

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



Številka: 014-27/2014-2
Datum: 19. 3. 2014

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 2013

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 2013, ki ga je Nadzorni svet JSS MOL potrdil na 21. seji dne 18. 3. 2014.
2. Presežek odhodkov nad prihodki iz upravljanja sredstev MOL v letu 2013 v višini 129.070 EUR se krije iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let, ki znašajo 627.804 EUR, tako da znaša skupni presežek sredstev iz upravljanja 498.734 EUR.
3. Presežek prihodkov nad odhodki iz namenskega premoženja v letu 2013 v višini 2.037.977 EUR se razporedi na konto 9403-9002 Presežek prihodkov JSS MOL.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- Letno poročilo JSS MOL za leto 2013
- Sklep NS JSS MOL št. 0603-168/10

Številka: 0603-168/10
Datum: 18. 3. 2014



Zadeva: Izpisek 21. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 21. seji dne 18. 3. 2014 ob obravnavi točke

Ad 5.
letno poročilo JSS MOL za leto 2013

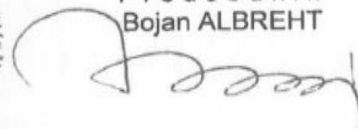
sprejel

SKLEP 21/5:

- 1. Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2013.**
- 2. Nadzorni svet JSS MOL sprejme pisno poročilo ustanovitelju in predlaga, da se leto vključi v revidirano Letno poročilo JSS MOL za leto 2013 in posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.**



Predsednik
Bojan ALBREHT



Izpisek:

- Mestni svet MOL
- Finančni sektor
- arhiv



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

LETNO POROČILO

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

ZA LETO 2013

KAZALO

1.UVODNA POJASNILA	5
1.1. OSNOVNI PODATKI	5
1.2. PODLAGE ZA DELOVANJE	6
1.3. PRIPRAVA LETNEGA POROČILA	7
1.4. POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL V LETU 2013	7
1.5. POSLOVNO OKOLJE V 2013	9
POROČILO NS JSS MOL	10
POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA	12
A. POSLOVNO POROČILO	
1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	15
1.1. REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV	18
1.2. OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH PRORAČUNSKIH NAMENSKIH SREDSTEV	25
1.3. OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET	25
1.4. OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI	25
1.5. IZDANA IN UNOVČENA POROŠTVA, GARANCIJE, HIPOTEKE IN OBVEZNOSTI IZ TOŽB	25
2.POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	26
2.1. ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE	26
2.2. DOLGOROČNI CILJI	26
2.3. LETNI CILJI POSREDNEGA UPORABNIKA	28
2.4. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV	28
2.5. NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA	28
2.6. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V PRIMERJAVI Z DOSEŽENIMI CILJI IZ POROČIL PRETEKLIH LET	29
2.7. OCENA GOSPODARNOSTI IN UČINKOVITOSTI POSLOVANJA GLEDE NA OPREDELJENE STANDARDE IN MERILA	30
2.8. OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA	30
2.9. POJASNILA NA PODROČJIH, NA KATERIH ZASTAVLJENI CILJI NISO BILI DOSEŽENI	31
2.10. OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA	31
B. RAČUNOVODSKO POROČILO	
1. BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2013	34
2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	35
3. POJASNILA K IZKAZOM	42
3.1. POJASNILA K BILANCI STANJA	42
3.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	50
3.2.1. POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	53
3.2.2. POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA	53
3.3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA	53
3.4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKA PRAVNIH OSEB	58
4. OBVEZNE PRILOGE	59
4.1. PRILOGE K BILANCI STANJA	59
4.1.1. STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	59
4.1.2. STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL	60
4.2. PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	62
4.2.1. IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	62
4.2.2. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA	64
C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC	65

1. UVODNA POJASNILA

1.1. OSNOVNI PODATKI

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: 195.686.694,57 EUR od 30.12.2013

Direktor in odgovorna oseba: do 17. 3. 2013 v.d. direktorice Julka Gorenc

od 18. 3. 2013 direktor Sašo Rink

Nadzorni svet JSS MOL: Bojan Albreht - predsednik

Matjaž Janša – član

Mojca Kavtičnik Ocvirk – članica

Urša Otoničar – članica

Danilo Tomšič - član

1.2. PODLAGE ZA DELOVANJE

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 ali Sklad)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,
13. opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja,
14. opravlja druge zakonske obveznosti in naloge za izvajanje nacionalnega ter lokalnega stanovanjskega programa.

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

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.

1.3. PRIPRAVA LETNEGA POROČILA

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:

- **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,
- **Računovodskega poročila**, ki obsega bilanco stanja, izkaz prihodkov in odhodkov ter pripadajoče preglede in pojasnila k izkazom,
- **Izjave o oceni notranjega nadzora javnih financ**, ki je skladno s predpisi obvezna priloga letnih poročil pravnih oseb javnega prava.

Letno poročilo za leto 2013 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,
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava.⁶

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

1.4. POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL V LETU 2013

Za revizorja letnega poročila JSS MOL za leto 2013 je bil skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 imenovana na 18. seji dne 24. septembra 2012 s sklepom št. 041-81/2012-4 družba 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 prav tako je JSS MOL večkrat vrnil premoženje ustanovitelju. V letu 2013 se je na osnovi sprejetih sklepov ustanovitelja vrednost namenskega premoženja kapitala JSS MOL v sodnem/poslovnem registru spremenila štirikrat. Sprejeta sta bila dva sklepa o zmanjšanju in dva sklepa o povečanju namenskega premoženja in sicer:

1. Na 24. seji dne 18. 3. 2013 je Mestni svet MOL sprejel Sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala⁷ s katerim je zmanjšala vrednost namenskega premoženja za dvanajst nepremičnin (5 stanovanjskih enot v stavbi Pod Turnom 4 in stavbišče vrtca s

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.

⁶ Uradni list RS, št. 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12 in 108/13.

⁷ Št.: 014-16/2013-2.

parkirnimi mesti v stanovanjski soseski Polje II) v skupni vrednosti 721.049 evrov. To zmanjšanje kapitala je bilo vpisano v sodni register 8. 5. 2013.

2. O zmanjšanju namenskega premoženja JSS MOL za vrednost dveh stanovanj (na Strossmayerjevi ulica 20 in Rusjanovem trgu 4) namenjenih za izpraznitev objekta Polje 343 v višini 281.000 evrov je Mestni svet MOL odločil na 26. seji 13. 5. 2013, sprememba je bila vpisana v register 27. 6. 2013, ko je bil kapital JSS MOL evidentiran v višini 184.884.364 evrov.
3. O vložitvi solastniškega deleža do $\frac{1}{2}$ na stavbnih zemljiščih za gradnjo stanovanjske soseske Polje III v vrednosti 898.500 evrov je Mestni svet MOL odločil na 27. seji 8. 7. 2013. Sprememba je bila vpisana v sodni register 31. 7. 2013.
4. Namensko premoženje JSS MOL se je povečalo tudi z vpisom stvarnega vložka na stanovanjskih stavbah v soseski Polje II v vrednosti 9.903.831 evrov. Sklep je Mestni svet MOL sprejel na 30. seji 9. 12. 2013. Povečanje namenskega premoženja je bilo registrirano 30. 12. 2013 .

Mestni svet MOL je na 21. seji dne 17.12.2012 sprejel Stanovanjski program MOL za leti 2013 in 2014, kjer so obširneje predstavljene posamezne naloge in investicije na stanovanjskem področju. Na isti seji je Mestni svet MOL sprejel tudi Odlok o proračunu MOL za leto 2013¹, 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 2013.

Tekom leta je prišlo do bistvenih sprememb, zato je Mestni svet je na 27. seji dne 8.7.2013 sprejel Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2013², s katerim so se zmanjšali transferi namenjeni JSS MOL. Na isti seji je bil sprejet tudi Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2013. Zaradi vključitve novih obveznosti ter uskladitve prejemkov in izdatkov je Mestni svet MOL na 30. seji dne 16.12.2013 sprejel drugi Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2013³ in na isti seji tudi drugi Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2013.

Mestna občina Ljubljana je uredila financiranje JSS MOL v letu 2013 s pogodbo o zagotavljanju sredstev za delo JSS MOL ter sredstev za izvajanje stanovanjskega programa MOL za leto 2013⁴. Po sprejemu rebalansa proračuna MOL za leto 2013, sta bila sklenjena dodatek št. 1⁵ in dodatek št. 2⁶ k navedeni pogodbi.

Mestna občina Ljubljana je z JSS MOL sklenila Dogovor o sodelovanju in financiranju izgradnje stanovanjske soseske Polje III⁷ s katero je dogovorjeno, da projekt financirata vsaka do ene polovice, projekt pa vodi JSS MOL.

JSS MOL in Mestna občina Ljubljana sta z dodatkom 1 k Dogovoru o sodelovanju pri prenovi obstoječe stavbe na naslovu Belokranjska 2⁸ dorekli način financiranja in sodelovanja pri nadaljevanju projekta.

Medsebojna razmerja iz naslova sredstev danih v upravljanje v letu 2013 sta MOL in JSS MOL uredila z Dodatkom št. 1 k pogodbi o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL¹.

¹ Uradni list RS, št. 106/12.

² Uradni list RS, št. 59/13.

³ Uradni list RS, št. 104/13.

⁴ Št. pogodbe 410-274/2012-1 z dne 4. 2. 2013.

⁵ Št. dodatka 410-274/2012-2 z dne 2. 9. 2013.

⁶ Št. dodatka 410-274/2012-3 z dne 20. 12. 2013.

⁷ Št. 410-208/2013-1 z dne 29.11.2013.

⁸ Št. 430-311/2009-38 z dne 29.11.2013

1.5. POSLOVNO OKOLJE V 2013²

Kratkoročni kazalniki gospodarske aktivnosti v evrskem območju kažejo na okrepitev aktivnosti v zadnjem četrtletju 2013 in IMF za evrsko območje za leto 2014 napoveduje 1-odstotno gospodarsko rast. Med kazalniki gospodarske aktivnosti v Sloveniji se je v drugi polovici leta nadaljevala rast izvoza in še izraziteje gradbeništva. Od junija do novembra se je vrednost gradbenih del povečala za več kot četrtno, najbolj v gradnji inženirskih objektov medtem, ko se pri stanovanjski gradnji ohranja trend zmanjševanja aktivnosti. Število prodaj stanovanjskih nepremičnin se je zmanjševal in je v tretjem četrtletju dosegel najnižjo raven po letu 2008. V Ljubljani so se v letu 2013 zniževale tudi cene novih in starih stanovanjskih nepremičnin in so bile najnižje po vrhu v letu 2008.

Rast cen (0,7%, december medletno) so zaznamovale predvsem davčne spremembe (dvig stopenj DDV, trošarini, drugi davki). Lani se je problem plačilne nesposobnosti še poglobil. Zaradi nove zakonodaje se je v drugi polovici leta število začetih stečajnih postopkov nad pravnimi osebami podvojilo.

Razmere na trgu dela so se konec lanskega leta in v začetku letošnjega leta poslabšale. Decembra 2013 je bilo 124.015 registriranih brezposelnih oseb, kar je 5,0% več kot leto prej. Število delovno aktivnih stagnira od spomladi in je bilo novembra 2013 za 1,0% manjše kot leto poprej. Povprečna bruto plača na zaposlenega je novembra znašala 1.617,19 €.

Konec leta je bilo dogajanje v slovenskem bančnem sistemu zaznamovano z začetkom sanacije najbolj izpostavljenih bank. Obseg kreditov domačih nebančnih sektorjev se je decembra posledično skrčil.

Po podatkih konsolidirane bilance je primanjkljaj javnih financ v prvih enajstih mesecih leta 2013 znašal 1,6 milijarde EUR.

¹ Št. pogodbe 419-154/2011-2 z dne 28.12.2012.

² Povzeto po UMAR, Ekonomsko ogledalo št. 1 / letnik XX / 2014

Številka: 0603-168/10

Datum: 18.3.2014



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 2013

Nadzorni svet v sestavi: Bojan Albreht – predsednik, Mojca Kavtičnik Ocvirk, mag. Matjaž Janša, Urša Otoničar in Danilo Tomšič je v letu 2013 na petih rednih in dveh korespondenčnih sejah obravnaval 29 gradiv in v zvezi s tem sprejel 29 sklepov. Na vsaki seji je obravnaval poročilo o realizaciji 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 21. seji dne 18. marca 2014 pod 5. točko obravnaval revidirano Letno poročilo JSS MOL za leto 2013 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 izvedlo revizijo Letnega poročila JSS MOL za leto 2013 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 2013, 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 2013 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.
- V letu 2013 sklad ni izdajal porošttev, prav tako se ni dodatno zadolževal. Zadolženost sklada je konec leta 2013 znašala 16,6% kapitala, kar je za 6,6 odstotnih 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 2013 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.

Nadzorni svet JSS MOL je obravnaval revizorjevo poročilo in letno poročilo JSS MOL ter predlog razporeditve presežka prihodkov nad odhodki za leto 2013.

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 2013 izkazuje za 1.908.907 evrov presežka prejemkov nad izdatki iz poslovanja v letu 2013 in sicer:

- 129.070 EUR presežka odhodkov nad prihodki iz poslovanja s premoženjem MOL v upravljanju,
- iz poslovanja z namenskim premoženjem izkazuje presežek prejemkov nad izdatki v višini 2.037.977 EUR.

Ob obravnavi letnega poročila je Nadzorni svet JSS MOL na 21. seji dne 18. 3. 2014 sprejel naslednje sklepe:

1. Nadzorni svet JSS MOL potrjuje predlog revidiranega letnega poročila JSS MOL za leto 2013 in ga posreduje ustanovitelju v sprejem.
2. Nadzorni svet JSS MOL predlaga Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana, da se presežek odhodkov nad prihodki iz upravljanja sredstev MOL v letu 2013 v višini 129.070 EUR krije iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let, ki znašajo 627.804 EUR, tako da znaša skupni presežek sredstev iz upravljanja 498.734 EUR.
3. Nadzorni svet JSS MOL predlaga ustanovitelju, da se presežek prihodkov nad odhodki iz namenskega premoženja v letu 2013 v višini 2.037.977 EUR razporedi na konto 9403-9002 Presežek prihodkov JSS MOL.



Predsednik nadzornega sveta
Bojan ALBREHT



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 2013, 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 in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi, Zakonom o javnih skladih 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 pripravljavanjem 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 2013, v vseh pomembnih pogledih pripravljeni v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

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 31.12.2013 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

V letu 2013 sklad ni izdajal poročev, prav tako se ni dodatno zadolževal. Zadolženost sklada je konec leta 2013 znašala 16,6 % kapitala, kar je za 6,6 odstotnih 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 2013 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.

Katarina Sitar Šuštar
pooblaščen revizorka
partner

Ljubljana, 10. marec 2014

KPMG Slovenija, d.o.o.
1



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

A. POSLOVNO POROČILO
ZA LETO 2013

Ljubljana, februar 2014

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

V pogojih gospodarske krize in restriktivne politike javne porabe so se viri za izvajanje stanovanjskega programa krčili. Načrtovana realizacija stanovanjskih projektov je v veliki meri odvisna od pripravljenosti posameznih projektov in od zagotovljenih finančnih sredstev.

Načrtovani izdatki so bili realizirani 90,9%, prejemki pa 96,6%, tako je povečanje sredstev na računih konec leta 2013 večje od načrtovanega in znaša 1.908.907 evrov.

V letu 2013 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 12.402.803 evrov, kar je za 3,4 % manj od načrtovanega z rebalansom št. 2 finančnega načrta in za 32,7 % manj kot leto poprej. Od tega je za 11.938.892 evrov prihodkov, za 445.552 evrov prejetih vračil za dana posojila in kupnin iz privatizacije ter zadolžitev iz naslova prejetih lastnih udeležb za 18.358 evrov.

Izdatki sklada so realizirani v višini 10.493.896 evrov, kar je za 9,1 % manj od načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 8.801.740 evrov, za 24.800 evrov je bilo danih novih posojil, odplačila posojil so v letu 2013 znašala 1.667.356 evrov. Načrtovano je bilo povečanje sredstev na računih za 1.304.149 evrov, ki je bilo realizirano v višini 1.908.907 evrov, saj je bil nakup samskega doma realiziran v letu 2014.

Realizacija finančnega načrta za leto 2013 v primerjavi s predhodnim letom in sprejetim rebalansom št. 2 finančnega načrta je razvidna iz spodnje preglednice:

Preglednica 1: Realizacija finančnega načrta za leto 2013

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija FN	2. Rebalans FN JSS MOL	Realizacija FN	Indeks Real 13/Real12	Indeks Real 13/Reb13
		31.12.2012	2013	31.12.2013		
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
A	BILANCA PRHODKOV IN ODHODKOV					
	I. SKUPAJ PRIHODKI	17.193.797	12.398.680	11.938.892	69,4	96,3
	II. SKUPAJ ODHODKI	15.202.235	9.799.285	8.801.740	57,9	89,8
	III/1. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	1.991.561	2.599.395	3.137.152	157,5	120,7
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	646.502	433.817	445.552	68,9	102,7
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAP. DEL.	26.625	32.341	24.800	93,1	76,7
	VI/1. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	619.877	401.476	420.752	67,9	104,8
C	RAČUN FINANCIRANJA					
50	VII. ZADOLŽEVANJE (vplačane lastne udeležbe)	600.879	13.227	18.358	3,1	138,8
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	1.734.414	1.709.949	1.667.356	96,1	97,5
	IX/2. NETO ODPLAČILA DOLGA (VII. - VIII.)	-1.133.535	-1.696.722	-1.648.998	145,5	97,2
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	18.441.177	12.845.724	12.402.803	67,3	96,6
	IZDATKI TEKOČEGA LETA(II.+V.+VIII.)	16.963.273	11.541.575	10.493.896	61,9	90,9
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	1.477.904	1.304.149	1.908.907	129,2	146,4

Realizacija prihodkov in drugih prejemkov

V letu 2013 je bilo realiziranih 12.402.803 evrov prejemkov od tega 7.148.933 evrov prihodkov iz lastnih sredstev sklada, kar predstavlja 98,6 % načrtovanega. Transferni prihodki iz proračuna MOL so znašali 5.235.511 evrov oziroma 93,8 % načrtovanih, za 18.358 evrov je bilo vplačanih lastnih udeležb, kar predstavlja 138,8 % načrtovanih.

Preglednica 2: Viri prejemkov

	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2012	2. Rebalans FN JSS MOL	Realizacija 31.12.2013	Indeks Real 13/Real 12	Indeks Real 13/Reb 2
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	10.811.996	7.250.993	7.148.933	66,1	98,6
2	Transferi iz proračuna MOL	7.028.303	5.581.504	5.235.511	74,5	93,8
3	Zadolževanje - lastne udeležbe	600.879	13.227	18.358	3,1	138,8
	Skupaj prejemki	18.441.177	12.845.724	12.402.803	67,3	96,6

Lastni prihodki so bili realizirani v višini 7.148.933 evrov, kar je 1,4 % manj od načrtovanega in za 33,9 % manj kot predhodno leto.

Preglednica 3: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2012	2. Rebalans FN JSS MOL	Realizacija do 31.12.2013	Indeks Real 13/Real 12	Indeks Real 13/Reb 2
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
7102	Prejete obresti	47.308	56.271	92.111	194,7	163,7
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	6.264.451	6.238.438	6.140.529	98,0	98,4
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	4.695	2.160	3.708	79,0	171,7
7141	Drugi nedavčni prihodki	1.810.677	205.617	237.169	13,1	115,3
72	Kapitalski prihodki	2.038.364	314.690	229.865	11,1	73,0
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	346.351	289.441	310.501	89,6	107,3
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	300.151	144.376	135.051	45,0	93,5
	Prihodki od namenskih sredstev	10.811.996	7.250.993	7.148.933	66,1	98,6

Zaradi boljše likvidnosti od načrtovane so bili tudi prihodki iz **obresti** višji za 63,7 % in so realizirani v višini 92.111 evrov.

Prihodki od najemnin so realizirani v višini 6.140.529 evrov oz. 1,6 % manj od načrtovanega. Dodeljevanje stanovanj uspelim na 15. javnem razpisu se je pričelo po objavi končne liste v januarju 2014. Poleg tega se je povečalo število najemnikov, ki so upravičeni do subvencije neprofitne najemnine. Prejete subvencije za najemnine stanovanj v lasti JSS MOL se izkažejo med prejetimi transfernimi prihodkih.

Prihodki od opravljene **prodaje blaga in storitev** v višini 3.708 evrov so doseženi s prodajo energije na MFE Polje II in na Pipanovi poti 28.

Drugi nedavčni prihodki so realizirani v višini 237.169 in so za 15,3 % višji od načrtovanih in za 86,9 % nižji kot leto poprej. Drugi nedavčni prihodki zajemajo plačila pravnih in sodnih stroškov, poravnav ter zamudnih obresti le-teh, druge izredne nedavčne prihodke, povrnjene zavarovalnine, obračunane pogodbene kazni in unovčene garancije. V letu 2013 so bile prejete pogodbene kazni zaradi zamud v višini 4.711 evrov. Napake v garancijski dobi so odpravljali izvajalci, tako da v letu 2013 nismo unovčili nobene garancije (v letu 2012 unovčenih za 1.472.706 evrov).

Prihodki od prodaje stvarnega premoženja so realizirani v višini 229.865 evrov in so za 27,0 % manjši od načrtovanih, saj se je prodaja Clevelandska 27 zamaknila v leto 2014. Kapitalske prihodke smo realizirali iz kupnin za hišice v Tomačevem v višini 22.865 evrov, 203.000 evrov na osnovi menjalnih pogodb (stanovanje na Poljanski 1 za stanovanje na Gornjem trgu 44 in stanovanje na Brodarjevem trgu 13 za stanovanje v Polje cesta XII/4) ter 4.000 evrov za dovolitev služnosti na delu zemljišča v soseski Polje II.

Prejetih **vračil danih posojil** je bilo za 310.501 evrov oz. 7,3 % več od načrtovanih in za 10,4 % manj kot leto poprej.

Sredstva iz naslova **privatizacije stanovanj** so bila realizirana v višini 135.051 evrov in so za 6,5 % manj od načrtovanih in za 55,0 % nižja kot leto poprej.

Transforni prihodki iz proračuna MOL so bili realizirani v višini 5.235.511 evrov ali 93,8 % načrtovanega.

Preglednica 4: Transforni prihodki JSS MOL po proračunskih postavkah

Proračunska postavka	Naziv proračunske postavke - PP	Sprejeti proračun MOL 2013 - transferi javnemu skladu	Prejeti transferi do 31.12.2013	% real.
1	2	3	4	5=4/3
061001	Delovanje JSS MOL	2.059.200	2.027.154	98,4
061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	198.261	156.288	78,8
061003	Gospodarjenje in prenove s stan. MOL	1.160.240	1.118.123	96,4
106001	Subvencioniranje najemnin neprof. stanovanj	1.235.948	1.077.129	87,2
106002	Subvencioniranje stroškov obratovanj	74.000	59.029	79,8
106003	Subvencioniranje tržnih najemnin	847.327	791.645	93,4
106004	Izredne pomoči za stroške uporabe stanovanja	6.528	6.143	94,1
	Skupaj transferi JSS MOL	5.581.504	5.235.511	93,8

Zaradi različnih pravil evidentiranja prihodkov in odhodkov med JSS MOL in proračunom MOL prihaja do razlik, ki so posledica podaljšanja proračunskega leta.

Sklad je v letu 2013 iz proračuna MOL za leto 2013 prejel transferov za 5.235.159 evrov in 3.790 evrov iz proračuna za leto 2012, ki jih je prejel 3. 1. 2013. Iz proračuna MOL za leto 2013 smo 3. 1. 2014 prejeli investicijski transfer v višini 15.024 evrov, ki bo evidentiran med transfornimi prihodki v letu 2014.

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 2013. V nadaljevanju navajamo kratke povzetke aktivnosti po projektih, kjer je bila načrtovana poraba finančnih sredstev z Rebalansom št. 2 Finančnega načrta JSS MOL za leto 2013 oziroma z Odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2013.

SREDSTVA V UPRAVLJANJU - INVESTITOR JE MOL

JSS MOL je izvajalec s proračunom MOL načrtovanih stanovanjskih razvojnih projektov, sredstva za izvajanje le teh zagotavlja proračun MOL. JSS MOL je praviloma pooblaščen za izbiro izvajalcev in sklepanje pogodb in je prejemnik računov izvajalcev za projekte, ki jih ima v upravljanju. JSS MOL izvajalcem plačuje v zakonsko določenem roku, ki ne sme biti daljši od 30 dni¹ od prejema računa. Na osnovi potrjenih računov JSS MOL pripravlja dokumentirane zahteve za izplačilo investicijskih transferov iz proračuna MOL, in sicer tako, da med realizacijo evidentirano v izkazih JSS MOL in realizacijo evidentirano v proračunu MOL prihaja do časovnega zamika. Za projekte, ki jih nima v upravljanju pa se računi plačujejo izvajalcem iz proračuna MOL (NPR 208 POD TURNOM in NPR 246 NAKUPI STANOVANJ). Realizacija evidentirana v poslovnih knjigah JSS MOL je prikazana v stolpcu 4.

Preglednica 5: Realizacija načrtov razvojnih projektov MOL v letu 2013

Št. NRP	Naziv projekta	Rebalans št. 2 FN 2013	Realizacija JSS MOL do 31.12.2013	Realizacija v proračunu MOL do 31.12.2013	Real JSS/ Reb 2 FN	Real MOL/ Reb 2 FN
1	2	3	4	5	6=4/3	7=5/3
199	NAKUP OPREME IN INFORMATIZACIJA	100.000	93.897	96.047	93,9	96,0
201	INVEST. VZDRŽEVANJE STANOVANJ	428.500	282.739	311.932	66,0	72,8
202	ZARNIKOVA 4	60.642	49.473	21.109	81,6	34,8
204	PIPANOVA POT	129.061	128.995	129.061	99,9	100,0
208	POD TURNOM 4*	95.069	0	95.069	0,0	100,0
246	NAKUPI STANOVANJ*	48.688	0	48.107	0,0	98,8
323	BELOKRANJSKA 2	47.784	51.629	47.784	108,0	100,0
408	POLJE III	41.760	78.680	41.759	188,4	100,0
	SKUPAJ	951.504	685.413	790.869	72,0	83,1

*Plačilo neposredno iz proračuna MOL

NRP 7560-10-0199 - NAKUP OPREME IN INFORMATIZACIJA

Sredstva so bila namenjena za pridobitev nove pisarniške opreme 1.190 evrov, komunikacijske opreme 988 evrov in dograjevanje obstoječih informacijskih sistemov 91.719 evrov. Slednje je potrebno dograjevati in usklajevati s spremembami zakonodaje, zahtev informacijske tehnologije ter internih potreb. Ob omejevanju zaposlovanja je večji obseg dela možno obvladati le z boljšo informacijsko podporo. Implementiran je bil modul »Najemna razmerja«.

NRP 7560-10-0201 - INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJ

¹ ZIPRO

V letu 2013 smo vzdrževali in ohranjali obstoječi stanovanjski sklad. Izvedena je bila sanacija in po potrebi modernizacija 9 izpraznjenih starejših stanovanj v lasti MOL, kjer je večinoma potrebna zamenjava dotrajanih inštalacij, stavbnega pohištva in talnih oblog, posodobitev kopalnice, ureditev ogrevanja ipd. in bodo dodeljena uspešnim na 15. javnem razpisu. Finančno je bila zaključena obnova praznega objekta na Cesti Dolomitskega odreda 17 (s katero je bilo pridobljenih 8 bivalnih enot in dve garaži) ter obnova objekta Polje 8, kjer so bile pridobljene 4 bivalne enote.

Poleg tega je bilo zaključenih 7 sanacij zasedenih stanovanj, kjer so v posameznem stanovanju zamenjani eden ali več dotrajanih elementov, kot so: vrata, okna, radiatorji, grelnik vode, električna napeljava, vodovodne inštalacije, tla, streha in podobno. V objektih Njogoševa 6 in Resljeva 23, kjer se je izvajala obnova lupin v okviru programa Ljubljana moje mesto, smo kot solastnik zagotavljali potrebni del sredstev.

NRP 7560-10-0202 - ZARNIKOVA 4

Novelirana je bila projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo 7 bivalnih enot na podstrehi stanovanjske stavbe Zarnikova 4 in k njej pridobljena vsa potrebna soglasja. Trenutno je v teku postopek izdaje gradbenega dovoljenja. Izdelujejo se projekti za izvedbo modernizacije vseh 13 obstoječih enot v lasti MOL na tem naslovu. Zaradi dodatnih zahtev soglasodajalcev se je izdelava projektov za izvedbo zamaknila v leto 2014.

NRP 7560-10-0208 – POD TURNOM 4

Projekt se izvaja v sodelovanju z Oddelkom za kulturo Mestne uprave MOL. V letu 2013 je bila pridobljena projektna in izvedbena dokumentacija, za kar so na proračunski postavki 061002 na kontu 4200 porabljena sredstva v višini 95.069 evrov.

NRP 7560-10-0246 – NAKUP STANOVANJSKIH ENOT

Izveden je bil odkup solastniškega deleža na podstrehi objekta Zarnikova 4 od vseh 15 lastnikov posameznih delov stavbe. S pobotom za plačano oskrbnino v domu starejših občanov je bila pridobljena enota na Tržaški cesti 6. Za pridobivanje stanovanjskih enot v letu 2013 je bilo realiziranih 48.688 evrov neposredno iz proračuna.

NRP 7560-10-0323 – BELOKRANJSKA 2 - PRENOVA STAVBE

Podaljšana je bila veljavnost pridobljenega gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo strehe s preureditvijo obstoječe mansarde in vgraditev osebne dvigala v obstoječem objektu s knjižnico in bivalnimi enotami na Belokranjski 2. Izbrani najugodnejši izvajalec GOI del je bil septembra uveden v delo in bo obnovo zaključil v desetih mesecih.

Obnova objekta se izvaja v sodelovanju z Oddelkom za nepremičnine Mestne uprave MOL. Ocenjena vrednost projekta je 910.437 evrov, od tega 40% predstavlja stanovanjski del. Za leto 2013 se je na postavki 061003 Gospodarjenje in prenove s stanovanji MOL načrtovalo 47.784 evrov za stanovanjski del prenove, ki je bil tudi realiziran.

NRP 7560-10-0408: STANOVANJSKA SOSESKA NA LOKACIJI POLJE III (PO-218)

V juliju je bila polovica zemljišč vloženi v namensko premoženje JSS MOL, tako da nastopata MOL in JSS MOL kot soinvestitorja, ki bosta zagotavljala vsak polovico sredstev.

V stanovanjski soseski Polje III se je pričela izgradnja šestih večstanovanjskih stavb z oznakami A1, A2, B1, B2, C1 in C2 s skupno komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, kjer bo pridobljenih 148 stanovanjskih enot in 124 pokritih parkirnih mest v podzemni garaži ter 98 parkirnih mest zunaj na dveh parkiriščih. Postopek izbire izvajalca gradbenih del je bil zaključen po uspešno izvedenih pogajanjih o ceni konec septembra 2013, pogodba pa je bila podpisana v oktobru 2013. Oktobra je bil izvajalec uveden v delo, zaključek izgradnje pa je načrtovan v 18 mesecih.

Po sklenjenih pogodbah je vrednost projekta ocenjena na 12.496.504 evrov z DDV. Izvajalec je v letu 2013 izdal dve usklajeni situaciji, ki sta bili v roku plačani.

LASTNA SREDSTVA – INVESTITOR JSS MOL

Projekti, katerih **investitor je JSS MOL**, se financirajo iz sredstev sklada, ki se zbirajo na računu namenskih sredstev zajetih v Rebalansu št. 2 finančnega načrta JSS MOL za leto 2013.

Preglednica 6: Realizacija projektov JSS MOL v letu 2013

Zap. št.	Naziv projekta	Rebalans št. 2 FN 2013	Realizacija 31.12.2013	% real
1	2	3	4	5=4/3
1	Investicijsko vzdrževanje	819.406	523.974	64,0
2	Polje III	280.822	289.106	103,0
3	Cesta španskih borcev I. faza	69.045	66.675	96,6
4	Nakupi zemljišča	125.000	7.500	6,0
5	Cesta 24. junija	25.000	1.269	5,1
6	Dolgi most	47.171	12.914	27,4
7	Vinčarjeva - Hiša Sonček	0	0	0,0
8	Nakup stanovanj na trgu	790.460	293.732	37,2
9	Rentni odkup	0	0	0,0
10	Javno zasebno partnerstvo	35.400	35.400	100,0
	SKUPAJ	2.192.304	1.230.569	56,1

Pospeseno se je izvajalo **investicijsko vzdrževanje** praznih stanovanjskih enot, da bodo pripravljene za dodelitev uspehim na 15. javnem razpisu. Finančno je bila zaključena prenova 37 praznih stanovanjskih enot. Izvedlo se je investicijsko vzdrževanje v 41 zasedenih stanovanjih. S sorazmernim solastniškim delom smo sodelovali tudi pri prenov lupin objektov Njegoševa cesta 6 in Novi trg 1 v okviru projekta Ljubljana moje mesto.

Kot investitor stanovanjske soseske **Polje III** je bil prvotno načrtovan MOL. Pri iskanju možnosti izvedbe celotne soseske v eni fazi se je izkazala kot najugodnejša možnost soinvestitorstvo MOL in JSS MOL, zato je MS MOL na julijski seji sprejel sklep o vložitvi 50 % zemljišč, na katerih se bo izvajala gradnja, v namensko premoženje JSS MOL, na osnovi česar je v projekt kot 50 % soinvestitor vstopil JSS MOL.

Izvajalec izstavlja mesečne situacije skladno z dejansko izvršenimi in potrjenimi deli in ne po predloženem terminskem načrtu, ki je bil podlaga za načrtovanje.

JSS MOL je z MOL sklenil Dogovor o sodelovanju in financiranju izgradnje stanovanjske soseske Polje III s katerim sta dogovorili sodelovanje in financiranje izgradnje te soseske.

Na lokaciji **Cesta španskih borcev** se nahajajo štirje verižni nizi pritličnih vrstnih hiš, kjer je JSS MOL lastnik 44 od 92 stanovanjskih enot. Občinski podrobni prostorski načrt sprejet v letu 2010 je pravna podlaga za pristop k oblikovni, programski in komunalni revitalizaciji obstoječega naselja in legalizaciji nekaterih obstoječih nelegalnih gradenj. Glede na razpoložljiva finančna sredstva in kompleksnosti je obnova razdeljena na posamezne faze. V letu 2013 se je pričela prva faza prenove, ki obsega 15 stanovanjskih enot. Od tega je bila prenova dveh enot zaključena v letu 2013, prenova 10 enot bo zaključena v februarju 2014, eno enoto je pred časom obnovil najemnik sam, dve enoti pa imata nelegalno zgrajene prizidke, ki jih je potrebno najprej legalizirati, nato se bo šele izvedla prenova. Pridobljena je PZI dokumentacija.

Nadaljujejo se že pričete aktivnosti za **nakup zemljišč** na območju PO 713, tako da bo omogočen pričetek sanacije prometne in komunalne rekonstrukcije ureditve naselja ob Cesti španskih borcev in delni nakup manjkajočih zemljišč za razvoj stanovanjske soseske Polje IV. Za zemljišče za Polje IV so bile sklenjene predpogodbe oziroma pogodbe ter plačane kupnine v višini 7.500 evrov. Na območju

Ceste španskih borcev so potekala pogajanja v zvezi z možnostmi zamenjave nekaterih zemljišč in odkupne cene zemljišč, sam odkup pa je verjeten do konca leta 2014.

V letu 2013 smo pridobili PZI dokumentacijo za prenovo nadstropja v 10 bivalnih enotah v objektu **Cesta 24. junija 32**. Sklenjen je sporazum z lastniki stanovanj, v čigar stanovanja se bo fizično poseglo. Ti posegi predstavljajo pogoj za ureditev kanalizacije iz bivalnih enot JSS MOL. Izbran je bil izvajalec del za ureditev kanalizacije ter izvajalec tehničnega svetovanja in nadzora, ki bosta pričeta dela predvidoma zaključil v februarju 2014.

Za projekt stanovanjske soseske **Dolgi most VS 6/1**, kjer bo v treh ločenih stanovanjskih lamelah 30 stanovanj, je MOL v letu 2013 pridobila manjkajoča zemljišča za izvedbo komunalne in prometne ureditve zemljišča, ki je bila tudi v pretežni meri zgrajena, razen dela vodovodne napeljave, ki bo dokončan v letu 2014. V letu 2013 je bila novelirana projektna dokumentacija za izgradnjo in pridobljena so bila vsa potrebna soglasja, vendar bo storitev plačana ob zapadlosti v letu 2014. Pridobitev gradbenega dovoljenja se pričakuje do meseca marca 2014.

Naročena je novelacija projektov za izgradnjo **Hiše Sonček** ob Vinčarjevi ulici za potrebe 12 obolelih za cerebralno paralizo pod okriljem Zveze društev za cerebralno paralizo Sonček. Projekt je trenutno v fazi zbiranja potrebnih soglasij in načrtujemo, da bo gradbeno dovoljenje pridobljeno v prvi polovici leta 2014.

Z menjavo je bilo pridobljeno stanovanje na Gornjem trgu 44 in Polju cesta XII/4. Načrtovani nakup izpraznjenega samskega doma iz stečajne mase v letu 2013 ni bil realiziran, saj je ocenjeno, da bo nakup izveden na tretji ponovitvi javne dražbe po ugodnejši ceni.

V marcu 2013 je bilo objavljeno javno povabilo zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let, da odkupijo njihovo stanovanje po modelu **rentnega odkupa**. V času odprtega razpisa do 16. 9. 2013 nismo prejeli nobene popolne vloge.

Po že znanem modelu je bil objavljen razpis za nakup stanovanj v **javno zasebnem partnerstvu**, pri katerem JSS MOL vstopa v nakup primerne stanovanja za zasebnega partnerja do največ 40 % vrednosti stanovanj. Sklenjena je bila ena pogodba za nakup stanovanja na Rusjanovem trgu 5, kjer je JSS MOL postal 30 % lastnik za obdobje največ 15 let.

DRUGI PROGRAMI

Delovanje stanovanjskega sklada

Proračun MOL je sproti zagotavljal sredstva za delovanje JSS MOL. V letu 2013 je bila proračunska postavka *061001 Delovanje JSS MOL* realizirana v višini 2.042.178 evrov, kar predstavlja 99,17 % veljavnega proračuna. Od tega je bilo tekočih transferov za 1.946.131 evrov in investicijskih transferov za 96.046 evrov.

Za plače in druge izdatke zaposlenim ter prispevke delodajalca za socialno varnost je bilo porabljenih 1.748.260 evrov, kar je za 1,4 % več kot leto poprej, vendar je potrebno upoštevati, da je delodajalec izpolnil svojo obveznost do zaposlenih in v septembru 2013 v celoti izplačal poračun tretje četrtine nesorazmerij v osnovnih plačah za čas od 1.10.2010 do 31.5.2012, skladno s 4. 7. 2013 sklenjeno sodno poravnavo št. X Pd 818/2013 v znesku 100.263 evrov.

Investicijski transferi za delovanje javnega sklada so bili namenjeni za nakup licenčne programske opreme ter manjši del za pisarniško pohištvo in komunikacijsko opremo.

Po stanju 31.12.2013 je bilo na JSS MOL 63 zaposlenih od tega dva sodelavca za določen čas. Povprečno število zaposlenih iz delovnih ur v letu 2013 je bilo 61 prav tako kot predhodno leto.

Izdatki za blago in storitve so bili realizirani v višini 3.330.777 evrov oz. 2,7 % več od načrtovanega in 26,5 % manj kot leta 2012. 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, stroški zavarovanja, upravnikov in stroški za tekoče vzdrževanje.

Najpomembnejši so izdatki rednega vzdrževanja stanovanjskega fonda, stroški upravnikov, zavarovanja in podobno. 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). Intervencijski posegi so se izvedli v višini 473.603 evrov. Upravniki pa so izvedli tekoča vzdrževalna dela za 660.657 evrov.

V letu 2013 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, Polje II, Pipanova pot 28, Cesta v Zgornji log 22 in Hradskega 20 – Hiša Hospic. Odprava napak se bo nadaljevala tudi v letu 2014. Pregled odprave napak po posameznih projektih, kjer smo že unovčili garancije, je razviden iz naslednje preglednice.

Preglednica 7: Unovčene garancije in izvedba del za odpravo napak na objektih

Projekt	Leto 2011		Leto 2012		Leto 2013	Saldo skupaj
	Unovčenje	Stroški	Unovčenje	Stroški	Stroški	
CD 1. pogodba	263.674	184.019	311.922	365.932	22.906	2.738
CD 2. pogodba	142.424	99.476	169.082	193.570	15.139	3.322
CD 3. pogodba	258.316	180.958	301.662	369.906	24.480	-15.365
Cesta v Gorice	15.919	15.919	518.695	238.473	237.653	42.568
Center starejših Trnovo	11.787	11.787	171.345	112.077	0	59.268
Skupaj	692.121	492.160	1.472.706	1.279.958	300.178	92.531

Posojila so se odplačevala redno. Za plačilo **obresti za posojila** po posojilnih pogodbah, je bilo obračunanih in plačanih 199.098 evrov, kar je 101,3 % načrtovanega in 64,6 % manj kot leto poprej.

Rezervni sklad na osnovi Stvarnopravnega zakonika in Stanovanjskega zakona je bil prvič oblikovan v letu 2004 v višini 80.746 evrov. Od takrat naprej se nadomešča medletna poraba rezervnega sklada. V letu 2013 je bila evidentirana v višini 267.194 evrov, zato je bil konec leta 2013 oblikovan rezervni sklad v višini 270.000 evrov, kar je za 164.000 evrov več kot leto poprej.

V letu 2013 smo obračunavali **subvencije neprofitnih najemnin** po odločbah, ki so jih izdali centri za 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 2013 smo prejeli s strani centrov za socialno delo skupaj 1612 odločb (leto prej 962) za subvencijo najemnin. Zaradi ugotovljenih nepravilnosti smo podali pritožbe na 170 odločb (leto prej 322). MDDSZ je kot pristojen pritožbeni organ izdal 18 odločb, s katerimi je pritožbam ugodilo. Proti koncu leta 2012 so začeli izdajati odločbe o pritožbah tudi centri za socialno delo, saj lahko prvostopenjski organ odloči o pritožbi v primerih, ko ugotovi, da je pritožba utemeljena. V letu 2013 so izdali skupaj 70 nadomestnih odločb.

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€/m²) in priznano tržno najemnino (7€/m²) ter še največ 80 % neprofitne najemnine.

Subvencije najemnin smo izplačevali po veljavnih odločbah oziroma po prejetih podatkih iz distribucijskega modula Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve in enake možnosti - MDDSZ. V letu 2013 smo subvencijo tržne najemnine plačali 399 upravičencem (predhodno leto 245).

V letu 2013 smo obravnavali 27 vlog (predhodno leto 18) in odobrili 23 **izrednih pomoči** (predhodno leto 13 vlog). V 3 primerih so bile vloge zavrnjene, v 1 primeru je bil postopek ustavljen, ker je najemnik vlogo umaknil. Od odobrenih 23 izrednih pomoči je bilo 16 odločb izdanih uporabnikom stanovanjskih enot po sklepu Mestnega sveta MOL, v 7 primerih pa kot enkratna izredna pomoč za kritje dolga na najemnin in obratovalnih stroških. Ena vloga je bila vložena ob koncu decembra 2013, ki bo rešena v letu 2014.

Drugi tekoči domači transferi so bili realizirani v višini 42.739 evrov oz. 85,8 % načrtovanega in so za 59,9 % 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) ter plačila davka na promet nepremičnin.

Marca 2013 je bil objavljen 14. javni razpis za **posojila** namenjena za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah, ki so starejša od 20 let. V razpisnem roku so prispele 4 vloge. Upravičencem so bila odobrena posojila v skupnem znesku 32.341 evrov, v letu 2013 sta dva črpala odobreno posojilo v skupnem znesku 24.800 evrov, dve prosilki pa bosta posojilo črpali v letu 2014.

Vknjižbe v zemljiško knjigo

V letu 2013 so se tudi s pomočjo pooblaščenih odvetnikov, zaradi vzpostavljanja katastrskih evidenc nepremičnin pri GURS, pospešeno urejali postopki vpisov etažne lastnine lastnih nepremičnin in nepremičnin MOL v našem upravljanju v zemljiško knjigo. Za predhodne postopke ureditve etažne lastnine je potrebno pregledati in tehnično uskladiti še elaborate za vpis stavb v kataster stavb in pripraviti pravne podlage za nastavitve etažne lastnine, predvsem akte o oblikovanju etažne lastnine in sporazume med solastniki o oblikovanju etažne lastnine. Po dogovoru z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL smo v letu 2013 na JSS MOL pregledovali in usklajevali tudi tisto tehnično in pravno dokumentacijo za posamezne nepremičnine, kjer ima JSS MOL v lasti ali na podlagi Pogodbe o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL, v upravljanju posamezne nepremičnine ter pripravili ustrezne pravne podlage za prenos vknjižbe na nepremičninah v zemljiško knjigo. V letu 2013 pa smo iz tega naslova v pregled, uskladitev in potrditev prejeli tudi 27 aktov oziroma sporazumov o vzpostavitvi etažne lastnine ter 20 elaboratov za vpis stavb v kataster stavb. Akte, sporazume in elaborate smo usklajevali z zunanjimi izvajalci in pripravljali te dokumentacije.

Napredek pri urejanju nepremičnin MOL in JSS MOL v uradnih evidencah v primerjavi s predhodnim letom je razviden iz spodnjih preglednic:

Preglednica 8: Stanje postopkov vpisa enot MOL v zemljiško knjigo

Vsebina	31.12.2013		31.12.2012	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA MOL	344	31,4%	287	26,3%
VPIS ETL POTEKA (vložen predlog)	373	34,1%	371	34,0%
ETL VZPOSTAVLJENA*	62	5,7%	35	3,2%
DRUGA DOKAZILA	316	28,9%	399	36,5%
SKUPAJ VSEH ENOT	1095	100,0%	1092	100,0%

*vpisan investitor; vložiti moramo naše predloge

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

Vsebina	31.12.2013		31.12.2012	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA JSS MOL	3101	67,9%	2667	58,5%
VPIS ETL POTEKA (vložen predlog)	703	15,4%	751	16,5%
ETL VZPOSTAVLJENA*	99	2,2%	170	3,7%
DRUGA DOKAZILA	667	14,6%	974	21,4%
SKUPAJ VSEH ENOT	4570	100,0%	4562	100,0%

*vpisan investitor; vložiti moramo naše predloge

Dodeljevanje stanovanj in bivalnih enot

V letu 2013 smo zaključili z dodeljevanjem stanovanj uspešnim na 14. javnem razpisu, na katerega je bilo uvrščenih 456 upravičencev. Tekom leta 2013 je bilo dodeljenih 37 neprofitnih najemnih stanovanj, s čimer so bili rešeni vsi upravičenci 14. razpisa.

V letu 2013 se je izvajala obdelava vlog prispelih na 15. Javni razpis objavljen 15.12.2012. Na razpis je prispelo 4028 vlog, razpisne pogoje je izpolnjevalo 3293 prosilcev, 735 vlog pa je bilo izločenih. Prednostna lista je bila javno objavljena 7. 9. 2013. Zoper odločitev glede uvrstitve oziroma neuvrstitve je bilo vloženih 237 pritožb. Dokončen seznam upravičencev, ki jim bodo dodeljena neprofitna stanovanja v najem je bil objavljen 11. 1. 2013. Seznam upravičencev po listah in kategorijah je razviden iz spodnje preglednice.

Seznam upravičencev 15. javnega razpisa

Seznam upravičencev	Družine	Samski	Invalidi	Okvara čuta	SKUPAJ
A	215	36	9	7	267
B	107	15	1	1	124
SKUPAJ A+B	322	51	10	8	391

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 so bila v letu 2013 dodeljena 3 oskrbovana stanovanja, ki so se izpraznila. Konec leta je bilo čakajočih na prednostni listi 12 upravičencev.

V letu 2013 je bilo oddanih 42 bivalnih enot, od tega 4 upravičencem pred deložacijo in 1 kot nadomestno bivalno enoto. V 4 primerih je bila izvedena preselitev najemnikov, ki jim je bilo najemno razmerje odpovedano, ni pa bil potreben izvršilni postopek, za katere je strokovna služba v sodelovanju s Centri za socialno delo ugotovila, da so zaradi finančne, socialne ali zdravstvene ogroženosti upravičeni do bivalne enote.

Konec leta 2012 je bilo oddanih 232 (leto poprej 211) bivalnih enot, nerešenih upravičencev po seznamu prosilcev pa je bilo 211 (predhodno leto 159).

V letu 2013 je bilo dodeljenih 5 nadomestnih stanovanj in 1 bivalna enota zaradi potreb po izpraznitvi objektov, ki ležijo v območju razvojnih projektov MOL in JSS MOL.

V preteklem letu so bila dodeljena 3 stanovanja za organiziranje stanovanjskih skupin (Centru za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič, Društvu YHD in Društvu Kralji ulice).

Zaradi spremenjenih družinskih razmer in z namenom racionalne izrabe stanovanj, je bilo z zamenjavo stanovanja rešeno stanovanjsko vprašanje 61 (predhodno leto 37) gospodinjstev.

1.2. OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH PRORAČUNSKIH NAMENSKIH SREDSTEV

V letu 2013 so namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva v proračunu MOL skupaj s prenosom iz leta 2012 znašali 2.119.488 evrov. V letu 2013 so bila namenska sredstva črpana s proračunske postavke 061003 Gospodarjenje in prenove v višini 1.118.124 evrov. Tako proračun MOL prenaša 1.001.364 evrov namenskih sredstev stanovanjskega gospodarstva v proračun MOL za leto 2014.

V letu 2013 je povečanje sredstev na računih – poslovni izid 1.908.907 evrov, od tega 2.037.977 iz upravljanja premoženja JSS MOL in -129.070 evrov iz upravljanja premoženja MOL. Sredstva bodo skupaj s presežkom preteklih let in skladno s sprejetim finančnim načrtom za leto 2014 usmerjena v izvajanje načrtovanih projektov pridobivanja stanovanj.

1.3. OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET

V letu 2013 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 2013 ni bilo.

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

Konec leta 2013 imamo od različnih izvajalcev za 14.717.569 evrov garancij. Razknjižili smo jih za 544.091 evrov, ker se jim je iztekla veljavnost. Na novo smo evidentirali garancije za 12.961.812 evrov. V letu 2013 nismo unovčili nobene garancije.

Kreditni pri bankah so zavarovani z menicami, vrednost zavarovanj z danimi menicami konec leta znaša 19.111.971 evrov, kar je 5,7 % manj kot leto prej. Krediti SSRS in EKO sklada so zavarovani s hipotekami na stanovanjih, vrednost hipotek konec leta znaša 14.883.825 evrov in je za 7,0 % nižja kot konec leta 2012.

Potencialne obveznosti iz tožb znašajo 202.497 evrov.

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.

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 je bil Nacionalni stanovanjski program iz leta 2000 narejen za 10 letno obdobje in se je iztekel. Pristojno ministrstvo je pripravilo osnutek Nacionalnega stanovanjskega programa 2013 – 2022, ki ga je dalo v obravnavo širši strokovni javnosti in je v procesu dopolnjevanja.

Stanovanjski program MOL za leti 2013 in 2014, je Mestni svet MOL sprejel na 20. seji dne 26. 11. 2012. Na isti seji je Mestni svet MOL sprejel tudi Odlok o proračunu MOL za leto 2013¹, 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 2013. Mestni svet je na 27. seji dne 8. 7. 2013 sprejel Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2013², s katerim so se spremenili tudi transferi namenjeni JSS MOL. Na isti seji je bil sprejet tudi Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2013. Zaradi javno finančnega primanjkljaja je Mestni svet MOL na 30. seji dne 16. 12. 2013 sprejel drugi Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2013³ in tudi drugi Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2013.

Po sprejetju ZJS-1⁴ JSS MOL ni mogel več najemati dolgoročnih posojil, saj je že presegal mejo zadolženosti 10% vrednosti namenskega premoženja, 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, vendar ni pridobila soglasja Ministrstva za finance in ni še bila uvrščena v obravnavo v Državnem zboru.

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. V letu 2013 so Centri za socialno delo zmanjšali zaostanek pri izdajanju odločb.

2.2. DOLGOROČNI CILJI

Dolgoročni cilji JSS MOL sledijo dolgoročnim ciljem MOL na stanovanjskem področju in so opredeljeni v Stanovanjskem programu MOL za leti 2013 in 2014. Temeljni cilji so:

- zagotoviti pestro stanovanjsko ponudbo in omogočanje cenovno dostopnih stanovanj;
- povečati število neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot;
- ohranjati in izboljševati obstoječi stanovanjski fond z vzdrževanjem, prenovo in modernizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- zagotoviti energetska učinkovitost pri gradnji novih stanovanjskih stavb in energetska prenovo obstoječih stanovanjskih objektov.

¹ Uradni list RS, št. 106/12.

² Uradni list RS, št. 59/13.

³ Uradni list RS, št. 104/13.

⁴ Uradni list RS, št. 77/08.

Ti cilji so konkretizirani kot:

1. Povečevanje števila neprofitnih najemnih enot in rešiti čim več upravičenih prosilcev.
2. Izvajati pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju.
3. Zagotavljati stanovanjsko preskrbo za starostnike.
4. Gradnja stanovanjskih stavb za bivanje ranljivih skupin s podporo institucij.
5. Zagotavljati stanovanjske in delovne prostore umetnikom.
6. Zagotavljati stanovanjske in delovne prostore poslovnim talentom.
7. Zagotavljanje stanovanj za ljudi s posebnimi potrebami.
8. Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene.
9. Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji.
10. Odpraviti barakarsko naselje v lasti MOL.
11. Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja obstoječega stanovanjskega fonda.
12. Izvajati energetska sanacija v starejših stavbah.
13. Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij z različnimi oblikami pomoči.
14. Zakonita in sprotna oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj.
15. Izvajanje upravnih nalog v zakonskih rokih in na občanom prijazen način.
16. Zagotavljanje primernih delovnih pogojev ter ustrezne strokovnosti vseh zaposlenih na JSS MOL.

Ocena uspeha pri uresničevanju temeljnih ciljev:

- Zagotavljali smo pestro stanovanjsko ponudbo od zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot za socialno ogrožene, oskrbovana stanovanja, stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin, stanovanjskih in delovnih prostorov za umetnike, stanovanj prilagojenih za gibalno ovirane ter gluhe in slepe.
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 2013 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.
- V letu 2013 so se izvajale aktivnosti za zagotovitev dodatnih 950 neprofitnih stanovanj, ki so v različnih fazah od pridobivanja zemljišč in izdelave projektne dokumentacije do gradnje v teku.
- 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 soseski Polje II in na Pipanovi 28 sta delovali sončni elektrarni.
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 dotrajenih 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 v administrativno predpisanih pogojih gospodarjenja in neugodnih gospodarskih razmerah ter recesiji uspešno uresničevali vse zastavljene cilje. Največji načrtovani projekt stanovanjske gradnje smo pripeljali do faze, da se je gradnja pričela in poteka skladno s terminskim planom. Skladno z zastavljenimi cilji se odvija tudi več drugih, nekoliko manjših projektov stanovanjske gradnje in prenove, pri čemer smo nekatere upočasnili in njihovo realizacijo prilagodili obsegu razpoložljivih finančnih sredstev. Na del projektov vpliva zahtevno reševanje nekaterih zunanjih dejavnikov, na katere JSS MOL nima odločujočega vpliva, kot je urejanje in dokazovanje lastništva, zamenjava lastništva, dokupi manjkajočih zemljišč ipd..

2.3. LETNI CILJI POSREDNEGA UPORABNIKA

Letni cilji so bili opredeljeni z rebalansom finančnega načrta za leto 2013 in o njihovem uresničevanju poročamo v poročilu o realizaciji finančnega programa.

2.4. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV

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

- V letu 2013 so se izvajale aktivnosti za zagotovitev dodatnih 950 neprofitnih stanovanj, ki so v različnih fazah od pridobivanja zemljišč in izdelave projektne dokumentacije do gradnje v teku.
- Z dodelitvijo stanovanj in bivalnih enot, zamenjavami stanovanj in dodelitvijo nadomestnih enot smo rešili 158 stanovanjskih vprašanj.
- Z dodelitvijo 37 stanovanj smo zaključili dodeljevanje uspelim na 14. javnem razpisu. Dne 11. 1. 2014 je bil objavljen dokončni seznam 391 upravičencev uspelih na 15. javnem razpisu. Od tega 267 uspelih na listi A in 124 na listi B.
- Zasebni partner je pridobil projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo 54 oskrbovanih stanovanj v okviru NRP Oskrbovana stanovanja Šiška.
- Po 3. javnem razpisu se je dodelilo tri oskrbovana stanovanja.
- Z zamenjavami stanovanj je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 61 gospodinjstev.
- Dodelili smo 41 bivalnih enot in dve nadomestni bivalni enoti. Zaradi zmanjševanja razpoložljivih dohodkov prebivalstva, povečevanja števila registriranih brezposelnih in povečevanja tveganj za revščino se število upravičenih prosilcev povečuje in posledično se čakalna doba socialno ogroženih družin in posameznikov na dodelitev bivalne enote ni skrajšala.
- Dodeljena so bila tri stanovanja za posebne namene za skupinske oblike bivanja.
- Z dodelitvijo štirih enot gospodinjstvom deložiranih iz stanovanj in štirih enot gospodinjstvom, ki jim je bila odpovedana najemna pogodba, smo preprečevali brezdomstvo družin in posameznikov.
- Pridobljena je bila projektna dokumentacija in gradbeno dovoljenje na projektu Pod turnom 4, kjer bodo pridobljeni bivalni ateljeji.
- Pred ponovno oddajo je bilo moderniziranih ali obnovljenih 173 enot. Vzdrževalna dela pa so se izvajala v 107 zasedenih stanovanjih. Investicijska in/ali vzdrževalna dela so se izvajala v 284 stanovanjskih enotah.
- Sproti smo izplačevali subvencije po prejetih odločbah in izvajali poročila za nazaj v primeru prepozno izdanih in prejetih odločb o subvenciji najemnine. S tem smo omogočali socialno vzdržnost najemnega razmerja 1.051 neprofitnim najemnikom in 399 najemnikom tržnih stanovanj.
- Zagotovili smo 11 nadomestnih stanovanj in 2 nadomestni bivalni enoti za preselitev prebivalcev z območij razvojnih projektov MOL.
- Lajšanje stanovanjskih stisk in medsoseskkih sporov smo lajšali z zagotavljanjem storitve mediacije in storitvijo nastanitvene podpore preko nevladne organizacije.

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

Zaradi dodatnih zahtev soglasodajalcev se je izdelava projektne dokumentacije za Zarnikovo 4 zamaknila, finančna realizacija se prenaša v leto 2014.

Ovira za hitrejšo prenovu in modernizacijo stanovanj predstavlja zbiranje soglasij od preostalih lastnikov stanovanjske stavbe

Pri dogovarjanju nakupov zemljišč je bilo potrebno predhodno končati postopke dedovanja.

Pri prenovi objekta Cesta 24. junija je prišlo do dodatnega usklajevanja z etažnimi lastniki, v katerih enoto se posega.

Po ZUPJS je predvideno, da imajo izplačevalci subvencij najemnin omogočen vpogled v informacijski sistem, ki ga uporabljajo centri za socialno delo, česar pa slednji niso zagotovili. Nekateri Centri za socialno delo so proti koncu leta 2012 prav tako prenehali pošiljati odločbe o subvencijah JSS MOL kot izplačevalcu subvencij, pri čemer praksa centrov za socialno delo ni enotna. Tako smo prejeli 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 ni omogočen, zato nam MDDSZ, za potrebe izplačevanja subvencij, mesečno pošilja podatke o izdanih odločbah v excelovi tabeli, ki pa ne vsebuje vseh potrebnih podatkov za izplačilo pri subvencijah tržnih najemnin, marveč zgolj podatke o številki izdane odločbe in višine subvencije. Slednje nam zelo otežuje delo, saj izplačila subvencije za tržno stanovanje ne moremo izvesti brez pridobitve izdane odločbe.

Zaradi ugotovljenih nepravilnosti smo podali pritožbe na 170 odločb. V enem primeru je bilo potrebno zaradi ugotovljenih nepravilnosti v odločbi MDDSZ sprožiti upravni spor.

Vse pogosteje nas upravniki in drugi dobavitelji naših najemnikov opozarjajo na neplačilo obratovalnih stroškov s strani naših najemnikov in uveljavljajo subsidiarno odgovornost MOL in JSS MOL kot lastnika. V kolikor se gospodarski položaj ne bo začel izboljševati, bo v te namene potrebno zagotoviti vse več sredstev, saj se v več primerih pokaže, da založenih obratovalnih stroškov ni moč izterjati od najemnikov.

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 2013) povečalo za 309 (na 940 najemnikov), potrebna sredstva so se glede na predhodno leto povečala za četrtno. Število upravičencev do subvencije tržne najemnine se je v primerjavi z decembrom 2012 povečalo za 155 (na 399 najemnikov), potrebna sredstva pa so se povečala za 151,1 %.

Preglednica št. 10: Število prejemnikov subvencije najemnine in izrednih pomoči

Vsebina	2013	2012	2011	2010
Subvencija neprofitne najemnine	1.051	794	822	707
Subvencija tržne najemnine	399	245	132	67
Skupaj	1.450	1.039	954	774
Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	23	13	1	2

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 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.

Z ustreznim dodeljevanjem stanovanj in s sistemom zamenjav stanovanj med najemniki, s čimer 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 učinkovitejšo in cenejšo izterjavo dolžnikov smo pričeli z elektronskim vlaganjem predlogov za izvršbo na podlagi verodostojne listine in drugih pisanj (vloge, umiki) preko portala e-sodstvo, podportal e-izvršbe za kvalificirane uporabnike. S samostojnim vlaganjem predlogov v COVL smo tovrstne postopke racionalizirali ter bistveno zmanjšali stroške za odvetniške storitve.

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.

2.8. OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA

Za leto 2013 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 času od 11. novembra do 5. decembra 2013. Pregledali so področja najemnih pogodb (javni razpis, sklepanje pogodb, določanje najemnine na podlagi točkovanj, itd.), področje izplačevanja subvencij in področje izterjave najemnin. 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 2013 zaključila zunanjo revizijo računovodskih izkazov za leto 2012 ter izvedla predhodni pregled poslovanja JSS MOL za leto 2013 in revizijo tega letnega poročila.

V februarju 2014 je Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije Območna enota Ljubljana opravila revizijo podatkov o plači oziroma zavarovalni osnovi, nadomestilih plače, plačanemu prispevku in obdobju zavarovanja za leto 2011 in 2012. Ugotovljeno je bilo, da so podatki o bruto plačah in plačanih prispevkih za leto 2011 in 2012 poslani v skladu z zakonom in se upoštevajo pri izračunu pokojninske osnove.

Tudi v letu 2013 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.

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

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. Zastavljeni cilji se uresničujejo, prihaja le do časovnih zamikov na posameznih projektih.

Zaradi velikega pomanjkanja neprofitnih najemnih stanovanj je JSS MOL poskušal pridobiti stanovanja na trgu po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter lastniki najemnih stanovanj – pravnimi osebami. V novembru 2013 smo na spletnih straneh JSS MOL in MOL objavili javno povabilo, v katerem smo k oddaji ponudbe povabili lastnike, ki imajo v lasti večje število (najmanj 10) po strukturi primernih stanovanj v največ treh stavbah na območju Mestne občine Ljubljana. K oddaji ponudbe so bili povabljeni tudi ponudniki, ki bi imeli že pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje in bi stanovanja zgradili (s pridobljenim uporabnim dovoljenjem) najkasneje do konca aprila leta 2015. Z lastniki stanovanj oziroma ponudniki bi JSS MOL sklenil dolgoročne pogodbe, ki bi JSS MOL omogočile oddajo stanovanj v najem upravičencem uspešnim na javnem razpisu za dodelitev neprofitnih in tržnih stanovanj z neprofitno najemnino v najem. Povabilo je bilo neuspešno, saj JSS MOL v postavljenem roku ni pridobil nobene ponudbe. V kolikor bi se v prihodnje izkazal konkreten interes za tovrsten model s strani potencialnih ponudnikov, bomo javno povabilo ponovno objavili.

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 970 gospodinjstvom z nižjimi dohodki omogočali socialno vzdržnost najemnih razmerij, tako so kljub nizkim dohodkom lahko ohranjali svoje domovanje.

Z izplačevanjem tržnih subvencij smo 399 socialno šibkejšim gospodinjstvom omogočali 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 smo 16 uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij (Zvezi paraplegikov Slovenije in Društvu Kralji ulice), z izplačili izrednih pomoči omogočali nadaljnje bivanje.

Z izplačevanjem izrednih začasnih pomoči po SZ-1 smo pomagali 7 občanom prebroditi težave, ki so nastale zaradi izjemnih okoliščin na katere občan nima vpliva in jih ne more predvideti.

Za pomoč v velikih socialnih stiskah najemnikov in upravičencev do bivalne enote kot tudi za kompleksno obravnavo družinskih težav, sodelujemo v skupinah CSD, v katere so vključeni tudi predstavniki zdravstva, policije in nevladnih organizacij.



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

B. RAČUNOVODSKO POROČILO
ZA LETO 2013

Ljubljana, februar 2014

1. BILANCA STANJA NA DAN 31.12.2013

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK		
			Tekoče leto	Predhodno leto	Indeks
1	2	3	4	5	6=4/5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)	001	273.375.089	277.279.897	98,6
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	1.159.746	1.077.934	107,6
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	1.086.087	963.642	112,7
02	NEPREMIČNINE	004	357.894.426	356.042.038	100,5
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	84.951.349	79.512.417	106,8
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	480.764	477.672	100,6
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	394.078	372.365	105,8
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0	-
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	263.978	493.167	53,5
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	7.689	37.510	20,5
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	10.108.252	8.506.805	118,8
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0	-
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	974.263	803.167	121,3
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	1.759.816	2.175.348	80,9
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0	-
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	427.036	140.912	303,1
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	3.190.000	1.315.000	242,6
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	270.051	295.040	91,5
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	1.773.817	1.788.534	99,2
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	1.713.269	1.988.804	86,1
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	283.483.341	285.786.702	99,2
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	49.565.421	40.053.732	123,7
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	7.437.162	7.781.947	95,6
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0	-
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	119.013	118.871	100,1
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	725.142	651.292	111,3
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	39.662	51.696	76,7
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	839.474	1.199.406	70

25	KRATKOROČNO OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0	-
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	1.735.550	1.753.224	99,0
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	3.978.321	4.007.458	99,3
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	276.046.179	278.004.755	99,3
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0	-
91	REZERVNI SKLAD	046	492.136	345.298	142,5
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0	-
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	-
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	198.152.965	189.300.347	104,7
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	29.963.989	31.498.723	95,1
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	1.012.453	1.022.437	99,0
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	45.925.902	55.210.146	83,2
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	-
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	498.734	627.804	79,4
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0	-
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	283.483.341	285.786.702	99,2
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	49.565.421	40.053.732	123,7

2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Z N E S E K		
			Tekoče leto	Predhodno leto	Indeks
1	2	3	4	5	6=4/5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (102+153+166+176+192)	101	11.938.893	17.193.798	69,4
	TEKOČI PRIHODKI (103+140)	102	6.473.517	8.127.131	79,7
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	6.473.517	8.127.131	79,7
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	6.232.640	6.311.759	98,7
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0	-
7102	Prihodki od obresti	143	92.111	47.308	194,7
7103	Prihodki od premoženja	144	6.140.529	6.264.451	98,0
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	3.708	4.695	79,0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151+152)	150	237.169	1.810.677	13,1
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0	-
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	237.169	1.810.677	13,1
72	KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)	153	229.865	2.038.364	11,3
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	225.865	1.053.306	21,4
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	225.865	1.053.306	21,4
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	4.000	985.058	0,4
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0	-
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0	985.058	0,0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	4.000	0	-
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	5.235.511	7.028.303	74,5
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	5.235.511	7.028.303	74,5
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0	-
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	5.235.511	7.028.303	74,5
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	0	-

780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (194+195+196+197)	193	0	0	-
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0	-
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0	-
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0	-
7803	Popristopna pomoč	197	0	0	-
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE (199+200+201+202+203)	198	0	0	-
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0	-
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0	-
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0	-
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0	-
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0	-
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV (205+206+207+208)	204	0	0	-
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0	-
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0	-
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0	-
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (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 izravnavo	217	0	0	-
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0	-
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	8.801.741	15.202.234	57,9
40	TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260)	222	5.709.330	6.908.579	82,6
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	1.512.098	1.485.127	101,8
4000	Plače in dodatki	224	1.343.961	1.291.680	104,0
4001	Regres za letni dopust	225	22.429	44.886	50,0
4002	Povračila in nadomestila	226	95.238	104.810	90,9
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	19.917	15.740	126,5
4004	Sredstva za nadurno delo	228	29.254	21.021	139,2
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0	-
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	1.299	6.990	18,6
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	231	236.162	238.336	99,1
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	121.554	117.431	103,5
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	98.185	94.077	104,4
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	822	796	103,3
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	1.385	1.327	104,4
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	14.216	24.705	57,5
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+ 246+247)	237	3.330.777	4.529.542	73,5
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	62.227	62.013	100,3
4021	Posebni material in storitve	239	1.825	5.863	31,1
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	49.316	41.158	119,8
4023	Prevozni stroški in storitve	241	14.854	16.977	87,5
4024	Izdatki za službena potovanja	242	2.210	4.890	45,2
4025	Tekoče vzdrževanje	243	2.739.580	3.857.637	71,0
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	10.428	7.971	130,8
4027	Kazni in odškodnine	245	12.657	0	-
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0	-
4029	Drugi operativni odhodki	247	437.680	533.033	82,1
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253)	248	199.098	562.695	35,4
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0	-
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	110.568	235.046	47,0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0	-
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	88.530	327.649	27,0
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	431.195	92.879	464,3

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	431.195	92.879	464,3
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0	-
41	TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)	266	1.176.428	672.347	175,0
410	SUBVENCije (268+269+270)	267	0	0	-
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0	-
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0	-
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0	-
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (272+273+274+275+276+277+278+279+ 280)	271	1.133.689	565.640	200,4
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	1.133.689	565.640	200,4
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0	-
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (283+284+285+286+287+288+289)	282	42.739	106.707	40,1
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0	-
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0	-
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	42.199	99.876	42,3
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	86	0,0
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	540	6.745	8,0
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	1.915.983	7.621.308	25,1
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+ 905+906)	296	1.915.983	7.621.308	25,1
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	324.860	4.587.604	7,1
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0	-
4202	Nakup opreme	299	3.092	63.969	4,8
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0	-
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	444.019	1.739.038	25,5
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	653.356	732.486	89,2
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	7.500	0	-
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	91.719	91.101	100,7
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	391.437	407.110	96,2
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	3.137.152	1.991.564	157,5
	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	61	100,0
	Število mesecev poslovanja	930	12	12	100,0

3. POJASNILA K IZKAZOM

3.1. POJASNILA K BILANCI STANJA

SREDSTVA

Skupna vrednost sredstev JSS MOL je dne 31.12.2013 znašala 283.483.341 evrov, kar je za 0,8 % manj kot predhodno leto. Zmanjšanje sredstev v višini 2.303.361 evrov je posledica obračuna amortizacije, ki je predpisana¹, in za stanovanja – gradbene objekte znaša 3 % od nabavne vrednosti. V letu 2013 je obračunana amortizacija vseh osnovnih sredstev znašala 7.018.575 evrov, vrednost premoženja JSS MOL se je zaradi amortizacije zmanjšala za 5.322.029 evrov, vrednost osnovnih sredstev MOL v upravljanju pa za 1.696.546 evrov.

Vrednost dolgoročnih sredstev v izkazih je 273.375.089 evrov in predstavljajo 96,4 % vseh sredstev, kratkoročnih sredstev izkazanih v bilanci stanja je 10.108.252 evrov, to je 3,6 % vseh sredstev.

NEOPREDMETENA IN OPREDMETENA DOLGOROČNA 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, ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo njegova nakupna cena, uvozne in nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno njegovi usposobitvi za nameravano uporabo, zlasti stroški dovoza in namestitve. Med nevračljive nakupne dajatve se vštevata tudi tisti davek na dodano vrednost, ki se ne povrne.

Opredmetena osnovna sredstva postanejo predmet amortiziranja prvi dan v naslednjem mesecu po tistem, ko je amortizirano sredstvo razpoložljivo za uporabo, torej usposobljeno za opravljanje dejavnosti.

Amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev se obračunava po metodi enakomernega časovnega amortiziranja z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj. Stopnje odpisa v letu 2013 so enake kot v letu poprej.

Stopnje odpisa v letu 2013 po vrsti osnovnega sredstva	Stopnja v %
Gradbeni objekti - stanovanja	3
Stavbe iz lesa	3
Druge oprema	20
Neopredmetena sredstva	10-20
Računalniška oprema	50
Pohištvo	12

¹ Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS 120/07, 48/09, 112/09, 58/10 in 108/13).

Znesek obračunane amortizacije sredstev v lasti JSS MOL zmanjšuje sklad namenskega premoženja za neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva. Znesek obračunane amortizacije sredstev v lasti MOL, ki jih ima Sklad v upravljanju, zmanjšuje obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje.

Sklad izkazuje med svojimi opredmetenimi osnovnimi sredstvi stanovanja, ki se oddajajo v najem. Stanovanja evidentiramo kot opredmetena osnovna sredstva in ne kot naložbene nepremičnine, saj so to sredstva Sklada, ki se uporabljajo za dajanje v poslovni najem in se bodo po pričakovanjih uporabljala v več kot enem obračunskem obdobju. Da gre za poslovni najem, je razvidno iz vrste določil najemnih pogodb in predpisov.

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

Prevrednotenje opredmetenih osnovnih sredstev zaradi oslabitve se lahko opravi, če knjigovodski podatki o njihovi nabavni vrednosti pomembno odstopajo od nabavne vrednosti primerljivih sredstev. Za razlike ugotovljene pri prevrednotovanju, se poveča ali zmanjša knjigovodska vrednost opredmetenega osnovnega sredstva, in sicer tako da se prevrednotita nabavna vrednost in popravek nabavne vrednosti. Za znesek spremembe knjigovodske vrednosti se zmanjša obveznost do vira sredstev. V zvezi s prevrednotenjem opredmetenih osnovnih sredstev je v pravilniku o razčlenjevanju prihodkov in odhodkov določeno, da se lahko prevrednotijo na podlagi ocenitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše nepremičnine. Njihova neodpisana vrednost konec leta 2013 znaša 272.943.077 evrov, kar je za 1,3 % oz. 3.586.544 evrov manj kot leto poprej.

Preglednica 1: Neodpisane vrednosti nepremičnin

Vsebina	2013	delež v %	2012	delež v %
1	2	3	4	5
Nepremičnine v lasti JSS MOL	227.172.556	83,2	221.533.139	80,1
Zemljišča	8.509.442	3,1	7.714.715	2,8
Stanovanja v lasti	217.891.906	79,8	213.095.035	77,1
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	771.208	0,3	723.389	0,3
Nepremičnine MOL v upravljanju	45.770.521	16,8	54.996.481	19,9
Zemljišča	2.795.510	1,0	1.634.510	0,6
Stanovanja v upravljanju JSS	42.071.281	15,4	52.655.339	19,0
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	903.730	0,3	706.632	0,3
Nepremičnine	272.943.077	100,0	276.529.620	100,0

Konec leta 2013 je bilo v registru osnovnih sredstev 5.665 enot, od tega 3.975 stanovanjskih enot, kar je 7 enot manj kot leto poprej, 44 enot v barakah, kar so 4 enote več kot konec leta 2012. Število pokritih parkirnih mest v garaži se je povečalo za 11 enot in število poslovnih prostorov za 3 enote. V lasti MOL je bilo 1.095 vseh enot, v lasti JSS MOL pa 4.570 vseh enot. Število enot v registru osnovnih sredstev po stanju 31.12.2013 po lastništvu je razvidno iz naslednje preglednice:

Preglednica 2: Enote po vrsti in lastništvu

Vsebina	Število enot 31.12.2013			Povečanje/ Zmanjšanje	Število enot 31.12.2012		
	JSS	MOL	Skupaj		JSS	MOL	Skupaj
Stanovanjske enote	3.200	775	3.975	-7	3.204	778	3.982
Enote v barakah	0	44	44	4	0	40	40
Garaže in pokrita parkirna mesta	1.366	276	1.642	11	1.357	274	1.631
Poslovni prostori	4	0	4	3	1	0	1
Vse enote	4.570	1.095	5.665	11	4.562	1.092	5.654

Osnovna sredstva v lasti JSS MOL

Neodpisana vrednost nepremičnin v lasti JSS MOL je konec leta 2013 znašala 227.172.556 evrov oz. 2,6 % več kot leto poprej.

Preglednica 3: Gibanje vrednosti lastnih nepremičnin

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine in obnove v pridobivanju	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2012	7.714.715	273.234.224	723.389	281.672.328
Nabave, investicije	46.380	324.860	886.186	1.257.426
Aktivacije		219.958	-219.958	0
Brezplačno pridobljeno, cenitve, sklepi	898.500	10.513.698	0	11.412.198
Povečanje NV - zaključene obnove		132.438	-534.735	-402.297
Izločitev iz uporabe - prodaja, drugo	-150.153	-1.023.119	-83.674	-1.256.946
Stanje 31.12.2013	8.509.442	283.402.060	771.208	292.682.710
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2012	0	60.139.190	0	60.139.190
Amortizacija	0	5.321.058	0	5.321.058
Povečanje PV - združitve, uskladitve, prenosi	0	609.867	0	609.867
Zmanjšanje PV - obnove	0	-402.297	0	-402.297
Zmanjšanje PV - izločitve	0	-157.664	0	-157.664
Stanje 31.12.2013	0	65.510.154	0	65.510.154
<i>Neodpisana vrednost 31.12.2013</i>	<i>8.509.442</i>	<i>217.891.905</i>	<i>771.208</i>	<i>227.172.556</i>

Vrednost **zemljišč** v lasti JSS MOL je 8.509.442 evrov, kar je 10,3 % več kot preteklo leto. Na projektu Polje II se je zemljišče zmanjšalo v vrednosti 150.154 evrov po sklepu MS MOL, ki je bil sprejet na 24. seji 18.3.2013. Na projektu Polje III se je zemljišče povečalo za 898.500 evrov (prenos 1/2 cenitvene vrednosti v namensko premoženje po Sklepu 27. seje MS MOL 014-49/2013-2 z dne 8.7.2013). Na projektu Polje IV smo odkupili zemljišča v vrednosti 46.380 evrov.

Neodpisana vrednost **objektov** v lasti JSS MOL znaša 217.891.906 evrov in je za 2,3 % višja kot leto poprej ter znaša 76,9 % njihove nabavne vrednosti. Nabavna vrednost objektov znaša 283.402.060

evrov in je za 3,7 % višja kot leto poprej. V letu 2013 se je povečala zaradi nakupov dveh stanovanj in dveh lastniških menjav v vrednosti 324.860 evrov, zaradi dokončanja poslovnih prostorov v višini 219.958 evrov, na osnovi dokapitalizacije z vložkom MOL v stanovanjski soseski Polje II za 10.513.699 evrov, zaključenih investicij in izvedenega investicijskega vzdrževanja stanovanj za 132.438 evrov. Nabavna vrednost objektov se je zaradi prodaj, menjav in izločitev znižala za 1.023.119 evrov.

Popravek vrednosti znaša 65.510.154 evrov in se je povečal za obračunano amortizacijo za leto 2013 v višini 5.321.058 evrov in na podlagi Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL za 609.867 evrov. Zmanjšal se je zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja za 402.297 evrov in iz naslova izločitev za 157.664 evrov.

JSS MOL je imel konec leta v registru osnovnih sredstev 4.570 enot, od tega 3.200 stanovanj, 1.366 parkirnih mest in 4 poslovne prostore. Na podlagi menjav sta bili pridobljeni 2 stanovanji, 2 stanovanji sta bili kupljeni, po modelu javno zasebnega partnerstva pa smo pridobil 30% lastništvo na eni enoti. V soseski Polje II so se zaradi oddaje v najem evidentirali 3 poslovni prostori in 9 pripadajočih parkirnih mest.

Med letom sta bili 2 stanovanji izločeni na podlagi menjalnih pogodb, skladno s sklepom o zmanjšanju kapitala sta bili 2 enoti vrnjeni MOL (za razvojni projekt Zaloška - praznitev Polje 343), 5 stanovanj Pod turnom 4 je bilo prenesenih na MOL za pripravo projekta Švicarija.

Vrednost **investicij v teku** je 771.208 evrov, kar je 6,6 % povečanje glede na preteklo leto. Nabavna vrednost nepremičnin v pridobivanju se je povečala za 886.186 evrov in sicer zaradi aktivnosti na projektih (največ na investiciji Polje III v višini 417.514 evrov) in obnov stanovanj. V letu 2013 se je vrednost investicij zmanjšala zaradi zaključitve in oddaje v najem treh poslovnih prostorov v višini 219.958 evrov in prodaje vrtca v višini 83.674 evrov v soseski Polje II ter zaključenih obnov stanovanj v skupni vrednosti 534.735 evrov.

Neodpisana vrednost **opreme** je konec leta 2013 znašala 4.963 evrov in je za 16,4 % nižja kot leto poprej. Pisarniška oprema je že v celoti odpisana. Oprema vgrajena v bivalne enote in stanovanja je v povprečju 51,0 % odpisana.

Neodpisana vrednost vseh osnovnih sredstev (nepremičnin in opreme) v lasti JSS MOL je konec leta 2013 znašala 227.177.519 evrov oz. 2,6 % več kot leto poprej.

Osnovna sredstva MOL v upravljanju JSS MOL

Pretežni del sredstev MOL v upravljanju predstavljajo nepremičnine. Neodpisana vrednost **nepremičnin** v upravljanju je konec leta 2013 znašala 45.770.521 evrov oz. 16,8 % manj kot leto poprej. Spremembe na nepremičninah prejetih v upravljanje od MOL so razvidne iz spodnje preglednice.

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

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine in oprema v pridobivanju	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2012	1.634.510	72.028.567	706.632	74.369.709
Nabave, investicije	0	154.540	531.571	686.111
Aktivacije	0	161.893	-161.893	0
Uskladitve evidenc	-55.489	196.617	0	141.128
Brezplačno pridobljeno, cenitve, sklepi	1.216.489	781.040	0	1.997.529
Zmanjšanje NV - prenosi	0	-10.513.698	0	-10.513.698

Povečanje NV - zaključene obnove		17.446	-172.579	-155.134
Izločitev iz uporabe - prodaja, drugo	0	-1.313.928	0	-1.313.928
Stanje 31.12.2013	2.795.510	61.512.476	903.730	65.211.716
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2012	0	19.373.227	0	19.373.227
Amortizacija	0	1.554.346	0	1.554.346
Povečanje PV - združitve, uskladitve, prenosi	0	87.958	0	87.958
Zmanjšanje PV - prenosi	0	-609.867	0	-609.867
Zmanjšanje PV - obnove	0	-155.134	0	-155.134
Zmanjšanje PV - izločitve	0	-809.336	0	-809.336
Stanje 31.12.2013	0	19.441.195	0	19.441.195
Neodpisana vrednost 31.12.2013	2.795.510	42.071.281	903.730	45.770.521

Vrednost zemljišč v upravljanju znaša 2.795.510 evrov, kar je za 71,0 % več kot leto poprej. Med letom se je vrednost povečala zaradi prenosa zemljišča na lokaciji Tomačevska 11A/13A v vrednosti 264.303 evrov¹ in na lokaciji Peruzzijeva 164 v vrednosti 53.686 evrov². Vrednost zemljišča na lokaciji Polje III, parcelne številke 769,770,771 k.o. Kašelj, ki je bila v letu 2012 evidentirana po Dodatku 1 k pogodbi o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL v višini 55.489 evrov, se je stornirala. Na novo se je ocenila na vrednost 1.797.000 evrov in se povečala za ½ cenitvene vrednosti v vrednosti 898.500 evrov (½ cenitvene vrednosti je bila na podlagi sklepa 27. seje MS MOL 014-49/2013-2 z dne 8.7.2013 vložena v namensko premoženje JSS MOL).

Neodpisana vrednost **objektov** je konec leta 2013 znašala 42.071.281 evrov in je za 20,1 % nižja kot leto poprej.

Med letom se je povečala za 1.311.535 evrov: nakupov v vrednosti 154.540 evrov, iz naslova zaključenih investicij Cesta Dolomitskega odreda 17 in Polje 8 v vrednosti 161.893 evrov, zaradi uskladitve evidenc v višini 196.617 evrov (združitve dveh enot v eno Poljanska 54, uskladitve knjigovodske evidence s stanjem na terenu Tomačevska 11A/6 in Cesta Dolomitskega odreda 17), na podlagi brezplačnih pridobitev, cenitev in sklepov v višini 781.040 evrov, od tega na podlagi Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL (Pod Turnom 4) za 601.771 evrov in investicijskega vzdrževanja stanovanj za 17.446 evrov. Zaradi novo sklenjenih kupoprodajnih pogodb za odkup stanovanj po Stanovanjskem zakonu, prodaj, združitvev in drugih razlogov se je nabavna vrednost zmanjšala za 11.827.626 evrov, od tega za 10.513.698 evrov na podlagi Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL (Zadobrovska cesta 10).

Popravek vrednosti se je povečal zaradi obračunane amortizacije za 1.554.346 evrov, na podlagi združitvev, prevzemov in Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL (Pod Turnom 4) za 87.958 evrov. Zmanjšanje popravka vrednosti je bilo evidentirano na podlagi Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL (Zadobrovska cesta 10) v vrednosti 609.867 evrov, investicijskega vzdrževanja v višini 155.134 evrov in novo sklenjenih kupoprodajnih pogodb za odkup stanovanj po Stanovanjskem zakonu, prodaj, združitvev in drugih med letom ugotovljenih sprememb za 809.336 evrov.

V evidenci enot v upravljanju je bilo konec leta 1.095 enot v lasti MOL, od tega 775 stanovanj, 276 parkirnih mest in 44 enot v barakah. Na novo smo evidentirali 24 enot, in sicer: iz naslova zaključene obnove na Cesti Dolomitskega odreda je bilo evidentiranih 8 bivalnih enot in 2 garaži, 1 stanovanje je bilo pridobljeno na podlagi prodajne pogodbe. Po sklepih župana smo prevzeli v upravljanje 3 bivalne enote v barakah, 1 stanovanje smo brezplačno prevzeli od Zdravstvenega doma Ljubljana. Zaradi

¹ Sklep župan MOL 4780-689/2013-5 z dne 30.12.2013.

² Sklep župan MOL 4780-689/2013-4 z dne 30.12.2013.

usklajevanja z dejanskim stanjem, razveze kupoprodajne pogodbe in združitve enot so bila na osnovi dokumentacije evidentirana 3 stanovanja in 1 bivalna enota v baraki. Na osnovi Sklepa o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL je bilo v lastnino MOL prenesenih 5 stanovanjskih enot.

Med letom je bilo izločenih 21 stanovanj: 8 stanovanj je bilo prodanih skladno z načrtom razpolaganja MOL, 3 stanovanja so bila privatizirana po Stanovanjskem zakonu, 3 enote so bile izbrisane zaradi napačnih vnosov, 2 enoti sta bili združeni v eno, 1 stanovanje je bilo predano na MOL, 1 enota je bila vrnjena v postopku denacionalizacije, 1 enota je bila izločena zaradi preureditve stavbe v bivalne enote, 1 na podlagi 114. člena Stanovanjskega zakona in 1 na podlagi sodbe.

Stanje investicij v teku na dan 31.12.2013 je 903.730 evrov in je za 27,9 % večje kot leto poprej. Na 6-ih aktivnih investicijah je med letom nastalo za 531.570 evrov investicijskih stroškov. Zaključene so bile obnove stanovanj na Cesti dolomitskega odreda 17 in Polje 8 v višini 161.893 evrov in v stanovanjih MOL v vrednosti 172.579 evrov.

V letu 2013 se je nadaljevalo s posodabljanjem informacijskega sistema za podporo poslovnim procesom. Neodpisana vrednost **neopredmetenih osnovnih sredstev** konec leta 2013 je 73.659 evrov in je za 35,6 % nižja kot leto poprej. Povprečna odpisanost programov konec leta je 93,6 % (leto poprej 89,4 %).

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** je konec leta 2013 znašala 81.722 evrov in je za 17,8 % nižja kot leto poprej. Med letom je bila nabavljena oprema za 2.104 evrov ter drobní inventar za 988 evrov.

Popravek vrednosti se je povečal za znesek obračunane amortizacije v višini 19.754 evrov in enkratni odpis drobnega inventarja ob nabavi za 988 evrov.

Oprema, ki se uporablja za opravljanje dejavnosti je v povprečju 95,2 % odpisana, oprema nameščena v bivalnih enotah pa je v povprečju 26,7 % odpisana.

Neodpisana vrednost vseh osnovnih sredstev (nepremičnin, neopredmetenih osnovnih sredstev in opreme) v lasti MOL, danih v upravljanje JSS MOL, je konec leta 2013 znašala 45.925.902 evrov oz. 16,8 % manj kot leto poprej.

Dolgoročno dana posojila posameznikom so izkazana v višini 263.978 evrov, saj so v bilanci stanja zmanjšana za ocenjeno vrednost terjatev, ki bodo zapadle v letu 2014 ocenjene v višini 248.316 evrov. Vrednost dolgoročnih terjatev, ki zapadejo v plačilo v naslednjih 12 mesecih, se v izkazih izkaže med kratkoročnimi terjatvami iz financiranja. Vrednost dolgoročnih terjatev do posojilojemalcev je za 46,5% manjša kot leto poprej, saj se počasi iztekla večina posojil posojilojemalcev, ki so uspeli na razpisu leta 1995, v kasnejših razpisih pa je bil obseg dodeljenih posojil bistveno nižji.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja znašajo 34.630 evrov, kar je 79,5 % manj kot konec predhodnega leta. V priloženi bilanci stanja je ta vrednost izkazana v višini 7.689 evrov, saj je znižana za 26.941 evrov, kolikor je ocenjena vrednost obrokov, ki bodo zapadli v letu 2014. Za ta znesek so v izkazu povečane druge kratkoročne terjatve. Izteka se obročno odplačevanje privatiziranih stanovanj, kot tudi obročna odprodaja hišic v Tomačevem.

Dobroimetja pri bankah na računih so konec leta znašala 974.263 evrov, od tega je bilo: 233.478 evrov sredstev na računih, 246.222 evrov depozitov pri bankah na odpoklic in za 492.235 sredstev rezerv na posebnih računih. Stanje je za 21,3 % večje kot preteklo leto in je prilagojeno obveznostim, ki zapadejo v plačilo v prvem tednu leta 2014.

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 1.759.816 evrov, kar je 19,1 % manj kot predhodno leto.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta znašajo 427.036 evrov in so za 286.124 evrov višje kot leto poprej. Predstavljajo zahtevke za decembrske plače izplačane v januarju 2014 v višini 134.582 evrov, za 833 evrov je terjatev za subvencije drugih občin, za 290.641 evrov zahtevkov do proračuna MOL za leto 2013, ki so bili plačani v januarju 2014 ter za 980 evrov terjatev do JJPIS za nagrade za preseganje kvote.

Kratkoročne finančne naložbe predstavljajo kratkoročne depozite pri bankah in po stanju konec leta znašajo 3.190.000 evrov in so za 142,6 % višje kot predhodno leto.

Kratkoročne terjatve iz financiranja so izkazane v višini 270.051 evrov, saj je vrednost 21.735 evrov (neplačanih zapadlih glavnih dolgoročnih stanovanjskih posojil posameznikom 9.838 evrov ter 11.896 evrov natečenih obresti od depozitov in stanja na bonus računu) povečana za ocenjeno vrednost glavnih dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2014 v višini 248.316 evrov.

V izkazu bilance stanja so **druge kratkoročne terjatve** povečane za 26.941 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost obročnih plačil zapadlih v naslednjih 12 mesecih, tako da je izkazan znesek 1.773.817 evrov za 0,8 % nižji kot predhodno leto. Druge kratkoročne terjatve so v bruto bilanci evidentirane v višini 1.746.876 evrov, in sicer:

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	2013	2012
Terjatve do ZZZS iz naslova refundacij za plače	2.425	1.503
Terjatve za obročna plačila	510.935	503.141
Terjatve za kupnino za hišice v Tomačevem	9.728	19.137
Terjatve za zamudne obresti	34.946	33.722
Druge kratkoročne terjatve	122.711	114.203
Terjatve za poravnane obratovalne stroške	151.919	69.943
Terjatve za pogodbene kazni	914.212	914.224
Skupaj druge kratkoročne terjatve	1.746.876	1.655.873

Med drugimi kratkoročnimi terjatvami so evidentirane tudi terjatve iz naslova pogodbenih kazni do gradbenih družb v stečaju, za katere je majhna verjetnost poplačila. V stečajnem postopku nad družbo VEGRAD-AM v stečaju 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 Celovski 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 stečaju 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 drugimi kratkoročnimi terjatvami so se v letu 2013 najbolj povečale terjatve do najemnikov za plačane obratovalne stroške, ki jih od lastnika terjajo upravniki in drugi dobavitelji po načelu subsidiarne odgovornosti.

Med **neplačanimi odhodki** se izkazujejo odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Konec leta 2013 so ti odhodki znašali 1.713.269 evrov, in sicer:

NEPLAČANI ODHODKI	2013	2012
Neplačani računi dobaviteljem – tekoči stroški	265.947	409.438
Neplačane obresti za kredite	10.542	3.755
Neplačane plače in drugi prejemki zaposlenih	134.780	135.613
Neizplačani vračila/izplačila	13.512	0
Neplačana druga izplačila	3.682	1.652
Neplačane terjatve iz lastnine MOL	832.336	1.197.754
Neplačani računi dobaviteljem – investicijski stroški	452.470	240.592
Skupaj neplačani odhodki	1.713.269	1.988.804

OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitev so v izkazih bilance stanja izkazane v višini 7.437.162 evrov in so za 4,4 % manjše kot leto poprej. V izkazih je vrednost 5.712.390 evrov povečana za ocenjeno vrednost odplačila glavnice dolgoročnih posojil, ki zapadejo v plačilo v letu 2014 v višini 1.724.772 evrov.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih v višini 119.013 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december 2013, ki zapadejo v izplačilo januarja 2014 in so za 0,1 % višje kot predhodno leto.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oz. dobavljeno blago in so dne 31.12.2013 znašale 725.142 evrov, kar je za 11,3 % več kot leto poprej. Nezapadlih obveznosti je za 715.558 evrov oz. 98,7 % vseh obveznosti. 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 39.662 evrov so za 23,3 % manjše kot leto poprej. Obveznosti za dajatve in prispevke iz plač znašajo 17.514 evrov, obveznosti za DDV znašajo 12.328 evrov, za 9.820 evrov je drugih obveznosti iz poslovanja.

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta so izkazane v višini 839.474 evrov, kar je za 30,0 % manj kot predhodno leto in sicer iz naslova refundacij nadomestil plač do MOL v višini 3.682 evrov, iz naslova odprtih terjatev iz premoženja MOL v višini 832.336 evrov ter do posrednih uporabnikov proračuna države v višini 3.456 evrov.

Kratkoročne obveznosti iz financiranja predstavljajo natečene obresti za najete kredite, ki so konec leta 2013 znašale 10.778 evrov in so za 187,0 % višje kot predhodno leto. V izkazih so povečane za ocenjena zapadla odplačila glavnice najetih kreditov v letu 2014 v višini 1.724.772 evrov in so izkazane v višini 1.735.550 evrov.

Neplačani prihodki so izkazani v višini 3.978.321 evrov in so za 0,7 % 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	2013	2012
Nedavčni prihodki	1.351.415	1.402.306
Kapitalski prihodki	11.041	23.619
Transforni prihodki	1.253.769	1.330.125
Drugi neplačani prejemki	1.362.096	1.251.408
Skupaj neplačani prihodki	3.978.321	4.007.458

Konec leta 2013 so oblikovani **rezervni skladi** v skupni višini 492.136 evrov, kar je za 42,5 % več kot leto poprej. Rezervni sklad v smislu 119. člena Stvarnopravnega zakonika je oblikovan v višini 270.000 evrov, kar je za 154,7 % več kot prejšnje leto. Rezervacije za kreditna tveganja so oblikovane na osnovi sprejetega Pravilnika za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL v višini 222.136 evrov, kar je za 7,2 % manj kot leto poprej.

Konec leta 2013 je vrednost **namenskega premoženja** vpisanega v sodni register znašala 195.686.695 evrov, kar je za 5,3 % več kot predhodno leto. Sklad namenskega premoženja za drugo znaša

3.129.734 evrov, od tega je presežka tekočega leta za 2.037.977 evrov. Skupna vrednost sklada namenskega premoženja tako znaša 198.152.965 evrov, kar je 4,7 % več kot konec leta 2012.

Vrednost **dolgoročnih finančnih obveznosti** konec leta 2013 je v izkazu bilanca stanja izkazana v višini 29.963.989 evrov, kar je 4,9 % manj kot predhodno leto ter je znižana za 1.724.772 evrov, kolikor predstavljajo ocenjene zapadle glavnice v letu 2014. Obveznosti iz prejetih **kreditov** so se znižale za 1.637.943 evrov in znašajo 26.697.779 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 2013 povečale in znašajo 4.990.982 evrov. Skladno s sklenjenimi pogodbami na osnovi SZ, pred spremembo v letu 2003, bo lastna udeležba vrnjena najemnikom najkasneje v 10 letih po preteku 25 letnega obdobja oz. ob izselitvi, revalorizirana po TOM. Lastne udeležbe, uspešnih na 9. in kasnejših javnih razpisih, so obračunane skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem¹ in znašajo 10 % točkovne vrednosti dodeljenega neprofitnega stanovanja, izračunane po pravilniku iz 116. člena SZ-1. Najemodajalec se obvezuje, da bo vrnil lastno udeležbo po preteku 10 let v protivrednosti v evrih, obrestovano z 2 % obrestno mero.

Vrednost **drugih dolgoročnih obveznosti iz poslovanja** je konec leta znašala 1.012.453 evrov in je za 1,0 % nižja 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

	2013	2012
Stanovanja MOL v upravljanju	42.071.281	52.655.339
Objekti MOL v prenovi	903.730	706.632
Oprema MOL v upravljanju	81.722	99.372
Materialne pravice v upravljanju	73.659	114.292
Zemljišča v upravljanju	2.795.510	1.634.510
Skupaj obveznosti za sredstva MOL	45.925.902	55.210.146
Presežek prihodkov nad odhodki MOL	498.734	627.804

Za sredstva v upravljanju je z MOL sklenjena pogodba o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL². Najemnine in drugi pripadajoči prihodki iz naslova sredstev danih v upravljanje JSS MOL se zbirajo na računu MOL – najemnine. Skladno z odlokom o proračunu MOL za leto 2013 se namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva načrtujejo za porabo na proračunski postavki 061003 Gospodarjenje in preнове s stanovanji MOL, ki je vključena v finančni načrt proračunskega uporabnika 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije.

3.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

PRIHODKI	2013	2012
Nedavčni prihodki	6.473.517	8.127.131
Kapitalski prihodki	229.865	2.038.364
Transferni prihodki	5.235.511	7.028.303
Skupaj prihodki	11.938.893	17.193.798

Realizirani prihodki, v višini 11.938.893 evrov, so za 30,6 % nižji kot leto poprej in so za 3,7 % nižji od načrtovanih.

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

² Št. pogodbe 410-154/2011-1 z dne 16.12.2011 h kateri je bil sklenjen dodatek št. 1 z dne 28.12.2012.

NEDAVČNI PRIHODKI	2013	2012
Prihodki od obresti	92.111	47.308
Prihodki od premoženja	6.140.529	6.264.451
Prihodki od prodaje blaga in storitev	3.708	4.695
Drugi nedavčni prihodki	237.169	1.810.677
Skupaj nedavčni prihodki	6.473.517	8.127.131

Nedavčni prihodki so realizirani v višini 6.473.517 evrov in so 0,4 % nižji od načrtovanih ter za 20,4 % nižji od realizacije prejšnjega leta.

Prihodki od obresti so realizirani od kratkoročnih depozitov in na dnevna stanja na transakcijskih računih ter od zamudnih obresti obrokov kupnin občanov. Likvidnost je bila boljše od načrtovane, saj so se zamikale načrtovane aktivnosti na posameznih projektih.

Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 6.140.529 evrov, kar je za 2,0 % manj kot v letu 2012. Najpomembnejši so prihodki od neprofitnih najemnin in profitnih najemnin, manjši delež pa predstavljajo uporabnine in najemnine za garaže, ki se samostojno oddajajo v stanovanjskih soseskah. Tukaj so vključene tudi plačane zamudne obresti iz najemnin, prihodki od skupnih delov in povračila stanovanjskih stroškov ter prejete varščine. Le teh je bilo vplačanih za 11.061 evrov (leto prej za 80.047 evrov).

Prihodki od prodaje blaga so realizirani s prodajo električne energije.

Drugi nedavčni prihodki v višini 237.169 evrov zajemajo plačila pravnih in sodnih stroškov, poravnav ter zamudnih obresti le-teh, plačila poravnav obratovalnih stroškov, druge izredne nedavčne prihodke, povrnjene zavarovalnine in pogodbene kazni.

KAPITALSKI PRIHODKI	2013	2012
Prihodki od prodaje poslovnih prostorov	0	438.185
Prihodki od prodaje hišic – Tomačevo	22.865	84.499
Prihodki od stanovanj	203.000	517.570
Prihodki od kupnin javno-zasebnega partnerstva	0	13.052
Prihodki od prodaje zemljišč	0	985.058
Prihodki od ustanovitve stvarne služnosti	4.000	0
Skupaj kapitalski prihodki	229.865	2.038.364

Kapitalski prihodki v višini 229.865 evrov so bili realizirani od prodaje osnovnih sredstev in so za 88,7 % nižji kot leto poprej.

TRANSFERNI PRIHODKI

Vsi transferni prihodki so iz proračuna MOL in so znašali 5.235.511 evrov, kar je za 25,5 % manj kot leta 2012. Od tega je za 3.790 evrov iz proračuna za leto 2012, ki so bila plačana JSS MOL 3.1.2013. Iz proračuna MOL za leto 2013 smo 3. 1. 2014 prejeli investicijski transfer v višini 15.024 evrov, ki bo evidentiran med transfernimi prihodki sklada v letu 2014.

ODHODKI	2013	2012
Tekoči odhodki	5.709.330	6.908.579
Tekoči transferi	1.176.428	672.347
Investicijski odhodki	1.915.983	7.621.308
Skupaj odhodki	8.801.741	15.202.234

V letu 2013 so bili realizirani odhodki za 42,1 % nižji kot v predhodnem letu ter za 10,2 % nižji od načrtovanih.

TEKOČI ODHODKI	2013	2012
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.512.098	1.485.127

Prispevki na plače in premije KDPZ	236.162	238.336
Izdatki za blago in storitve	3.330.777	4.529.542
- pisarniški material in storitve	62.227	62.013
- posebni material in storitve (zdrav. pregledi)	1.825	5.863
- energija, voda in komunikacije	49.316	41.158
- prevozni stroški in storitve	14.854	16.977
- izdatki za službena potovanja	2.210	4.890
- tekoče vzdrževanje	2.739.580	3.857.637
- poslovne najemnine in zakupnine	10.428	7.971
- kazni in odškodnine	12.657	0
- drugi operativni stroški	437.680	533.033
Plačila obresti	199.098	562.695
Rezervacije	431.194	92.879
Skupaj tekoči odhodki	5.709.329	6.908.579

Tekoči odhodki so za 17,4 % nižji kot leta 2012 in za 5,2 % višji od načrtovanih. Plače in drugi izdatki zaposlenim so za 1,8 % višji kot predhodno leto, prispevki delodajalca so za 0,9 % nižji kot leto poprej. Delodajalec je v celoti izpolnil obvezo iz sodno sklenjene poravnave za izplačilo tretje četrtine odprave plačnih nesorazmerij.

Izdatki za blago in storitve so za 26,5 % nižji kot leto poprej, predvsem zaradi zmanjšanega obsega odpravljanja napak iz unovčenih garancij v garancijski dobi, ki jih je bilo za 331.429 evrov (v predhodnem letu za 1.288.371 evrov).

TEKOČI TRANSFERI	2013	2012
Transferi posameznikom	1.133.689	565.640
Drugi tekoči domači transferi	42.739	106.707
Skupaj tekoči transferi	1.176.428	672.347

Tekoči transferi so bili za 75,0 % višji kot predhodno leto. Med transferi posameznikom in gospodinjstvom v letu 2013 prevladujejo tržne subvencije v skupnem znesku 831.153 evrov (360.290 evrov 2012), subvencije neprofitnih najemnin drugim lastnikom neprofitnih stanovanj pa v višini 122.881 evrov (95.049 evrov 2012) ter izredne pomoči v višini 5.352 evrov. Odškodnine in poravnave po ZDen so znašale 117.091 evrov (v predhodnem letu 54.796 evrov). Za 51.120 evrov je bilo vračil subvencij po odločbah, ter za 6.092 evrov vračil preplačil najemnin in kupnin.

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 2013 znašale 42.199 evrov (99.876 evrov 2012), za 540 evrov je bilo plačanega davka na promet nepremičnin.

INVESTICIJSKI ODHODKI	2013	2012
Nakup stanovanj	324.860	4.587.604
Nakup opreme	3.092	63.969
Novogradnje in adaptacije	444.019	1.739.038
Investicijsko vzdrževanje	653.356	732.486
Nakup zemljišč	7.500	0
Nakup nematerializiranega premoženja	91.719	91.101
Študije izvedljivosti projektov	391.437	407.110
Skupaj investicijski odhodki	1.915.983	7.621.308

Realizirani investicijski odhodki so za 74,9 % nižji kot predhodno leto. 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	2013	2012
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov	310.501	346.350
Prejete kupnine iz naslova privatizacije	135.051	300.150
Dana posojila posameznikom	-24.799	-26.625
Prejeta minus dana posojila	420.753	619.875

Prejemki od prejetih vračil danih posojil posameznikom so za 10,4 % 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 2013 je bila za 55,0 % nižja kot leto poprej.

V letu 2013 so bila črpana posojila uspelih na 14. javnem razpisu v višini 24.799 evrov.

Konec leta so prejeta vračila posojil in kupnin za 420.753 evrov presejala dana posojila.

3.2.2. POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA

RAČUN FINANCIRANJA	2013	2012
Prejete lastne udeležbe	18.358	600.878
Odplačila kreditov bankam	511.628	663.651
Odplačila dolgoročnih kreditov javnim skladom	1.126.315	1.013.252
Vračila lastnih udeležb	29.413	57.511
Neto odplačilo dolga	1.648.998	1.133.536

V letu 2013 je bilo na novo vplačanih lastnih udeležb neprofitnih najemnikov uspelih na 14. javnem razpisu na listi B za 18.358 evrov, kar se evidentira kot novo zadolževanje. JSS MOL je v letu 2013 redno plačeval anuitete za prejeta posojila. Tako je svojo zadolženost zmanjšal za 1.667.356 evrov in sicer: v znesku 511.628 evrov je bilo vrnjenih glavnice bankam, 1.080.871 evrov predstavlja odplačilo glavnice za deset posojil najetih pri SSRS in 45.444 evrov posojila pri EKO skladu. Ob izpraznitvi stanovanj je bilo najemnikom vrnjenih za 29.413 evrov lastnih udeležb.

Neto odplačilo dolga v letu 2013 znaša 1.648.998 evrov.

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

1. Vsi prejemki in izdatki izhajajo iz **javne službe** stanovanjskega sklada. Vse izvajane naloge so bile načrtovane v Stanovanjskem programu MOL za leti 2013 in 2014 oz. Rebalansu št. 2 finančnega načrta JSS MOL za leto 2014.
2. Po stanju konec leta 2013 JSS MOL izkazuje **dolgoročne rezervacije** za kreditna tveganja v višini 222.136 evrov in rezervni sklad v višini 270.000 evrov, skupaj 492.136 sredstev na posebnih računih.
3. V letu 2013 so se sredstva na računih povečala za 1.908.907 evrov, kar predstavlja **skupni rezultat** leta 2013. Na namenskem premoženju JSS MOL so prejemki presegali izdatke za 2.037.977 evrov, kar skupaj s presežkom iz preteklih let predstavlja presežek prejemkov nad izdatki v višini 3.129.734 evrov. Iz opravljanja upravnih nalog je zaradi neplačila zahtevka za decembrske subvencije iz proračuna nastal primanjkljaj v višini 62.807 evrov, ki je bil plačan v začetku leta 2014.

Iz upravljanja premoženja MOL je evidentiran presežek odhodkov nad prihodki v višini 129.070 evrov, ki se pokrije s presežkom iz preteklih let in konec leta prihodki presegajo odhodke za 498.733 evrov.

Taka razporeditev rezultata bo predlagana ustanovitelju v sprejem.

Preglednica 5: Rezultat poslovanja v letu 2013 po lastništvu sredstev

Konto	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
71	Nedavčni prihodki	6.473.516	6.443.876	29.640
72	Kapitalski prihodki	229.865	229.865	0,00
74	Transforni prihodki	5.235.511	1.914.603	3.320.908
75	Prejeta vračila danih posojil	445.552	445.552	0
50	Zadolževanje	18.358	18.358	0
	Prihodki in drugi prejemki	12.402.802	9.052.254	3.350.548
40	Tekoči odhodki	5.709.330	3.044.370	2.664.960
41	Tekoči transferi	1.176.428	1.047.183	129.245
42	Investicijski odhodki	1.915.982	1.230.569	685.413
44	Dana posojila	24.799	24.799	0
55	Odplačila dolga	1.667.356	1.667.356	0
	Skupaj izdatki	10.493.895	7.014.277	3.479.618
	Rezultat leta 2013	1.908.907	2.037.977	-129.070
	Rezultat preteklih let	1.719.561	1.091.757	627.804
	Rezultat 31.12.2013	3.628.468	3.129.734	498.734

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

5. **Kratkoročne terjatve do kupcev** na dan 31.12.2013 znašajo 1.759.816 evrov, 19,1 % manj kot leto poprej, kar je posledica povečanih aktivnosti na izterjavi in izvedenih odpisov v letu 2013. Po ustreznih sklepih je bilo odpisanih 330.503 evrov. Izboljšana je struktura terjatev in sicer je nezapadlih 0,5 %, zapadlih do enega leta 29,1 %, od enega do treh let 14,9 %, starejših od treh let za 55,5 %. Vse terjatve so zapadle, razen 8.671 evrov oz. 0,5 % iz naslova najemnin za skupne prostore, ki jih fakturirajo upravniki in obračun najemnin za nazaj.

Najemnino občasno neredno poravnava okoli tretjina najemnikov. V letu 2013 smo za vse enote fakturirali 8.204.383 evrov, konec leta pa je bilo neplačanih 1.759.816 evrov, kar predstavlja 21,5 % fakturiranega. V letu 2012 smo fakturirali 8.803.187 evrov (od tega varščin in lastnih udeležb 730.000 evrov), neplačane terjatve konec leta pa so znašale 2.175.348 evrov ali 24,7% fakturiranega. Ocenjujemo, da smo zaradi učinkovitejšega 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 prekinitiv najemnega razmerja in poplačilo dolga. V letu 2013 smo pričeli tudi z e-izterjavo v aplikaciji Centralnega oddelka za verodostojno listino Okrajnega sodišča v Ljubljani. COVL.

Konec leta 2013 je bilo aktivnih 275 sodnih postopkov za odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja, predvsem zaradi neplačevanja obveznosti in 267 izvršilnih postopkov za izterjavo dolgov. V postopkih za izpraznitev in izročitev stanovanja je bilo v letu 2013 zaključenih 8 (19 v letu 2012) 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 nujenja pomoči v smislu dodelitve bivalne enote smo dosegli, da so postopki deložacij potekali brez zapletov in z omiljenimi posledicami za dolžnike. V letu 2013 so bile na tak način dodeljene 4 bivalne enote.

6. Javni sklad ob koncu poslovnega leta 2013 izkazuje obveznosti v višini 725.142 evrov, od tega so zapadle v višini 12.720 evrov, vse ostale so nezapadle. 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 2013 uporabljali investicijski transferi iz proračunske postavke 061002 Zagotavljanje najemnih stanovanj v MOL in 061003 Gospodarjenje s stanovanji in nakup stanovanj. Za investiranje v osnovna sredstva sklada so se uporabljali prejemki skladno s sprejetim finančnim načrtom.
8. JSS MOL v letu 2013 ni razpolagal s **prostimi namenskimi sredstvi**. Presežek prihodkov nad odhodki je bil načrtovan, saj je za leto 2014 načrtovana večja poraba investicijskih sredstev. Po stanju na dan 31.12.2013 sklad izkazuje za 3.190.000 evrov kratkoročnih depozitov pri bankah.
9. Pomembnejše **spremembe stalnih sredstev**:
V letu 2013 se je na osnovi sprejetih sklepov ustanovitelja vrednost namenskega premoženja kapitala JSS MOL v sodnem/poslovnem registru spremenila štirikrat. Sprejeta sta bila dva sklepa o zmanjšanju in dva sklepa o povečanju namenskega premoženja in sicer:
 - Na 24. seji dne 18. 3. 2013 je Mestni svet MOL sprejel Sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala¹ s katerim se je zmanjšala vrednost namenskega premoženja za dvanajst nepremičnin (5 stanovanjskih enot v stavbi Pod Turnom 4 in stavbišče vrtca s parkirnimi mesti v stanovanjski soseski Polje II) v skupni vrednosti 721.049 evrov. To zmanjšanje kapitala je bilo vpisano v sodni register 8. 5. 2013.
 - O zmanjšanju namenskega premoženja JSS MOL za vrednost dveh stanovanj za izpraznitev objekta Polje 343 v višini 281.000 evrov je Mestni svet MOL odločil na 26. seji 13. 5. 2013, sprememba je bila vpisana v register 27. 6. 2013, ko je bil kapital JSS MOL evidentiran v višini 184.884.364 evrov.
 - O vložitvi solastniškega deleža do ½ na stavbnih zemljiščih za gradnjo stanovanjske soseske Polje III v vrednosti 898.500 evrov je Mestni svet MOL odločil na 27. seji 8. 7. 2013. Sprememba je bila vpisana v sodni register 31. 7. 2013.
 - Namensko premoženje JSS MOL se je povečalo tudi z vpisom stvarnega vložka na stanovanjskih stavbah v soseski Polje II v vrednosti 9.903.831 evrov. Sklep je Mestni svet MOL sprejel na 30. seji 9. 12. 2013. Povečanje namenskega premoženja pa je bilo registrirano 30. 12. 2013.
10. Z **izvenbilančnimi vknjižbami** JSS MOL evidentira vrednost prejetih poroštev in garancij ter obveznosti iz tožb.

IZVENBILANČNA EVIDENCA

	2013	2012
Dane garancije, menice za najeta posojila	19.111.671	20.270.767
Obveznosti iz tožb	202.497	455.872
Obveznosti iz stvarnih služnosti	53.423	53.423
Obveznosti iz hipotek za najeta posojila	14.883.825	16.010.141
Obveznosti iz lastnih udeležb MOL	294.047	303.073
Obveznosti iz varščin MOL	36.034	37.180
Prejete garancije, vinkulacije, zavarovanja	14.983.924	2.923.276

¹ Št.: 014-16/2013-2.

11. V registru osnovnih sredstev se vodi tudi **osnovna sredstva**, ki so že v **celoti odpisana**. V celoti je odpisana amortizljiva vrednost vseh barak in 224 stanovanj (v predhodnem letu 174).

Za opravljanje dejavnosti pa se uporablja tudi že odpisana oprema, saj je oprema povprečno 95,2 % odpisana.

12. Drugo, kar je pomembno za predstavitev poslovanja

Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31.12.2013 javni sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki nadzornega sveta sklada zastopani v organih upravljanja.

Dogodki po bilanci stanja

V decembru 2013 je bil sprejet Zakon o davku na nepremičnine¹, ki povečuje izdatke JSS MOL, če bo uveljavljen v sprejetem besedilu. Doslej so nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča plačevali najemniki neprofitnih stanovanj in je JSS MOL v letu 2013 plačal NUSZ za 10.428 evrov. Zavezanec za davek na nepremičnine je lastnik in ocenjujemo, da bomo v letu 2014 iz tega naslova plačali okoli 500.000 evrov.

Nadaljujejo se izvajanje pričetih projektov Polje III in Belokranjska 2 ter Cesta španskih borcev.

Iz stečajne mase gradbenega podjetja SCT d.d.- v stečaju je bil 14. 2. 2014 na javni dražbi kupljen izpraznjen samski dom na Hladilniški poti 34.

Pričelo se je z oddajanjem stanovanj uspelim na 15. javnem razpisu.

Skladnost obveznosti s 37. členom ZJS

JSS MOL se je s soglasjem ustanovitelja po določilih starega Zakona o javnih skladih², za pridobivanje najemnih stanovanj zadolžil za več kot to določa novi Zakon o javnih skladih – ZJS-1³, 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 2013 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 tudi na tej osnovi zadolženost med letom 2013 povečala za 78.512 evrov, za kolikor so novo vplačane lastne udeležbe in revalorizacija presegale vračila lastnih udeležb. Stanje vseh vplačanih lastnih udeležb po stanju konec leta 2013 znaša 4.990.982 evrov.

Po stanju na dan 31. 12. 2013 JSS MOL izkazuje zadolženost na osnovi najetih 13 dolgoročnih posojil pri bankah oz. javnih skladih za 26.697.779 evrov in je za 1.637.943 evrov oz. 5.8 % manjša kot leto prej.

Z Odlokom o proračunu MOL za leto 2013⁴ je bilo JSS MOL dovoljeno za uravnavanje finančne likvidnosti kratkoročno zadolževanje do višine 2.000.000 evrov, vendar zaradi poteka posameznih projektov le-to ni bilo potrebno.

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

¹ Uradni list RS, št. 101/13.

² Uradni list RS, št. 22/00.

³ Uradni list RS, št. 77/08.

⁴ Uradni list RS, št. 106/12.

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:

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

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 kreditojemalcev - 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 2013 so se sklepale posojilne pogodbe z uspelimi na 13. in 14. 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 kreditojemalec zavarovati obveznost do sklada z zavarovanji, ki jih določa vsakokratni javni razpis za stanovanjska posojila.

Sklad oz. banka pooblaščen za vodenje posojil je v okviru predpisanih in internih meril po stanju konec decembra 2013 razvrstil posojilojemalce v razrede od A do E na podlagi naslednjih kriterijev:

- izpolnjevanja obveznosti kreditojemalca do sklada v preteklih obdobjih,

¹ Uradni list RS, št. 48/03.

² Uradni list RS, št. 101/08, Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja 14.12.2009, Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja 13.7.2012.

³ Uradni list RS. Št. 99/10 – uradno prečiščeno besedilo (pop. 52/11), 59/11 – popr., 9/11 – ZPlaSS-B, 35/11, 59/11, 85/11, 48/12, 105/12, 56/13, 63/13 – ZS-K IN 96/13.

⁴ Uradni list RS, št. 28/07,102/08, 3/09, 29/12 in 12/13. 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 in 34/11. 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 dodeljuje posojil.

- 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 poravnajo 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: Izračun višine rezervacij za kreditna tveganja

Skupina	Višina rezervacij	Število kreditnojemalcev	Višina terjatev	Višina rezervacij
A	1%	96	364.730,59	3.647,00
B	10%	22	105.427,71	10.543,00
C	25%	1	7.773,09	1.943,00
D	50%	1	2.910,31	1.455,00
E	100%	8	204.548,46	204.548,00
Skupaj		128	685.390,16	222.136,00

Oblikovane dolgoročne rezervacije za kritje izgub zaradi kreditnih tveganj se knjižijo v Rezervni sklad za kreditna tveganja in se s tem sklepom oblikujejo po stanju 31. 12. 2013 v višini 222.136 evrov.

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 2013 je JSS MOL evidentiral za 6.440.910 evrov pridobitnih prihodkov in za 4.751.714 evrov davčno priznanih odhodkov. Razlika med davčno priznanimi prihodki in odhodki znaša 1.690.454 evrov. Vendar JSS MOL za leto 2013 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 17 % davka.

Sašo RINK
DIREKTOR

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	Z N E S E K									
		Nabavna vrednost (1.1.)	Popravek vrednost (1.1.)	Povečanje nabavne vrednosti	Povečanje popravka vrednosti	Zmanjšanje nabavne vrednosti	Zmanjšanje popravka vrednosti	Amortizacija	Neodpisana vrednost (31.12.)	Prevrednotenje zaradi okrepitve	Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (701+702+703+704+705+706+707)	700	75.893.753	20.683.607	2.965.160	88.945	12.038.249	1.574.336	1.696.546	45.925.902	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	1.077.934	963.641	81.812	0	0	0	122.446	73.659	0	0
D. Zemljišča	704	1.634.510	0	1.216.489	0	55.489	0	0	2.795.510	0	0
E. Zgradbe	705	72.735.199	19.373.228	1.663.767	87.957	11.982.760	1.574.336	1.554.346	42.975.011	0	0
F. Oprema	706	446.110	346.738	3.092	988	0	0	19.754	81.722	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	281.703.891	60.164.817	12.802.063	609.867	1.791.682	559.960	5.322.029	227.177.519	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	7.714.715	0	944.880	0	150.153	0	0	8.509.442	0	0
E. Zgradbe	713	273.957.614	60.139.189	11.857.183	609.867	1.641.529	559.960	5.321.058	218.663.114	0	0
F. Oprema	714	31.562	25.628	0	0	0	0	971	4.963	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	769.974	0	27.120	0	284.799	0	512.295	0	512.295	0

A. Dolgoročno dana posojila (821+822+823+824+825+826+827+828)	820	769.974	0	27.120	0	284.799	0	512.295	0	512.295	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	769.974	0	27.120	0	284.799	0	512.295	0	512.295	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	769.974	0	27.120	0	284.799	0	512.295	0	512.295	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	Indeks
1	2	3	4	5	6=4/5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (302+313+319+320)	301	445.552	646.500	68,9
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	310.501	346.350	89,6
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	310.501	346.350	89,6
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	135.051	300.150	45,0
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	24.799	26.625	93,1
440	DANA POSOJILA (323+324+325+326+327+328+329+330+331+332)	322	24.799	26.625	93,1
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	24.799	26.625	93,1
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	420.753	619.875	67,9
	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		Indeks
			Tekoče leto	Predhodno leto	
1	2	3	4	5	6=4/5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)	351	18.358	600.878	3,1
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	18.358	600.878	3,1
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	18.358	600.878	3,1
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	1.667.356	1.734.414	96,1
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	1.667.356	1.734.414	96,1
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0	-
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	511.628	663.651	77,1
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0	-
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	1.155.728	1.070.763	107,9
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	1.648.998	1.133.536	145,5
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)	379	1.908.907	1.477.903	129,2
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)	380	0	0	-

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 uvažanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v / na JSS MOL.

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

/

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

Vseh sektorjev JSS MOL.

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

/

V / Na JSS MOL je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

2. upravljanje s tveganji:

2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega 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 zunanjskega izvajalca notranjega revidiranja:	BM VERITAS REVIZIJA D.O.O., DUNAJSKA CESTA 106, LJUBLJANA
Navedite matično številko zunanjskega 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 zunanjskega izvajalca notranjega revidiranja je:	14.01.2014 

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2013 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

- Sprejeli Navodilo o aktivnostih v zvezi s pridobitvijo in preveritvijo točkovanih zapisnikov znotraj JSS MOL;
- sprejeli Navodilo o ravnanju in upravljanju s ključi praznih stanovanj na JSS;
- implementirali računalniško podporo za izplačilo subvencij za neprofitna stanovanja drugih lastnikov;
- sprejeli Navodilo za izvajanje in vodenje postopkov oddaje javnih naročil;
- predloge za izvršbo na podlagi verodostojne listine od septembra 2013 vlagamo elektronsko.

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 zemljiškoknjižnih lastnikov, kjer še ni urejeno lastništvo;
- neurejene zemljiškoknjižne zadeve.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:
DIREKTOR SAŠO RINK

Datum podpisa predstojnika:
18.02.2014

Datum oddaje:

