjšal zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja za 568.948 evrov in iz naslova prodaj oz. menjav ter izločitev iz uporabe za 78.497 evrov.

Neodpisana vrednost objektov znaša 213.095.035 evrov in je za 0,7 % višja kot leto poprej. Objekti so povprečno odpisani 22,0 % (v predhodnem letu 20,8 %).

JSS MOL je imel konec leta v registru osnovnih sredstev 4.562 enot od tega 3.204 stanovanj, 1.357 parkirnih mest in 1 poslovni prostor. Povečanja so evidentirana zaradi nakupa 22 enot na Mokrški ulici (12 stanovanj in 10 parkirnih mest), 23 stanovanj na Cesti v Zgornji log ter 11 stanovanj na različnih lokacijah. Zaključena je bila investicija Polje II (172 stanovanj in 174 parkirnih mest).

Med letom je bil prodan poslovni prostor z dvema pripadajočima parkirnima mestoma in 3 stanovanja, od tega solastniški delež na enem stanovanju pridobljenem po modelu javno zasebnega partnerstva. Eno stanovanje je bilo izločeno na podlagi pogodbe o priznanju lastninske pravice.

Vrednost **investicij v teku** je 723.389 evrov, kar je 84 % zmanjšanje glede na preteklo leto. V letu 2012 se je vrednost investicij zmanjšala zaradi zaključitve soseske Polje II v višini 2.657.911 evrov, prodaje treh nedokončanih poslovnih prostorov s pripadajočimi parkirnimi mesti v Zeleni jami F3, zaključitve investicije in prodaje 11 stanovanj v soseski Polje II SSRS v višini 1.235.999 evrov ter zaključenih obnov stanovanj v skupni vrednosti 587.114 evrov. Nabavna vrednost nepremičnin v pridobivanju se je povečala za 673.768 evrov zaradi aktivnosti na projektih za 94.556 evrov in izvajanju investicijskega vzdrževanja stanovanj v višini 579.212 evrov.

Neodpisana vrednost **opreme** je konec leta 2012 znašala 5.934 evrov in je za 14 % nižja kot leto poprej. Pisarniška oprema je že v celoti odpisana. Oprema vgrajena v bivalne enote in stanovanja je v povprečju 49,0 % odpisana.

Neodpisana vrednost vseh osnovnih sredstev (nepremičnin in opreme) v lasti JSS MOL je konec leta 2012 znašala 221.539.073 evrov oz. 1,1 % manj 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 2012 znašala 54.996.482 evrov oz. 4,9 % več 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
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2011	359.915	59.534.312	11.193.005	71.087.233
Aktivacije - nabave, obnove, menjave	27.990	148.787	1.372.111	1.548.889
Aktivacije - prenos	-244.400	11.910.802	-11.666.402	0
Povečanje NV - obnove, zaključene	0	53.537	-184.209	-130.672
Uskladitve evidenc	0	35.343	0	35.343
Brezplačno pridobljeno (cenitve po GURS)	1.542.223	1.571.889	0	3.114.112
Izločitev iz uporabe - prodaja, drugo	0	-1.226.104	-7.874	-1.233.978
Izločitev iz uporabe - prenos na MOL	-51.218	0	0	-51.218
Stanje 31.12.2012	1.634.510	72.028.567	706.632	74.369.710
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2011	0	18.657.431	0	18.657.431
Amortizacija	0	1.477.796	0	1.477.796
Povečanje PV - združitve, uskladitve, prenosi	0	0	0	0
Zmanjšanje PW - obnove	0	-130.672	0	-130.672
Izločitve, prodaje	0	-631.327	0	-631.327
Stanje 31.12.2012	0	19.373.227	0	19.373.227
Neodpisana vrednost 31.12.2012	1.634.510	52.655.340	706.632	54.996.482

Vrednost **zemljišč** v upravljanju znaša 1.634.510 evrov, kar je za 354,1 % več kot leto poprej. Med letom se je zaradi stroškov rušenja povečala vrednost zemljišča Tomačevska 11-11A/9 za 27.990 evrov. Za 1.542.223 evrov se je povečala na osnovi Dodatka št. 1 k pogodbi o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL, št. 419-154/2011 z dne 28.12.2012, s katero smo prejeli v upravljanje zemljišča za projekte Polje III, Polje IV, Cesta španskih borcev, Rakova jelša II, Rakova jelša III, Jesihov štradon in Pri mostiščarjih. Vrednost zemljišč se je zmanjšala zaradi aktivacije investicije Pipanova pot za 244.400 evrov, gre za prenos stavbnega zemljišča na objekte, ter za 51.218 evrov, zaradi prenosa zemljišča Karunova 5 na Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet Mestne uprave MOL.

Neodpisana vrednost **objektov** je konec leta 2012 znašala 52.655.339 evrov in je za 28,8 % višja kot leto poprej. Med letom se je nabavna vrednost objektov povečala za 12.059.589 evrov aktivacij, in sicer zaradi zaključenih investicij Pipanova pot (1.397.103 evrov) in Polje II (10.513.699 evrov) ter menjave na trgu v vrednosti 148.787 evrov. Dodatno se je nabavna vrednost povečala še zaradi uskladitev evidence za 35.343 evrov, izvedenih investicijskih vzdrževanj pa je bilo za 53.537 evrov. Povečanja nabavne vrednosti iz naslova brezplačnih pridobitev je bilo za 1.571.889 evrov, in sicer: na podlagi uporabe cenitev iz množičnega vrednotenja nepremičnin GURS¹ se je nabavna vrednost povečala za 1.326.078 evrov, za 245.811 evrov pa je bilo prevzemov enot od Zdravstvenega doma Ljubljana ter Oddelka za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave MOL. Znižanje nabavne vrednosti med letom za 1.226.104 evrov je bilo evidentirano zaradi prodaj, novo sklenjenih prodajnih pogodb po Stanovanjskem zakonu in izločitev.

Med letom se je odpisana vrednost povečala zaradi amortizacije za 1.477.796 evrov. Znižanje odpisane vrednosti je zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja evidentirano v višini 130.672 evrov, zaradi prodaj oz. menjav ter drugih izločitev iz uporabe pa za 631.327 evrov.

V evidenci enot v upravljanju je bilo konec leta 1.092 enot v lasti MOL, od tega 778 stanovanj, 274 parkirnih mest in 40 enot v barakah. Na novo smo evidentirali 32 enot, in sicer: od Oddelka za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave MOL smo prevzeli v upravljanje 3 stanovanja, 4 bivalne enote smo prevzeli od Zdravstvenega doma Ljubljana, 1 stanovanje je bilo pridobljeno z menjavo. Iz naslova zaključene investicije Pipanova pot je bilo evidentiranih 23 bivalnih enot. Zaradi usklajevanja z dejanskim stanjem je bila na osnovi dokumentacije evidentirana 1 enota.

Med letom je bilo izločenih 22 enot, in sicer: 17 stanovanj in 5 enot v baraki. 2 stanovanji sta bili privatizirani po Stanovanjskem zakonu, 7 stanovanj je bilo predanih na MOL, 6 stanovanj je bilo izločenih na podlagi prodajnih oz. menjalnih pogodb, 1 enota je bila izločena zaradi tožbe in 1 enota zaradi usklajevanja evidence z dejanskim stanjem.

Stanje **investicij v teku** je 706.632 evrov in je za 10.486.373 evrov oz. 93,7 % manjše kot leto poprej. Na aktivnih projektih se je med letom nabavna vrednost povečala za 1.189.686 evrov in zaradi investicijskega vzdrževanja stanovanj za 182.425 evrov. Nabavna vrednost nepremičnin v pridobivanju se je zmanjšala za 11.666.402 evra, zaradi prenosa v uporabo projekta Pipanova pot v vrednosti 1.152.703 evrov ter Polje II v vrednosti 10.513.698 evrov. Zaključene so bile obnove stanovanj v vrednosti 184.209 evrov. Po sklepu Mestnega sveta MOL je bila odpisana vrednost neizvedenega projekta Ženska svetovalnica in zatočišče za ženske Karunova 5 v višini 7.874 evrov.

V letu 2012 se je nadaljevalo s posodabljanjem informacijskega sistema za podporo poslovnim procesom. Neodpisana vrednost **neopredmetenih osnovnih sredstev** konec leta 2012 je 114.292 evrov in je za 23,5 % nižja kot leto poprej. Povprečna odpisanost programov konec leta je 89,4 % (leto poprej 84,8 %).

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** je konec leta 2012 znašala 99.372 evrov in je za 99,3 % višja kot leto poprej. Med letom je bila nabavljena oprema bivalnih enot na Pipanovi poti 28 za 63.903 evrov ter drobni inventar za 66 evrov. Zaradi izločitve iz uporabe se je nabavna vrednost opreme in drobnega inventarja zmanjšala za 1.171 evrov.

Popravek vrednosti se je povečal za znesek obračunane amortizacije v višini 14.344 evrov in enkratni odpis drobnega inventarja ob nabavi za 66 evrov.

Oprema, ki se uporablja za opravljanje dejavnosti je v povprečju 93,3 % odpisana, oprema nameščena v bivalnih enotah pa je v povprečju 27,3 % odpisana.

¹ Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS, št. 97/12) določa, da se za določitev nabavne vrednosti nepremičnine lahko uporabi cenitev iz množičnega vrednotenja nepremičnin GURS, v primerih, kjer je bila nabavna vrednost 1 evro.

Neodpisana vrednost vseh osnovnih sredstev (nepremičnin, neopredmetenih osnovnih sredstev in opreme) v lasti MOL, danih v upravljanje JSS MOL, je konec leta 2012 znašala 55.210.146 evrov oz. 4,9 % več kot leto poprej.

Dolgoročno dana posojila posameznikom so izkazana v višini 493.167 evrov, saj so v bilanci stanja zmanjšana za ocenjeno vrednost terjatev, ki bodo zapadle v letu 2013 v višini 276.807 evrov. Vrednost dolgoročnih terjatev, ki zapadejo v plačilo v naslednjih 12 mesecih, se v izkazih izkaže med kratkoročnimi terjatvami. Vrednost dolgoročnih terjatev do posojilojemalcev je za 32,5 % manjša kot leto poprej, saj se je v letu 2012 iztekla večina posojil posojilojemalcev, ki so uspeli na razpisu leta 1995.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja znašajo 170.172 evrov, kar je za 88,4 % manj kot konec predhodnega leta. V priloženi bilanci stanja je ta vrednost izkazana v višini 37.510 evrov, saj je znižana za 132.661 evrov, kolikor je ocenjena vrednost obrokov, ki bodo zapadli v letu 2013. Za ta znesek so v izkazu povečane druge kratkoročne terjatve. Izteka se obročno odplačevanje privatiziranih stanovanj, kot tudi obročna odprodaja hišic v Tomačevem. Veliko zmanjšanje dolgoročnih terjatev iz poslovanja je posledica pobotanja terjatve v višini 985.058 evrov za prodano zemljišče v Murglah v letu 2011 z nakupom 12 oskrbovalnih stanovanj s parkirišči od kupca zemljišča Mijaks investicije d.o.o..

Denarna sredstva na računih so konec leta znašala 803.167 evrov: 159.740 evrov je bilo sredstev na računih, 270.000 evrov depozitov na odpoklic, 27.981 evrov depozitov na odpoklic pri Banki Koper (vračila posojilojemalcev) in 345.446 evrov rezervnih sredstev na posebnih računih. Stanje je za 6,3 % večje kot preteklo leto in je prilagojeno obveznostim, ki zapadejo v plačilo v prvem tednu leta 2013.

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 2.175.348 evrov, kar je 0,3 % več kot predhodno leto. Kljub temu, da smo v letu 2012 fakturirali 8.803.188 evrov (predhodno leto 7.658.223 evrov) iz naslova najemnin, so se terjatve povečale le za 6.804 evrov.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta znašajo 140.912 evrov in so za 2,2 % nižje kot leto poprej. Predstavljajo zahteve za decembrske plače izplačane v januarju 2013 v višini 135.898 evrov, za 1.223 evrov je terjatev za subvencije drugih občin, za 3.790 evrov pa je terjatev za izredne pomoči, ki so bile plačane iz proračuna MOL dne 3.1.2013.

Kratkoročne finančne naložbe predstavljajo kratkoročne depozite pri bankah in po stanju konec leta znašajo 1.315.000 evrov. V predhodnem letu ni bilo kratkoročnih finančnih naložb.

Kratkoročne terjatve iz financiranja so izkazane v višini 295.040 evrov, saj je vrednost 18.233 evrov (neplačanih zapadlih glavnih dolgoročnih stanovanjskih posojil posameznikom 10.537 evrov ter 7.695 evrov natečenih obresti od depozitov in stanja na bonus računu) povečana za ocenjeno vrednost glavnih dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2013 v višini 276.807 evrov.

V bilanci stanja so **druge kratkoročne terjatve** povečane za 132.661 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost obročnih plačil zapadlih v naslednjih 12 mesecih, tako da je izkazan znesek 1.788.534 evrov za 37,8 % nižji kot predhodno leto. Druge kratkoročne terjatve so evidentirane v višini 1.655.873 evrov, in sicer:

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	2012	2011
Terjatve do ZZZS iz naslova refundacij za plače	1.503	6.206
Terjatve za vstopni DDV	0	2.904
Terjatve za obročna plačila	503.141	517.826
Terjatve za kupnino za hišice v Tomačevem	19.136	69.955
Terjatve za zamudne obresti	33.723	46.615

Druge kratkoročne terjatve	1.098.370	1.930.924
Skupaj druge kratkoročne terjatve	1.655.873	2.574.430

Med drugimi kratkoročnimi terjatvami so evidentirane tudi terjatve iz naslova pogodbenih kazni do gradbenih družb v stečajju, za katere je majhna verjetnost poplačila. V stečajnem postopku nad družbo VEGRAD-AM v stečajju smo prijavi (navadno) terjatev iz naslova pogodbene kazni zaradi zamude pri izročitvi v višini 448.692 evrov (nekompenziran del po I. pogodbi za nakup stanovanj v soseski Celovški dvori, v skladu z dogovorom med pogodbenimi strankami je bil nekompenziran del terjatve opredeljen kot »podrejena terjatev«), vendar po izjavah stečajnega upravitelja stečajna masa ne bo zadostovala niti za poplačilo ločitvenih pravic. V stečajno maso GPG d.d. v stečajju smo prijavi nepobotan del pogodbene kazni zaradi zamude v višini 465.520 evrov. V tem primeru je bila vložena tožba v stečajnem postopku v skladu z napotitvenim sklepom.

Med **neplačanimi odhodki** se izkazuje odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Konec leta 2012 so ti odhodki znašali 1.988.804 evrov, in sicer:

NEPLAČANI ODHODKI	2012	2011
Neplačani računi dobaviteljem – tekoči stroški	409.438	606.896
Neplačane obresti za kredite	3.755	30.200
Neplačane plače in drugi prejemki zaposlenih	135.613	144.146
Neplačana druga izplačila	1.686	4.052
Neplačana revalorizacija lastnih udeležb in varščin	0	454
Neplačane terjatve iz lastnine MOL	1.197.754	2.535.004
Neplačani računi dobaviteljem – investicijski stroški	240.592	1.776.260
Skupaj neplačani odhodki	1.988.804	5.097.012

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

Kratkoročne obveznosti so v izkazih bilance stanja izkazane v višini 7.781.947 evrov in so za 34,6 % manjše kot leto poprej. V izkazih je vrednost 6.032.478 evrov povečana za ocenjeno vrednost odplačila glavnice dolgoročnih posojil, ki zapadejo v plačilo v letu 2013 v višini 1.749.469 evrov.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih v višini 118.871 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december 2012, ki zapadejo v izplačilo januarja 2013 in so za 6,5 % nižje kot predhodno leto.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oz. dobavljeno blago in so dne 31.12.2012 znašale 651.292 evrov, kar je za 70,7 % manj kot leto poprej. 546.602 evrov obveznosti je nezapadlih, zapadlih obveznosti starejših od enega leta ni. Najstarejša zapadla obveznost je obveznost v višini 12.720 do izvajalca v soseski Polje II, ki ni predložil ustrezne garancije za odpravo napak v garancijski dobi, zato smo v znesku garancije zadržali plačilo zadnje situacije.

Druge kratkoročne obveznosti v višini 51.696 evrov so za 82,0 % manjše kot leto poprej. Obveznosti za dajatve in prispevke iz plač znašajo 17.553 evrov, obveznosti za DDV znašajo 32.919 evrov, za 1.223 evrov je neplačanih subvencij drugih občin.

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta so izkazane v višini 1.199.406 evrov, kar je za 52,8 % manj kot predhodno leto. Iz naslova refundacij nadomestil plač v višini 1.501 evrov, iz naslova odprtih terjatev iz premoženja MOL v višini 1.197.754 evrov ter za stroške vodenja transakcijskih računov za mesec december 2012 v višini 151 evrov.

Kratkoročne obveznosti iz financiranja predstavljajo natečene obresti za najete kredite, ki so konec leta 2012 znašale 3.755 evrov in so za 87,6 % nižje kot predhodno leto. V izkazih so povečane za

ocenjena zapadla odplačila glavnice najetih kreditov v letu 2013 v višini 1.749.469 evrov in so izkazane v višini 1.753.224 evrov.

Neplačani prihodki so izkazani v višini 4.007.458 evrov in so za 18,6 % nižji 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	2012	2011
Nedavčni prihodki	1.402.306	1.403.437
Kapitalski prihodki	23.619	78.506
Transforni prihodki	1.330.125	2.680.739
Drugi neplačani prejemki	1.251.408	759.656
Skupaj neplačani prihodki	4.007.458	4.922.338

Konec leta 2012 so oblikovani **rezervni skladi** v skupni višini 345.298 evrov, kar je za 0,5 % manj kot leto poprej. Rezervni sklad v smislu 119. člena Stvarnopravnega zakonika je oblikovan v višini 106.000 evrov (enako kot zadnji dve leti). Rezervacije za kreditna tveganja so oblikovane na osnovi sprejetega Pravilnika za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL v višini 239.298 evrov, kar je za 0,8 % manj kot leto poprej.

Konec leta 2012 je vrednost **namenskega premoženja** vpisanega v sodni register znašala 185.886.413 evrov, kar je za 0,6 % manj kot predhodno leto. V marcu 2012 je bil v register vpisan Sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala za 1.112.293 evrov, ki ga je Mestni svet MOL sprejel na 12. seji 19.12.2011. Sklad namenskega premoženja za drugo znaša 3.413.934 evrov, v katerem je evidentiran tudi presežek tekočega leta v višini 1.056.650 evrov. Skupna vrednost sklada namenskega premoženja tako znašala 189.300.347 evrov, kar je 0,9 % manj kot konec leta 2011.

Vrednost **dolgoročnih finančnih obveznosti** konec leta 2012 je 33.248.192 evrov, kar je 3,5 % manj kot leto poprej. Obveznosti iz prejetih **kreditov** so se znižale za 1.617.903 evrov in znašajo 28.335.722 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 neprofitnih stanovanj. Obveznosti iz prejetih **lastnih udeležb** od neprofitnih najemnikov so se v letu 2012 povečale in znašajo 4.912.470 evrov. Skladno s sklenjenimi pogodbenami na osnovi SZ, pred spremembo v letu 2003, bo lastna udeležba vrnjena najemnikom najkasneje v 10 letih po preteku 25 letnega obdobja oz. ob izselitvi, revalorizirana po TOM. Lastne udeležbe, uspešnih na 9. in kasnejših javnih razpisih, so obračunane skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem¹ in znašajo 10 % točkovne vrednosti dodeljenega neprofitnega stanovanja, izračunane po pravilniku iz 116. člena SZ-1. Najemodajalec se obvezuje, da bo vrnil lastno udeležbo po preteku 10 let v protivrečnosti v evrih, obrestovano z 2 % obrestno mero. V izkazu bilanca stanja je vrednost dolgoročnih finančnih obveznosti znižana za 1.749.469 evrov, kolikor predstavljajo ocenjene zapadle glavnice v letu 2013.

Vrednost **drugih dolgoročnih obveznosti iz poslovanja** je konec leta znašala 1.022.437 evrov in je za 2,4 % 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

	2012	2011
Stanovanja MOL v upravljanju	52.655.339	40.876.882
Objekti MOL v prenovi	706.632	11.193.005
Oprema MOL v upravljanju	99.372	49.854

¹ Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09 in 81/11.

Materialne pravice v upravljanju	114.292	149.313
Zemljišča v upravljanju	1.634.510	359.915
Skupaj obveznosti za sredstva MOL	55.210.146	52.628.969
Obveznosti za sredstva Občine DOL	0	119.540
Skupaj sredstva v upravljanju	55.210.146	52.748.509
Presežek prihodkov nad odhodki MOL	627.804	213.070
Presežek prihodkov nad odhodki DOL	0	34.192

Za sredstva v upravljanju je z MOL sklenjena pogodba o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL¹. 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 2012 se namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva načrtujejo za porabo na proračunski postavki 061003 Gospodarjenje in prenove s stanovanji MOL, ki je vključena v finančni načrt proračunskega uporabnika 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije.

Z Občino Dol smo konec leta 2012 zaključili sodelovanje po Pogodbi o sodelovanju na področju uresničevanja nalog stanovanjskega gospodarstva z dne 8.4.2004, izvedli poračun opravljenih storitev in prenakazali presežek prihodkov nad odhodki.

3.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

PRIHODKI	2012	2011
Nedavčni prihodki	8.127.131	8.863.861
Kapitalski prihodki	2.038.364	1.709.910
Transforni prihodki	7.028.303	9.282.323
Prejeta sredstva iz Evropske unije	0	35.015
Skupaj prihodki	17.193.798	19.891.109

Realizirani prihodki, v višini 17.193.798 evrov, so za 13,6 % nižji kot leto poprej in so za 2,4 % nižji od načrtovanih.

NEDAVČNI PRIHODKI	2012	2011
Prihodki od obresti	47.308	32.330
Prihodki od premoženja	6.264.451	5.798.153
Prihodki od prodaje blaga in storitev	4.695	2.001
Drugi nedavčni prihodki	1.810.677	3.031.377
Skupaj nedavčni prihodki	8.127.131	8.863.861

Nedavčni prihodki so realizirani v višini 8.127.131 evrov in so 4,2 % višji od načrtovanih ter za 8,4 % nižji od realizacije prejšnjega leta. Prihodki od obresti, premoženja in prodaje storitev so se povečali, drugi nedavčni prihodki pa so manjši kot leto poprej.

Prihodki od obresti so realizirani od kratkoročnih depozitov in na dnevna stanja na transakcijskih računih ter od zamudnih obresti obrokov kupnin občanov. Konec leta je bila boljše likvidnost od načrtovane, saj je bila ponudba stanovanj na javni poziv slabša od pričakovane, tako da nakupi enot na trgu niso bili realizirani v načrtovani višini.

Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 6.264.451 evra, kar je za 8,0 % več kot v letu 2011. Najpomembnejši so prihodki od neprofitnih najemnin, manjši delež pa predstavljajo uporabnine, profitne najemnine in najemnine za garaže, ki se samostojno oddajajo v stanovanjskih soseskah. Sem so prištete tudi plačane zamudne obresti iz najemnin, stroški opominjanja in povračila stanovanjskih stroškov ter prejete varščine. Le teh je bilo evidentiranih za 80.047 evrov.

¹ Št. pogodbe 410-154/2011-1 z dne 16.12.2011 h kateri je bil sklenjen dodatek št. 1 z dne 28.12.2012.

Prihodki od prodaje blaga in storitev so iz naslova obračunanih storitev upravljanja za Občino Dol in sklepanja najemnih pogodb in pogodb o lastni udeležbi za stanovanja SSRS, ki so se oddala uspešnim na 14. javnem razpisu za najem neprofitnih stanovanj v soseski Polje II.

Drugi nedavčni prihodki v višini 1.810.677 evrov zajemajo plačila pravnih in sodnih stroškov, poravnav ter zamudnih obresti le-teh, druge izredne nedavčne prihodke, povrnjene zavarovalnine, pogodbene kazni in unovčene garancije. Bistveno nižje so bile v letu 2012 prejete pogodbene kazni zaradi zamud, saj smo jih obračunali dobaviteljem za 3.100 evrov, v letu 2011 pa za 949.549 evrov. V letu 2012 smo unovčili za 1.472.706 evrov (1.832.121 evrov v letu 2011) bančnih garancij za odpravo napak v garancijski dobi, in sicer: za sosesko Celovski dvori v višini 782.666 evrov, za sosesko Cesta v Gorice za 518.695 evrov in za oskrbovana stanovanja v Centru starejših Trnovo za 171.345 evrov.

KAPITALSKI PRIHODKI	2012	2011
Prihodki od prodaje poslovnih prostorov	438.185	418.333
Prihodki od prodaje hišic – Tomačevo	84.499	38.675
Prihodki od prodaje stanovanj	517.570	1.217.705
Prihodki od kupnin javno-zasebnega partnerstva	13.052	34.234
Prihodki od prodaje zemljišč	985.058	963
Skupaj kapitalski prihodki	2.038.364	1.709.910

Kapitalski prihodki v višini **2.038.364** evrov so bili realizirani od prodaje osnovnih sredstev in so za 19,2 % višji kot leto poprej in za 4,8 % višji od načrtovanih.

TRANSFERNI PRIHODKI

Vsi transferni prihodki so iz proračuna MOL in so znašali 7.028.303 evrov, kar je za 24,3 % manj kot leta 2011 in za 10,7 % manj od načrtovanega.

ODHODKI	2012	2011
Tekoči odhodki	6.908.579	5.920.323
Tekoči transferi	672.347	654.323
Investicijski odhodki	7.621.308	12.813.835
Skupaj odhodki	15.202.234	19.388.481

V letu 2012 si bili realizirani za 21,6 % nižji odhodki kot v predhodnem letu ter za 9,8 % nižji od načrtovanih.

TEKOČI ODHODKI	2012	2011
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.485.127	1.490.695
Prispevki na plače in premije KDPZ	238.336	237.469
Izdatki za blago in storitve	4.529.542	3.453.361
- pisarniški material in storitve	62.013	95.312
- posebni material in storitve (zdrav. pregledi)	5.863	743
- energija, voda in komunikacije	41.158	58.122
- prevozni stroški in storitve	16.977	6.443
- izdatki za službena potovanja	4.890	4.538
- tekoče vzdrževanje	3.857.637	2.723.171
- poslovne najemnine in zakupnine	7.971	9.873
- kazni in odškodnine	0	0
- drugi operativni stroški	533.033	555.159
Plačila obresti	562.695	583.443
Rezervacije	92.879	155.355
Skupaj tekoči odhodki	6.908.579	5.920.323

Tekoči odhodki so za 16,7 % višji kot leta 2011 in za 6,4 % višji od načrtovanih. Plače in drugi izdatki zaposlenim so za 0,4 % nižji kot predhodno leto, prispevki delodajalca so za 0,4 % višji kot leto poprej. Izdatki za blago in storitve so za 31,2 % višji kot leto poprej, predvsem zaradi povečanega

vzdrževanja stanovanj in večjega števila le-teh ter večjega lastnega odpravljanja napak v garancijski dobi, saj so izvajalci posameznih sosesk v stečaju.

TEKOČI TRANSFERI	2012	2011
Transferi posameznikom	565.640	468.392
Drugi tekoči domači transferi	106.707	185.931
Skupaj tekoči transferi	672.347	654.323

Tekoči transferi so bili za 2,8 % višji kot predhodno leto in za 4,1 % nižji od načrtovanih. Med transferi posameznikom in gospodinjstvom so v letu 2012 najpomembnejše tržne subvencije v višini 360.290 evrov (147.659 evrov 2011) in subvencije neprofitnih najemnin drugim lastnikom neprofitnih stanovanj v višini 95.049 evrov (86.710 evrov 2011). Odškodnine in poravnave po ZDen so znašale 54.796 evrov (v predhodnem letu 230.026 evrov) ter najemnin ZDen je bilo 4.388 evrov. Za 49.154 evrov je bilo izplačil po sodnih odločbah, za 1.210 evrov izplačil izrednih pomoči ter za 753 evrov vračil preplačil najemnin in kreditov.

Med drugimi tekočimi domačimi transferi so najpomembnejša plačila 20 % prejetih kupnin od privatizacije stanovanj po stanovanjskem zakonu SSRS in 10 % Slovenski odškodninski družbi, ki so v letu 2012 znašale 99.876 evrov (171.703 evrov 2011), 86 evrov je bilo prenosa kupnin v vrtce in šole, za 6.745 evrov je bilo plačanega davka na promet nepremičnin.

INVESTICIJSKI ODHODKI	2012	2011
Nakup stanovanj	4.587.604	4.518.486
Nakup opreme	63.969	13.677
Novogradnje in adaptacije	1.739.038	6.712.525
Investicijsko vzdrževanje	732.486	921.701
Nakup zemljišč	0	0
Nakup nematerializiranega premoženja	91.101	70.112
Študije izvedljivosti projektov	407.110	577.334
Skupaj investicijski odhodki	7.621.308	12.813.835

Realizirani investicijski odhodki so za 40,5 % nižji kot predhodno leto in za 20,2 % 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

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	2012	2011
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov	346.350	419.453
Prejete kupnine iz naslova privatizacije	300.150	571.162
Dana posojila posameznikom	-26.625	-36.422
Prejeta minus dana posojila	619.875	954.193

Prejemki od prejetih vračil danih posojil posameznikom so za 35,0 % nižji kot leto poprej, saj se iztekajo 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 kupnin v letu 2012 je bila za 47,4 % nižja kot leto poprej.

V letu 2012 so bila črpana posojila uspešnih na 12. javnem razpisu v višini 26.625. Na 13. javni razpis za stanovanjska posojila nismo prejeli nobene popolne vloge.

Konec leta so prejeta vračila posojil in kupnin za 619.875 evrov presejala dana posojila.

3.2.2. POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA

RAČUN FINANCIRANJA	2012	2011
Prejete lastne udeležbe	600.878	163.630
Odplačila kreditov bankam	663.651	639.139
Odplačila dolgoročnih kreditov javnim skladom	1.013.252	1.080.453
Vračila lastnih udeležb	57.511	73.053
Neto odplačilo dolga	1.133.536	1.629.015

V letu 2012 je bilo na novo vplačanih lastnih udeležb neprofitnih najemnikov uspelih na 14. javnem razpisu na listi B za 600.878 evrov, kar se evidentira kot novo zadolževanje. JSS MOL je v letu 2012 redno plačeval anuitete za prejeta posojila. Tako je svojo zadolženost zmanjšal za 1.734.414 evrov, in sicer: v znesku 663.651 evrov je bilo vrnjenih glavnice bankam, 964.020 evrov predstavlja odplačilo glavnice za deset posojil najetih pri SSRS in 49.232 evrov posojila pri EKO skladu. Ob izpraznitvi stanovanj je bilo najemnikom vrnjenih za 57.511 evrov lastnih udeležb. Neto odplačilo dolga v letu 2012 znaša 1.133.536 evrov.

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

1. Vsi prejemi in izdatki izhajajo iz javne službe stanovanjskega sklada. Vse izvajane naloge so bile načrtovane v stanovanjskem programu MOL za leto 2012. Tržne dejavnosti za leto 2012 niso bile načrtovane in izvajane.
2. Po stanju konec leta 2012 JSS MOL izkazuje dolgoročne rezervacije za kreditna tveganja v višini 239.298 evrov in rezervni sklad v višini 106.000 evrov.
3. V letu 2012 so se sredstva na računih povečala za 1.477.904 evre, kar predstavlja skupni rezultat leta 2012. Na namenskem premoženju JSS MOL so prejemi presežali izdatke za 1.056.650 evrov, kar skupaj s presežkom iz preteklih let predstavlja presežek prejemkov nad izdatki v višini 1.091.757 evrov.

Iz upravljanja premoženja MOL je evidentiran presežek prihodkov nad odhodki v višini 414.734 evrov, kar skupaj s presežkom preteklih let predstavlja presežek prihodkov nad odhodki v višini 627.804 evrov.

Z Občino Dol smo konec leta 2012 prekinili poslovanje in jim prenakazali ves presežek.

Taka razporeditev rezultata bo predlagana ustanovitelju v sprejem.

Preglednica 5: Rezultat poslovanja v letu 2012 po lastništvu sredstev

Konto	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL	Premoženje DOL
71	Nedavčni prihodki	8.127.130	7.794.279	326.124	6.727
72	Kapitalski prihodki	2.038.364	2.038.364	0	0
74	Transforni prihodki	7.028.303	1.276.374	5.751.929	0
75	Prejeta vračila danih posojil	646.502	646.502	0	0
50	Zadolževanje	600.879	600.879	0	0
	Prihodki in drugi prejemi	18.441.177	12.356.397	6.078.053	6.727
40	Tekoči odhodki	6.908.580	3.920.177	2.988.196	207
41	Tekoči transferi	672.347	508.645	163.701	0
42	Investicijski odhodki	7.621.308	5.115.858	2.505.450	0
44	Dana posojila	26.625	26.625	0	0
55	Odplačila dolga	1.734.414	1.728.443	5.971	0
	Skupaj izdatki	16.963.273	11.299.748	5.663.319	207

	Rezultat leta 2012	1.477.904	1.056.650	414.734	6.520
	Rezultat preteklih let	282.369	35.107	213.070	34.192
	Rezultat 31.12.2012*	1.760.273	1.091.757	627.804	40.712

* Občini Dol smo presežek prihodkov nad odhodki v višini 40.712 evrov izplačali 27.12.2012

4. Javni sklad ne izkazuje **zalog**.
5. **Kratkoročne terjatve do kupcev** na dan 31.12.2012 znašajo 2.175.348 evrov, kar je 0,3 % več kot leto poprej. Od tega je zapadlih terjatev do enega leta 25,8 %, od enega do treh let 14,2 %, starejših od treh let za 59,3 %. Vse terjatve so zapadle, razen 16.038 evrov oz. 0,7 % iz naslova najemnin za skupne prostore, ki jih fakturirajo upravniki.

Najemnino občasno neredno poravnava okoli tretjina najemnikov. V letu 2012 smo za vse enote fakturirali 8.803.187 evrov, konec leta pa je bilo neplačanih 2.175.348 evrov, kar predstavlja 24,7 % fakturiranega. V letu 2011 smo fakturirali 7.658.223 evrov, neplačane terjatve konec leta pa so znašale 2.168.544 evrov ali 28,3% fakturiranega. Ocenjujemo, da smo zaradi boljšega spremljanja dolžnikov, kljub poglobljanju gospodarske krize, ustavili naraščanje terjatev iz naslova najemnin.

Veliko naših terjatev do 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 2012 je bilo aktivnih 217 sodnih postopkov za odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja, predvsem zaradi neplačevanja obveznosti in 355 izvršilnih postopkov za izterjavo dolgov. V postopkih za izpraznitev in izročitev stanovanja je bilo v letu 2012 zaključenih 19 (16 v letu 2011) 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 deložacij potekali brez zapletov in z omiljenimi posledicami za dolžnike. V letu 2012 je bilo na tak način dodeljenih 7 bivalnih enot.

6. Javni sklad ob koncu poslovnega leta 2012 izkazuje nezapadle obveznosti v višini 546.602 evrov, ostale obveznosti so zapadle. Najstarejša zapadla obveznost je obveznosti do izvajalca v soseski Polje II, ki ni predložil garancije za odpravo napak v garancijski dobi, zato smo zadržali plačilo v višini nedostavljene garancije 12.720 evrov.
7. Za **vlaganja v opredmetena osnovna sredstva** v lasti MOL so se skladno s sprejetim proračunom oz. rebalansom proračuna MOL za leto 2012 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 2012 ni razpolagal s **prostimi namenskimi sredstvi**. Oktobra je bil objavljen javni poziv za nakup do 25 novih stanovanj. Za nakup 23 enot je bila s pogajanjem dosežena ugodna cena, tako da niso bila porabljena vsa načrtovana sredstva. Po stanju na dan 31.12.2012 sklad izkazuje za 1.315.000 evrov kratkoročnih depozitov.
9. Pomembnejše **spremembe stalnih sredstev**:

Zemljišče, na katerem se nahaja soseska Polje II, je MOL vložila v namensko premoženje JSS MOL v maju 2006. Komunalno in prometno ureditev zemljišča je financirala in izvedla MOL v okviru Službe za razvojne projekte in investicije. Sosesko sestavlja 6 večstanovanjskih stavb s 183 stanovanji, 3 poslovni prostori, vrtec in enoetažna parkirna garaža, locirana v kleti, pod delom zemljišča, v kateri je 185 parkirnih mest, 92 parkirnih mest je zagotovljenih na nivoju terena. V okviru soinvestitorske pogodbe je SSRS postal lastnik 11 stanovanj in 11 pripadajočih parkirnih mest v garaži. Vrtec je financirala MOL.

Za sejo Mestnega sveta 18.3.2013 je pripravljen Predlog Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, s katerim se med drugim zmanjšuje vrednost namenskega premoženja za stavbna zemljišča, ki pripadajo vrtcu v višini 150.154 evrov. Pripravljali se je tudi Predlog Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, s katerim bi se v namensko premoženje JSS MOL vložila sredstva investicijskih transferov MOL, vložena v izgradnjo te soseske, vendar pripravljeno gradivo ni dobilo potrebnih soglasij, zato bo skladno s pripombami v najkrajšem možnem času pripravljen nov predlog sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL.

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

IZVENBILANČNA EVIDENCA	2012	2011
Dane garancije - menice za najeta posojila	20.270.767	25.917.582
Obveznosti iz tožb	455.872	1.712.552
Obveznosti iz stvarnih služnosti	53.423	53.423
Obveznosti iz hipotek za najeta posojila	16.010.141	17.023.393
Obveznosti iz lastnih udeležb MOL	303.073	0
Obveznosti iz varščin MOL	37.180	0
Prejete garancije, vinkulacije, nepotrjeni zahtevki	2.923.276	9.049.257
Izvenbilančna evidenca skupaj	40.053.732	53.756.207

11. V registru osnovnih sredstev se vodi tudi **osnovna sredstva**, ki so že v **celoti odpisana**. V celoti je odpisana amortizljiva vrednost 40 enot barak in 174 starejših stanovanj, predvsem v ožjem mestnem središču.

Za opravljanje dejavnosti pa se uporablja tudi že odpisana oprema, saj je ta oprema povprečno 93,68 % odpisana.

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

Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31.12.2012 javni sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki nadzornega odbora sklada zastopani v organih upravljanja.

Dogodki po bilanci stanja

Mestni svet MOL je na 23. Sej dne 11. 2. 2013 na predlog Nadzornega sveta JSS MOL imenoval za direktorja JSS MOL Saša Rinka.

Z izvajalcem gradbenih, obrtniških in instalacijskih del za izgradnjo objekta Pipanova pot 28 je bil dogovorjen končni obračun.

Izdelana je projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja v načrtovani stanovanjski soseski Polje III PO 218 in oddana je bila vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Skladnost obveznosti s 37. členom ZJS

JSS MOL se je s soglasjem ustanovitelja po določilih starega Zakona o javnih skladih¹, za pridobivanje najemnih stanovanj zadolžil za več, kot to določa novi Zakon o javnih skladih – ZJS-1²,

¹ Uradni list RS, št. 22/00.

² Uradni list RS, št. 77/08.

ki je pričel veljati z 12. 8. 2008 in 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 2012 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 2012 na tej osnovi povečala za 600.878 evrov. Stanje vseh vplačanih lastnih udeležb po stanju konec leta 2012 znaša 4.912.470 evrov.

Po stanju na dan 31.12.2012, JSS MOL izkazuje zadolženost na osnovi najetih dolgoročnih posojil pri bankah oz. javnih skladih za 28.335.722 evrov in je za 1.617.903 evrov manjša kot leto prej.

Skladno z dovoljenjem danim z odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2012, je bila sklenjena pogodba za likvidnostno posojilo s poslovno banko v višini do 3.000.000 evrov. Pogodba se je iztekla 28.12.2012 in JSS MOL po stanju na dan 31.12.2012 nima kratkoročnega posojila.

Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj

Skladno s Pravilnikom o dodeljevanju stanovanjskih posojil Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana¹ in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega sklada Mestne občine Ljubljana² 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. Kreditno tveganje je tveganje nastanka izgube zaradi neizpolnjevanja obveznosti dolžnika do javnega sklada.

Za obvladovanje kreditnih tveganj ZJS-1 napotuje na smiselno uporabo vsakokrat veljavnih predpisov Banke Slovenije. Zakon o bančništvu - ZBan-1³ in na osnovi 129. člena (predpisi o upravljanju tveganj) izdana predpisa Sklep o ocenjevanju izgub iz kreditnega tveganja bank in hranilnic⁴ in Sklep o veliki izpostavljenosti bank in hranilnic⁵. 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 izpolnjevanja finančnih obveznosti kreditojemalca.

Za obvladovanje kreditnih tveganj sklad izvaja naslednje ukrepe:

- spremljanje in ocenjevanje dolžnikovih sposobnosti izpolnjevanja obveznosti,
- ustrezno zavarovanje izpolnitve obveznosti kreditojemalca,
- spremljanje in ocenjevanje skupnih kreditnih tveganj.

¹ Uradni list RS, št. 48/03.

² Uradni list RS, št. 101/08.

³ Uradni list RS, št. 99/10, (pop. 52/11) – uradno prečiščeno besedilo – 35/11, 59/11 – popr., 9/11 – ZPlaSS-B, 35/11, 59/11, 85/11,48/12 in 105/12. Spremembe ZBan-1 niso imele vpliva na podzakonske akte na osnovi katerih je izdan Pravilnik za ocenjevanje, spremljanje in oblikovanje kreditnih tveganj JSS MOL.

⁴ Uradni list RS, št. 28/07,102/08, 3/09 in 29/12. Spremembe Sklepa o ocenjevanju izgub iz kreditnega tveganja bank in hranilnic sprejete po datumu sprejema skladovega Pravilnika za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj (30.1.2008) ne posegajo na področje, ki bi terjalo spremembo oz. dopolnitve skladovega pravilnika.

⁵ 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.

Sklad oblikuje rezervacije za kritje morebitnih izgub iz naslova kreditnih tveganj na podlagi meril za spremljanje in ocenjevanje potencialnih izgub iz naslova kreditnih tveganj.

Sposobnost kreditnojemalcev - fizičnih oseb za izpolnjevanje obveznosti do sklada ob dospelosti, ocenjuje pred sklenitvijo kreditne pogodbe na način, ki ga določi vsakokratni javni razpis za stanovanjska posojila. V letu 2012 so se sklepale posojilne pogodbe z uspelimi na 12. in 13. javnem razpisu za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na skupnih delih stanovanjskih hiš.

Za sklad je ustrezno zavarovanje tisto, ki je glede na vrednost in druge lastnosti primerno za poplačilo terjatve. V skladu s poslovno politiko in sprejetimi Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana mora kreditnojemalec zavarovati obveznost do sklada z zavarovanji, ki jih določa vsakokratni javni razpis za stanovanjska posojila.

Sklad oz. banka pooblaščen za vodenje posojil je v okviru predpisanih in internih meril po stanju konec decembra 2012 razvrstil posojilojemalce v razrede od A do E na podlagi naslednjih kriterijev:

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

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

- v skupino A – kreditnojemalce, ki svoje obveznosti poravnava redno - v višini 1 %,
- v skupino B – tiste, ki občasno zamujajo s plačilom, vendar nimajo neplačanih več kot treh zapadlih obrokov – v višini 10 %,
- v skupino C - tiste, ki so v zamudi s plačilom od 3 do 6 obrokov - v višini 25 %,
- v skupino D – tiste, ki so v zamudi od 6 do 12 obrokov - v višini 50 % in
- v skupino E – tiste, ki so v zamudi več kot 12 obrokov - v višini 100 %.

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

Preglednica 6: Oblikovanje rezervacij za kreditna tveganja

Skupina	Višina rezervacij	Št. kreditnojemalcev	Višina terjatev	Višina rezervacij 31.12.2012	Višina rezervacij 31.12.2011
A	1%	117	568.525	5.685	8.489
B	10%	27	188.726	18.873	13.334
C	25%	2	6.741	1.685	14.446
D	50%	1	5.647	2.824	4.692
E	100%	9	210.231	210.231	200.186
Skupaj		156	979.870	239.298	241.147

Oblikovane dolgoročne rezervacije za kritje izgub zaradi kreditnih tveganj se knjižijo v sklad rezervacij za kreditna tveganja in na dan 31.12.2012 znašajo 239.298 evrov, kar je 0,8 % manj kot leto poprej.

3.4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKA PRAVNIH OSEB

JSS MOL je zavezanec za obračun davka od dohodka pravnih oseb, saj poleg nepridobitne dejavnosti opravlja tudi pridobitno dejavnost po Zakonu o davku dohodkov pravnih oseb – DDPO-2¹. V letu 2012 je JSS MOL evidentiral za 8.253.970 evrov pridobitnih prihodkov in za 7.296.942 evrov davčno priznanih odhodkov. Razlika med davčno priznanimi prihodki in odhodki znaša 957.028 evrov. Vendar JSS MOL za leto 2012 ni zavezanec za plačilo davka od dohodkov pravnih oseb, saj ima še nepokrito davčno izgubo iz preteklih let, tako da pokrije celotno razliko in ne obračuna 18 % davka.

¹ Uradni list RS, št. 117/06 ... 30/12.

4. OBVEZNE PRILOGE

4.1. PRILOGE K BILANCI STANJA

4.1.1. STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV

NAZIV	Oznaka za AOP	ZNESEK									
		Nabavna vrednost (1.1.)	Popravek vrednost (1.1.)	Povečanje nabavne vrednosti	Povečanje popravka vrednosti	Zmanjšanje nabavne vrednosti	Zmanjšanje popravka vrednosti	Amortizacija	Neodpisana vrednost (31.12.)	Previdnotenje zaradi okrepitve	Previdnotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (701+702+703+704+705+706+707)	700	72.682.102	19.933.593	5.157.934	66	1.946.284	879.715	1.629.662	55.210.146	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	980.250	830.937	97.684	0	0	0	132.704	114.293	0	0
D. Zemljišča	704	359.915	0	1.570.213	0	295.618	0	0	1.634.510	0	0
E. Zgradbe	705	70.958.625	18.769.198	3.426.068	0	1.649.495	878.585	1.482.614	53.361.971	0	0
F. Oprema	706	383.312	333.458	63.969	66	1.171	1.130	14.344	99.372	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti (709+710+711+712+713+714+715)	708	279.618.184	55.542.030	4.557.924	0	2.472.218	650.579	5.273.365	221.539.074	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	7.816.015	0	34.060	0	135.360	0	0	7.714.715	0	0
E. Zgradbe	713	271.770.607	55.517.373	4.523.864	0	2.336.858	650.579	5.272.394	213.818.425	0	0
F. Oprema	714	31.562	24.657	0	0	0	0	971	5.934	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (717+718+719+720+721+722+723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

4.1.2. STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Z N E S E K									
		Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
I. Dolgoročne finančne naložbe (801+806+813+814)	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Naložbe v delnice (802+803+804+805)	801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže (807+808+809+810+811+812)	806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	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
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (815+816+817+818)	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim sklantom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (820+829+832+835)	819	1.059.655	0	26.532	0	316.213	0	769.974	0	769.974	0

A. Dolgoročno dana posojila (821+822+823+824+825+826+827+828)	820	1.059.655	0	26.532	0	316.213	0	769.974	0	769.974	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	1.059.655	0	26.532	0	316.213	0	769.974	0	769.974	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (830+831)	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti (833+834)	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Skupaj (800+819)	836	1.059.655	0	26.532	0	316.213	0	769.974	0	769.974	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	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (302+313+319+320)	301	646.50	990.615
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	346.350	419.453
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	346.350	419.453
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0	0
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0
7506	Prejeta vračila danih posojil - iz tujine	309	0	0
7507	Prejeta vračila danih posojil - državnemu proračunu	310	0	0
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (314+315+316+317+318)	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	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	300.150	571.162
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0	0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (322+333+340+344+347)	321	26.625	36.422
440	DANA POSOJILA (323+324+325+326+327+328+329+330+331+332)	322	26.625	36.422
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	26.625	36.422
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	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (334+335+336+337+338+339)	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	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (341+342+343)	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	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (345+346)	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
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (301-321)	348	619.875	954.193
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (321-301)	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	VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)	351	600.878	163.630
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	600.878	163.630
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	600.878	163.630
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (359+360+361+362+363)	358	0	0
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (365+371)	364	1.734.414	1.792.645
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	1.734.414	1.792.645
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	663.651	639.139
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	1.070.763	1.153.506
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (372+373+374+375+376)	371	0	0
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	0	0
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (351-364)	377	0	0
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)	378	1.133.536	1.629.015
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)	379	1.477.903	0
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)	380	0	172.194



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

B. POSLOVNO POROČILO
ZA LETO 2012

Ljubljana, februar 2013

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

V letu 2012 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 18.441.177 evrov, kar je za 2,1 % manj od načrtovanega z rebalansom št. 2 finančnega načrta in za 12,4 % manj kot leto poprej. Od tega je za 17.193.797 evrov prihodkov, za 646.502 evrov prejetih vračil za dana posojila in kupnin iz privatizacije ter zadolžitev iz naslova prejetih lastnih udeležb za 600.879 evrov.

Izdatki sklada so realizirani v višini 16.963.273 evrov, kar je za 8,4 % manj od načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 15.202.235 evrov, za 26.625 evrov je bilo danih novih posojil, odplačila posojil so v letu 2012 znašala 1.734.414 evrov. Načrtovano je bilo povečanje sredstev na računih za 318.000 evrov, ki je bilo realizirano v višini 1.447.414 evrov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2012 v primerjavi s predhodnim letom in sprejetim rebalansom št. 2 finančnega načrta je razvidna iz spodnje preglednice:

Preglednica 1: Realizacija finančnega načrta za leto 2012

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija	Rebalans št. 2 FN	Realizacija	INDEKS Real12/ R2FN 12	INDEKS Real12/ Real11
		31.12.2011	2012	31.12.2012		
	I. Skupaj prihodki	19.891.109	17.612.351	17.193.797	97,6	86,4
	II. Skupaj odhodki	19.388.481	16.744.766	15.202.235	90,8	78,4
	III. Proračunski primanjkljaj oz. pres.	502.628	867.585	1.991.561	229,6	396,2
75	IV. Prejeta vračila danih posojil in prodaja kapitalskih deležev	990.615	615.944	646.502	105,0	65,3
44	V. Dana posojila in povečanje kap. del.	36.422	29.724	26.625	89,6	73,1
	VI. Prejeta minus dana posojila in spremembe kapitalskih deležev (IV. - V.)	954.193	586.220	619.877	105,7	65,0
50	VII. Zadolževanje	163.630	604.779	600.879	99,4	367,2
55	VIII. Odplačila dolga	1.792.645	1.740.584	1.734.414	99,6	96,8
	IX. Neto zadolževanje (VII. - VIII.)	-1.629.015	-1.135.805	-1.133.535	99,8	69,6
	X. Povečanje (zmanjšanje) sredstev na računih (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	-172.194	318.000	1.477.904	464,7	-858,3
	Skupaj prejemki (I.+IV.+VII.)	21.045.355	18.833.074	18.441.177	97,9	87,6
	Skupaj izdatki (II.+V.+VIII.)	21.217.549	18.515.074	16.963.273	91,6	79,9

Skrbno smo spremljali cene m² stanovanj na trgu in pripravili izhodišča za izvedbo javnega razpisa za **nakup stanovanj**, vendar smo z objavo počakali na razjasnitev določb Zakona za uravnoteženje javnih financ - ZUJF, ki uveljavlja obveznost plačevanja davka na nepremično premoženje večje vrednosti za fizične in pravne osebe. V izvedbo nakupa smo šli v mesecu oktobru, po prejemu pojasnila Ministrstva za finance, Direktorata za sistem davčnih, carinskih in drugih javnih prihodkov, da bo izvajanje zakona izhajalo iz namenske razlage zakona in bodo iz nove obdavčitve nepremičnin po 191. členu ZUJF izločene tudi stanovanjske nepremičnine, ki so namenjene opravljanju dejavnosti.

Realizacija prihodkov in drugih prejemkov

V letu 2012 je bilo realiziranih 18.441.177 evrov prejemkov od tega 10.811.996 evrov prihodkov iz lastnih sredstev sklada, kar predstavlja 58,6 % vseh realiziranih prejemkov (v predhodnem letu 55,1 %). Transferni prihodki iz proračuna MOL so znašali 7.028.303 evrov oz. 38,1 % vseh

prejemkov (44,1 % - 2011), za 600.879 evrov je bilo vplačanih lastnih udeležb, kar predstavlja 3,3 % vseh prejemkov (0,8 % - 2011).

Preglednica 2: Viri prejemkov

	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2011	Rebalans FN	Realizacija 31.12.2012	Indeks	Delež
1	2	3	4	5	6=5/4	7
1	Prihodki iz lastnih sredstev	11.599.402	10.356.248	10.811.996	104,4	58,6
2	Transferi iz proračuna MOL	9.282.323	7.872.047	7.028.303	89,3	38,1
3	Zadolževanje - lastne udeležbe	163.630	604.779	600.879	99,4	3,3
	Skupaj prejemki	21.045.355	18.833.074	18.441.177	97,9	100,0

Lastni prihodki so bili realizirani v višini 10.811.996 evrov, kar je 4,4 % več od načrtovanega in za 6,9% manj kot predhodno leto.

Preglednica 3: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2011	Rebalans št. 2 FN 2012	Realizacija 31.12.2012	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4	7=5/3
7102	Prejete obresti	32.330	35.656	47.308	132,7	146,3
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	5.798.153	6.049.529	6.264.451	103,6	108,0
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	2.001	1.402	4.695	334,9	234,6
7141	Drugi nedavčni prihodki	3.031.377	1.709.032	1.810.677	105,9	59,7
72	Kapitalski prihodki	1.708.947	1.944.685	2.038.364	104,8	119,3
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	419.453	322.946	346.351	107,2	82,6
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	571.163	292.998	300.151	102,4	52,6
786	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU	35.015	0	0	0,0	0,0
	Prihodki od namenskih sredstev	11.598.439	10.356.248	10.811.996	104,4	93,2

Zaradi boljše likvidnosti od načrtovane so bili tudi prihodki iz **obresti** višji za 32,7 % in so realizirani v višini 47.308 evrov.

Prihodki od najemnin so realizirani v višini 6.264.451 evrov oz. 3,6 % načrtovanega in so za 8,0 % višji od predhodnega leta.

Prihodki od opravljene **prodaje blaga in storitev** v višini 4.695 evrov, so doseženi s sklepanjem najemnih pogodb in pogodb o lastni udeležbi za SSRS v soseski Polje II in od upravljanja s premoženjem Občine Dol.

Drugi nedavčni prihodki so za 5,9 % višji od načrtovanih in za 40,6 % nižji kot leto poprej in znašajo 1.810.677 evrov. Drugi nedavčni prihodki zajemajo plačila pravnih in sodnih stroškov, poravnav ter zamudnih obresti le-teh, druge izredne nedavčne prihodke, povrnjene zavarovalnine, pogodbene kazni in unovčene garancije. V letu 2012 so bile prejete pogodbene kazni zaradi zamud v višini 3.100 evrov (949.549 evrov v letu 2011). V letu 2012 smo unovčili garancije za 1.472.706 evrov (1.832.121 evrov v letu 2011) in sicer za odpravo napak v garancijski dobi v soseski Celovski dvori v

višini 782.665 evrov, v soseski Cesta v Gorice za 518.695 evrov in v Centru starejših Trnovo za 171.345 evrov.

Prihodki od prodaje stvarnega premoženja so realizirani v višini 2.038.364 evrov in so za 4,8 % višji od načrtovanih in za 19,2 % višji kot leto poprej.

Preglednica 4: Pregled prihodkov od prodaje stvarnega premoženja

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2011	Rebalans št. 2 FN 2012	Realizacija 31.12.2012	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4	7=5/3
7200-01	Prodaja Tomačevo	38.675	79.724	84.499	106,0	218,5
7200	Prodaja Polje II SSRS	1.016.364	179.358	179.358	100,0	17,6
7200	JZP	34.234	0	13.052	0,0	38,1
7200	Prodaja poslovnih objektov	418.333	362.333	438.184	120,9	104,7
7200	Prodaja stanovanjskih objektov	201.340	14.006	14.007	100,0	7,0
7200-10	Menjave	0	324.205	324.205	100,0	-
722	Prihodki od prodaje zemljišč	963	985.058	985.058	100,0	0,0
72	Kapitalski prihodki	1.709.909	1.944.684	2.038.364	104,8	119,2

- Višje od načrtovanih so realizirane kupnine za hišice v Tomačevem v višini 84.499 evrov, realizacija je za 118,5 % višja kot leto poprej, saj smo z enim dolžnikom sklenili sodno poravnavo, po kateri je dolžnik plačal 39.866 evrov.
- V celoti je bila plačana pogodbeno kupnina SSRS (preostalih 15 %) za 11 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti v soseski Polje II.
- Prodani je bil solastniški delež sušilnice na Štihovi 6 in podstrešja na Komenskega 20.
- Prodani so bili preostali štirje poslovni prostori na Šmartinski cesti 58, v skupni vrednosti 438.184 evrov brez DDV. JSS MOL je v letu 2012 izvedel tudi postopek prodaje treh poslovnih prostorov na Zadobrovske cesti 10. Javno zbiranje ponudb za prodajo oziroma oddajo nepremičnin – treh poslovnih prostorov na Zadobrovske cesti 10 je objavil štirikrat, vendar ni bilo zainteresiranih ponudnikov. S postopkom prodaje oziroma oddaje predmetnih poslovnih prostorov bomo nadaljevali tudi v letu 2013.
- Izvedeni sta bili menjavi stanovanj na Opekarski 13b, za stanovanje Pod Turnom 4 in menjava stanovanja na Zihherlovi ulici 10, za stanovanje Mašera Spasiča ulica 11, kar se evidentira po bruto načelu kot prodaja in nakup.
- V letu 2012 je bila finančno zaključena menjava dela zemljišča, na katerem so zgrajena oskrbovana stanovanja Murgle za 12 oskrbovanih stanovanj in 10 parkirnih mest. Prodaja zemljišča se evidentira po bruto načelu.

Prejetih **vračil danih posojil** je bilo za 346.350 evrov oz. 7,2 % več od načrtovanih in za 17,4 % manj kot leto poprej.

Sredstva iz naslova **privatizacije stanovanj** so bila realizirana v višini 300.151 evrov in so za 2,4 % višja od načrtovanih in za 47,4 % nižja kot leto poprej. Proti koncu obročnega odplačevanja kupnine se več kupcev odloči za skrajšanje odplačilne dobe in hitreje poplačilo.

Transforni prihodki iz proračuna MOL so bili realizirani v višini 7.028.303 evrov ali 96,0 % veljavnega proračuna oz. za 24,3 % manj kot leto poprej.

Preglednica 5: Transferni prihodki JSS MOL po proračunskih postavkah

Proračunska postavka	Naziv proračunske postavke - PP	Veljavni proračun MOL	Realizirani transferi do 31.12.2012	% real.
1	2	3	4	5=4/3
061001	Delovanje JSS MOL	2.047.890	2.040.147	99,6
061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	2.558.367	2.317.578	90,6
061003	Gospodarjenje in prenove s stan. MOL	1.389.179	1.388.879	100,0
106001	Subv. najemnin neprof. stanovanj	937.871	937.871	100,0
106002	Subv. stroškov obratovanj	33.280	24.638	74,0
106003	Subv. tržnih najemnin	347.255	317.980	91,6
106004	Izredne pomoči za stroške upor.st.	5.000	1.210	24,2
	Skupaj transferi JSS MOL	7.318.842	7.028.303	96,0

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 2012. V nadaljevanju navajamo kratke povzetke aktivnosti po projektih, ki so bili načrtovani z rebalansom finančnega načrta št. 2 za leto 2012 oz. z odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2012.

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 6: Realizacija načrtov razvojnih projektov MOL v letu 2012

Št. NRP	Naziv projekta	Proračunska postavka	Rebalans št. 2 FN 2012	Veljavni proračun 31.12.2012	Realizacija JSS MOL do 31.12.2012	Črpano s proračuna MOL do 31.12.2012	R JSS/R 2 FN
1	2	3	4	5	6	7	8=6/4
199	Nakup opreme in informatizacija	061001	88.690	88.690	91.101	88.690	102,7
201	Investicijsko vzdrževanje	061003	290.000	290.000	257.734	255.397	88,9
202	Zarnikova 4	061002	0	0	0	0	-
204	Pipanova pot	061002	955.560	955.560	807.239	794.942	101,6
		061003	44.141	208.901	208.901	208.901	
205	Ižanska 305	061002	0	0	0	0	-
208	Pod turnom 4	061002	0	0	0	0	-
209	Odprava barak. naselja	061002	73.403	73.403	73.403	73.403	100,0
246	Nakupi stanovanj	061002	83.600	83.600	25.800	57.800	30,9
		061003	905.703	905.703	3.646	5.835	0,4
272	Polje II	061002	1.329.946	1.329.946	816.284	1.324.946	61,4
319	Zelena jama F6	061002	0	0	0	0	-
323	Belokranjska 2	061002	18.000	18.000	14.565	11.755	80,9
		061003	0	2.800		2.800	-

406	Cesta španskih borcev	061002	0	0	0	0	-
407	Jesihov štradon	061002	0	0	0	0	-
408	Polje II	061002	34.000	34.000	34.000	34.000	100,0
		061003	174.384	174.384	176.425	176.425	101,2
409	Rakova jelša I in II	061002	0	0	0	0	-
410	Slape	061002	28.000	28.000	0	0	0,0
445	Oskrbovana stan. Šiška	061002	14.158	14.158	7.353	7.353	51,9
SKUPAJ			4.039.585	4.207.145	2.516.452	3.042.248	62,3

Aktivnosti po projektih so bile naslednje:

- NRP 199 - **Nakup opreme in informatizacija:** V letu 2012 je bil implementiran nov modul »lastnina«, dograjeval se je modul »finančno poslovanje«.
- NRP 201 - **Investicijsko vzdrževanje stanovanj:** Iz proračuna smo črpali 255.397 evrov oz. 88,9 % načrtovanega. Vzdrževalna dela so se izvedla v 11 zasedenih stanovanjih. Pred ponovno oddajo je bilo obnovljenih 16 praznih enot. V okviru tega NRP se izvaja tudi obnova objekta Cesta Dolomitskega odreda 17, ki bo zaključena v začetku leta 2013 in s katero bo pridobljenih 8 bivalnih enot. Iz tega NRP se vključujemo tudi v obnovo lupin stavb v okviru akcije LMM, v letu 2012 je bila zaključena obnova lupine na Beethovnovi 9.
- Na podlagi sprememb etažnega načrta vloženih na Geodetsko upravo RS je bil izdelan izračun solastniških deležev podstrehe na objektu **Zarnikova 4**, ki jih je potrebno odkupiti od posameznih lastnikov, doseženo je bilo soglasje z vsemi 15 solastniki za odkup solastniških deležev podstrehe in so pogodbe o odkupu v podpisovanju. Na podstrehi bo v nadaljevanju zgrajenih 7 bivalnih enot.
- Skladno s terminskim planom se je izvedla izgradnja 22 bivalnih enot na lokacij **Pipanova pot**, ki je zasnovana po načelih trajnostnega razvoja v pasivnem standardu in s skrbjo za kakovostno življenje stanovalcev. Nizka energetska poraba bo znižala obratovalne stroške stanovalcev. V letu 2012 je bilo črpanih 1.003.844 evrov.
- NRP 205 – **Ižanska 305:** Projekt se načrtuje v sodelovanju s Službo za lokalno samoupravo in Oddelkom za ravnanje z nepremičninami. Zaradi načrtovane zamenjave zemljišča se je projekt zamaknil. V letu 2012 je JSS MOL zmanjšal namensko premoženje za vrednost štirih stanovanj na tem naslovu, ki jih je pridobil z lastniškimi menjavami v postopku praznitve objekta.
- Za projekt **Pod turnom 4 – Švicerija**, je bila na podlagi projektne naloge izdelana novelacija dokumenta identifikacije investicijskega projekta. Zaradi februarske zmrzali je prišlo do izliva vode v električno instalacijo, zato je bilo treba stavbo nemudoma izprazniti. Iz obstoječega fonda stanovanj v lasti JSS MOL, je bilo zagotovljeno nadomestno stanovanje za zadnjo lastnico in z njo sklenjena menjalna pogodba. Za najemnika je bilo zagotovljeno nadomestno najemno stanovanje. Izdeluje se projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- Nadaljevali smo z odpravo **barakarskega naselja Koželjeva – Tomačevska**. V letu 2012 smo porušili barako št. 4 na Koželjevi 8 a. Za izpraznitev barake smo zagotovili 4 nadomestna stanovanja in 1 bivalno enoto. Izpraznjeno zemljišče je bilo zaradi preprečitve nadaljnjega zbiranja odpadkov in raznih surovin ograjeno. V januarju je bilo plačano tudi rušenje objekta št. 8, ki je bilo izvedeno konec leta 2011. V te namene je bilo realiziranih 73.403 evrov investicijskih odhodkov oz. 100,0 % načrtovanega.
- NRP 246 – **Nakupi stanovanj:** Na tem projektu je bil za potrebe izvajanja razvojnih projektov MOL realiziran nakup 3 enot za lastnike stanovanj v objektu Cesta na Brdo 105 b. Nakup okoli 10 enot na trgu konec leta 2012 ni bil realiziran, saj na javni poziv ni prispelo dovolj ustreznih ponudb.
- V prvem polletju je bila finančno zaključena soseska **Polje II**, kjer je bilo pridobljenih 183 stanovanj in 185 parkirnih mest v podzemni garaži. Soinvestitor 11 stanovanj in 11 parkirnih mest je bil SSRS. Za opravljene storitve je bilo izvajalcem v letu 2012 plačano 833.992 evrov. Iz proračuna MOL so bila črpana sredstva v višini 1.329.946 evrov.

- NRP 319 – **Zelena jama** (JA 319): Za leto 2012 je bila načrtovana ureditev premoženjsko pravnih razmer glede uvozov v podzemno garažo in dostopa do kletne etaže. Pridobili smo ustrezno služnostno pogodbo, vendar bo upoštevalje veljavni zazidalni načrt še preučena možnost, kako s projektom nadaljevati.
- NRP 323 – **Belokranjska 2**: Skupaj z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami je bila pridobljena projektna dokumentacija za rekonstrukcijo strehe s preureditvijo obstoječe mansarde v 8 bivalnih enot in vgraditvijo osebne dvigala in prenovo knjižnice ter prostorov društva ŠENT. Ker v letu 2012 proračun ORN ni zagotovil zadostnih sredstev se izvedba javnega naročila za izbor izvajalca GOI del prenaša v leto 2013.
- NRP 406 – **Cesta španskih borcev**: Pridobljena je projektna naloga za izdelavo PGD in PZI projektne dokumentacije za sanacijo naselja na Cesti Španskih borcev, ki bo služila kot osnova za pripravo sanacije komunalne ureditve obstoječega naselja in revitalizacijo obstoječih objektov.
- NRP 407 – **Stanovanjska soseska na lokaciji Jesihov štradon** (RN-408): Na območju urejanja Galjevice (RN-408) je MOL lastnica zemljišča, kjer je možna stanovanjska pozidava. Zaradi poplavnih nevarnosti, ki jih določa OPN je potrebno izvesti protipoplavne ukrepe, kar je realizacijo projekta zamaknilo.
- Izveden je bil javni, projektni, odprti, anonimni, enostopenjski, arhitekturni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve in izdelavo projektne dokumentacije, za pridobitev gradbenega dovoljenja za stanovanjsko sosesko **Polje III**, ki je bil zaključen v juliju 2012. Projektantska pogodba je bila podpisana v oktobru. Po potrditvi idejne zasnove za stanovanjsko sosesko je izdelana projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja. V januarju 2013 so se pridobivala potrebna soglasja k izdelanim projektom in v februarju 2013 je bila oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- NRP 409 – **Stanovanjska soseska na lokaciji Rakova jelša I** (TR-355), **II** (TR-356): MOL je lastnik enega JSS MOL pa drugega kompleksa zemljišč na območju Rakove jelše I, II (TR-355, TR-356), kjer je ocenjeno, da je možno zgraditi okoli 250 stanovanj. Zaradi poplavnih nevarnosti, ki jih določa OPN je potrebno izvesti protipoplavne ukrepe. To območje je potrebno predhodno tudi komunalno opremiti, kar bo realizacijo projekta zamaknilo.
- JSS MOL vodi tudi projekt MOL - **Oskrbovana stanovanja Šiška** (NRP 445), ki se vodi kot JZP (javno zasebno partnerstvo). Gradnja stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji je načrtovana na stavbnem zemljišču 951/196 k.o. Dravlje, ki bo vložek v projekt, zato se v proračunu MOL ta projekt vodi pri Oddelku za ravnanje z nepremičninami. V letu 2012 sta bili v postopku konkurenčnega dialoga dokončani prvi fazi postopka za izbiro zasebnega partnerja za gradnjo oskrbovanih stanovanj v Šiški, in sicer 1. faza konkurenčnega dialoga – zbiranje prijav in priznanje usposobljenosti, v kateri je bila usposobljenost priznana kandidatoma Mijaks investicije d.o.o. in Nepremičninskemu skladu pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o. ter druga faza konkurenčnega dialoga, v kateri so bila izvedena pogajanja z usposobljenima kandidatoma. V decembru 2012 je bila začeta tretja faza konkurenčnega dialoga, v kateri sta bila usposobljena kandidata pozvana k predložitvi končnih ponudb. Rok za oddajo ponudb se je iztekel 4. 1. 2013. Postopek izbire zasebnega partnerja še ni zaključen.

LASTNA SREDSTVA – INVESTITOR JSS MOL

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

Preglednica 7: Realizacija projektov JSS MOL v letu 2012

Zap.št.	Naziv projekta	Rebalans št. 2 FN 2012	Realizacija do 31.12.2012	INDEKS Real12/ R2FN 12
1	Investicijsko vzdrževanje	700.000	515.509	73,6
2	Vinčarjeva- Hiša Sonček	257	257	99,9
3	Nakup stanovanj na trgu	3.559.057	3.360.196	94,4
4	Nakupi zemljišča	0	0	-
5	Rentni odkup	115.000	115.000	100,0
6	Javno zasebno partnerstvo	107.500	75.862	70,6
7	Oskrbovana stan. Murgle	1.007.100	1.007.100	100,0
8	Polje II	20.581	38.289	186,0
	SKUPAJ	5.509.495	5.112.212	92,8

1. Za **investicijsko vzdrževanje stanovanj** v lasti JSS MOL je bilo realizirano 515.509 evrov ali 73,6 % načrtovanega. Investicijsko vzdrževanje se je izvedlo v 26 zasedenih stanovanjih. Pred ponovno oddajo se je moderniziralo 41 izpraznjenih stanovanj. Kot manjšinski lastnik se vključujemo v prenovi skupnih delov (streh, fasad, instalacij in podobno), v prvem polletju je bila v okviru projekta LMM zaključena obnova stavbne lupine stavbe Erjavčeva 25.
2. Na projektu **Hiša Sonček** je bila dogovorjena služnost za komunalne priključke z GPG d.d. v stečajju. Projekt se zamika v leto 2013.
3. Plačana je bila kupnina 719.743 evrov za 9 stanovanj starejšega letnika gradnje, ki so bila ob nakupu zasedena z najemniki, ki so imeli s prodajalcem MONS d.o.o. sklenjene najemne pogodbe za nedoločen čas z neprofitno najemnino. Z menjalno pogodbo smo pridobili tudi dve stanovanji v objektu Pod Turnom 4 v vrednosti 321.726 evrov.
V letu 2012 je JSS MOL na osnovi objavljenega javnega povabila k oddaji ponudb za prodajo stanovanj, ki se nahajajo na območju MOL, s prodajalcem Tehnoing inženiring d.o.o. sklenil prodajno pogodbo za nakup 23 stanovanj in 1 poslovnega prostora, ki je izdelan do tretje podaljšane gradbene faze in katerega namembnost bo spremenjena v stanovanje. Nepremičnine se nahajajo v novo zgrajeni večstanovanjski stavbi na naslovu Cesta v Zgornji log 1, Ljubljana. Prodajna cena m² stanovanja brez DDV je znašala 1.800 evrov, prodajna cena za parkirno mesto brez DDV je znašala 3.000 evrov, prodajna cena za m² poslovnega prostora v tretji podaljšani gradbeni fazi je znašala 800 evrov brez DDV. Kupljena stanovanja so po strukturi eno in dvosobna. JSS MOL je v letu 2012 pooblastil notarja, da po izpolnitvi vseh pogojev v imenu JSS MOL vloži zemljiškoknjižni predlog za vknjižbo pridobitve lastninske pravice na predmetu prodajne pogodbe. JSS MOL je v letu 2012 pridobil notarsko overjeno izbrisno dovoljenje hipotekarnega upnika za izbris hipoteke, ki je bremenila predmet prodajne pogodbe.
V letu 2012 je bilo na različnih lokacijah mesta Ljubljane kupljenih še 6 stanovanj starejšega letnika gradnje, in sicer dvosobno stanovanje v stavbi Polje 13, ki je bilo ob nakupu zasedeno z najemnikom, ki je imel s prodajalcem stanovanja sklenjeno najemno pogodbo za nedoločen čas z neprofitno najemnino, štiriosobno stanovanje v stavbi na Pokopališki 4 in štiri posamezne dele stanovanjskih hiš na naslovu Cesta Španskih borcev (številka 35b, 57, 61a in 69).
4. Nadaljevali smo s pogovori o **nakupu manjkajočih zemljišč** v sklopu OPPN na lokaciji Španski borci, z namenom zgraditi stanovanjsko soseko z okrog 80 stanovanji in urediti komunalno opremo obstoječe in bodoče soseke.
5. 24. 3. 2012 je bilo objavljeno javno povabilo zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let, za odkup njihovih stanovanj po modelu **rentnega odkupa**. Prejeli smo eno popolno vlogo, na osnovi katere je bila sklenjena pogodba. Za pridobitev stanovanja na Glavarjevi 12 smo porabili 115.000 evrov.
6. Na podlagi, dne 24. 3. 2012, objavljenega razpisa za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva, je sklad prejel vloge o izbiri primerne stanovanja od

štirih upravičencev, pri čemer je do sklenitve prodajne pogodbe prišlo pri dveh upravičencih. Za nakup teh dveh solastniških deležev smo porabil skupno 75.862 evrov.

7. Pogodbeni partner Mijaks investicije d.o.o. nam je 12 **oskrbovanih stanovanj v Murglah** predal v letu 2011, ko je bil načrtovan tudi finančni obračun projekta. Investitor je račun izdal v letu 2012, tako da se je finančni obračun izvedel v začetku leta 2012.
8. Pri soseski **Polje II** so evidentirani stroški za DDV iz samoobdavčitve (76. a člen ZDDV-1), za plačilo katerih je zavezanec JSS MOL in izhajajo iz končnih obračunov s posameznimi izvajalci.

DRUGI PROGRAMI

Delovanje stanovanjskega sklada

Proračun MOL je sproti zagotavljal sredstva za delovanje JSS MOL. V letu 2012 je bilo črpanih 2.040.147 evrov, kar predstavlja 99,6 % veljavnega proračuna oz. 1,5 % sredstev manj kot v letu 2011. Od tega je bilo tekočih transferov za 1.951.457 evrov in investicijskih transferov za 88.690 evrov.

Za plače in prispevke je bilo porabljenih 1.728.227 evrov, kar je za 0,3 % manj kot leto poprej in 1,2 % manj od načrtovanega. Investicijski transferi za delovanje javnega sklada so bili namenjeni za nakup licenčne programske opreme.

Po stanju 31. 12. 2012 je bilo na JSS MOL 63 zaposlenih od tega dva sodelavca za določen čas. Povprečno število zaposlenih iz delovnih ur v letu 2012 je bilo 61, predhodno leto 60.

Izdatki za blago in storitve so bili realizirani v višini 4.529.542 evrov oz. 11,6 % več od načrtovanega in 31,2 % več kot leta 2011. Med izdatke za blago in storitve sodijo stroški za pisarniški material in druge storitve, posebne materiale in storitve, stroški za komunikacije, prevozni stroški, stroški izvršb, sodni stroški in stroški za tekoče vzdrževanje.

Najpomembnejši so izdatki rednega vzdrževanja stanovanjskega fonda, stroški upravnikov ter zavarovanja in podobno, ki so bili realizirani v višini 3.857.637 evrov oz. 14,2 % več od načrtovanega in 41,7 % več kot predhodno leto. Razna redna vzdrževalna dela (zamenjava dotrajanih elementov in nujna popravila), ki jih naroča JSS MOL, so se izvedla v 164 stanovanjih (151 skladovih stanovanjih in 13 občinskih stanovanjih).

V letu 2012 smo nadaljevali s pospešenimi aktivnostmi za **odpravo napak v garancijski dobi** na projektih zaključenih v preteklih letih, in sicer: Celovski dvori, Cesta v Gorice, Center starejših Trnovo, Zelena jama in Polje II. Unovčene so bile bančne garancije za 1.472.706 evrov, za odpravo napak pa so bila izvedena dela v višini 1.279.958 evrov. Pregled odprave napak po posameznih projektih v primerjavi z unovčenimi garancijami, je razviden iz naslednje preglednice.

Preglednica 8: Unovčene garancije in izvedba del za odpravo napak na objektih

Projekt	Leto 2011			Leto 2012			Saldo skupaj
	Unovčenje	Stroški	Saldo	Unovčenje	Stroški	Saldo	
CD 1. pogodba	263.674	184.019	79.655	311.922	365.932	-54.011	25.644
CD 2. pogodba	142.424	99.476	42.948	169.082	193.570	-24.488	18.460
CD 3. pogodba	258.316	180.958	77.358	301.662	369.906	-68.244	9.114
Cesta v Gorice	15.919	15.919	0	518.695	238.473	280.222	280.222
Center star. Trnovo	11.787	11.787	0	171.345	112.077	59.268	59.268
Skupaj	692.120	492.159	199.961	1.472.706	1.279.958	192.747	392.708

Iz naslova neporabljenih unovčenih bančnih garancij za odpravo napak v garancijski dobi, je bil načrtovan tudi presežek prejemkov nad izdatki v višini 318.000 evrov. Neporabljen del unovčenih garancij se bo porabil v letu 2013 za dokončanje odprave napak.

Posojila so se odplačevala redno. Za plačilo **obresti za posojila** po posojilnih pogodbah, je bilo obračunanih in plačanih 562.696 evrov, kar je 97,4 % načrtovanega in 3,6 % manj kot leto poprej.

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, ki je bila evidentirana v višini 92.879 evrov oz. 80,7 % načrtovanega. Konec leta 2012 je bil oblikovan rezervni sklad v višini 106.000 evrov, kolikor je znašal tudi leto poprej.

V letu 2012 smo obračunavali **subvencije neprofitnih najemnin** po odločbah, ki jih je do konca leta 2011 izdal JSS MOL in po odločbah, ki so jih v letu 2012 izdali centri z socialno delo. Upravičenci do subvencioniranja najemnin so najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine in bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in znaša lahko največ 80 % neprofitne najemnine. Odločba o upravičenosti do subvencije najemnine lahko velja največ eno leto.

V letu 2012 smo prejeli s strani centrov za socialno delo 962 odločb za subvencijo neprofitne najemnine. Zaradi ugotovljenih nepravilnosti smo podali pritožbe na 322 odločb. V decembru 2012 je bilo do subvencije upravičenih 702 neprofitnih najemnikov (660 decembra 2011), povprečna subvencija neprofitne najemnine pa je znašala 117 evrov (106 evrov leto poprej).

Dohodkovni pogoji za pridobitev odločbe o **subvencij tržne najemnine** so enaki kot v primeru subvencioniranja neprofitne najemnine. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in predstavlja razliko med priznano neprofitno najemnino ($3\text{€}/\text{m}^2$) in priznano tržno najemnino ($7\text{€}/\text{m}^2$) ter še največ 80 % neprofitne najemnine.

Subvencije najemnin smo izplačevali po veljavnih odločbah, ki jih je v letu 2011 izdal JSS MOL in po novih odločbah, ki so jih v preteklem letu izdajali centri za socialno delo. V letu 2012 prejeli 235 odločb za subvencijo tržne najemnine. Zaradi ugotovljenih nepravilnosti smo podali pritožbe na 41 odločb. V decembru 2012 smo izplačali subvencijo tržne najemnine 156 upravičencem (leto poprej 94).

V letu 2012 smo obravnavali 18 vlog in odobrili 13 **izrednih pomoči**. V 2 primerih sta bili vlogi zavrženi, v 1 primeru je bila vloga zavržena, ker najemnik vloge ni dopolnil, v 1 primeru je najemnik vlogo umaknil, v 1 primeru uporabnik vloge še ni dopolnil. V 8 primerih je bila odobrena izredna pomoč za plačilo dela neprofitne najemnine po sklepu Mestnega sveta MOL, v 5 primerih kot pomoč pri plačilu povečane porabe električne energije, od tega je bil v 1 primeru v okvari bojler za ogrevanje vode, v 4 primerih pa je prišlo do povečane porabe električne energije zaradi vlage v bivalnih enotah, ki so bile vseljene takoj po izvedeni adaptaciji.

Drugi tekoči domači transferi so bili realizirani v višini 106.707 evrov oz. 13,0 % načrtovanega in so za 42,6 % manjši kot predhodno leto. Med te transfere sodijo sredstva kupnin iz privatizacije, ki se skladno z zakonskimi določili mesečno odvajajo SSRS (20 % kupnin) in Slovenski odškodninski družbi (10 % kupnin) in plačila davka na promet nepremičnin.

Marca 2012 je bil objavljen 13. javni razpis za **posojila** namenjena za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah, ki so starejša od 20 let. V razpisnem roku je prispela 1 vloga, ki ni bila dopolnjena. Skladno z izdanimi sklepi so bila v letu 2012 črpana posojila po predhodnem 12. javnem razpisu v višini 26.625 evrov.

Vknjižbe v zemljiško knjigo

V letu 2012 smo nadaljevali, tudi s pomočjo zunanjega odvetnika, s pospešenimi aktivnostmi v zvezi s postopki vknjižbe stanovanj lasti MOL v upravljanju Javnega stanovanjskega sklada MOL in lasti 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.

Med letom se je število vseh enot v lasti in v upravljanju JSS MOL, povečalo na skupaj 5.654 enot. V primerjavi z lanskim letom, se je odstotek zemljiškoknjižno vpisanih nepremičnin v korist MOL ali JSS MOL povečal za 13 % oziroma 344 enot, za 1.122 oz. 20 % vseh razpoložljivih enot pa smo že predlagali vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo, vendar pa postopki vknjižb še niso pravnomočno zaključeni, predvsem zaradi predhodnih zemljiškoknjižnih postopkov (plomb) in sodnih zaostankov reševanja zadev.

Dodeljevanje stanovanj in bivalnih enot

V letu 2012 se je nadaljevalo z dodeljevanjem stanovanj uspelim na 14. javnem razpisu (dokončni seznam upravičencev je bil objavljen 3. 3. 2012), katerim je bilo tekom leta dodeljenih 217 neprofitnih najemnih stanovanj. Konec leta 2012 je ostalo nerešenih 37 upravičencev.

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 sprostitvi stanovanja. Po prednostni listi je bilo v letu 2012 dodeljenih 18 oskrbovanih stanovanj. Konec leta sta na prednostni listi 2 upravičenca čakala na dodelitev oskrbovanega stanovanja.

V letu 2012 je bilo oddanih 59 bivalnih enot, od tega 7 upravičencem pred deložacijo in 1 kot nadomestno bivalno enoto. Konec leta 2012 je bilo oddanih 211 bivalnih enot, nerešenih upravičencev po seznamu prosilcev pa je bilo 159.

V letu 2012 je bilo dodeljenih 7 nadomestnih stanovanj in 1 bivalna enota zaradi potreb po izpraznitvi objektov, ki ležijo v območju razvojnih projektov MOL in JSS MOL.

Dve bivalni enoti sta bili dodeljeni Društvu za pomoč in samopomoč brezdomcem Kralji ulice, 1 stanovanje za izvajanje poklicne rejniške dejavnosti in eno stanovanje društvu Altra.

Zaradi spremenjenih družinskih razmer in z namenom racionalne izrabe stanovanj, je bilo z zamenjavo stanovanja rešeno stanovanjsko vprašanje 37 gospodinjstev.

1.2. OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH PRORAČUNSKIH NAMENSKIH SREDSTEV

V letu 2012 so namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva v proračunu MOL skupaj s prenosom iz leta 2011 znašali 1.779.293 evrov. V letu 2012 so bila namenska sredstva črpana s proračunske postavke 061003 Gospodarjenje in prenove v višini 1.388.879 evrov. Tako proračun MOL prenaša 390.414 evrov namenskih sredstev stanovanjskega gospodarstva.

1.3. OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET

V letu 2012 so bile plačane vse obveznosti iz preteklih let. Konec leta JSS MOL ni imel neplačanih zapadlih obveznosti razen obveznosti do izvajalca v soseski Polje II, ki ni predložil garancije za odpravo napak v garancijski dobi, zato smo zadržali plačilo v višini nedostavljene garancije 12.720 evrov.

1.4. OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2012 ni bilo. Zakon za uravnoteženje javnih financ - ZUJF¹ je v 191. členu določal nov davek na nepremično premoženje večje vrednosti, vendar je razlaga zakona Ministrstva za finance v celoti upoštevala pobude JSS MOL, da se nepremičnine sklada uporabljajo za poslovni namen in ne sodijo v novo obdavčitev nepremičnega premoženja večje vrednosti.

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

V letu 2012 smo od različnih izvajalcev prejeli za 956.499 evrov garancij. Razknjižili smo jih za 2.639.553 evrov, od tega smo jih unovčili 1.472.706 evrov, drugim se je iztekla veljavnost.

Kreditni pri bankah so zavarovani z menicami, vrednost zavarovanj z danimi menicami konec leta znaša 20.270.767 evrov, kar je 21,8 % manj kot leto prej. Krediti SSRS in EKO sklada so zavarovani s hipotekami na stanovanjih, vrednost hipotek konec leta znaša 16.010.141 evrov in je za 12,6 % nižja kot konec leta 2011.

Potencialne obveznosti iz tožb znašajo 455.873 evrov.

¹ Uradni list RS, št. 40/12.

2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

2.1. ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE

Mestna občina Ljubljana je z odlokom ustanovila JSS MOL in nanj prenesla izvajanje celotne stanovanjske dejavnosti v MOL, vključno z zagotavljanjem nadomestnih stanovanj na območju razvojnih projektov MOL in upravnimi nalogami na stanovanjskem področju. Med drugim JSS MOL pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Ljubljana.

Stanovanjski program MOL za leti 2011 in 2012, je Mestni svet MOL sprejel na 4. seji dne 21. 3. 2011. Na isti seji je Mestni svet MOL sprejel tudi Odlok o proračunu MOL za leto 2012¹, kjer se pri proračunskem uporabniku 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije JSS MOL zagotavljajo proračunska sredstva za izvajanje stanovanjskega programa ter Finančni načrt JSS MOL za leto 2012. Mestni svet je na 13. seji dne 24. 1. 2012 sprejel Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2012², s katerim so se spremenili tudi transferi namenjeni JSS MOL. Na isti seji je bil sprejet tudi Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2012. Zaradi javno finančnega primanjkljaja je Mestni svet MOL na 19. seji dne 22. 10. 2012 sprejel drugi Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2012³ in na 20. seji dne 26. 11. 2012 tudi drugi Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2012.

Temeljna podlaga za izvajanje stanovanjskega programa MOL je Stanovanjski zakon – SZ-1 in njegovi podzakonski akti. Stanovanjski program občine bi skladno s SZ-1 moral upoštevati načela nacionalnega stanovanjskega programa, vendar se je Nacionalni stanovanjski program iz leta 2000 iztekel, nov pa še ni sprejet. Pristojno ministrstvo je pripravilo osnutek Nacionalnega stanovanjskega programa 2013 – 2022, ki ga je v januarju 2013 dalo v javno obravnavo.

Po sprejetju ZJS-1⁴ JSS MOL ni mogel več najemati dolgoročnih posojil, saj je že presegal meje zadolženosti, ki jih je postavil nov zakon o javnih skladih. Financiranje projektov pridobivanja novih neprofitnih najemnih stanovanj iz proračunskih sredstev, je v pogojih primanjkljaja javnih finančnih sredstev vse težje, zato je bila v letu 2012 dana pobuda za spremembo ZJS-1 z dvigom dovoljene meje zadolževanja.

Po uveljavitvi novega Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev, je prešlo s 1. 1. 2012 odločanje o subvencioniranju najemnin na centre za socialno delo. Sredstva za te pravice je še naprej zagotavljal občinski proračun, JSS MOL pa jih je izplačeval upravičencem. Vsem tistim najemnikom, ki so imeli veljavne odločbe na dan 31. 12. 2011 smo na osnovi določil Zakona o dodatnih interventnih ukrepih za leto 2012⁵, izplačevali akontacije subvencij najemnin do izdaj novih odločb. Zakon o uravnoteženju javnih financ⁶ je ukinil izplačevanje akontacij subvencij.

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:

¹ Uradni list RS, št. 22/11.

² Uradni list RS, št. 4/12.

³ Uradni list RS, št. 80/12.

⁴ Uradni list RS, št. 77/08.

⁵ Uradni list RS, št. 110/11.

⁶ Uradni list RS, št. 40/12.

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

Cilji na stanovanjskem področju so:

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

Ocena uspeha pri uresničevanju temeljnih ciljev:

- Zagotovljenih je dovolj poselitvenih možnosti in prebivalcem MOL so omogočene različne prostorske možnosti za razvoj stanovanjske gradnje. JSS MOL je s ciljem pomoči meščanom in meščankam pri oskrbi z lastnimi stanovanji, tudi v letu 2012 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.
- Zagotavljali smo pestro stanovanjsko ponudbo od zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot za socialno ogrožene, oskrbovanj, stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin, stanovanjskih in delovnih prostorov za umetnike, stanovanj prilagojenih za gibalno ovirane ter gluhe in slepe.
- JSS MOL je v času poglobljanja gospodarske krize in recesije uspel uresničiti temeljni cilj, zagotovitve od 130 do 150 novih neprofitnih stanovanjskih enot letno, zastavljen v sprejetem Stanovanjskem programu MOL za leti 2011 in 2012. V letih 2011 in 2012 je skupaj zagotovil načrtovano povprečno letno kvoto neprofitnih stanovanj, ni pa mu uspelo zmanjšati kumulativnega stanovanjskega primanjkljaja iz preteklih let, saj za to ni bilo na razpolago dovolj finančnih sredstev. Država namreč ni zagotovila načrtovanih sredstev za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj, zato tudi SSRS ni odobril JSS MOL soinvestitorstva pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj na prijavljenih projektih in v zaproseni višini.
- Uresničen je bil cilj ohranjanja in izboljševanja obstoječega stanovanjskega fonda. JSS MOL je v sodelovanju z upravniki, tekom celega leta, usmerjal za ta namen razpoložljiva finančna sredstva v vzdrževanje, prenovo in modernizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš.

- Cilji so bili uresničeni tudi na področju zagotavljanja energetske učinkovitosti, tako na področju izgradnje novih stanovanj, kot pri prenovi obstoječih stanovanjskih objektov. V stanovanjski soseske Polje II je bila aktivirana sončna elektrarna. Poseben uspeh je dokončanje prvega večstanovanjskega objekta za socialno ogrožene v pasivnem energetskem standardu in z vgrajeno sončno elektrarno.

V stanovanjih v lasti MOL in JSS MOL, smo sočasno z drugimi prenovitvenimi deli, skrbeli za izvedbo ukrepov energetske varčnosti od prenove sistema ogrevanja, zamenjave dotrajanih oken z energetsko varčnimi, izvedbe prezračevalnih sistemov, do vgradnje merilnih naprav pri porabi toplote in zagotavljanja ustrezne toplotne izolacije pri prenovi fasad.

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 prvotno načrtovano.

2.3. LETNI CILJI POSREDNEGA UPORABNIKA

Letni cilji so bili opredeljeni z rebalansom finančnega načrta za leto 2012 in o njihovem uresničevanju poročamo v poročilu o realizaciji finančnega programa.

2.4. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV

Kljub temu, da je bilo na 14. javnem razpisu razpisanih 450 stanovanj, kar je največ doslej, je delež rešenih prosilcev samo 11,4 %, kar je najmanj v zadnjih šestih letih, saj število prosilcev raste hitreje od možnosti dodeljevanja najemnih neprofitnih stanovanj. S 15. javnim razpisom objavljenim v decembru 2012 smo razpisali okoli 350 neprofitnih in 30 tržnih najemnih stanovanj.

Ocenjujemo, da smo bili pri doseganju zastavljenih ciljev v pogojih gospodarske krize in v okviru zagotovljenih finančnih sredstev uspešni, in sicer:

- V letu 2012 smo povečali število stanovanjskih enot, vendar ne moremo govoriti o zmanjševanju kumuliranega primanjkljaja neprofitnih najemnih stanovanj iz preteklih let, saj se sredstva za investicije krčijo.
- Z dodelitvijo stanovanj in bivalnih enot, zamenjavami stanovanj in dodelitvijo nadomestnih enot smo rešili 343 stanovanjskih vprašanj.
- Uspelim na 14. javnem razpisu smo dodelili 217 stanovanj. V okviru 14. javnega razpisa so bila dodeljena stanovanja 23 uspelim osebam trajno vezanih na uporabo invalidskega vozička in 7 uspelim s posebnimi okvarami čuta.
- Po 3. javnem razpisu se je dodelilo 18 oskrbovanih stanovanj, tako da se je čakalna doba skrajšala in sta bili konec leta nerešena le dva upravičenca.
- Z zamenjavami stanovanj je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 37 gospodinjstev.
- Dodelili smo 59 bivalnih enot, kar je največje število dodeljenih bivalnih enot doslej, vendar se zaradi zmanjševanja razpoložljivih dohodkov prebivalstva, povečevanja števila registriranih brezposelnih in povečevanja tveganj za revščino, število upravičenih prosilcev povečuje in posledično se čakalna doba socialno ogroženih družin in posameznikov na dodelitev bivalne enote ni skrajšala.
- Dodeljeni sta bili 2 bivalni enoti in 2 stanovanji za posebne namene za skupinske oblike bivanja.
- Potekale so aktivnosti na projektu Pod Turnom 4, kjer bodo pridobljeni bivalni ateljeji.

- Pred ponovno oddajo je bilo moderniziranih 57 enot. Vzdrževalna dela pa so se izvajala v 37 zasedenih stanovanjih. Redna vzdrževalna dela so se izvajala v 164 enotah. Izvajali smo obnovo objekta, kjer bo pridobljeno 8 bivalnih enot.
- Sproti smo izplačevali subvencije po prejetih odločbah in izvajali poračune za nazaj v primeru prepozno izdanih in prejetih odločb o subvenciji najemnine.
- V obstoječem barakarskem naselju smo izpraznili in porušili eno barako na Koželjevi ter zagotovili nadomestne stanovanjske enote
- Zagotovili smo vsa potrebna nadomestna stanovanja za preselitev prebivalcev z območij razvojnih projektov MOL.

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

V primeru uspešne prodaje stvarnega premoženja smo načrtovali nakup do 10 stanovanj na trgu. Zaradi negotovosti glede obdavčitve nepremičnin, ki bi nam ob drugačnem tolmačenju lahko zmanjšala razpoložljiva sredstva najemnin na polovico, smo morali čakati z objavo poziva za nakup stanovanj na trgu, do razjasnitve tega vprašanja. Zato nakupi niso bili realizirani v načrtovanem obsegu, saj na javni poziv za nakup stanovanj v oktobru 2012 nismo prejeli zadostne in ustrezne ponudbe stanovanj po ugodnih cenah.

JSS MOL je, kot lastnik, poslovne prostore poizkušal prodati oziroma oddati po postopku javnega zbiranja ponudb za prodajo oziroma oddajo v najem. V letu 2012 je tako JSS MOL izvedel štiri postopke prodaje nedokončanih poslovnih prostorov v soseski Polje II (javno zbiranje ponudb z dne 9. 3. 2012, 8. 5. 2012, 7. 6. 2012 in 30. 11. 2012). Postopki prodaje so se zaključili neuspešno, saj nismo prejeli nobene ponudbe za nakup oziroma najem poslovnih prostorov. S postopkom prodaje oziroma oddaje poslovnih prostorov bomo nadaljevali tudi v letu 2013.

Pri izvajanju subvencioniranja najemnin je prehod na nov sistem povzročil precej težav. V začetku leta 2012 centri za socialno delo, zaradi nedelovanja informacijskega sistema, niso mogli izdajati odločb. Vsem tistim, ki so imeli veljavne odločbe na dan 31. 12. 2011, izdane s strani JSS MOL, smo v prvi polovici leta 2012 izplačevali subvencije najemnin na podlagi določb Zakona o dodatnih interventnih ukrepih za leto 2012. Ko so centri za socialno delo začeli z izdajanjem odločb, se je pokazalo, da so v odločbah številne napake in nepravilnosti, na katere smo večkrat opozarjali Ministrstvo za delo družino in socialne zadeve (MDDSZ) in centre za socialno delo. Opozarjali smo tudi na socialne stiske najemnikov, ki so prejeli račune za najemnino v polnem znesku. Poleg tega smo morali z namenom odprave napak v odločbah glede na to, da gre za upravni postopek, v zakonskih rokih vlagati pritožbe. MDDSZ je nekajkrat dopolnjevalo in dograjevalo računalniški program, kar je povzročalo dodatne zastoje pri izdajanju odločb in hkrati izdajanje odločb z veljavnostjo za nazaj. Posledično smo morali pripravljati poračune subvecij za nazaj, saj so najemniki prejeli račune za najemnine v polni višini. Najemniki v večini primerov niso zmogli plačevati polne najemnine in so postali dolžniki, kar je po zakonu razlog za odpoved najemne pogodbe. V drugi polovici leta 2012 se je stanje začelo postopno izboljševati.

Ker je po ZUPJS predvideno, da imajo izplačevalci omogočen vpogled v informacijski sistem, ki ga uporabljajo centri za socialno delo in sicer do številke izdane odločbe in višine subvencije, so centri za socialno delo proti koncu leta 2012 prenehali pošiljati odločbe JSS MOL kot izplačevalcu subvecij, pri čemer praksa centrov za socialno delo ni enotna. Tako smo začeli prejemati od večine centrov za socialno delo le odločbe za tiste najemnike, ki imajo v najemu stanovanje, last MOL ali JSS MOL. Vpogled v informacijski sistem nam ni omogočen, zato nam MDDSZ, za potrebe izplačevanja subvecij, mesečno pošilja podatke o izdanih odločbah v excelovi tabeli.

Opisane težave pri izdajanju odločb in dejstvo, da izdajajo centri za socialno delo odločbe tudi za nazaj, povzročajo JSS MOL kot izplačevalcu subvecij dodatno delo z nezadovoljnimi strankami in stornacijami obračunanih najemnin ter obračunavanjem in izplačevanjem subvecij za nazaj oz. izvajanju poračunov preveč ali premalo izplačanih subvecij (glede na naknadno izdane odločbe).

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.

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 (po izdanih odločbah v letu 2012) povečalo za 42 (na 702 najemnikov), potrebna sredstva so se glede na predhodno leto povečala za četrtno. Število upravičencev do subvencije tržne najemnine se je v primerjavi z decembrom 2011 povečalo za 62 (na 156 najemnikov), potrebna sredstva pa so se povečala za 151,1 %.

Ocenjujemo, da smo bili pri doseganju zastavljenih ciljev v letu 2012 uspešni, saj smo izpolnili vse cilje na katere smo lahko vplivali. Poraba na proračunskih postavkah je bila realizirana 98,3 % glede na načrtovano. Namenski prihodki niso bili realizirani v načrtovani višini, saj za prodajo stanovanj konec leta 2012 ni bilo kupcev, tako je realizacija namenskih prihodkov 80,8 %.

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

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

Z namenom zmanjševanja obratovalnih stroškov najemnikov in zmanjševanja porabe energije smo izvedli prvi večstanovanjski objekt v pasivnem standardu Pipanova pot 28, ki je namenjen socialno najšibkejšim gospodinjstvom.

Z ustreznim dodeljevanjem stanovanj in s sistemom zamenjav stanovanj med najemniki, s čemer 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.

Za čim hitreje reševanje najnujnejših upravičencev do oskrbovanega stanovanja je vpeljan sistem javnih razpisov z odprtim rokom za oddajo vloge. Prosilci se 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 sprotnim usklajevanjem aktivnosti.

2.8. OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA

Za leto 2012 je bil na osnovi naročila male vrednosti izbran izvajalec notranje revizije BM Veritas Revizija d.o.o. iz Ljubljane. Skladno s pogodbo je bila izvedena revizija v septembru 2012.

Pregledali so področja usklajevanja in prenosa terjatev do najemnikov s strani upravnika SPL d.d., področje računovodskega vrednotenja investicij in stanovanjskih enot ter novosti, ki jih je na plačnem področju prinesel Zakon o uravnoteženju javnih financ. Pri pregledu so ocenjevali tveganja in vzpostavljene notranje kontrole, ugotovljene napake in pomanjkljivosti so bile odpravljene.

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 2012 zaključila zunanjo revizijo računovodskih izkazov za leto 2011 ter izvedla predhodni pregled poslovanja JSS MOL za leto 2012 in revizijo tega letnega poročila.

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 2012 je Oddelek za finance in računovodstvo Mestne uprave 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 smo v primerjavi s preteklim letom ohranili učinkovit sistem notranjih kontrol.

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:

- zaradi mrtvila na nepremičninskem trgu se postopki prodaje stvarnega premoženja ponavljajo;
- dolgotrajno urejanje premoženjsko pravnih zadev zaradi razlogov na strani lastnikov na skupni lastnini stavbe (Zarnikova 4);
- potrebna razlastitev zemljišča, kjer ni bil možen sporazum (Dolgi most) za odkup zemljišča,
- velika pričakovanja nekaterih lastnikov nepremičnin, katerih nepremičnine je treba pridobiti v last zaradi potreb projekta (nakup lastniških stanovanj Cesta na Brdo 105b, Pod Turnom 4);
- Zaradi neustreznih končnih ponudb usposobljenih kandidatov za zasebnega partnerja Mijaks investicije d.o.o. in Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o. se postopek izbire zasebnega partnerja pri izgradnji oskrbovanih stanovanj ob domu starejših občanov Šiška ni zaključil v letu 2012 in se nadaljuje v letu 2013.

2.10. OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA

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.

Z dodeljevanjem bivalnih enot socialno najbolj ogroženim zmanjšujemo brezdomstvo in blažimo najhujše socialne stiske.

Z izplačevanjem subvencij za neprofitna stanovanja smo gospodinjstvom z nižjimi dohodki omogočali socialno vzdržnost najemnih razmerij, tako so kljub nizkim dohodkom lahko ohranjali svoje domovanje.

Z izplačevanjem tržnih subvencij smo omogočali socialno šibkejšim gospodinjstvom in mladim vzdržnost tržnih najemnih razmerij, saj le-ti zaradi pomanjkanja neprofitnih najemnih stanovanj ne uspejo na razpisih za najem neprofitnega stanovanja.

Z izvajanjem načela subsidiarne odgovornosti, ko poravnamo stroške obratovanja upravnikom ali dobaviteljem, v primerih, ko jih zaradi socialne ogroženosti niso poravnali najemniki in uporabniki stanovanja, omogočamo normalno poslovanje večstanovanjske stavbe in preprečujemo sosedske spore.

Na podlagi Sklepa o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki 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 Ljubljana, Društvo Šent, Društvo Altra,..), smo uporabnikom z izplačili izrednih pomoči omogočili nadaljevanje bivanja.

Z izplačevanjem izrednih začasnih pomoči po SZ-1, lahko občina pomaga občanom prebroditi težave ob izjemnih okoliščinah, ki jih ni bilo mogoče predvideti in nanje vplivati, ter jim dodeli pomoč pri plačilu stroškov uporabe stanovanja.

V. D. DIREKTORICE

Julka GORENC



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 obvladuje 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:

/

* samooценitev 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 kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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:	<input checked="" type="radio"/> da <input type="radio"/> ne
Datum zadnjega revizijskega poročila zunanjega izvajalca notranjega revidiranja je:	03.10.2012

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2012 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

- + implementirali rač. aplikacijo PRIS-lastnina
+ sprejeli navodila evidentiranja, spremljanja, opominjanja in izterjave strank
+ navodilo za upravljanje in hrambo dokumentarnega gradiva na JSS MOL

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):

- možnost insolventnosti pri pogodbenih partnerjih
- možnost insolventnosti zemljiško knjižnih lastnikov, tam kjer še ni urejeno lastništvo
- neurejene zemljiškoknjižne zadeve

Predstojnik oziroma poslovodnik in proračunskega uporabnika:
V.D. DIREKTORICE JULKA GORENC

Datum podpisa predstojnika:
25.02.2013

Datum oddaje:

