



Mestna občina

Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Številka: 014-15/2024-1

Datum: 18. 3. 2024

Mestna občina Ljubljana

Mestni svet

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

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

ZUNANJI STROKOVNJAK: /

NASLOV: Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2023

POROČEVALCA: Sašo RINK, direktor JSS MOL
Natalija RUS, 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 2023.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2023.
3. Mestni svet sprejme naslednja sklepa;
 - a. namensko premoženje JSS MOL – presežek prejemkov nad izdatki iz poslovanja v letu 2023 v višini 1.760.754 EUR se prišteje k presežku prejemkov nad izdatki iz preteklih let in tako na dan 31.12.2023 skupni presežek prejemkov nad izdatki znaša 2.554.171 EUR.
 - b. premoženje MOL – presežek izdatkov nad prejemki iz poslovanja v letu 2023 v višini 1.417.843 EUR se prišteje k presežku izdatkov nad prejemki iz preteklih let in tako na dan 31.12.2023 skupni presežek izdatkov nad prejemki znaša 1.499.260 EUR.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloge:

- Predlogi sklepov z obrazložitvijo (1)
- Letno poročilo JSS MOL za 2023 (2)
- Sklep Nadzornega sveta JSS MOL (3)
- Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL (4)

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana ob obravnavi točke z naslovom »LETNO POROČILO JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA ZA LETO 2023 na _____ seji _____ sprejel naslednje

SKLEPE

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2023.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2023.
3. Mestni svet sprejme naslednja sklepa;
 - a. namensko premoženje JSS MOL – presežek prejemkov nad izdatki iz poslovanja v letu 2023 v višini 1.760.754 EUR se prišteje k presežku prejemkov nad izdatki iz preteklih let in tako na dan 31.12.2023 skupni presežek prejemkov nad izdatki znaša 2.554.171 EUR.
 - b. premoženje MOL – presežek izdatkov nad prejemki iz poslovanja v letu 2023 v višini 1.417.843 EUR se prišteje k presežku izdatkov nad prejemki iz preteklih let in tako na dan 31.12.2023 skupni presežek izdatkov nad prejemki znaša 1.499.260 EUR.

Številka:
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Obrazložitev Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2023

1. Pravni temelj

Pravni temelji za sprejem Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2023 so:

- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP), ki v 16. členu določa, da nadzorni svet sestavi pisna poročila ustanovitelju, v katerih zavzame stališča do poslovnega in finančnega načrta ter poslovnega poročila javnega sklada;
- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15 in 50/16), ki v prvem odstavku 3. člena določa, da je ustanovitelj Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana Mestna občina Ljubljana;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da mestni svet odloča o ustanoviteljskih pravicah in obveznostih, če ni glede izvrševanja določenih ustanoviteljskih pravic s statutom, ustanovitvenim ali drugim aktom mestnega sveta drugače določeno.

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben, ter ocena stanja

V letnem poročilu so opredeljeni vsi temeljni vidiki poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu sklad), tako iz poslovnega kot računovodskega stališča, poročilo o doseženih ciljih, ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev v primerjavi z doseženimi cilji iz preteklega leta in učinki poslovanja sklada na druga področja. V računovodskem delu je skladno z zakonodajo, ki je bila upoštevana pri vodenju poslovnih knjig, podana obrazložitev k postavkam bilance stanja, izkazu prihodkov in odhodov in predlog razporeditve ugotovljenega poslovnega izida. Letno poročilo predstavlja pregled stanja poslovanja sklada za preteklo leto in je pripravljeno skladno s temeljnimi akti sklada in veljavnimi akti in predpisi.

JSS MOL po stanju 31. decembra 2023 izkazuje presežek prejemkov nad izdatki v višini 342.911 evrov iz poslovanja v letu 2023 in v višini 1.054.911 evrov skupaj s preteklimi leti in sicer povečanje sredstev na računih iz namenskega premoženja v letu 2023 v višini 1.760.754 evrov in v višini 2.554.171 evrov skupaj s preteklimi leti ter zmanjšanje sredstev na računih iz upravljanja sredstev MOL v letu 2023 v višini 1.417.843 evrov in v višini 1.499.260 evrov skupaj s preteklimi leti.

3. Poglavitne rešitve

V letu 2023 sta tako MOL kot tudi JSS MOL zgotavljala pogoje za uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj. MOL je v zvezi s tem ciljem izvajala aktivnosti zlasti na področju prostorskega načrtovanja in aktivne zemljiške politike, na področju komunalnega opremljanja zemljišč ter zagotavljanja druge potrebne javne infrastrukture in na področju zagotavljanja ustrezne prometne urejenosti in povezljivosti. Z zagotavljanjem kakovostnih, funkcionalnih, univerzalno dostopnih in vseživljenjsko uporabljivih cenovno dostopnih najemnih stanovanjskih enot se je višalo kakovost življenja občanov MOL.

Zaključena sta bila oba lastna investicijska projekta zagotavljanja novih stanovanjskih enot, za katera je bilo načrtovano, da bosta zaključena v letu 2023. S tem je bila operativno udeležena temeljna pristojnost JSS MOL – povečanje fonda (lastnih) najemnih neprofitnih stanovanjskih enot in vsaj nekoliko vplivali na zmanjšanje primanjkljaja neprofitnih najemnih stanovanjskih enot. JSS MOL je tako v letu 2023 zagotovil 161 novih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, razvijal pa je investicijske projekte za zagotovitev več kot 1.000 stanovanjskih enot v srednjeročnem obdobju (do vključno leta 2027) oziroma več kot 3.000 stanovanjskih enot na dolgi rok.

Zaradi objektivnih okoliščin se je v leto 2024 zamaknila pridobitev stanovanj od zasebnega investitorja na območju Zelene jame. Zaključena je bila tudi (več let načrtovana in izvajana) prenova (degradirane) obstoječe soseske, ki je konkreten primer dobre prakse na področju izboljšanja kvalitete bivanja, ki

predstavlja sestavni del enega od temeljnih ciljev, ki so zapisani v Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (v nadaljevanju: ReNSP15-25).

Zaradi zaznanega večanja zaostanka pri dodeljevanju namenskih najemnih oskrbovanih stanovanj je JSS MOL v letu 2023 kupil nedokončane prostore, ki jih bo v letu 2024 uredili v 11 oskrbovanih stanovanj. Kot pomemben projekt izpostavljam tudi projekt izgradnje novega Zavetišča za brezdomce, ki se vsebinsko umešča med projekte zagotavljanja stanovanj oziroma stavb za posebne namene.

V letu 2023 je bil objavljen 20. javni razpis za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj, v okviru katerega bodo v letu 2024 določeni (žal redki) upravičenci, ki jim bodo na srednji rok dodeljena neprofitna najemna stanovanja. Zelo uspešno je bil izvajan tudi projekt antideložacijske dejavnosti, ki se ga veskozi nadgrajuje, kar je rezultiralo v majhnem številu izpraznitev stanovanjskih enot po sodni poti, pri čemer v nobenem primeru ni prišlo do brezdomstva.

Skladno z ustanovitvenim aktom je JSS MOL, kot osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike ter nosilec javnega pooblastila za izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju iz pristojnosti MOL, nadaljeval z vodenjem upravnih postopkov in izvajanjem upravnih ter ostalih nalog na stanovanjskem področju.

4. Ocena finančnih in drugih posledic sklepa

Sprejem Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2023 ne predstavlja finančnih posledic za Mestno občino Ljubljana.

Ljubljana, marec 2024

Pripravila:
Natalija Rus

Direktor
Sašo Rink



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

LETNO POROČILO

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

ZA LETO 2023

Ljubljana, februar 2024

KAZALO

UVODNA POJASNILA	5
OSNOVNI PODATKI	5
ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA	6
PRIPRAVA LETNEGA POROČILA	7
POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL	8
POSLOVNO OKOLJE V LETU 2023	8
POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA	10
A. POSLOVNO POROČILO	13
1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	14
1.1. Realizacija finančnega načrta	14
1.2. Realizacija virov sredstev	14
1.2.1. Prejemki iz lastnih oziroma namenskih sredstev	15
1.2.2. Transforni prihodki iz občinskih in državnega proračuna	16
1.2.3. Prejeta sredstva iz Evropske unije	19
1.2.4. Zadolževanje	19
1.3. Realizacija glavnih programov	19
1.3.1. Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot	19
1.3.2. Drugi programi	25
1.4. Obrazložitev prenosa neporabljenih namenskih sredstev	28
1.5. Obrazložitev plačil neporavnanih obveznosti iz preteklih let	28
1.6. Obrazložitev novih obveznosti	28
1.7. Izdana in unovčena poroštva, garancije, hipoteke in obveznosti iz tožb	28
2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	28
2.1. Zakonske in druge pravne podlage	28
2.2. Dolgoročni cilji	29
2.3. Letni cilji	30
2.4. Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev	31
2.5. Nastanek morebitnih nedopustnih ali nepričakovanih posledic pri izvajanju programa dela	33
2.6. Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev v primerjavi z doseženimi cilji iz poročil preteklih let	33
2.7. Ocena gospodarnosti in učinkovitosti poslovanja glede na opredeljene standarde in merila	34
2.8. Ocena delovanja notranjega finančnega nadzora	35
2.9. Pojasnila na področjih, na katerih zastavljeni cilji niso bili doseženi	36
2.10. Ocena učinkov poslovanja na druga področja	36
B. RAČUNOVODSKO POROČILO	38
1. RAČUNOVODSKI IZKAZI	39
1.1. Bilanca stanja na dan 31. 12. 2023	39
1.2. Izkaz prihodkov in odhodkov	41
1.3. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb	48
1.4. Izkaz računa financiranja	50
2. POJASNILA K IZKAZOM	51
2.1. Pojasnila k bilanci stanja	51
2.1.1. Sredstva	51
2.1.1.1. Neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva	51
2.1.1.2. Osnovna sredstva v lasti JSS MOL	53
2.1.1.3. Osnovna sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL	54
2.1.1.4. Druga sredstva	56
2.1.2. Obveznosti do virov sredstev	58
2.2. Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov	61
2.3. Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb	64
2.4. Pojasnila k izkazu računa financiranja	64
3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA	64
4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB	70
5. OBVEZNE PRILOGE K BILANCI STANJA	71
5.1. Stanje in gibanje neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev	71
5.2. Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil	72
C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC	74

Seznam tabel, grafov in slike v poročilu:

Tabela 1: Realizacija Finančnega načrta za leto 2023.....	14
Tabela 2: Realizacija prejemkov po viru sredstev.....	15
Tabela 3: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja	15
Tabela 4: Realizacija transfernih prejemkov JSS MOL	18
Tabela 5: Stanje zapadlih in nezapadlih zahtevkov do proračuna MOL na dan 31.12.2023.....	18
Tabela 6: Finančna realizacija načrtov razvojnih projektov MOL	20
Tabela 7: Finančna realizacija projektov JSS MOL	21
Tabela 8: Zneski izplačil oziroma obračunov subvencij	26
Tabela 9: Stanje postopkov vpisa enot last JSS MOL in MOL v zemljiško knjigo	27
Tabela 10: Število prebivalcev MOL na stanovanjsko enoto v lasti MOL in JSS MOL	34
Tabela 11: Število prejemnikov subvencije najemnine in izrednih pomoči	34
Tabela 12: Neodpisane vrednosti nepremičnin	52
Tabela 13: Enote po vrsti in lastništvu	52
Tabela 14: Gibanje vrednosti nepremičnin v lasti JSS MOL	53
Tabela 15: Gibanje vrednosti nepremičnin v lasti MOL prejetih v upravljanje JSS MOL	55
Tabela 16: Terjatve do kupcev po starosti (konto 1200).....	56
Tabela 17: Druge kratkoročne terjatve.....	57
Tabela 18: Neplačani odhodki	57
Tabela 19: Neplačani prihodki	59
Tabela 20: Stanje namenskega premoženja JSS MOL	59
Tabela 21: Obveznosti za sredstva v lasti MOL, prejeta v upravljanje JSS MOL	60
Tabela 22: Prihodki	61
Tabela 23: Nedavčni prihodki	61
Tabela 24: Kapitalski prihodki	62
Tabela 25: Odhodki	62
Tabela 26: Tekoči odhodki.....	63
Tabela 27: Investicijski odhodki	63
Tabela 28: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb	64
Tabela 29: Račun financiranja	64
Tabela 30: Rezultat poslovanja po lastništvu sredstev	65
Tabela 31: Izvenbilančna evidenca	67
Tabela 32: Rezervacije za kreditna tveganja	70
Graf 1: Realizacija prejemkov po viru sredstev za leto 2023.....	15
Graf 2: Trend izplačanih subvencij v obdobju 2012 - 2023	26
Graf 3: Terjatve do kupcev najemnin po zapadlosti.....	66
Slika 1: Organigram JSS MOL	7

Okrajšave pojmov v poročilu so predstavljene po abecedi:

CSD – Centri za socialno delo Ljubljana
DGD – Dokumentacija za gradbeno dovoljenje
DRSV – Direkcija Republike Slovenije za vode
ECB – Evropska centralna banka
EKO sklad – Slovenski okoljski javni sklad
EU – Evropska unija
GD – Gradbeno dovoljenje
GOI – Gradbeno obrtniška in instalacijska dela
IDP – Idejni projekt
IDZ – Idejna zasnova
JSS MOL – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
MDDSZ - Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti
MSP – Ministrstvo za solidarno prihodnost
MFE – Mikro sončna elektrarna
MOL – Mestna občina Ljubljana
MS MOL – Mestni svet Mestne občine Ljubljana
MU MOL – Mestna uprava Mestne občine Ljubljana
NS JSS MOL – Nadzorni svet JSS MOL
OGDP MOL – Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet Mestne občine Ljubljana
OPN MOL – Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana
OPN ID – Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – Izvedbeni del
OPPN – Občinski podrobni prostorski načrt
ORN MOL – Oddelek za ravnanje z nepremičninami Mestne občine Ljubljana
OUP MOL – Oddelek za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana
OVO MOL – Oddelek za varstvo okolja Mestne občine Ljubljana
PZI – Projekt za izvedbo
PZR – Projekt za razpis
ReNSP15–25 – Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025
RS – Republika Slovenija
SID – Slovenska izvozna in razvojna banka
SNR MOL – Služba za notranjo revizijo Mestne občine Ljubljana
SRPI MOL – Služba za razvojne projekte in investicije Mestne občine Ljubljana
SSRS – Stanovanjski sklad Republike Slovenije
SVRK – Služba Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko
UE – Upravna enota
ZAG – Zavod za gradbeništvo
ZFRO – Zakon o finančni razbremenitvi občin
ZRMK – Zavod za raziskavo materiala in konstrukcij
ZVEtL-1 – Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in ugotavljanju pripadajočega zemljišča
ZVKDS – Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije
ZZZS – Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije

UVODNA POJASNILA

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: SI 41717031

Matična številka: 1719572000

Pravnoorganizacijska oblika: Javni sklad

Šifra dejavnosti: Splošna dejavnost javne uprave [84.110]

Šifra proračunskega uporabnika: 97241

TRR računi pri Banki Slovenije:

TR-namenska sredstva: IBAN SI56 01261-6520972441 (S) UJP

TR-delovanje: IBAN SI56 01261-6956290108 (S) UJP

Proračunski podračun MOL -

najemnine: IBAN SI56 01261-8499723747 (S) UJP

Namensko premoženje v SR: 290.786.023 evrov (vpis v sodni register 25. 04. 2023)

Direktor in odgovorna oseba: Sašo Rink

Nadzorni svet JSS MOL: Anton Podobnik – predsednik
Ksenija Sever – namestnica predsednika
Mojca Lozej – članica
Saša Bistan – članica
Danilo Hovnik – član

ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA

MOL je v skladu z Zakonom o javnih skladih¹ z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana² ustanovila javni finančni in nepremičninski sklad Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL), ki je pričel z delovanjem 1. julija 2002. S tem so se združili Stanovanjski sklad ljubljanskih občin, Neprofitna stanovanjska organizacija in Oddelek za stanovanjsko gospodarstvo Mestne občine Ljubljana.

JSS MOL je osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike v MOL, na katerega je občina prenesla izvajanje celotne stanovanjske dejavnosti, skrb za pestro stanovanjsko oskrbo pri čemer posebno skrb namenja zagotavljanju stanovanjskih enot, ki omogočajo vseživljenjsko uporabo. Z vzdrževanjem, prenovo in modernizacijo stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb konstantno izboljšuje stanovanjske enote in posledično pogoje bivanja. Tako pri gradnji novih stanovanjskih stavb, kot pri prenovi obstoječega stanovanjskega fonda, zagotavlja energetska učinkovitost.

Skladno s 7. členom odloka o ustanovitvi JSS MOL opravlja predvsem naslednje dejavnosti:

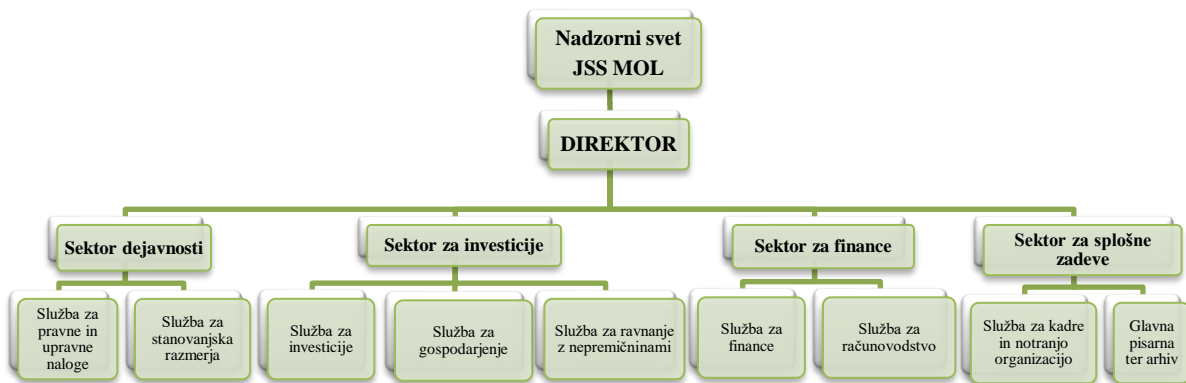
- pripravlja in izvaja stanovanjski program MOL,
- investira in soinvestira v gradnjo nepremičnin, ki predstavljajo funkcionalno celoto stanovanjskih objektov (stanovanjski ali stanovanjsko-poslovni objekti s pripadajočimi parkirnimi mesti),
- kupuje ali na drug način pridobiva stanovanjske hiše in stanovanjske enote, z oddajo katerih zagotavlja predvsem neprofitne najemne stanovanjske enote,
- v okviru namenskega premoženja posluje in gospodari s stanovanji in z nepremičninami, ki so v 12. členu Odloka opredeljene kot namensko premoženje javnega sklada,
- izvaja vse postopke za dodelitve in zamenjave stanovanjskih ter bivalnih enot,
- izvaja dejavnosti za ohranjanje najemnih razmerij (npr. antideložacijske dejavnosti, mediacije, sodelovanje s centri za socialno delo in humanitarnimi organizacijami),
- gospodari s stanovanjskim fondom oziroma drugimi nepremičninami, ki so sestavni del namenskega premoženja,
- zagotavlja nadomestne stanovanjske enote zaradi prenov, rušenja, spremembe namembnosti objektov v lasti MOL ali JSS MOL oziroma realizacije razvojnih načrtov MOL ali JSS MOL,
- opravlja naloge za pridobivanje stanovanjskih enot skladno s stanovanjskim programom MOL ali sklepom župana MOL iz 4. odstavka 6. člena odloka o ustanovitvi ter za razpolaganje z nepremičnim premoženjem MOL, ki je v upravljanju JSS MOL, vključno z nalogami za zemljiško knjižno urejanje navedenega nepremičnega premoženja,
- izvaja kreditiranje občanov za stanovanjske potrebe,
- upravlja s stvarnim premoženjem ustanovitelja,
- pridobiva kredite za investicije na stanovanjskem področju,
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja,
- opravlja druge zakonske obveznosti in naloge za izvajanje nacionalnega ter lokalnega stanovanjskega programa.

Po stanju 31. 12. 2023 je bilo skupaj z direktorjem zaposlenih 58 javnih uslužbencev, od tega 55 za nedoločen čas in 3 za določen čas. Javnih uslužbencev je 13, javnih uslužbenk pa 45. Povprečna starost zaposlenih je 46,2 let. Organizacijska struktura ostaja nespremenjena in so tako zaposleni razporejeni v štiri sektorje in sicer Sektor dejavnosti (24), Sektor za investicije (14), Finančni sektor (10) in Sektor za splošne zadeve (10). Ohranja se nivo izobrazbene strukture zaposlenih; štiri s srednjo izobrazbo, pet z višjo izobrazbo, 20 javnih uslužbencev s 1. bolonjsko stopnjo izobrazbe oziroma visoko strokovno, 27 javnih uslužbencev z 2. bolonjsko stopnjo izobrazbe oziroma magisterijem stroke (prejšnja univerzitetna izobrazba) ter dva javna uslužbenca z magisterijem znanosti.

¹ Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 - ZSKZ-B, 61/20 - ZDLGPE in 206/21 - ZDUPŠOP

² Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15 in 50/16.

Slika 1: Organigram JSS MOL



Nadaljevalo se je z zagotavljanjem optimalnih delovnih pogojev, z vzdrževanjem in nadgrajevanjem medsebojnih odnosov, z motiviranjem zaposlenih na vseh ravneh, z izvajanjem vseh aktivnosti povezanih s pridobljenimi certifikati (Družbeno odgovoren delodajalec, Družini prijazna organizacija in Zdravju prijazna organizacija). Navedene certifikate se je nadgrajevalo ter aktivno vključevalo zaposlene v vsa področja delovanja JSS MOL.

Skladno s spremembami zakonodaje ter delovnimi procesi se je nadaljevalo z nadgradnjo računalniških programov ter vzpostavitvijo novih računalniških programov za podporo delovnim procesom.

PRIPRAVA LETNEGA POROČILA

JSS MOL je oseba javnega prava, ki vodi poslovne knjige kot **drugi posredni proračunski uporabnik**, v skladu z Zakonom o računovodstvu³ in drugimi računovodskimi predpisi, ki jih izda minister pristojen za finance, ter 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 rezultata poslovanja ter ocene gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti,
- **Računovodskega poročila**, ki obsega bilanco stanja, izkaz prihodkov in odhodkov ter pojasnila k izkazom ter pripadajoče preglede,
- **Izjave o oceni notranjega nadzora javnih financ**, ki je skladno s predpisi obvezna priloga letnih poročil pravnih oseb javnega prava.

Letno poročilo za leto 2023 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakona o javnih financah⁴,
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna⁵,
- Zakona o računovodstvu,
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava⁶,
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava⁷,

³ Uradni list RS, št. št. 23/99, 30/02 - ZJF-C in 114/06 - ZUE.

⁴ Uradni list RS, št. 11/11 - uradno prečiščeno besedilo, 14/13 - popr., 101/13, 55/15 - ZFisP, 96/15 - ZIPRS1617, 13/18, 195/20 - odl. US, 18/23 - ZDU-10 in 76/23.

⁵ Uradni list RS, št. 12/01, 10/06, 8/07 in 102/10.

⁶ Uradni list RS, št. 133/23.

⁷ Uradni list RS, št. 133/23.

- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava⁸,
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev⁹.

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 decimal**, zato obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo v tabelah oziroma lahko prihaja do manjših odstopanj znotraj posameznih postavk.

POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL

MS MOL je na 36. seji 17. 10. 2022 sprejel Finančni načrt JSS MOL za leto 2023 in na 9. seji 20. 11. 2023 Rebalans finančnega načrta JSS MOL¹⁰. Finančni načrt je bil pripravljen ob predpostavki, da se izvajajo aktivnosti v skladu s sprejetim Stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana 2023 - 2026, ki je bil 17. 4. 2023 sprejet na 4. seji MS MOL za obdobje 4 let. O uresničevanju Stanovanjskega programa MOL 2023 – 2026 za leto 2023 bo JSS MOL poročal na aprilski seji MS MOL.

1. aprila 2023 je bil izveden postopen dvig neprofitne najemnine v skladu z novelo Stanovanjskega zakona (SZ-1E)¹¹, pri čemer se je vrednost točke za izračun vrednosti neprofitnega stanovanja dvignila z 3,21 evrov na 3,50 evrov.

Od ustanovitve naprej je MOL večkrat dokapitalizirala JSS MOL tudi s stvarnim premoženjem, prav tako je JSS MOL premoženje, ki ga ni potreboval za opravljanje svojih nalog, večkrat vrnil ustanovitelju. MS MOL je na 10. seji 18. 12. 2023 sprejel Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL v skupni vrednosti 2.107.336 evrov in Sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL v skupni vrednosti 1.476.174 evrov.

Zaradi zamika izvedbe pri projektu Zelena jama F4 in Zelena jama – Zvezna se je načrtovano povečanje namenskega premoženja v denarju v višini 3.500.000 evrov zamaknilo v leto 2024.

MS MOL je na 33. seji dne 13. 6. 2022 skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 za revizorja letnega poročila 2022, 2023 in 2024 imenoval družbo Valuta, družba za revizijo d.o.o., ki je izvedla revizijo Letnega poročila JSS MOL za leto 2023 in izdala neodvisno mnenje, ki je v nadaljevanju tega poročila tudi priloženo.

POSLOVNO OKOLJE V LETU 2023¹²

Kazalniki razpoložnja za evrsko območje nakazujejo, da je **dinamika gospodarske aktivnosti** v lanskem zadnjem četrtletju ostala šibka. ECB za leti 2024 in 2025 v osnovnem scenariju napoveduje nekoliko višjo rast od predvidene za leto 2023.

Gradbena aktivnost v Sloveniji je po podatkih o vrednostih opravljenih gradbenih del novembra ostala nespremenjena, a je bila z januarjem in novembrom za petino višja kot v enakem obdobju leta 2022.

Medletna **rast števila delovno aktivnih in upad števila brezposlenih** sta se konec lanskega leta upočasnila. Povprečna bruto plača je bila oktobra medletno realno višja za 2,2 %, v javnem pa za 1,9 %. Leta 2023 je bilo 14 % manj brezposlenih kot leto prej. Posledično je bilo ob visoki zaposlenosti in nizki

⁸ Uradni list RS, št. 133/23.

⁹ Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15.

¹⁰ Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2023 je bil pripravljen na osnovi prejetih navodil Oddelka za finance in računovodstvo z dne 3. 10. 2023 (Navodila za pripravo rebalansa proračuna MOL II za leto 2023 ter Predloga proračuna MOL 2024 in Predloga proračuna MOL 2025), sklenjenih pogodb ter ocene najverjetnejšega dogajanja v letu 2023 na osnovi poslovanja iz preteklih let.

¹¹ Uradni list RS, št. 90/21.

¹² Povzeto po publikaciji UMAR: Ekonomsko ogledalo št. 1/2024 in podatkih SURS objavljenih do 29. 1. 2024

brezposlenosti medletno tudi manj upravičencev do socialne pomoči in prejemnikov nadomestila za brezposelnost.

Medletna inflacija je ob koncu lanskega leta upadla na 4,2 %, v primerjavi z decembrom 2022 se je več kot prepolovila. Umirjajo se rasti cen vseh glavnih skupin življenjskih potrebščin. V primerjavi z začetkom leta so k umirjanju inflacije največ prispevale nižje rasti cen hrane in nižje cene energentov. Medletna rast cen hrane je s 4,2 % dosegala le še približno petino rasti iz začetka leta 2023. Cene energentov, ki so bile še v začetku lanskega leta medletno višje za skoraj 10 %, pa so ob umirjanju svetovnih cen in vladnih ukrepih decembra medletno upadle za 2,3 %. Umirila se je tudi medletna rast cen storitev. Finačni položaj gospodinjstev se je v povprečju zadnjega četrtertja 2023 tekoče in medletno malenkost izboljšal.

Primanjkljaj konsolidirane bilance javnega financiranja je bil s 1.081,3 mio evrov v enajstih mesecih 2023 za 332,5 mio evrov višji kot v enakem obdobju leto prej. Prihodki so bili v tem obdobju medletno višji za 6,1 %, odhodki pa za 7,4 %. K rasti odhodkov je največ prispevala rast plač in drugih prejemkov iz dela, na katere je vplival dogovor o dvigu plač v javnem sektorju in nekateri transferji (subvencije podjetjem za blaženje posledic energetske druginje in za sanacijo po poplavax, transferji v sklada socialnega zavarovanja). Visoka je ostala rast izdatkov za investicije.

V tretjem četrtertju lani se je ob nadaljnjem **upadu prometa rast cen stanovanjskih nepremičnin** umirila. V primerjavi z drugim četrtertjem so bile cene višje za 0,7 %, v primerjavi s tretjim četrtertjem leta 2022 pa za 5,7 %. Medčetrletna rast je bila posledica relativno visoke rasti cen novih stanovanjskih nepremičnin (11,5 %), pri katerih se je število prodaj v tretjem četrtertju okrepilo na 4 % vseh transakcij. Prvič po zadnjem četrtertju leta 2019 pa so se tekoče zmanjšale cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin (za 0,2 %), nadalje se je zmanjšalo tudi število njihovih prodaj.

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA



VALUTA družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor, tel.: (02) 234 24 80, fax: (02) 234 24 81, e-mail: info@valuta.si

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

NADZORNEMU SVETU JAVNEGA SKLADA

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA, Zarnikova ulica 3,
Ljubljana

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2023 ter izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA na dan 31. decembra 2023 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu z določbami Zakona o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja. Naše odgovornosti na podlagi teh pravil so opisane v tem poročilu v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov. V skladu z Mednarodnim kodeksom etike za računovodske strokovnjake (vključno z Mednarodnimi standardi neodvisnosti), ki ga je izdal Odbor za mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake (Kodeks IESBA) ter etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo svojo neodvisnost od javnega sklada in, da smo izpolnili vse druge etične zahteve v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostni in ustrezni kot osnova za naše mnenje.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovođstvo. Druge informacije obsegajo poslovno poročilo, ki je sestavni del letnega poročila javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA, vendar ne vključujejo računovodskih izkazov in našega revizorjevega poročila o njih.

Naše mnenje o računovodskih izkazih se ne nanaša na druge informacije in o njih ne izražamo nobene oblike zagotovila.

V povezavi z opravljeno revizijo računovodskih izkazov je naša odgovornost prebrati druge informacije in pri tem presoditi, ali so druge informacije pomembno neskladne z računovodskimi izkazi, zakonskimi zahtevami ali našim poznavanjem, pridobljenim pri revidiranju, ali se kako drugače kažejo kot pomembno napačne. Če na podlagi opravljenega dela zaključimo, da obstaja pomembna napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

- so druge informacije v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi; ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja javnega sklada in njenega okolja, ki smo ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami nismo ugotovili bistveno napačnih navedb.

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi in 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.

Posloводство je pri pripravi računovodskih izkazov javnega sklada odgovorno za oceno njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, razkritje zadev, povezanih z delujočim javnim skladom in uporabo predpostavke delujočega javnega sklada kot podlago za računovodenje, razen če namerava posloводство javni sklad likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Pristojni za upravljanje so odgovorni za nadzorovanje postopka računovodskega poročanja javnega sklada.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem ali so računovodski izkazi kot celota brez pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu z MSR-ji, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, kadar ta obstaja. Napačne navedbe, lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter veljajo za pomembne, če je upravičeno pričakovati, da posamič ali skupaj, vplivajo na gospodarske odločitve uporabnikov, sprejete na podlagi teh računovodskih izkazov.

Med izvajanjem revidiranja v skladu z MSR-ji uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ta tveganja ter pridobimo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bi odkrili pomembno napačne navedbe, ki je posledica prevare, je višje kot tveganje, ki je posledica napake, saj prevara lahko vključuje skrivno dogovarjanje, ponarejanje, namerne opustitve, napačne predstavitve ali izogibanje notranjim kontrolam;
- pridobimo razumevanje notranjih kontrol, pomembnimi za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom, izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol javnega sklada;
- ovrednotimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij, ki jih je pripravilo posloводство;

- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujejo dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovske uporabe predpostavke delujočega javnega sklada, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar pa kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega javnega sklada;
- ovrednotimo celotno predstavitev, strukturo in vsebino računovodskih izkazov, vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev.

S pristojnimi za upravljanje med drugim razpravljamo o načrtovanem obsegu in časovnem načrtu revizije in bistvenih revizijskih ugotovitvah vključno z bistvenimi pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih ugotovili med revizijo.

Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zahtevah

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 sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA na dan 31. 12. 2023 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Skupna zadolžitev sklada znaša 36.937.026 EUR (36.891.336 EUR glavnice in 45.690 EUR obresti), sklad namenskega premoženja znaša 302.224.666 EUR. Tako znaša zadolženost 12,2% oziroma je za 37,8 odstotnih točk nižja, ki jo določata 37. člena Zakona javnih skladih – ZJS-1 (do 10 %) in v skladu s 147. členom Stanovanjskega zakona -1 (dodatno še do 40%).

Sklad pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2023 v vseh pomembnih pogledih izpolnjuje pravila, ki izhajajo iz 33. do 35. člena 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.

VALUTA, družba za revizijo d.o.o.
Slovenska ulica 39, 2000 Maribor



Aleksandra Adorjan
Pooblaščen revizorka
Direktorica

V Mariboru, dne 26. 2. 2024

A. POSLOVNO POROČILO

ZA LETO 2023

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

1.1. Realizacija finančnega načrta

V letu 2023 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 20.563.236 evrov, kar je za 19,4 % manj kot leto poprej in 9,2 % manj od načrtovanega. Od tega je za 19.956.968 evrov prihodkov, za 15.528 evrov prejetih vračil danih posojil ter nove zadolžitve za 590.740 evrov.

Izdatki so realizirani v višini 20.220.325 evrov, kar je za 20,4 % manj kot predhodno leto in za 1,4 % več od načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 17.841.825 evrov, danih posojil ni bilo, odplačila posojil pa so znašala 2.378.502 evrov. Tako je realizirano povečanje sredstev na računih za 342.911 evrov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2023 v primerjavi s predhodnim letom in načrtovanim je razvidna iz tabele v nadaljevanju.

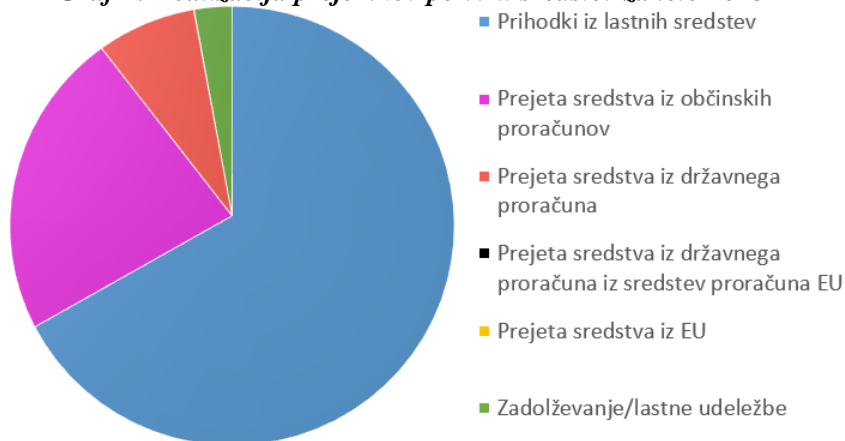
Tabela 1: Realizacija Finančnega načrta za leto 2023

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2022	Rebalans FN 2023	Realizacija 31.12.2023	Indeks 6=5/3	Indeks 7=5/4
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV					
	I. SKUPAJ PRIHODKI	22.381.582	22.016.275	19.956.968	89,2	90,7
	II. SKUPAJ ODHODKI	21.717.676	17.515.459	17.841.825	82,2	101,9
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	663.906	4.500.816	2.115.143	318,6	47,0
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	14.408	15.670	15.528	107,8	99,1
44	V. DANA POSOJILA	20.318	50.000	0	0,0	0,0
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	-5.910	-34.330	15.528	-262,7	-45,2
C	RAČUN FINANCIRANJA					
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	3.113.699	627.332	590.740	19,0	94,2
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	3.675.056	2.377.835	2.378.502	64,7	100,0
	IX. NETO ODPLAČILA DOLGA/ POVEČANJE ZADOLŽEVANJA (VII. - VIII.)	-561.357	-1.750.503	-1.787.763	318,5	102,1
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	25.509.689	22.659.277	20.563.236	80,6	90,8
	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)	25.413.050	19.943.294	20.220.325	79,6	101,4
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	96.639	2.715.983	342.911	354,8	12,6

1.2. Realizacija virov sredstev

V letu 2023 je bilo realiziranih 20.563.236 evrov prejemkov. **Najpomembnejši vir prejemkov** so bila lastna sredstva, ki predstavljajo 66,7 %, prejeta sredstva iz občinskih proračunov je bilo 22,8 % in sredstva iz državnega proračuna 7,5 %. Novo zadolževanje predstavlja 2,9 % vseh prejemkov. V nadaljevanju je prikazan grafični prikaz prejemkov po viru sredstev za leto 2023, pri čemer je delež prejetih sredstev iz EU in prejetih sredstev iz državnega proračuna iz sredstev proračuna EU tako nizek, da ga barvni graf ni zaznal.

Graf 1: Realizacija prejemkov po viru sredstev za leto 2023



Prihodki iz lastnih sredstev so znašali 13.725.129 evrov, kar je 8,6 % več od načrtovanega oziroma 23,3 % več kot v preteklem letu. Sredstva iz občinskih proračunov so bila prejeta v višini 4.692.841 evrov oziroma 41,4 % manj kot predhodno leto in 25,4 % manj od načrtovanih. Prejetih sredstev iz EU je bilo 6.035 evrov, iz državnega proračuna za subvencije tržnih najemnin, pa je bilo 1.548.491 evrov. Nove zadolžitve je bilo za 590.740 evrov. Podroben pregled je razviden iz tabele v nadaljevanju.

Tabela 2: Realizacija prejemkov po viru sredstev

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2022	Rebalans FN 2023	Realizacija 31.12.2023	Indeks 6=5/3	Indeks 7=5/4
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	11.130.972	12.636.337	13.725.129	123,3	108,6
2	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	8.012.470	6.287.309	4.692.841	58,6	74,6
3	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	2.920.810	3.102.300	1.548.491	53,0	49,9
4	Prejeta sred. iz drž. prorač.iz sred.prorač.EU	66.152	0	0	-	-
5	Prejeta sredstva iz EU	265.585	6.000	6.035	2,3	100,6
6	Zadolževanje/lastne udeležbe	3.113.699	627.332	590.740	19,0	94,2
	Skupaj prejemki	25.509.689	22.659.277	20.563.236	80,6	90,7

1.2.1. Prejemki iz lastnih oziroma namenskih sredstev

Realizacija lastnih prejemkov je za 8,6 % preseгла načrtovane in znaša 13.725.129 evrov. Podroben pregled po vrstah je razviden iz tabele v nadaljevanju.

Tabela 3: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2022	Rebalans FN 2023	Realizacija 31.12.2023	Indeks 6=5/3	Indeks 7=5/4
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
7102	Prejete obresti	735	30.749	49.631	6.756,4	161,4
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	10.312.934	11.533.911	11.741.055	113,8	101,8
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	7.494	10.616	8.502	113,4	80,1
7141	Drugi nedavčni prihodki	275.198	297.318	335.809	122,0	112,9
72	Kapitalski prihodki	520.204	748.072	1.574.604	302,7	210,5
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznik.	13.994	15.392	15.250	109,0	99,1
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	414	278	278	67,3	100,0
	Prejemki iz namenskih sredstev	11.130.972	12.636.337	13.725.129	123,3	108,6

Prihodki od obresti so realizirani v višini 49.631 evrov za stanja na transakcijskih računih. Porast je posledica visokih obrestnih mer.

Prihodki od najemnin so realizirani v višini 11.741.055 evrov oziroma 1,8 % več od načrtovanega in za 13,8 % več kot leto prej. Najpomembnejši so prihodki neprofitnih najemnin v višini 9.102.618 evrov, ki so 9,8 % višji kot v preteklem letu. Neprofitne najemnine so bile tekom leta znižane zaradi odobrene

subvencije 1.584 najemnikom v skupni višini 2.967.971 evrov. Prihodki od tržnih najemnin so znašali 2.245.629 evrov in so za 32,5 % višji kot predhodno leto. Med prihodke iz premoženja sodijo še najemnine za garaže, skupne prostore in enote v deljenem lastništvu ter uporabnine, povračila stanovanjskih stroškov, zamudne obresti najemnin ter prihodki drugih storitev.

Prihodki od prodaje blaga in storitev so realizirani od prodaje električne energije na stavbah MFE Polje II in na MFE Pipanova pot 28 v višini 8.387 evrov ter 115 evrov od opravljene storitve sklepanja najemnih pogodb oziroma 19,9 % manj od načrtovanega.

Drugi nedavčni prihodki iz naslova prejetih plačil obratovalnih stroškov, zavarovalnin, varščin, vračil tržnih subvencij po odločbah in drugih izrednih prihodkov so bili realizirani v višini 335.809 evrov oziroma 12,9 % več od načrtovanega. Največji delež v višini 148.629 evrov predstavljajo povračila najemnikov za obratovalne stroške z zamudnimi obrestmi, ki jih je upravniku po subsidiarni odgovornosti, kot lastnik, poravnal JSS MOL, drugi nedavčni prihodki v skupni višini 58.044 evrov, od tega je bilo 52.399 evrov plačanih prefakturiranih stroškov energije in kanalščin na objektu Rakova jelša II za obdobje 10-12/2022 in za obdobje 2-10/2023, prihodki vplačanih varščin znašajo 57.368 evrov, prihodki od zavarovalnin 32.424 evrov, vračila tržnih subvencij 20.060 evrov ter drugi.

Kapitalski prihodki oziroma prihodki od prodaje stvarnega premoženja so bili realizirani v višini 1.574.604 evrov oziroma dvakrat več od načrtovanih, saj v finančnem načrtu za leto 2023 ni bila predvidena primopredaja enot iz naslova projekta Zelena jama – F4. Od prodaj stanovanjskih enot oziroma stanovanjskih delov na naslovih Karlovška 9/12 (menjava za Gotsko 13), Ilirska 24/11, Rakuševa 26/74, 26/126, 4-36/342, 341, 26/198, 107 (parkirna mesta), Wolfova 8 (klet) in Kusoldova 2 (dva poslovna prostora) so bili realizirani prihodki v skupni višini 653.699 evrov. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč so bili realizirani s prodajo zemljišč z ID oznako k.o. 2706 1490/1 in 1562/158 po menjalni pogodbi za projekt Zelena jama F4 v višini 913.345 evrov in s prodajo solastniškega deleža zemljišča v k. o. Trnovsko predmestje (Opekarska) v višini 4.860 evrov. Prihodki od prodaje stvarne služnosti znašajo 2.200 evrov (1 upravičenec) in od prodaje stavbne pravice znašajo 500 evrov (1 upravičenec).

Prejeta **vračila danih posojil** posameznikom so bila realizirana v višini 15.250 evrov oziroma 0,9 % manj od načrtovanega. V letu 2023 ni bila sklenjena nobena nova posojilna pogodba. Konec leta je bilo aktivnih 10 posojilnih pogodb (4 v postopkih izterjave), od katerih ni bilo plačil.

Sredstva iz naslova kupnin iz privatizacije so bila realizirana v višini 278 evrov oziroma v načrtovani višini. Konec leta je bila aktivna samo še ena pogodba o obročnem plačilu kupnine iz naslova privatizacije po Stanovanjskem zakonu iz leta 1991.

1.2.2. Transforni prihodki iz občinskih in državnega proračuna

Transforni prihodki iz občinskih proračunov so bili realizirani v višini 4.692.841 evrov oziroma 74,6 % načrtovanega in so bili za 41,4 % nižji kot predhodno leto. Za 19.580 evrov je bilo transferov za subvencije neprofitnih najemnin iz občin Vrhnika in Kranj ter iz proračuna MOL za zahtevke tekočega leta v skupni višini 4.673.261 evrov. Transforni prihodki se črpajo na osnovi dokumentiranih zahtevkov s specifikacijo prejetih računov za že opravljene dobave blaga in storitve oziroma obračunanih in izplačanih subvencij.

V letu 2023 je MOL plačal vse prejete zahtevke skupaj s subvencijami tržnih najemnin z zapadlostjo v letu 2023, razen zahtevkov za tekoče materialne stroške za tri mesece in investicijske materialne stroške za 10/2023 (061001), za tekoče stroške (061002), tekoče stroške (061006), subvencije drugim lastnikom za 12/2023, izredne pomoči za 12/2023, kapitalski transfer in subvencije tržnih najemnin za obdobja od 7-12/2023 v skupni višini 1.665.348 evrov. V januarju 2024 je MOL plačal vse prejete zahtevke z zapadlostjo v 2024 in sicer za subvencije neprofitnih najemnin (obdobje 7-11/2023 (delno) in obdobje 1-9/2023) v skupni višini 1.234.458 evrov.

Transferi za delovanje JSS MOL so znašali 2.480.917 evrov, kar je v višini predhodnega leta in 6,0 % manj od načrtovanega. Sredstva na proračunski postavki 061006 so bila črpana v višini 25.878 evrov oziroma 87,9 % načrtovanega in na proračunski postavki 061007 pa v načrtovani višini 11.000 evrov. Na proračunski postavki 061003 so bila črpana v višini 7.300 evrov oziroma 46,5 % načrtovanega ter na proračunski postavki 061002 v višini 24 evrov oziroma 0,1% načrtovanega.

Za namene socialnega varstva materialno ogroženih občanov je bilo prejetih 2.148.142 evrov transfernih prihodkov, kar je 29,9 % manj kot predhodno leto in 37,1 % manj od načrtovanega. Mesečne zahteve se pripravi za obračunane subvencije neprofitnih najemnin in denarne pomoči ter na osnovi podatkov iz distribucijskega modula MDDSZ za plačane subvencije drugim lastnikom in subvencije tržnih najemnin.

Glavnice in obresti lastnih udeležb (proračunski postavki 017104 in 017103) za neprofitna najemna stanovanja v lasti MOL vrne proračun MOL neposredno najemnikom, vendar v letu 2023 tovrstnih vračil ni bilo.

Transferni prihodki po posameznih proračunskih postavkah pri proračunskem uporabniku 4.11 SRPI MOL za leto 2023 so razvidni iz tabele v nadaljevanju. Tabela prikazuje tudi subvencije tržnih najemnin kot transfere iz državnega proračuna.

Sredstva za subvencije tržnih najemnin zagotavlja državni proračun po poteku leta na osnovi posredovanega zahtevka, katerega pripravi JSS MOL v imenu MOL, ki že med letom zagotavlja založena sredstva iz občinskega proračuna. JSS MOL sredstva mesečno izplača vsem upravičencem, nato pa založena sredstva dobi povrnjena iz občinskega proračuna na podlagi posredovanega mesečnega zahtevka na MOL. V tem letu je bila realizacija prihodkov iz naslova subvencij tržnih najemnin v višini 1.548.491¹³ evrov, od tega iz naslova zahtevkov za leto 2022 v višini 39.091 evrov, ki so bili plačani 16. 1. 2023.

¹³ V tabeli so zneski subvencij tržnih najemnin prikazani med transferi državnega proračuna na podlagi pridobljenega mnenja Ministrstva za finance, direktorata za proračun z dne 18. 5. 2021.

**Tabela 4: Realizacija transfernih prejemkov JSS MOL
iz občinskih in državnega proračuna po proračunskih postavkah**

Zap. št.	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2022	Rebalans FN 2023	Realizacija 31.12.2023	Indeks	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	1605	Spodbujanje stanovanj. gradnje	4.931.410	2.853.171	2.525.119	51,2	88,5
2	061001	Delovanje JSS MOL	2.480.480	2.637.890	2.480.917	100,0	94,0
3	061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	0	20.000	24	-	0,1
4	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	17.140	15.700	7.300	42,6	46,5
5	061004	Pov. namenskega premoženja v j.s.	2.394.242	139.151	0	0,0	0,0
6	061006	Obrat.str.,upravlj.,zavar. neprof.st.MOL	22.403	29.431	25.878	115,5	87,9
7	061007	Obrat.str., upravlj. neprof. st.MOL-nam.sr.	17.145	11.000	11.000	64,2	100,0
8	2004	Socialno varst. mater. ogroženih	3.064.122	3.417.074	2.148.142	70,1	62,9
9	106001*	Subvencije neprofitnih najemnin	3.042.448	3.382.074	2.117.215	69,6	62,6
10	106003	Subvencije tržnih najemnin**	n/r	n/r	n/r	-	-
11	106004	Izredne pomoči za stroš. uporabe st.	21.675	35.000	30.927	142,7	88,4
12	2201*	Servisiranje javnega dolga	23.156	0	0	0,0	-
13	017104*	Vračilo lastnih udeležb - obresti	4.185	0	0	0,0	-
14	017103*	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	18.971	0	0	0,0	-
15		Skupaj pror. postav. SRPI – JSS	8.018.688	6.270.246	4.673.261	58,3	74,5
16		Transferi JSS MOL iz proračuna MOL tekočega leta	7.619.278	6.270.246	4.673.261	61,3	74,5
17		Prejeta sr. iz prorač. predhodn. leta	375.949	0	0	0,0	-
18		Transferi iz drugih občin	17.243	17.064	19.580	113,6	114,7
19		Skupaj prejeti transferi	8.012.470	6.287.309	4.692.841	58,6	74,6
20		Subv. tržn. najem. iz pretekl. leta**	479.158	39.091	39.091	8,2	100,0
21		Subvencije tržnih najemnin**	2.441.307	3.060.909	1.509.400	61,8	49,3
22		Skupaj subvencije trž. najemnin	2.920.465	3.100.000	1.548.491	53,0	50,0
23		Skupaj prejeti transferi s subvencijami tržnih najemnin**	10.932.935	9.387.309	6.241.332	57,1	66,5

* Na teh proračunskih postavkah proračuna MOL niso evidentirani le transferi JSS MOL.

** Te proračunske postavke v letu 2022 ni več, saj MOL tržne subvencije vodi kot agentski posel, zato v tabeli zapis ni več relevanten in je zapisan z oznako n/r. Vsi zneski, ki upoštevajo subvencije tržnih najemnin se po novem vodijo kot transferi državnega proračuna in so evidentirani v vrsticah od 20 do 23.

Pravna podlaga za črpanje transferov iz proračuna MOL je Pogodba o financiranju delovanja JSS MOL ter izvajanju stanovanjskega programa MOL za leto 2023 in Pogodba o vplačilu dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL ter 28. člen ZFRO za pridobitev tržnih subvencij. V nadaljevanju so prikazani zapadli in nezapadli zahtevki (brez zahtevka za decembrske plače) do MOL na dan 31. 12. 2023 razvrščeni po pravnih podlagah.

Tabela 5: Stanje zapadlih in nezapadlih zahtevkov do proračuna MOL na dan 31.12.2023

Pravna podlaga	Znesek
Pogodba o financir. delov. JSS ter izvajanju stanov. prog. MOL (brez plač za dec23)	1.371.698
Pogodba o vplačilu dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL	124.713
28. člen ZFRO - tržne subvencije	1.403.395
Skupaj neplačani zahtevki	2.899.806

Vsi zgoraj navedeni neplačani zneski na stanje 31. 12. 2023 so bili plačani v mesecu januarju 2024. Za subvencije neprofitnih najemnin za meseca november (delno) in december 2023 v skupni višini 300.474 evrov se izstavi zahtevke v mesecu januarju 2024 na podlagi Pogodbe o financiranju delovanja JSS MOL ter o izvajanju stanovanjskega programa MOL za leto 2024, saj so bila sredstva po pogodbi za leto 2023 že v celoti porabljena.

1.2.3. Prejeta sredstva iz Evropske unije

Na podlagi sklenjene pogodbe z mestom Barcelona za nepovratna evropska sredstva za implementacijo projekta št. 101053510 NETCO - »Network of Cities for Collaborative Housing« je bilo prejetih 3.000 evrov.

Na podlagi sklenjene pogodbe z Mestom Zagreb za nepovratna evropska sredstva za implementacijo projekta št. 101091280 ISHOD - »Improving social housing model in the City of Zagreb« je bilo prejetih 3.035 evrov.

1.2.4. Zadolževanje

Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2023 dovoljuje JSS MOL za uravnavanje finančne likvidnosti kratkoročno zadolževanje do višine 3.000.000 evrov. Tekom prvega polletja je bilo črpano in vrnjeno 550.000 evrov, tako je na dan 31. 12. 2023 izkazano črpanje kratkoročnega likvidnostnega posojila v višini 0 evrov.

Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2023 dovoljuje JSS MOL dolgoročno zadolževanje do 5.000.000 evrov. Poleg zgornje meje zadolžitve, ki je določena z Zakonom o javnih skladih – ZJS-1 v višini 10 % kapitala, je bila v letu 2021 sprejeta novela Stanovanjskega zakona SZ-1E, ki dopušča dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 40 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada¹⁴.

Po Posojilno zastavni pogodbi za dolgoročno posojilo za gradnjo soseske Rakova jelša II, ki je bila sklenjena 26. 11. 2020 v višini 7.000.000 evrov, je bilo v letu 2023 črpano 288.266 evrov.

Kot novo zadolževanje so evidentirana tudi vplačila upravičencev uspešnih na listah B javnih razpisov za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj, ki so pred vselitvijo plačali lastne udeležbe v skupni višini 302.474 evrov. Novo dolgoročno zadolževanje skupaj znaša 590.740 evrov.

Konec leta skupna vsota dolgoročnih finančnih obveznosti znaša 36.891.336 evrov, kar je 4,4 % oziroma 1.686.364 evrov manj kot pred letom dni. Kapital je konec leta izkazan v višini 302.224.666 evrov, kar pomeni, da zadolženost sklada znaša 12,2 %. V vrednost zadolženosti so zajete samo dolgoročne obveznosti, ker kratkoročnih obveznosti (likvidnostnega kredita) konec leta ni bilo.

1.3. Realizacija glavnih programov

1.3.1. Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot

Podrobnejši vsebinski opis realizacije posameznih programov je podan v Poročilu o uresničevanju stanovanjskega programa MOL 2023 – 2026 za leto 2023. V nadaljevanju se navaja povzetke aktivnosti po projektih, kjer je bila realizirana poraba finančnih sredstev in sicer ločeno po investitorju.

INVESTITOR MOL

JSS MOL je s proračunom MOL izvajalec načrtovanih stanovanjskih razvojnih projektov. Praviloma je pooblaščen za izbiro izvajalcev in sklepanje pogodb ter je prejemnik računov izvajalcev za opravljene dobave blaga in storitve na projektih, ki jih ima v upravljanju. JSS MOL izvajalcem plačuje v zakonsko določenem roku, ki ne sme biti daljši od 30 dni¹⁵ od prejema računa. Na osnovi potrjenih računov pripravljata dokumentirane zahteve za izplačilo investicijskih transferov iz proračuna MOL. Zaradi tega časovnega zamika so lahko razlike med realizacijo evidentirana v izkazih JSS MOL in realizacijo

¹⁴ Novela Stanovanjskega zakona – SZ-1C je dopuščala dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada za namene povečanja fonda javnih najemnih stanovanj pri SSRS.

¹⁵ Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2022 in 2023 (Uradni list RS, št. 187/21, 206/21 – ZDUPŠOP, 129/22, 140/22 - ZSDH-1A in 150/22 – ZIPRS2324).

evidentirano v proračunu MOL. Realizacija evidentirana v poslovnih knjigah JSS MOL je prikazana v stolpcu 5 spodnje tabele, realizacija proračuna MOL pa v stolpcu 4.

Tabela 6: Finančna realizacija načrtov razvojnih projektov MOL

Št. NRP	Naziv projekta	Rebalans II proračuna 2023	Realizacija MOL 31.12.2023	Realizacija JSS 31.12.2023	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=4/3
199	Nakup opreme in informatizacija	123.393	97.519	109.976	89,1	79,0
201	Investicijsko vzdrževanje enot	18.400	0	0	0,0	0,0
	SKUPAJ	141.793	97.519	109.976	89,1	68,8

NRP 7560-10-0199 Nakup opreme in informatizacija

Za nakup opreme, pisarniškega pohištva, računalniške in komunikacijske opreme ter posodobitve programske opreme potrebne za delovanje je bilo porabljenih 109.976 evrov. Največ sredstev se je vložilo v vzdrževanje in razvoj informacijskega sistema PRIS kot je vzpostavitev registra pogodb in poročanje na UJP za javna naročila, nove funkcionalnosti na osnovi zahtevka, dograditev sistema za javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, dograditve rešitev na osnovi SZ-1E, obračun zamudnih obresti, pobot po intervencijskem zakonu – poplave ipd. Manjši del sredstev se je vložilo v nakup strojne računalniške in telekomunikacijske opreme ter druge pisarniške opreme.

NRP 7560-10-0201 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOL

Sredstva, ki so bila rezervirana za obnovo enega ali dveh stanovanj v lasti MOL v višini 18.400 evrov, so ostala neporabljena.

INVESTITOR JSS MOL

Projekti, katerih investitor je JSS MOL, so se financirali iz lastnih sredstev, kapitalskega transfera proračuna MOL in novega dolgoročnega zadolževanja.

V nadaljevanju je prikazana v tabeli finančna realizacija projektov JSS MOL.

Tabela 7: Finančna realizacija projektov JSS MOL

Zap. št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2022	Rebalans FN 2023	Realizacija 31.12.2023	Indeks 6=5/3	Indeks 7=5/4
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje enot	1.114.361	1.200.000	1.158.769	104,0	96,6
2	Zelena jama - OPPN Zvezna	65.993	139.151	133.546	202,4	96,0
3	Nakupi zemljišč	909.610	2.466.340	2.472.894	271,9	100,3
4	Nakup stanovanj na trgu in menjave	162.498	724.604	804.957	495,4	111,1
5	Novo Brdo E1	0	299	299	-	100,0
6	Cesta špans. borc. - OPPN, cesta, parkirišča	271.215	8.217	8.217	3,0	100,0
7	Cesta španskih borcev - EU CTN	1.154.466	365.942	538.732	46,7	147,2
8	Rakova jelša I.	98.799	130.893	106.133	107,4	81,1
9	Rakova jelša II.	6.810.830	249.811	179.274	2,6	71,8
10	Rakova jelša III.	0	39.193	22.912	-	58,5
11	Jesihov štradon (OPN)	62.625	6.200	20.187	32,2	325,6
12	Nad motelom (OPPN)	0	1.298	1.298	-	100,0
13	Rentni odkup	278.250	150.000	0	0,0	0,0
14	Javno zasebno partnerstvo	0	100.000	0	-	0,0
15	Mestni kare Povšetova (OPPN Novi center)	536.471	73.876	76.987	14,4	104,2
16	Litijska - Pesarska - EUP GO-297	93.611	213.171	39.043	41,7	18,3
17	Zelena jama F4	24.162	12.442	928.045	3840,9	7459,0
18	Zavetišče za brezdomce	56.971	49.644	49.758	87,3	100,2
19	Resljeva 48	15.967	122.444	104.430	654,0	85,3
20	Zaloška 160 A	0	20.480	22.005	-	107,5
21	Polje I - igrišče	0	5.563	1.940	-	34,9
22	Preglov trg 10	0	3.270	3.270	-	100,0
23	Celovška 185	17.755	285.752	285.752	1609,5	100,0
	SKUPAJ	12.005.108	6.368.590	6.958.445	58,0	109,3

1. V letu 2023 so bila izvedena **investicijska vzdrževalna dela** (od celovitih prenov do večjih oziroma manjših vzdrževalnih del) v 104 praznih stanovanjskih enotah. Večja prenovitvena dela so bila izvedena v 71 enotah, v 33 enotah pa prenovitveni posegi manjšega obsega. V zasedenih enotah so se, glede na izkazane potrebe, izvajala tekoča vzdrževalna dela in popravila strojnih in elektro instalacij, stavbnega pohištva ipd.
2. Za lokacijo **Zelena jama (OPPN Zvezna)**, na kateri je načrtovana izgradnja 87 stanovanj, JSS MOL od septembra 2022 razpolaga s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja so bile intenzivirane aktivnosti za izdelavo PZI. Po uskladitvi in potrditvi projekta za razpis (PZR) je bil septembra na portalu javnih naročil objavljen razpis za izbiro izvajalca GOI del. Po zavrnitvi vseh ponudb v postopku izbire izvajalca GOI del, je bil izveden konkurenčni postopek s pogajanjem, ki so bila izvedena 30. 11. 2023. Pogodba z izvajalcem Dema plus d.o.o. je bila podpisana dne 27. 12. 2023. Uvedba izvajalca v delo je bila izvedena dne 9. 1. 2024.
3. JSS MOL je v letu 2023 nadaljeval z **nakupi stavbnih zemljišč** za zaokrožitev lastništva na območju Razvojnne cone Bizovik. Pogodbe za nakup zemljišč v tem območju so bile sklenjene januarja, oktobra in novembra ter maja 2023 za nakup solastniškega deleža na zemljišču, ki se nahaja v območju OPPN Vrtno mesto Sibirija vzhod.
4. V okviru postavke **nakup stanovanj na trgu in menjave** je bilo realiziranih več nakupov stanovanj (nakup dveh zasedenih stanovanj na naslovu Ulica Janeza Pavla II 5a in Ulica Janeza Pavla II 5 ter nakup 7 stanovanj na naslovu Vodnikova 8, Ruska ulica 2 in 6 ter Preglov trg 5 – od teh dveh prazni stanovanji in pet stanovanj, zasedenih z najemniki), na podlagi menjalne pogodbe pa je bilo pridobljeno še stanovanje na naslovu Gotska ulica 13. Na podlagi javnega povabila k oddaji ponudb

za prodajo stanovanj, ki so zaradi spremenjenih socialno zdravstvenih razmer za lastnike postala neprimerna, je sklad prejel eno vlogo in tudi uspešno realiziral nakup stanovanja na Viški cesti 67.

5. Projekt **Novo Brdo E1** je bil finančno zaključen že v letu 2021, vendar ker podizvajalec ni dostavil garancije za odpravo napak v garancijskem roku, so bila sredstva zadržana in plačana šele v letu 2023, ko je podizvajalec dostavil ustrezno garancijo za odpravo napak glavnemu izvajalcu projekta.
6. Po zaključku fizične izvedbe del za rekonstrukcijo obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter skupnih delov soseske **Cesta španskih borcev** konec leta 2021, je bilo dne 16. 2. 2023 izdano še uporabno dovoljenje za navedena izvedena dela. Z izdajo uporabnega dovoljenja so bili vzpostavljeni pogoji za urejanje lastniških odnosov na območju, zato je bila v sodelovanju z MOL naročena parcelacija za določitev javnih površin opredeljenih v OPPN. V letu 2023 so bila sredstva na predmetnem projektu porabljena za plačilo geodetskih storitev, katerih izvedba je bila nujna za pridobitev uporabnega dovoljenja. Zaradi parcelacije javnih površin se je finančni in formalni zaključek projekta zamaknil še v leto 2024.
7. Izbrani izvajalec obnove, dozidave in ureditve 36 stanovanjskih enot v lasti JSS MOL v **obstoječi soseski ob Cesti španskih borcev** je do sredine leta 2023 zaključil s prenovo vseh za prenovo predvidenih stanovanjskih enot (34). V zvezi z dvema stanovanjskima enotama, ki sta bili prvotno predvideni za prenovo, je bila prejeta odločitev, da ne bosta prenovljeni, ampak bo v zvezi z njima izveden samo postopek legalizacije. Ker do konca leta 2023 sklad še ni uspel pridobiti vseh potrebnih uporabnih dovoljenj, se je tako formalni kot finančni zaključek zamaknil v prvo četrtletje leta 2024.
8. Na podlagi razpisa za izbor izvajalca projektiranja in gradnje (po sistemu »design&build«) je izbran izvajalec del v marcu 2023 na UE vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za izgradnjo nove stanovanjske soseske na lokaciji **Rakova jelša I**, v okviru katere bo JSS MOL zagotovil 99 novih stanovanjskih enot. Projektanti so v aprilu 2023 začeli z izdelavo PZI dokumentacije. JSS MOL je na podlagi poziva UE dopolnil vloženo zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. Ustna obravnava v postopku izdaje GD, v katerega se je prijavilo 10 stranskih udeležencev, je bila – zaradi določanja stranskih udeležencev v postopku izdaje GD – izvedena 17. 1. 2024 in 25. 1. 2024.
9. Gradnja stanovanjske soseske **Rakova jelša II** s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo se je zaključila z izdajo uporabnega dovoljenja za večstanovanjske stavbe (22. 5. 2023), uporabnega dovoljenja za večnamenski objekt (2. 6. 2023) in uporabnega dovoljenja za razdelilno elektroenergetsko omrežje srednje napetosti s pripadajočo transformatorsko postajo (22. 5. 2023). Na območju je zgrajenih pet večstanovanjskih stavb s 156 neprofitnimi najemnimi stanovanji in samostojna pritlična večnamenska stavba s prostori lokalne skupnosti, dvema poslovnima prostoroma in novo transformatorsko postajo. Takoj po prejemu uporabnih dovoljenj so bile pridobljene hišne številke in začelo se je z oddajo stanovanj upravičencem. Dne 29. 6. 2023 je bil z izvajalcem podpisan zapisnik o končnem obračunu. Zaradi dogovora z Energetiko Ljubljana d.o.o. o prenosu plinovoda, se je finančni zaključek projekta zamaknil v začetek leta 2024. V novembru 2023 sta bila na javni dražbi prodana oba poslovna prostora. V decembru 2023 pa je bil na 10. seji MS MOL, dne 18. 12. 2023, sprejet sklep o zmanjšanju namenskega premoženja in kapitala JSS MOL za večnamenski prostor s pripadajočo kotlovnico v objektu C (Kusoldova ulica 4), dostopno klančino pripadajočo večnamenskemu prostoru, in komunalno infrastrukturo (kanalizacija in vodovod) v stanovanjski soseski.
10. Na zemljiščih v enoti urejanja prostora (EUP) TR-357, ki glede na nove razmere v prostoru in s tem povezane nove vhodne podatke, niso več poplavno ogrožena, se je konec leta 2022 začelo z razvojem lastnega projekta stanovanjske soseske **Rakova jelša III** z neprofitnimi stanovanji in delovno bivalnimi prostori za potrebe nevladne organizacije (Društvo paraplegikov ljubljanske pokrajine). V prvi polovici leta 2023 je bila izdelana projektna naloga, pridobivale pa so se še potrebne strokovne podlage in usmeritve za izvedbo javnega projektne natečaja. Izbran je bil izdelovalec natečajne naloge. JSS MOL je začel s postopkom lokacijske preveritve, da bi s

prestavitvijo gradbene meje lahko bolj racionalno in prostorsko uravnoteženo izrabil lokacijo. Do konca meseca junija je bil izdelan osnutek elaborata za lokacijsko preveritev in pridobljena ponudba za pravno mnenje, kot priloge elaboratu. Po preveritvi možnosti izboljšanja povezanosti območja z javnimi prometnimi sredstvi z umestitvijo krožišča za obračanje ter ustavljanje in čakanje mestnega avtobusa na severnem delu zemljišča predvidene stanovanjske soseke), ki se je izkazala kot neprimerna, je JSS MOL januarja 2024 oddal pobudo za začetek postopka lokacijske preveritve za EUP TR-357 – Rakova jelša JUG.

11. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske soseke **Jesihov štradon** s 44 stanovanjskimi enotami s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo je UE dne 12. 1. 2023 izvedla ustno obravnavo, na kateri je bilo stranskim udeležencem omočeno, da podajo pripombe na projekt DGD. UE ne namerava nadaljevati postopka izdaje GD za soseko, dokler ne bo pravnomočno odločeno o zahtevi za obnovo postopka izdaje GD za novogradnjo gospodarske javne infrastrukture v cesti Jesihov štradon (projekt MOL) od izvedbe katere je odvisna tudi gradnja stanovanjske soseke. UE je sicer zavrnila predlog za obnovo postopka, vendar so se predlagatelji zahteve za obnovo (lastnika sosednjih nepremičnin) zoper tako odločitev UE pritožili. Ministrstvo o pritožbi zoper zavrnitev obnove navedenega postopka še ni odločilo. V postopku za določitev pripadajočega zemljišča po ZVETL, narok v letu 2023 ni bil izveden, je pa njegova izvedba predvidena v februarju 2024. Navedena dejstva negativno vplivajo na urejanje odprtih vprašanj, povezanih z nameravano gradnjo stanovanjske soseke.
12. Območje OPPN 134 – **Nad motelom**, v katerem je JSS MOL lastnik zemljišč v skupni izmeri okoli 30.000 m² ter dve bližnji območji (OPPN 446 in OPPN 447), kjer je MOL (so)lastnik dela zemljišč, ležijo ob Cesti dveh cesarjev in je na njih predvidena gradnja neprofitnih stanovanj. Ker je poleg navedenih lokacij vzdolž Ceste dveh cesarjev še več območij, namenjenih stanovanjski gradnji in se v prihodnjih letih pričakuje občutno povečanje števila stalnih prebivalcev med Cesto v Mestni log in Barjansko cesto, je JSS MOL v letu 2023 naročil in pridobil študijo preveritve potreb po družbeni infrastrukturi ob upoštevanju predvidene zgoščitve pozidave na tem trenutno degradiranem in redko poseljenem območju. V zvezi s projekti ob Cesti dveh cesarjev je JSS MOL v letu 2023 pravočasno vložil pobude za spremembe in dopolnitve OPN MOL ID. Razvoj projektov v območjih ob Cesti dveh cesarjev je v prvi vrsti odvisen od systemskega reševanja problematike poplavne ogroženosti zemljišč in problematike obremenitve teh območij s hrupom in spremembe uradnih evidenc, ki se bodo lahko izvedle po zaključku izvedbe ukrepov na omenjenih področjih.
13. Dne 21. 4. 2023 je bilo objavljeno Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente - **rentni odkup**. Tudi na podlagi tega javnega povabila v letu 2023 ni bil realiziran noben nakup stanovanja. Prejeti sta bili dve vlogi zainteresiranih strank, ki jima je bila priznana upravičenost do sodelovanja na povabilu, vendar do sklenitve prodajnih pogodb z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja ni prišlo, ker s strankama ni bil dosežen dogovor o višini kupnine.
14. Dne 21. 4. 2023 je bil objavljen tudi Javni razpis za nakup stanovanj **po modelu deljenega lastništva** kot javno-zasebnega partnerstva in tudi na podlagi tega javnega razpisa v letu 2023 sklad ni uspel realizirati nakupa stanovanja. Prejeti sta bili dve vlogi za ugotovitev upravičenosti do sodelovanja na navedenem razpisu, od katerih je bilo eni ugodeno, ena pa je bila zaradi prenizkih dohodkov zavrnjena. Upravičenec, ki mu je bila izdana ugodilna odločba, ni uspel najti primerne stanovanja za nakup.
15. V postopku izdelave OPPN za pretežno stanovanjsko soseko **Mestni kare Povšetova** s 361 stanovanji (OPPN 139 Novi center), z javnimi vsebinami v delu pritličij ob Povšetovi cesti in urbanim zbirnim centrom VOKA Snage, je bil v prvi polovici leta 2023 izdelan predlog OPPN za pridobitev mnenj, povezanih z izdelavo OPPN 139: Novi center, pa so bile zaključene z uveljavitvijo odloka v mesecu oktobru 2023. Pridobljeno je bilo gradbeno dovoljenje za odstranitev objekta Poljanska 71A, konec leta pa je bila izdelana tudi dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja za odstranitev gospodarskega poslopja na Potočnikovi 12 in mehaničnih delavnic na

Povšetovi 6. V sklopu aktivnosti, povezanih z gradnjo stanovanjske soseske, so v letu 2023 potekale tudi priprave na pilotno izvedbo ukrepa »delež za umetnost« na lokalni ravni.

16. Na zemljiščih na lokaciji **Litijska – Pesarska**, ki ležijo v EUP GO-297, je načrtovana izgradnja 97 stanovanjskih enot z javnim programom v delu pritličja ob Pesarski in podzemne garaže. Ustna obravnava v postopku izdaje gradbenega dovoljenja je bila izvedena dne 5. 5. 2023. Gradbeno dovoljenje je bilo izdano septembra, pravnomočno pa je postalo 14. 10. 2023. Projektanti so bili konec leta v zaključni fazi izdelave projekta za izvedbo gradnje s popisi del (PZR), na podlagi katerega je bil izdelan in v nadaljevanju potrjen investicijski program. Glede na stanje projekta ob koncu leta 2023 načrtujemo, da se bo – po izvedbi javnega naročila za izbiro izvajalca GOI del – gradnja soseske začela leta 2024. Največja zamuda pri razvoju tega projekta je nastala iz razloga (zaznanega tudi pri nekaj drugih naših projektih) dolgo trajajočega upravnega postopka za izdajo gradbenega dovoljenja.
17. JSS MOL je v letu 2020 z investitorjem KOSS d.o.o. sklenil menjalno in prodajno pogodbo, na podlagi katerih bo na lokaciji **Zelena jama F4** pridobil 88 stanovanjskih enot in 78 parkirnih mest (prvotno je bila predvidena pridobitev 88 parkirnih mest). Investitor je z gradnjo soseske začel v maju 2021. Uporabno dovoljenje za sosesko je bilo izdano 14. 12. 2023. Prvotno je bilo predvideno, da se bo gradnja zaključila sredi leta 2023, vendar sta pogodbeni stranki – iz objektivnih razlogov – podaljšali rok za dokončanje del do 28. 12. 2023. Pogodbeni stranki sta konec leta 2023 podaljšali rok za plačilo kupnine in se dogovorili, da bo predmet pogodb zaradi izvedbe dodatno naročenih del in odprave napak predan JSS MOL najkasneje do 15. 2. 2024.
18. V začetku leta 2023 so projektanti prilagodili prvotno izdelano DGD **Zavetišča za brezdomce** potrjenim zahtevam po povečanju nastanitvenih kapacitet, vendar se s tako prilagojenim projektom ZVKDS ni strinjal zaradi presežene višine, za katero menijo, da je v tem območju dopustna. Posledično je JSS MOL projektantom naročil, da prilagodijo dokumentacijo in oddajo zahtevo za izdajo GD za stavbo z etažnostjo P+4, v kateri bodo za program celodnevne bivanja na razpolago 3 etaže s skupaj do 36 bivalnimi enotami. Junija je bil z vpisom lastništva MOL v zemljiško knjigo zaključen postopek za določitev pripadajočega zemljišča po ZVETL. Po ureditvi vseh pravic za graditev je bila 16. 11. 2023 na UE vložena zahteva za izdajo GD. Do odstopanja od prvotnega okvirnega terminskega načrta je prišlo zaradi postopkov, povezanih z urejanjem lastništva zemljišč in ponovnih sprememb projekta. Začetke gradnje se posledično zamika v drugo polovico leta 2024.
19. Na zemljiščih, v lasti MOL, ob **Resljevi cesti** je JSS MOL začel razvijati projekt stanovanjske soseske z neprofitnimi stanovanji. Z ZAPS-om je bila dne 2. 2. 2023 sklenjena pogodba o vodenju javnega, urbanistično arhitekturnega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za gradnjo večstanovanjske stavbe ob Resljevi cesti, natečaj pa je bil objavljen 16. 2. 2023. Dne 13. 6. 2023 je bilo objavljeno obvestilo o izidu in zaključno poročilo. JSS MOL je prvonagrajenega natečajnika v začetku julija povabil k oddaji ponudbe za izdelavo projektne dokumentacije, pogodba za izdelavo projektne dokumentacije pa je bila sklenjena 27. 9. 2023. Zaradi prilagoditev zahtevam lastnikov Resljeve 48 in ZVKDS je prišlo do določenih oblikovnih in vsebinskih sprememb projektnih rešitev. V del pritličja se bo umestila bivalna skupnost za 8 uporabnikov, v mansardi pa se bo, v primeru potrditve predlagane oblike strehe s strani ZVKDS, pridobilo še dve manjši stanovanji, skupaj bi se tako lahko zagotovilo 33 stanovanjskih enot in eno bivalno skupnost. Glede na trenutni potek investicijskega projekta se načrtuje pridobitev GD konec leta 2024, sredi 2025 pa začetek izvedbe GOI del.
20. JSS MOL ima v večstanovanjskem objektu na **Zaloški 160a** (prejšnji naslov Polje13) že dlje časa več praznih stanovanj. Objekt je iz leta 1898 in je v zelo slabem stanju. V letu 2022 so se etažni lastniki na zboru etažnih lastnikov soglasno dogovorili, da se uredi stopnišče in izvede energetska sanacija fasade. V hiši je skupno 7 stanovanj. Upravnik stavbe je v letu 2023 pristopil k prvi fazi sanacije in junija izvedel razpis za izbiro izvajalca za energetska sanacijo fasade, ki se bo po dogovoru z izbranim izvajalcem začela izvajati v aprilu 2024. JSS MOL ima v omenjenem objektu tri prazna stanovanja (dve v pritličju in eno v mansardi) ter kletne prostore, ki se jih bo preuredilo v

dve bivalni enoti. V začetku leta 2023 je bil izdelan PZI za prenovo stanovanj in kletnih prostorov. Predvidoma v mesecu februarju 2024 bo na javnem razpisu izbran izvajalec GOI del za preureditev stanovanj in kletnih prostorov.

21. Na neizkoriščenih zemljiščih v lasti JSS MOL in delu zemljišč v lasti MOL, severno od stanovanjske soseske **Polje I**, je JSS MOL načrtoval ureditev javnih površin za aktivno preživljanje prostega časa. V prvi polovici leta 2023 je bil izdelan DGD in, zaradi želje investitorja po spremenjenem programu aktivnosti v sklopu teh površin, nova zasnova z umestitvijo večgeneracijskega igrišča. Po potrjeni zasnovi je bil s projektantom sklenjen dodatek za izdelavo nove DGD. Sredi leta je JSS MOL, v dogovoru s pristojnimi oddelki MOL, projekt predal v koordiniranje MOL OGD, ki bo v nadaljevanju tudi zagotovil sredstva za izgradnjo večgeneracijskega igrišča. JSS MOL bo zagotovil sredstva za izdelavo projektne dokumentacije in projektantski nadzor pri gradnji, za kar ima sklenjeno pogodbo s projektantom. Po izgradnji bodo zemljišča izločena iz namenskega premoženja JSS MOL in prenešana na MOL.
22. V pritličju obstoječega večstanovanjskega objekta na **Preglovem trgu 10** je JSS MOL načrtoval preureditev obstoječega, legalno zgrajenega vrtca v štiri neprofitna najemna stanovanja. Lastnik prostorov na Preglovem trgu 10, v katerih se trenutno nahajajo 4 enote vrtca, je MOL, zato je bilo načrtovano, da bodo ti prostori v prihodnosti preneseni v last JSS MOL. V aprilu 2023 je bila z izvajalcem sklenjena pogodba za izdelavo projektne dokumentacije, ki je že izdelal poročilo o pregledu obstoječega stanja z idejnimi zasnovami. V juniju se je začelo s postopkom zbiranja soglasij etažnih lastnikov za spremembo namembnosti vrtca v štiri neprofitna najemna stanovanja. Projekt preureditve prostorov na Preglovem trgu 10 v neprofitna najemna stanovanja je odvisen od izpraznitve teh prostorov in preselitve trenutnih uporabnikov – 4 enot vrtca iz teh prostorov v prostore, ki bodo dograjeni k vrtcu na Brodarjevem trgu 8. Ker je bil v letu 2023 ustavljen projekt dograditve vrtca na Brodarjevem trgu 8, je JSS MOL ustavil aktivnosti na projektu preureditve prostorov na Preglovem trgu 10. JSS MOL bo aktivnosti na tem projektu nadaljeval, ko se bodo nadaljevale aktivnosti za dograditev vrtca na Brodarjevem trgu 8.
23. Od marca 2022 JSS MOL razpolaga s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem za spremembo namembnosti poslovnih prostorov v 1. nadstropju večstanovanjske stavbe na naslovu **Celovška 185** v 5 stanovanjskih enot. Dela na predmetnem objektu so bila zaključena in dne 31. 5. 2023 je bil izveden kvalitativni pregled izvedenih del. Iz objektivnih razlogov je bil rok za izpolnitev pogodbenih obveznosti podaljšan do 30. 8. 2023. Uporabno dovoljenje je bilo pridobljeno 4. 9. 2023 in septembra so se začele izvajati vselitve upravičencev do najema.

1.3.2. Drugi programi

Sredstva za delovanje zagotavlja ustanovitelj v okviru proračunskega uporabnika 4.11 SRPI MOL pod proračunsko postavko 061001 *Delovanje JSS MOL*. Tekoči in investicijski transferi, namenjeni za plače, povračila stroškov in druge prejemke zaposlenih ter materialne stroške delovanja, so bili realizirani v višini 2.480.917 evrov oziroma za 6,0 % manj od načrtovanega. Od tega je bilo realiziranega za plače in prispevke 2.197.145 evrov.

Po izdanih odločbah je bilo izplačanih 2.893.566 evrov¹⁶ **subvencij tržnih najemnin**, kar je za 15,5 % več kot predhodno leto. Subvencijo tržne najemnine je prejelo 1.138 najemnikov, kar je 0,3 % več kot v preteklem letu. Na osnovi izdanih odločb je bila **znižana neprofitna najemnina oziroma obračunana subvencija** 1.584 neprofitnim najemnikom v skupni višini 2.967.971 evrov, kar je 1,3 % več po številu neprofitnih najemnikov in 9,1 % več glede na znesek kot predhodno leto. Drugim lastnikom neprofitnih najemnih stanovanj (teh je 15) se je za 196 najemnikov izplačalo subvencije v višini 368.352 evrov, kar je vrednostno 25,7 % več kot preteklo leto.

¹⁶ Ta znesek vključuje tudi vračila tržnih subvencij po odločbah CSD.

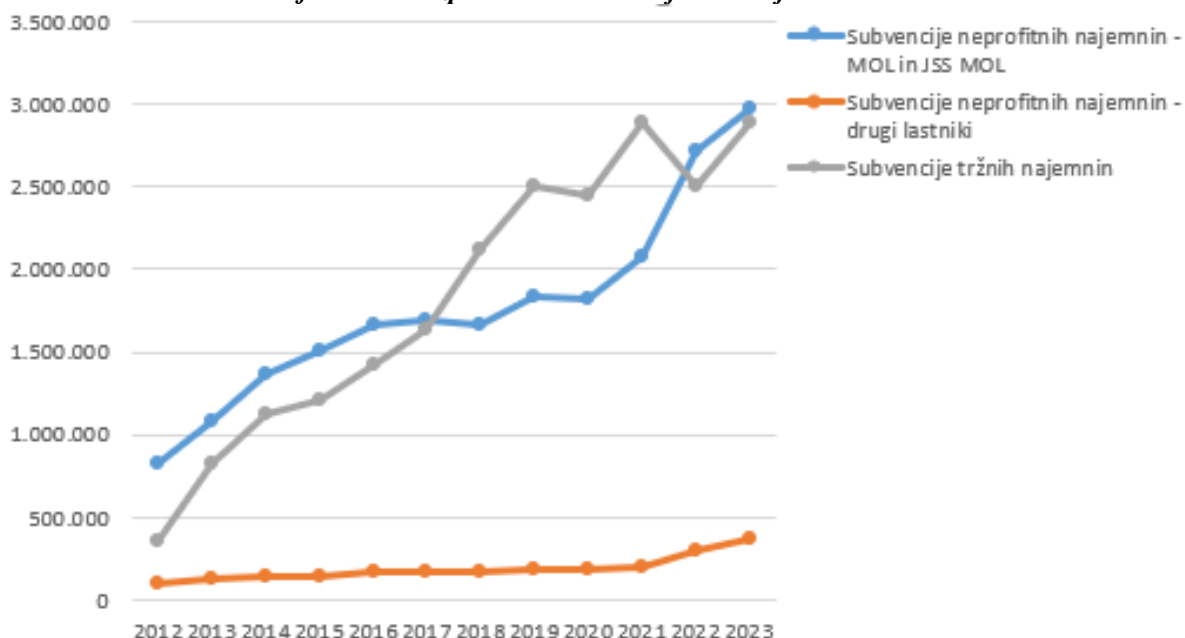
Izredne pomoči so bile obračunane 37 upravičencem kot znižanje neprofitne najemnine v skupnem znesku 32.010 evrov (4 manj kot predhodno leto). Število pozitivno izdanih odločb za izredno pomoč pa je bilo 42.

Izplačila oziroma obračuni subvencij najemnine in izrednih pomoči za zadnje štiriletno obdobje so razvidna iz spodnje tabele in grafa.

Tabela 8: Zneski izplačil oziroma obračunov subvencij neprofitnih in tržnih najemnin ter izrednih pomoči

Vsebina	2020	2021	2022	2023	% 23/22
Subvenc. neprof. najem. - MOL in JSS MOL	1.815.250	2.070.045	2.720.829	2.967.971	109,1
Subvenc. Nprof. Najem. - drugi lastniki	192.505	205.081	293.094	368.352	125,7
Subvencije tržnih najemnin	2.440.211	2.885.992	2.504.921	2.893.566	115,5
Skupaj subvencije	4.447.966	5.161.118	5.518.845	6.229.889	112,9
Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	24.216	13.743	22.979	32.010	139,3

Graf 2: Trend izplačanih subvencij v obdobju 2012 - 2023



Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo

JSS MOL aktivno vodi in ureja evidence lastništva nepremičnin, ureja vpise lastninske pravice na zemljiščih, stavbah in posameznih delih stavb v zemljiško knjigo ter vodi nepravdne postopke za ureditev lastninske pravice na posameznih nepremičninah, ki so v lasti in v upravljanju JSS MOL.

Napredek pri urejanju nepremičnin last JSS MOL in MOL v uradnih evidencah v primerjavi s predhodnim letom je razviden iz spodnje tabele. Neurejene ostajajo enote, pri katerih je zaradi odsotnosti dokumentacije ali drugih neurejenih kompleksnih razmerij pravno urejanje enot zelo oteženo.

Tabela 9: Stanje postopkov vpisa enot last JSS MOL in MOL v zemljiško knjigo

Vsebina	31.12.2023		31.12.2022	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL vpisana na JSS MOL in MOL	5.841	80,7%	5.710	83,1%
ETL vzpostavljena	54	0,7%	62	0,9%
Druga dokazila	1.345	18,6%	1.099	16,0%
Skupaj vseh enot	7.240	100,0%	6.871	100,0%

Dodeljevanje stanovanj in bivalnih enot

18. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je bil objavljen v aprilu 2019. Na seznam upravičencev, katerim se zagotavlja stanovanja, je bilo uvrščenih 334 upravičencev. Ob koncu leta 2023 so ostali nerešeni 4 upravičenci¹⁷.

19. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je bil objavljen septembra 2021. Seznam upravičencev, za katere bodo zagotovljena stanovanja, je bil objavljen julija 2022. Skupaj je bilo na seznam upravičencev uvrščenih 453 upravičencev, ob koncu leta 2023 jih je bilo nerešenih še 238.

Po **3. javnem razpisu za namenska najemna stanovanja za mlade**, objavljenim v septembru 2022, bo dodeljenih 60 stanovanj. Konec leta 2023 je ostalo nerešenih 34 upravičencev.

Ker so bila vsa namenska najemna stanovanja – bivalni ateljeji zasedeni, javni razpis ni bil objavljen.

Nadaljevalo se je z dodeljevanjem **namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj** po 4. javnem razpisu, ki je bil zaključen v letu 2020, in 5. odprtem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj v najem, ki je bil zaključen oktobra 2023. Ker vsi prosilci iz 3. in 4. javnega razpisa, katerim se najprej ponudijo izpraznjena stanovanja, še ne želijo prevzeti stanovanja, se dodeljuje stanovanja tudi po 5. javnem razpisu. Dodeljeni sta bili dve izpraznjeni in prenovljeni oskrbovani stanovanji. Ob koncu leta so bili na prednostni listi po 4. javnem razpisu nerešeni še štirje upravičenci in trije upravičenci iz 3. javnega razpisa. Po 5. javnem razpisu je bilo na prednostno listo uvrščenih 65 upravičencev, ki čakajo na stanovanje.

Nevladnim in vladnim organizacijam so bile za namene organiziranja stanovanjskih skupin dodeljene štiri stanovanjske enote, pet stanovanjskih enot pa je bilo zagotovljenih za potrebe izvajanja pomembnih dejavnosti za MOL. Konec leta 2023 je bilo 25 organizacijam oddanih 57 stanovanjskih enot (od tega 6 hiš). Dodelitev stanovanjskih enot organizacijam, ki na podlagi soglasja pristojnega oddelka MOL čakajo na dodelitev stanovanjske enote, je odvisna od razpoložljivosti primernih stanovanjskih enot.

Z zamenjavo stanovanj je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 33 gospodinjstev. Prejetih je bilo 62 vlog **za zamenjavo stanovanja**. Na seznamu čakajočih je bilo konec leta 208 upravičencev.

Bivalne enote se je dodeljevalo na podlagi predhodne obravnave na Komisiji za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam, sestavljeni iz predstavnikov enot CSD Ljubljana, Odseka za pobude meščanov MOL, Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL ter predstavnikov JSS MOL. Oddanih je bilo 51 bivalnih enot, od tega 45 enot po redni poti (zunanjim prosilcem), tri enote zaradi deložacije iz najemnega stanovanja in tri nadomestne bivalne enote.

¹⁷ To so upravičenci, od katerih je ena zadeva v reševanju na Upravnem sodišču, ker je bil postopek, zaradi naknadno ugotovljenih dejstev, obnovljen, v drugem primeru je upravičenec na prestajanju zaporne kazni, v tretjem primeru je upravičenec trajno vezan na uporabo invalidskega vozička in je zadeva v reševanju, v četrtem primeru pa gre za upravičenca, za katerega je bilo dogovorjeno, da se mu ponudi ustrezna lokacija.

1.4. Obrazložitev prenosa neporabljenih namenskih sredstev

Sredstva na računih so se povečala za 342.911 evrov, kar predstavlja tekoči poslovni izid leta. Poslovni rezultat tekočega leta skupaj s preteklimi leti se izkazuje v višini 1.054.911 evrov presežka prejemkov nad izdatki.

Prenosa namenskih sredstev JSS MOL ne beleži, ker se vsako proračunsko leto zagotavljajo sredstva s kapitalskim transferjem za izvajanje investicij stanovanjskega programa MOL.

1.5. Obrazložitev plačil neporavnanih obveznosti iz preteklih let

Pregledan je bil izpis odprtih obveznosti po strankah na dan 31. 12. 2023. Ugotovljeno je bilo, da se obveznosti tekoče poravnajo, razen v 3 (treh) primerih (Zaloška cesta 273, Zelena jama F4 in Ob Ljubljani 42), ko obveznosti niso bile poravnane zaradi nedostavljene garancije ter sredstva zadržana skladno z določili sklenjene pogodbe. Obveznosti se usklajujejo na dan 31. 12. vsako leto.

1.6. Obrazložitev novih obveznosti

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2023 ni bilo.

1.7. Izdana in unovčena poročta, garancije, hipoteke in obveznosti iz tožb

JSS MOL nima izdanih poročtev in garancij. Najem kratkoročnega posojila v višini do 3.000.000 evrov je bil zavarovan z menicami. Dolgoročno posojilo SSRS za gradnjo soseke Rakova jelša II v višini 7.000.000 evrov je zavarovano s hipotekami na stanovanjskih enotah na naslovih Polje 371, 372 in 374 ter Cesta v gorice 23 in 25. Dolgoročno posojilo SID BANKE za gradnjo soseke Rakova jelša II v višini 6.000.000 evrov je zavarovano z menicami. Potencialne obveznosti iz tožb znašajo 25.598,40 evrov, kar je za 93,4 % manj kot konec predhodnega leta. To znižanje izhaja iz naslova tožbe izvensodne poravnave IP 672/2023 z dne 22.11.2023, ki je bila zaključena in se nanaša na projekt Cesta Španskih borcev. Tožba je bila iz naslova pravice do spremembe pogodbene cene zaradi vpliva podražitev kalkulativnih elementov na podlagi 655. in 656. člena Obligacijskega zakonika.

2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

V MOL je JSS MOL zadolžen, da kot osrednja lokalna institucija izvaja stanovanjsko politiko na lokalni ravni, pripravlja in izvaja Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti.

Načrtovani projekti pridobivanja stanovanjskih enot se v večji meri izvajajo v investitorstvu JSS MOL, saj je MOL, predvsem zaradi ekonomičnosti in enotnosti poslovanja posameznih subjektov, pretežni del svojih stanovanj in zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji že prenesla v namensko premoženje JSS MOL oziroma tovrstne prenose izvaja v obliki prenosov stvarnega premoženja ter z denarnimi vložki v obliki kapitalskih transferov zapira finančno konstrukcijo izvedbe projektov.

MOL in JSS MOL skrbita za zagotavljanje pogojev, da si meščani v različnih življenjskih obdobjih priskrbijo primerno stanovanje tako preko aktivne zemljiške politike, ustreznega strateškega in izvedbenega prostorskega načrtovanja ter komunalnega opremljanja zemljišč.

2.1. Zakonske in druge pravne podlage

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

stanovanjski program MOL. Sprejeta ReNSP15–25 predstavlja strateški dokument, ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce. Vizija prostorskega razvoja Ljubljane do leta 2025, Prostorski načrt MOL, Trajnostna urbana strategija MOL 2014 – 2030 ter podrobni izvedbeni prostorski načrti so temeljni dokumenti prostorskega razvoja tudi za stanovanjsko področje v bodoče. Poleg navedenih dolgoročnih dokumentov MOL je poglavitna podlaga za izvajanje stanovanjskega programa MOL SZ-1 in podzakonski predpisi sprejeti na njegovi podlagi.

Občinska stanovanjska politika je določena s Stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026, ki je pripravljena na podlagi določil Stanovanjskega zakona - SZ-1 in njegovih podzakonskih aktov ter ob upoštevanju načel in usmeritev iz ReNSP15–25 in ga je Mestni svet MOL sprejel na 4. seji 17. aprila 2023.

Za dodelitev stanovanj končnemu upravičencu so na MOL sprejeti naslednji predpisi:

- Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim¹⁸,
- Pravilnik o dodeljevanju službenih stanovanj MOL v najem¹⁹,
- Pravilnik o oddajanju hišniških stanovanj MOL v najem²⁰,
- Splošni pogoji poslovanja JSS MOL objavljeni na spletni strani JSS MOL 28. 4. 2021,
- Pravilnik o zamenjavah stanovanj MOL²¹.

2.2. Dolgoročni cilji

Dolgoročni cilji JSS MOL sledijo dolgoročnim ciljem države in MOL na stanovanjskem področju in so neposredno in posredno opredeljeni v **Stanovanjskem programu MOL 2023 – 2026** in sicer:

- z večanjem števila neprofitnih najemnih stanovanjskih enot zadovoljiti najnujnejše sprotne letne potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjskih enotah,
- ohranjati število bivalnih enot oziroma razmerje med stanovanji in bivalnimi enotami in s tem reševati največje stanovanjske stiske,
- pridobiti stanovanja za mlade,
- z ustrezno urbanistično in zemljiško politiko omogočati zasebne stanovanjske investicije in ustvarjati pogoje, da si občani, ki jim dohodki to omogočajo, čim hitreje ustrezno sami rešijo stanovanjsko vprašanje,
- preprečevati brezdomstvo družin in posameznikov,
- zagotavljati primerno stanovanjsko preskrbo osebam z oviranostmi,
- zagotavljati gradnjo po načelih trajnostnega razvoja, energetske učinkovitosti, vseživljenjskega bivalnega okolja in univerzalne dostopnosti,
- ohranjati in vzdrževati ter modernizirati obstoječi stanovanjski fond,
- prenoviti ali z nadomestno gradnjo nadomestiti dotrajane objekte,
- izvajati najemninsko politiko, ki bo kljub morebitnemu stroškovnemu principu omogočala vzdržnost najemnih razmerij,
- si v okviru pristojnosti prizadevati za ustvarjanje okoliščin za večanje ponudbe (javnih in zasebnih) najemnih stanovanj, zlasti z namenom spodbujanja zagotavljanja dostopnih najemnih stanovanj,
- glede na zakonske možnosti spodbujati zasebnopravne subjekte k zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj v obliki stanovanjskega združenstva oziroma si prizadevati za sprejem ustrezne zakonodaje, ki bo predstavljala ustrezno pravno podlago za uresničitev projektov po načelih stanovanjskega združenstva in
- ažurno in učinkovito izvajati upravne naloge.

¹⁸ Uradni list RS, št. 85/16 in 184/21

¹⁹ Uradni list RS, št. 41/07

²⁰ Uradni list RS, št. 31/10

²¹ Uradni list RS, št. 41/07 in 16/17

2.3. Letni cilji

Letni cilji so bili sprejeti v Finančnem načrtu oziroma v Rebalansu finančnega načrta JSS MOL za leto 2023 in v nadaljevanju so predstavljeni **doseženi cilji**.

Omogočati **pestro stanovanjsko ponudbo**. Nadaljevati in razvijati že začete projekte pridobivanja stanovanjskih enot opredeljenih v Stanovanjskem programu MOL 2023 – 2023 in iskati možnosti za zmanjšanje stanovanjskega primanjkljaja v občini ter zagotavljati dolgoročno boljše pogoje za bivanje občanov.

Ohranjati obstoječi stanovanjski najemni fond z vzdrževalnimi, modernizacijskimi in prenovitvenimi deli. Zagotavljati energetske učinkovitost, vseživljenjsko rabo in univerzalno dostopnost pri novogradnjah, pri vzdrževanju obstoječega fonda pa v okviru danih možnosti.

Zaključena je bila izgradnja **stanovanjske soseske Rakova jelša II** in rekonstrukcija poslovnega prostora v stanovanja na **Celovski 185**. Zaključena je bila tudi fizična izvedba del za prenovo in ureditev hišic v obstoječi stanovanjski soseski **Cesta španskih borcev**. Uspešno je bil zaključen postopek izbire izvajalca GOI del za stanovanjsko sosesko Zelena jama - **Zvezna**. Pridobljeno je bilo gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseske **Litijska – Pesarska**. V aktivno fazo je prešel postopek izdaje GD za gradnjo stanovanjske soseske **Rakova jelša I**. Vložena je bila zahteva za izdajo GD za gradnjo novega **Zavetišča za brezdomce** ob Poljanski cesti. V mesecu oktobru 2023 je bil uveljavljen Odlok o OPPN 139 Novi center, zato se je pospešeno nadaljevala izdelava DGD dokumentacije za gradnjo nove soseske **Mestni kare Povšetova**. Nadaljevale so se razvojne aktivnosti na ostalih investicijskih projektih (Resljeva, Rakova jelša III, Jesihov štradon itn). Pridobivala so se zemljišča za razvoj novih stanovanjskih sosesk na območju **Bizovika** in **ob Cesti dveh cesarjev** ter kupovale dodatne stanovanjske enote.

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

- javni razpis za nakup stanovanj **po modelu deljenega lastništva** kot javno-zasebnega partnerstva,
- javni razpis za stanovanjska posojila JSS MOL za **rekonstrukcijo in vzdrževalna dela** na stanovanjskih stavbah,
- javno povabilo za nakup stanovanj **z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja** in izplačilom doživljenjske mesečne rente.

Poleg tega je z namenom nuditi pomoč različnim skupinam prebivalstva pri reševanju stanovanjskega vprašanja, JSS MOL začel razvijati **ново obliko pomoči za lastnike**, ki imajo v lasti zanje, zaradi spremenjenih socialno zdravstvenih razlogov, neprimerno stanovanjsko enoto, niso pa si sposobni sami pridobiti primerne stanovanjske enote. Javno povabilo za prodajo stanovanj je bilo objavljeno aprila 2023.

Nadaljevalo se je z dodeljevanjem stanovanj upravičencem iz **18. in 19. javnega razpisa** za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in drugim upravičencem skladno s stanovanjskim programom MOL. Septembra 2023 je bil objavljen **20. javni razpis** za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in obravnava vlog je še v teku. Pričelo se je z dodeljevanjem stanovanj upravičencem po 3. javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade, ki je bil objavljen v septembru 2022. Izvajale so se tudi dodelitve izpraznjenih namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj po 3., 4. in 5. javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih oskrbovanih stanovanj v najem. Oktobra 2023 je bil zaključen 5. odprti javni razpis.

Dodelitev **hišniških stanovanj**, ki se izvajajo v sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL na podlagi Pravilnika o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem in dodelitev službenih stanovanj na podlagi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem, v letu 2023 ni bilo. Je pa bilo eno službeno stanovanje, ki se je izpraznilo v stavbi osnovne šole, izločeno iz upravljanja JSS MOL in vrnjeno MOL za potrebe izvajanja šolske dejavnosti.

Na predlog Komisije za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam, so se **bivalne enote** dodeljevale tistim upravičencem iz seznama čakajočih upravičencev, katerih socialna problematika je bila najhujša.

Zaradi spremenjenih družinskih razmer in z namenom racionalne izrabe stanovanj, tako da najemniki zasedajo primerno velika stanovanja glede na število članov gospodinjstva ter upoštevaje njihove gmotne razmere in čakalno dobo, so se izvajale **zamenjave stanovanj** skladno s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana.

Sodelovalo se je z **nevladnimi in vladnimi organizacijami**, ki iščejo nastanitve za svoje člane, ki niso sposobni samostojnega bivanja in s pristojnimi oddelki MOL glede zagotavljanja namenskih najemnih stanovanj za potrebe nemotenega izvajanja pomembnih dejavnosti v MOL.

Sproti so se **obračunavale in izplačevale subvencije** neprofitnih in tržnih najemnin, kar se izvaja na podlagi vpogleda v del podatkov v t. i. distribucijski modul, ki ga uporabljajo enote CSD za izdajanje odločb in s tem materialno ogroženim občanom omogočali primerno stanovanje.

2.4. Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev

Zagotavljala se je **pestra in raznolika ponudba najemnih stanovanjskih enot**. Lažjo dostopnost stanovanj se je omogočalo z oddajo stanovanjskih enot in tudi z drugimi produkti kot so rentni odkup, odkup stanovanj v obliki deljenega lastništva, ugodna posojila, odkup stanovanj od lastnikov, ki imajo v lasti stanovanje, ki je zanje zaradi spremenjenih družinsko socialnih razmer postalo neprimerno ipd. Z ustreznim načrtovanjem novogradenj in z izvajanjem potrebnih vzdrževalnih in investicijskih del v stanovanjskih enotah in na samih stavbah se je zagotavljala višje kakovost in funkcionalnost stanovanjskih enot in stavb ter pri načrtovanju in izvajanju del sledili ukrepom za zagotavljanje ključnih elementov trajnostnega razvoja.

V primerih večstanovanjskih stavb v »razdrobljenem lastništvu« je JSS MOL podpiral izvedbo nujnih del in koristnih vlaganj, sicer pa je bilo odločanje glede upravljanja stavb prepuščeno večinski volji ostalih etažnih lastnikov. Sklad je soglašal z izvedbo del, s katerimi se zagotavlja večja energetska učinkovitost stavb in v okviru tega je podpiral **koriščenje finančnih spodbud EKO sklada**.

Pri vseh novih investicijskih projektih so se izvajali oziroma načrtovale izvedbe predinstalacij za polnjenje električnih vozil (na zunanjih parkiriščih ali pa znotraj podzemnih garaž) z namenom **spodbujanja električne mobilnosti** (uporabe električnih avtomobilov oziroma priključnih hibridov). V proces načrtovanja soseske Mestni kare Povšetova so bili vključeni tudi ukrepi za zagotavljanje biotske pestrosti (biodiverziteta). Kot eden od deležnikov se je sklad vključeval v aktivnosti **za razogljičenje mesta do leta 2030** – zasledovanje cilja podnebne nevtralnosti do leta 2030.

Posebna skrb je bila, kot tudi že v preteklih letih, namenjena izvajanju aktivnosti **za ohranitev najemnega razmerja in preprečitev odprtega brezdomstva** v primerih, ko je bila odpoved najemnega razmerja zaradi dejanj najemnika neizogibna. Poudarek je bil dan na ranljive skupine prebivalstva, to je starejše, osebe z oviranostmi, mlade in socialno najbolj ogrožene. Z izvajanjem zamenjav stanovanjskih enot je bilo poskrbljeno za večjo stanovanjsko mobilnost prebivalstva.

JSS MOL je **aktivno sodeloval** z novo ustanovljenim Ministrstvom za solidarno prihodnost (v nadaljevanju MSP) in drugimi deležniki na stanovanjskem področju predvsem na področju potrebnih zakonadajnih sprememb na stanovanjskem področju. Sredi leta 2023 so bile sprejete spremembe Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Bistvena novost je način ugotavljanja upravičenosti do točk iz naslova zdravstvenih razmer. Prisotnost konstrukcijske vlage v stanovanju, ki je eden od pogojev za upravičenost do točk za zdravstvene razmere, se po novem ugotavlja samo na en način in sicer z ogledom komisije razpisnika, katere član mora biti pristojni izvedenec za gradbeništvo.

Pri doseganju zastavljenih ciljev je bil **JSS MOL uspešen**, saj so se (v določenih primerih sicer z določenimi manjšimi časovnimi zamiki) izvedle oziroma izvajale vse načrtovane aktivnosti pridobivanja javnih najemnih enot, in sicer:

- končala se je izgradnja stanovanjske soseske Rakova jelša II, v okviru katere je bilo zgrajenih 156 stanovanjskih enot v petih večstanovanjskih objektih,
- fizično se je zaključila izvedba obnove in ureditve 34 lastnih stanovanjskih enot v obstoječi soseski Cesta španskih borcev,
- s pridobitvijo uporabnega dovoljenja se je zaključila rekonstrukcija obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske ter izgradnja parkirnih mest z nadstrešnicami vzdolž obodne javne ceste (obstoječa soseska Cesta španskih borcev), katerega nosilec je bil OGD MOL, pri kateri pa je sodeloval tudi JSS MOL in sicer v delu, ki se nanaša na ureditev zunanjih parkirnih mest in nadstrešnic,
- za izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon, v okviru katere se načrtuje izgradnja 44 stanovanjskih enot s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo, GD v letu 2023 ni bilo izdano, se je pa JSS MOL aktivno vključeval v vse sodne in upravne postopke z namenom, da bi v čim krajšem času dosegli pogoje za izdajo GD,
- za gradnjo stanovanjske soseske s 87 stanovanji na območju Zelene jame (OPPN Zvezna) je bil decembra 2023 izbran izvajalec GOI del, ki je bil v delo uveden v začetku januarja 2024,
- pridobljeno je bilo GD za gradnjo stanovanjske soseske z 97 stanovanjskimi enotami na lokaciji Litijska – Pesarska, zato so se začele aktivnosti za izdelavo PZR in razpisne dokumentacije za izbiro izvajalca GOI del,
- po sprejetju in uveljavitvi OPPN 139: Novi center so projektanti intenzivno izdelovali DGD za gradnjo stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova s 361 stanovanjskimi enotami, intenzivno pa so se izvajale tudi aktivnosti za odstranitev obstoječih objektov v območju predvidene gradnje,
- po dopolnitvi vloge za izdajo GD za gradnjo nove stanovanjske soseske na lokaciji Rakova jelša I z 99 stanovanjskimi enotami in določitvi kroga stranskih udeležencev, je v aktivno fazo (razpis in izvedba ustnih obravnav) prešel postopek izdaje GD za navedeno sosesko in
- na območju OPPN Vrtno mesto Sibirija – vzhod, ki je bil skupaj z drugimi območji ob Cesti dveh cesarjev, s strani MOL in JSS MOL prepoznano kot potencialno območje gradnje neprofitnih stanovanj, so bile tudi v letu 2023 aktivnosti usmerjene v pridobivanje in zaokroževanje lastništva zemljišč.

JSS MOL se je v letu 2023 – zlasti z namenom omogočanja oziroma lajšanja gradnje novih javnih najemnih stanovanj v zvezi z lastnimi investicijskimi namerami oziroma projekti – z vložitvijo pobud vključil v postopek 5. sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta MOL – izvedbeni del.

Pri načrtovanju lastnih investicij je JSS MOL poskrbel, da je ponudba primernih neprofitnih stanovanj skladna z zaznanimi in ocenjenimi potrebami po neprofitnih stanovanjskih enotah. Posebna pozornost je bila namenjena **kakovosti, funkcionalnosti in energetske učinkovitosti** stavb in stanovanjskih enot, katerih izgradnjo izvaja oziroma načrtuje JSS MOL. Zasedovalo se je tudi zagotavljanje univerzalnosti gradenj (stavb, stanovanjskih enot in skupnih delov stavb) in zmožnosti njihove vseživljenjske rabe, s čimer se najemnikom zagotavlja možnost dolgoročne in varne uporabe najetih neprofitnih stanovanjskih enot v vseh življenjskih obdobjih in različnih življenjskih situacijah.

JSS MOL je bil uspešen tudi na področju dodeljevanja javnih najemnih stanovanjskih enot:

- po 18. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem se je nadaljevalo z dodeljevanjem stanovanj, ob koncu leta so ostali nerešeni štirje upravičenci,
- nadaljevalo se je tudi z dodeljevanjem stanovanj upravičencem po 19. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ob koncu leta je bilo nerešenih 238 upravičencev,
- po 3. javnem razpisu za oddajo namenskih najemnih stanovanj za mlade v starosti od 18. do 29. leta, je bilo rešenih 26 upravičencev, preostalih 34 bo rešenih v letu 2024,
- obravnavane so bile vloge, prejete na 5. odprtem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj v najem, ki je bil zaključen oktobra 2023,
- izpraznjeni in prenovljeni oskrbovani stanovanji sta bili dodeljeni dvema upravičencema,

- dodeljene so bile štiri stanovanjske enote namenjene organiziranju stanovanjskih skupin ter pet enot za potrebe izvanja pomembnih dejavnosti za MOL,
- z zamenjavo stanovanj je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 33 gospodinjstev in
- na predlog Komisije za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam, se je dodelilo 45 bivalnih enot ter tri zaradi deložacije iz najemnega stanovanja in tri nadomestne bivalne enote.

V letu 2023 je bilo zaključenih 1034 postopkov preverjanja izpolnjevanja dohodkovnih in premoženjskih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Izdanih je bilo 794 odločb o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja in 230 odločb o neizpolnjevanju teh pogojev in pričetku plačevanja tržne najemnine, 10 postopkov je bilo ustavljenih.

Redno so se obračunavale subvencije neprofitnih najemnin po odločbah iz distribucijskega modula MDDSZ in tako se je 1.780 gospodinjstvom z nižjimi dohodki (20 več kot predhodno leto) omogočilo socialno vzdržnost najemnih razmerij, da so kljub nizkim dohodkom lahko ohranili svoje domovanje.

Z izplačevanjem subvencij tržne najemnine se je 1.138 upravičencem (3 več kot predhodno leto) omogočilo vzdržnost tržnih najemnih razmerij, saj le-ti zaradi pomanjkanja neprofitnih najemnih stanovanj ne uspejo na razpisih za najem neprofitnega stanovanja.

Na podlagi sklepa MS MOL je bilo 37 najbolj ogroženim uporabnikom stanovanjskih enot obračunana izredna pomoč kot znižanje najemnine (4 manj kot predhodno leto).

JSS MOL je vse upravne naloge izvajal v zakonsko dovoljenih rokih in občanom na prijazen način.

Sproti se je prilagajalo oblike dela ter izvajalo in usklajevalo sprejete ukrepe za zaščito zdravja zaposlenih, najemnikov, strank oziroma drugih deležnikov. V okviru obstoječih možnosti so se ohranjali primerni delovni pogoji za zaposlene in višala raven strokovne usposobljenosti z ustreznimi izobraževanji zaposlenih.

2.5. Nastanek morebitnih nedopustnih ali nepričakovanih posledic pri izvajanju programa dela

Praviloma so se aktivnosti izvajale skladno z načrti, v posameznih primerih pa je prišlo do časovnih zamikov oziroma drugih odmikov od zastavljenih načrtov, zlasti iz razlogov opisanih v točki 2.9 tega poročila, na katere pa JSS MOL ni mogel vplivati. Zaradi umirjanja dvigov cen v gradbeništvu, v letu 2023 ni bilo potreb po (večjem) povečevanju odhodkov iz tega razloga.

Do nekoliko večjega časovnega zamika je prišlo pri realizaciji projekta nakupa stanovanj v Zeleni jami (F4), zato v letu 2023 JSS MOL ni črpal dodeljenih nepovratnih sredstev po Načrtu za okrevanje in odpornost (Javni razpis za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj), so pa že potekali dogovori med JSS MOL in pristojnim ministrstvom o načinu in pogojih črpanja teh sredstev v letu 2024.

2.6. Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev v primerjavi z doseženimi cilji iz poročil preteklih let

JSS MOL je bil pri doseganju ciljev uspešen. Zagotavljal je pestro stanovanjsko ponudbo in izvajal načrtovane aktivnosti. Stanovanjski fond v registru osnovnih sredstev se je povečal za 165 enot in povečalo se je tudi število občanov, pri čemer se je statistično dostopnost do najemnih neprofitnih stanovanj v javni lasti za meščane glede na predhodno leto povečala.

Tabela 10: Število prebivalcev MOL na stanovanjsko enoto v lasti MOL in JSS MOL

Vsebina	2020	2021	2022	2023	Razlika	% 23/22
Število stanovanj MOL in JSS MOL	4.276	4.433	4.413	4.578	165	103,7
Število prebivalcev MOL sredi leta	294.054	293.822	293.845	297.432	3.587	101,2
Število prebivalcev na stanovanje	69	66	67	65	-2	97,0

Sredstva za izplačilo subvencij najemnin po izdanih odločbah so se povečala, in sicer za 12,9 % v primerjavi s predhodnim letom in so v višini 6.229.889 evrov. Pomoč iz javnih sredstev pri plačevanju najemnine je uveljavilo 2.918 občanov, in sicer 1.780 v neprofitnem najemu ter 1.138 v tržnem najemu oziroma 23 najemnikov več kot leto prej. Število prejemnikov posamezne vrste subvencije najemnine za zadnja štiri leta je razvidno iz spodnje tabele.

Tabela 11: Število prejemnikov subvencije najemnine in izrednih pomoči

Vsebina	2020	2021	2022	2023	% 23/22
Prejemniki subvencije neprof. najemn.v stanov. MOL in JSS	1.439	1.527	1.564	1.584	101,3
Prejemniki subvencije neprofit. najemnine - drugi lastnik	145	151	196	196	100,0
Prejemniki subvencije tržne najemnine	1.066	1.188	1.135	1.138	100,3
Skupaj:	2.650	2.866	2.895	2.918	100,8
Prejemniki izredne pomoči pri uporabi stanovanja	31	24	41	37	90,2

2.7. Ocena gospodarnosti in učinkovitosti poslovanja glede na opredeljene standarde in merila

Projekte se razvija na razpoložljivih lokacijah, pri čemer se zasleduje **cilj nadaljnjega strnjevanja mesta** (t. j. gradnja na praznih degradiranih območjih, neizkoriščenih oziroma premalo izkoriščenih zemljiščih) ob upoštevanju dostopnosti lokacij z javnim potniškim prometom in zagotovljenosti potrebne družbene infrastrukture. V kolikor je v okolju razvoja projekta stanovanjske gradnje zaznana potreba po širitvi ali zagotavljanju potrebne družbene infrastrukture, se le-te (v sodelovanju s pristojnimi deležniki) načrtuje v okviru razvoja posameznega projekta.

Pri načrtovanju stanovanjskih sosesk, obnov stavb in izvedbi investicijskega vzdrževanja je dan **velik poudarek na kakovost gradnje**, ki zagotavlja čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja tudi z vidika energetske učinkovitosti.

Vsa naročila dobav blaga, storitev in gradenj so bila izvedena skladno z Zakonom o javnem naročanju – ZJN-3²². Pri vseh naročilih je bil **izbran najbolj ugoden ponudnik** ter tako zagotovljena gospodarna poraba javnih sredstev. Pri nobenem od postopkov oddaje javnih naročil, objavljenih na Portalu javnih naročil, ni bil vložen zahtevek za revizijo. Učinkovitost (v kvantitativnem, kvalitativnem ter terminskem pogledu in z vidika gospodarnosti) se je zagotavljala z ustreznim načrtovanjem dela in sprotnim usklajevanjem aktivnosti ter rednim spremljanjem realizacije vrednosti in veljavnosti pogodb.

V postopkih izbire upravnika posamezne stavbe se zasleduje temeljno usmeritev zagotavljanja **stroškovne ekonomičnosti storitev upravljanja** (t. j. ugodne cene upravnih storitev ob hkratnih nižjih stroških obratovanja in vzdrževanja). V vsaki razpisni dokumentaciji za izvedbo postopka izbire upravnika je v merilo za izbor najugodnejšega ponudnika poleg stroškov upravljanja vedno vključena tudi višina stroškov obratovanja, katere sicer plačujejo najemniki.

Poleg zagotavljanja stanovanj po sprejemljivi ceni za m² stanovanjske površine sklad skrbi za **funkcionalnost, vgradnjo kvalitetnih in trajnih materialov ter energetske učinkovitost** in s tem zmanjševanje kasnejših stroškov vzdrževanja in obratovanja.

²² Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US in 100/22 – ZNUZSZS.

V primerih, ko so bili v okviru opisanih investicijsko-vzdrževalnih del izpolnjeni pogoji za koriščenje nepovratnih finančnih spodbud za nove skupne naložbe v večjo energijsko učinkovitost starejših večstanovanjskih stavb, je JSS MOL sodeloval pri pripravi in oddaji posamezne vloge **na EKO sklad**.

Nadaljevalo se je z **ločenim oddajanjem parkirnih mest** izpraznjenih stanovanjskih enot obstoječega fonda in v novozgrajeni stanovanjski soseski Rakova jelša II. Razpoložljiva parkirna mesta so bila najprej ponujena najemnikom stanovanjskih enot last JSS MOL in MOL ter nato zunanjim interesentom z javnimi objavami namer za sklenitev neposredne pogodbe.

Obvestil o nameravani prodaji trajno presežnih nezasedenih parkirnih mest v letu 2023 ni bilo.

Z ustreznim dodeljevanjem in s **sistemom zamenjav stanovanj** med najemniki v okviru možnosti se prednostno omogoča najem cenejših stanovanj tistim s slabšimi gmotnimi razmerami. V takih primerih večinoma ne pride do sodnih postopkov zaradi neplačevanja in morebitnih neizterljivih dolgov.

Spremljalo se je plačevanje stroškov najemnin s strani najemnikov in dolžnike **redno opominjalo** (januar, marec, maj, oktober, december). Terjatve do kupcev po starosti oziroma po zapadlosti so predstavljene v računovodskem delu poročila v Tabeli 16. Za **učinkovitejšo in cenejšo izterjavo dolžnikov** se je nadaljevalo z elektronskim vlaganjem predlogov za izvršbe na podlagi verodostojne listine in drugih pisanj (vloge, umiki) preko portala e-sodstvo, podportal e-izvršbe za kvalificirane uporabnike. S samostojnim elektronskim vlaganjem izvršb na podlagi izvršilnega naslova in verodostojne listine se je tovrstne postopke racionaliziralo ter bistveno zmanjšalo stroške odvetniških storitev. Zaposleni vlagajo tožbe in zastopajo lastnika pred sodišči v primeru sporov iz najemnih razmerij. S temi ukrepi se je na eni strani razbremenilo proračun, na drugi strani pa, kar je najpomembneje, zmanjšalo stroške najemnikom, ki po pravilu sodne spore izgubijo.

Krepi se sodelovanje različnih javnih služb (enot CSD Ljubljana, zdravstvenih organizacij, Policije in pristojnih oddelkov MU MOL) v smeri iskanja ustreznih stanovanjskih rešitev ter ohranjanje le teh. V stanovanjski stavbi na Knobleharjevi ulici, kjer so nekateri najemniki bivalnih enot potrebni osebne pomoči zaradi slabega zdravstvenega stanja, zagotavlja pomoč tem najemnikom poleg predstavnikov Društva Kralji ulice tudi Patronažna služba Zdravstvenega doma Ljubljana in Zavod za oskrbo na domu, saj gre dejansko v nekaterih primerih za nego težko bolnih. V okviru izvajanja **antideložacijske dejavnosti** je organizirana nastanitvena podpora Društva Kralji ulice tudi v stanovanjski soseski Polje, zaznati pa je bilo, da bi bila dobrodošla njihova vključitev in vključitev javnih zavodov Mala ulica in Mladi zmaji tudi v soseskah Brdo, Rakova jelša II in Cesta v Gorice, za kar so aktivnosti že v teku.

Glede na zaznane slabe medosebne in medsosedske odnose ter primere neprimerne rabe stanovanjskih enot, je bilo potrebno tudi v letu 2023 precej pozornosti **usmeriti v mirno reševanje nastalih sporov in kršitev**, vse z namenom ohranitve najemnih razmerij in zagotovitve primernega medsosedskega sožitja.

2.8. Ocena delovanja notranjega finančnega nadzora

JSS MOL je skladno z 9. členom Zakona o javnih skladih zavezan k zunanjemu revidiranju letnega poročila. Za zunanjega revizorja letnega poročila za obdobje 2022-2024 je bila imenovana revizijska družba Valuta, družba za revizijo d. o. o., ki je v novembru 2023 izvedla začetno fazo pregleda poslovanja, nato pa je v januarju in februarju 2024 izvedla še zaključni del revidiranja letnega poročila za leto 2023. Pri tem so posebno pozornost namenili proučevanju okoliščin in značilnosti poslovanja sklada, ki pomembno vplivajo na računovodske izkaze. V letu 2023 je zunanja revizija podrobneje posnela proces notranjih kontrol pri okolju kontroliranja in pri procesu nabave in izločitve osnovnih sredstev in ugotavljala, če delujejo poslovodske in notranje računovodske kontrole v obravnavanih poslovnih procesih. Zunanja revizija je ugotovila, da ima JSS MOL **vzpostavljene notranje kontrole** na področjih okolja kontroliranja in nabavi ter izločitvah osnovnih sredstev ter da le-te stalno in učinkovito delujejo. Bistvenih **pomanjkljivosti ni bilo ugotovljenih**.

Na osnovi Dogovora o pristopu k Službi za notranjo revizijo v okviru MOL in skladno z letnimi načrti dela SNR MOL izvaja preglede delovanja sistemov notranjih kontrol na različnih področjih poslovanja JSS MOL. V letu 2023 je SNR MOL izvedla revizijo sistema notranjih kontrol v računovodstvu na področju procesov evidentiranja in izkazovanja kratkoročnih obveznosti, stroškov in odhodkov v letu 2022 in 2023. Notranja revizija je podala revizijsko oceno, da je sistem notranjih kontrol delno uspešen, kar pomeni, da na vzorcu **niso bile ugotovljene neskladnosti z zakoni, predpisi**, so pa bile ugotovljene nekatere neskladnosti z notranjimi akti in drugimi navodili. Ocena notranje revizije je, da obravnavani proces ustrezno teče in da je zagotovljena kadrovska ustreznost ter da sredstva niso vedno varovana pred izgubo in da računovodski podatki niso v celoti zanesljivi, vendar pa so **pravilno prikazani v računovodskih poročilih**. Notranja revizija je izdala sedem priporočil in pet svetovanj za izboljšanje poslovanja. Izdani so bili trije ukrepi in sicer tekoče usklajevanje evidenc s FURS, evidentiranje obveznosti do uporabnikov EKN skladno s predpisi in izkazovanje kratkoročnega dela dolgoročnih obveznosti v bilanci stanja skladno s predpisi. JSS MOL je pripravil odziv na poročilo notranje revizije, kjer je bilo pojasnjeno, da so bile nekatere pomanjkljivosti odpravljene že v času revizije, tri pa se bodo odpravile v prvi polovici leta 2024.

Oddelek za finance in računovodstvo MOL z odredbodajalko - SRPI preverja pravilnost in upravičenost zahtevkov za izplačilo tekočih, investicijskih in kapitalskih transferov ter namensko porabo proračunskih sredstev.

Posodobljen je bil register tveganj in ob tem preverjena ustreznost notranjih kontrol glede na identificirana poslovna tveganja.

V Prilogi C je priložena **Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ** za leto 2023, iz katere je razvidno, da so poslovna tveganja primerno obvladovana.

2.9. Pojasnila na področjih, na katerih zastavljeni cilji niso bili doseženi

Na investicijskem področju se je JSS MOL srečeval zlasti z izzivi, povezanimi z različnimi upravnimi postopki, predvsem v postopkih **pridobivanja mnenj določenih upravnih organov in gradbenih dovoljenj**. Pri tem pa je vendarle potrebno izpostaviti, da časovni zamiki pridobivanja gradbenih dovoljenj v glavnem niso posledica ravnanj (neaktivnosti) upravnih organov, temveč vključevanja različnih stranskih udeležencev v postopke pridobivanja gradbenih dovoljenj, ki z uveljavljanjem različnih zahtevkov vplivajo na podaljševanje časa, v katerem je posamezno gradbeno dovoljenje izdano ali pa izdajo posameznega gradbenega dovoljenja z različnimi pravnimi sredstvi celo preprečujejo.

V sicer redkejših primerih na časovne zamike oziroma potrebe po spremembah pri posameznih projektih vplivajo tudi naslednji dejavniki:

- **nezmožnost dogovora z zasebnimi lastniki zemljišč** glede odkupa zemljišč s strani JSS MOL,
- relativno dolgotrajni postopki sprejemanja ali spreminjanja prostorskih aktov, ko so spremembe le-teh nujne ali koristne za izvedbo investicij JSS MOL,
- časovni **zamiki izvedbe ukrepov v prostoru s strani države**, ko to vpliva na razvoj investicij JSS MOL (npr. izvedba ukrepov za varstvo pred poplavami, postavitve protihrupnih ograj, ipd).
- **(dolgotrajni) sodni postopki**, ko se v le-teh določa o vsebinah, ki (ne)posredno vplivajo na realizacijo posamezne lastne investicije.

2.10. Ocena učinkov poslovanja na druga področja

JSS MOL v okviru svojih pristojnosti in finančnih možnosti zagotavlja različne modele cenovno dostopne stanovanjske preskrbe predvsem **za najbolj ogrožene skupine prebivalstva** med katere sodijo mladi in mlade družine, brezdomci, osebe z oviranostmi, starejši in tisti, ki niso sposobni samostojnega bivanja ter socialno najbolj ogroženi.

Boljši bivalni pogoji ustvarjajo boljše zdravstvene razmere. Izboljševanje stanovanjske oskrbe starejših, oseb z oviranostmi in drugih skupin prebivalstva s posebnimi potrebami prispeva k njihovi socialni varnosti. Z dodeljevanjem bivalnih enot socialno najbolj ogroženim **se zmanjšuje brezdomstvo in blaži najhujše socialne stiske**. Z dodeljevanjem stanovanj vladnim in nevladnim organizacijam, ki nudijo oskrbo in podporo posameznikom z različnimi oviranostmi, se nudi nastanitev občanom nesposobnim samostojnega bivanja. Z **antideložacijskim programom** se uporabnikom stanovanjskih enot pomaga pri ureditvi in ohranjanju primerne nastanitve. Z zagotavljanjem namenskih najemnih stanovanjskih enot za posebne namene pa JSS MOL **prispeva tudi k nemotenemu izvajanju pomembnih dejavnosti v MOL** (npr. zdravstveni dejavnosti).

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

Z izvajanjem pomoči pri pridobivanju stanovanj mladim, mladim družinam in družinam z več otroki se **spodbuja demografski razvoj in prispeva k socialnemu varstvu družin**. Ustvarjanje novih gospodinjstev ugodno vpliva na rast domače potrošnje in posledično na rast gospodarskih aktivnosti.

Z izplačevanjem in obračunavanjem subvencij najemnin za stanovanjske enote se gospodinjstvom z nižjimi dohodki **omogoča socialno vzdržnost najemnih razmerij**, tako so kljub nizkim dohodkom lahko ohranili svoje domovanje.

S **preverjanjem dohodkovnih in premoženjskih razmer** neprofitnih najemnikov se skrbi za to, da najemni fond stanovanj zasedajo najemniki, ki izpolnjujejo pogoje za neprofitni najem oziroma da je višina najemnine odvisna od premoženjskega stanja gospodinjstva.

JSS MOL je **ustrezno prilagodil svoje programe**, da občanom z nižjim socialnim statusom nudi raznovrstne pomoči pri pridobivanju in ohranjanju doma, ob tem pa ostaja ekonomsko učinkovit in likviden.



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

B. RAČUNOVODSKO POROČILO

ZA LETO 2023

1. RAČUNOVODSKI IZKAZI

1.1. Bilanca stanja na dan 31. 12. 2023

Členitev skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks 6=4/5
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
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	339.703.356	328.975.920	103,3
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	2.114.526	2.013.921	105,0
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	2.106.578	1.999.142	105,4
02	NEPREMIČNINE	004	473.954.038	455.899.258	104,0
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	134.346.337	127.075.451	105,7
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	727.899	722.291	100,8
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	676.995	634.124	106,8
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0	-
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	35.249	47.335	74,5
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	1.554	1.832	84,8
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	23.254.478	8.880.458	261,9
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0	-
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.606.827	1.242.167	129,4
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	1.044.953	1.918.437	54,5
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0	-
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	3.116.459	211.275	1.475,1
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0	-
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	17.978	14.483	124,1
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	3.449.118	3.400.987	101,4
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	14.018.983	2.093.007	669,8
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	160	102	156,9
	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	362.957.834	337.856.378	107,4
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	0	0	-
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	25.117.899	9.694.770	259,1
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0	-
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	174.824	155.818	112,2
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	12.646.302	651.499	1.941,1
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	85.122	48.722	174,7
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	1.118.920	1.175.955	95,1
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	3.454.114	0	-
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	45.690	2.135.023	2,1
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	7.592.767	5.527.651	137,4
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	160	102	156,9
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052- 053+054+055+056+057+058-059)	044	337.839.935	328.161.608	102,9
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0	-
91	REZERVNI SKLAD	046	522.800	523.335	99,9
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0	-
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	-
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	302.224.666	287.952.749	105,0
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	33.437.222	36.514.335	91,6
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	1.664.149	1.596.210	104,3
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	1.490.358	1.656.396	90,0
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	-
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0	-
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	1.499.260	81.417	1.841,5
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	362.957.834	337.856.378	107,4
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	0	0	-

1.2. Izkaz prihodkov in odhodkov

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (102+153+166+176+192)	101	19.956.968	22.381.581	89,2
	TEKOČI PRIHODKI (103+140)	102	12.134.997	10.596.360	114,5
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 IN PRISPEVKI	139	0	0	-
71	NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150)	140	12.134.997	10.596.360	114,5
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	11.790.686	10.313.668	114,3
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0	-
7102	Prihodki od obresti	143	49.631	734	6.761,7
7103	Prihodki od premoženja	144	11.741.055	10.312.934	113,8
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	8.502	7.494	113,5
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151+152)	150	335.809	275.198	122,0
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0	-
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	335.809	275.198	122,0
72	KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)	153	1.574.604	520.204	302,7
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	653.699	508.841	128,5
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	653.699	508.841	128,5
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	920.905	11.363	8.104,4
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0	-
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	918.205	386	237.876,9
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	2.700	10.977	24,6
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	6.241.332	10.999.432	56,7
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	6.241.332	10.933.280	57,1
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	345	0,0
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	6.241.332	10.932.935	57,1
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 IN IZ DRUGIH DRŽAV (184+185+186+187+188+189+190+191)	183	0	66.152	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 in ribiške 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	66.152	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 in iz drugih držav	191	0	0	-
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV (193+198+204+209+210+215+218+219+ 220)	192	6.035	265.585	2,3
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+933+934)	204	0	0	-
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0	-
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0	-
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0	-
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega Instrumenta za usmerjanje ribištva (FIG)	208	0	0	-
7824	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Pobude za zaposlovanje mladih (YEI)	933	0	0	-
7825	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Sklada za evropsko pomoč najbolj ogroženim	934	0	0	-
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	264.606	0,0
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU (211+212+213+214)	210	0	0	-
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0	-
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0	-
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0	-
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0	-
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (216+217)	215	0	0	-
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0	-
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnano	217	0	0	-
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0	-
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	6.035	979	616,4
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0	-
	II. SKUPAJ ODHODKI (222+266+295+907+921)	221	17.841.825	21.717.675	82,2
40	TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260+932)	222	7.484.831	6.793.575	110,2
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	1.902.970	1.810.240	105,1
4000	Plače in dodatki	224	1.603.614	1.528.311	104,9
4001	Regres za letni dopust	225	67.503	69.866	96,6
4002	Povračila in nadomestila	226	125.069	114.698	109,0
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	60.659	44.456	136,4

4004	Sredstva za nadurno delo	228	28.886	36.387	79,4
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0	-
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	17.239	16.522	104,3
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	231	292.917	284.868	102,8
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	142.006	137.623	103,2
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	122.946	118.933	103,4
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	983	947	103,8
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	1.734	1.677	103,4
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	25.248	25.688	98,3
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+ 246+247)	237	3.735.067	3.500.240	106,7
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	70.989	64.764	109,6
4021	Posebni material in storitve	239	15.100	14.380	105,0
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	70.958	82.990	85,5
4023	Prevozni stroški in storitve	241	175	567	30,9
4024	Izdatki za službena potovanja	242	20.993	18.937	110,9
4025	Tekoče vzdrževanje	243	3.374.151	3.169.643	106,5
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	22.015	21.980	100,2
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0	-
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0	-
4029	Drugi operativni odhodki	247	160.686	126.979	126,5
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253+931)	248	1.218.351	714.304	170,6
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0	-
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	473.167	94.673	499,8
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0	-
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	745.184	619.631	120,3
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	335.526	483.923	69,3
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	335.526	482.687	69,5

4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	1.236	0,0
41	TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)	266	3.288.571	2.821.273	116,6
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	3.284.791	2.819.688	116,5
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	3.284.791	2.819.688	116,5
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0	-
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (283+284+285+286+287+288+289)	282	3.780	1.585	238,5
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0	-
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0	-
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	0	0	-
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0	-
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	3.780	1.585	238,5
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0	-
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0	-
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (291+292+293+294)	290	0	0	-
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0	-
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0	-
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0	-
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0	-
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (296)	295	7.068.423	12.102.827	58,4
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+ 905+906)	296	7.068.423	12.102.827	58,4
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	1.718.302	440.748	389,9
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0	-
4202	Nakup opreme	299	8.608	12.735	67,6
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0	-
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	789.608	8.371.518	9,4
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	1.158.769	1.105.650	104,8
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	2.471.731	909.610	271,7
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	101.369	85.643	118,4

4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	820.036	1.176.923	69,7
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 vira v korist drugih držav	926	0	0	-
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221)	927	2.115.143	663.906	318,6
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)	928	0	0	-
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	56	56	100,0
	Število mesecev poslovanja	930	12	12	100,0

1.3. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (302+313+319+320)	301	15.528	14.408	107,8
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	15.250	13.994	109,0
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	15.250	13.994	109,0
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	278	414	67,1
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	0	20.318	-
440	DANA POSOJILA (323+324+325+326+327+328+329+330+331+332)	322	0	20.318	-
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0	20.318	-
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	15.528	0	-
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (321-301)	349	0	5.910	-

1.4. Izkaz računa financiranja

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)	351	590.740	3.113.699	19,0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	590.740	3.113.699	19,0
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	590.740	3.113.699	19,0
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	2.378.502	3.675.056	64,7
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	2.378.502	3.675.056	64,7
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0	-
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	885.412	1.087.231	81,4
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0	-
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	1.493.090	2.587.825	57,7
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	1.787.762	561.357	-
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)	379	342.911	96.639	-
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)	380	0	0	-

2. POJASNILA K IZKAZOM

2.1. Pojasnila k bilanci stanja

2.1.1. Sredstva

Skupna vrednost sredstev JSS MOL na dan 31. 12. 2023 znaša 362.957.834 evrov, kar je 25.101.456 evrov oziroma 7,4 % več kot predhodno leto. Povečanje vrednosti osnovnih sredstev pomeni, da je vrednost vseh povečanj z nakupi, aktivnostmi na investicijah za izgradnjo novih enot in prenosov v namensko premoženje preseгла zmanjšanja iz naslova obračunane amortizacije v višini 3 % od nabavne vrednosti enote ter drugo.

V letu 2023 je obračunana amortizacija vseh osnovnih sredstev znašala 8.873.788 evrov, vrednost premoženja JSS MOL se je zaradi amortizacije zmanjšala za 8.722.425 evrov, vrednost premoženja MOL, v upravljanju JSS MOL, pa za 151.362 evrov.

Vrednost dolgoročnih sredstev v izkazu je 339.703.356 evrov in predstavljajo 93,6 % vseh sredstev, kratkoročnih sredstev izkazanih v bilanci stanja je 23.254.478 evrov, kar je 6,4 % vseh sredstev.

2.1.1.1. Neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva

Osnovna sredstva sestavljajo: opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena sredstva. Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, gradbeni objekti in oprema. Kot opremo izkazujemo tudi drobni inventar z dobo uporabnosti nad enim letom. Drobni inventar, ki ga izkazujemo med opredmetenimi osnovnimi sredstvi, vendar ločeno od ostale opreme, je drobni inventar, katerega doba uporabnosti je daljša od enega leta in katerega posamična nabavna vrednost po dobaviteljevem računu ne presega 500 evrov. V skladu s 45. členom Zakona o računovodstvu se drobni 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 nakupna cena, nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno usposobitvi za nameravano uporabo. Med nevračljive nakupne dajatve se vštevja tudi vstopni davek na dodano vrednost, ki se ne poračuna z izstopnim.

Opredmetena osnovna sredstva postanejo predmet amortiziranja prvi dan v naslednjem mesecu, ko so razpoložljiva za uporabo, torej usposobljena 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 2023 so enake kot v letu poprej.

Vrsta osnovnega sredstva	Veljavna stopnja v %
Zgradbe	3
Druga oprema	20
Neopredmetena sredstva	10-20
Računalniška oprema	50
Pohištvo	12

Znesek obračunane amortizacije sredstev v lasti JSS MOL zmanjšuje sklad namenskega premoženja, znesek obračunane amortizacije sredstev v lasti MOL, ki jih ima JSS MOL v upravljanju, pa zmanjšuje obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje.

JSS MOL izkazuje med svojimi opredmetenimi osnovnimi sredstvi predvsem stanovanja, ki se oddajajo v najem. Stanovanja so evidentirana kot opredmetena osnovna sredstva in ne kot naložbene nepremičnine, saj so to sredstva JSS MOL, ki se uporabljajo za dajanje v poslovni najem in se bodo po pričakovanih uporabljal v več kot enem obračunskem obdobju. Da gre za poslovni najem, je razvidno iz vrste določil najemnih pogodb in predpisov. Iz sklenjenih najemnih pogodb z najemniki je razvidno, da pomembna tveganja in koristi, povezana 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 JSS MOL, ki ima tudi pravico preverjanja izpolnjevanja vseh pogodbenih pogojev. JSS MOL tako ohranja lastninsko pravico in večino nanjo vezanih pomembnih tveganj in pravic.

Opredmetena osnovna sredstva se lahko prevrednoti zaradi okrepitev ali zaradi oslabilte in sicer na podlagi cenitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti. Opredmetena osnovna sredstva, predvsem nepremičnine, se lahko prevrednoti, če se knjigovodski podatki o nabavni vrednosti pomembno razlikujejo od nabavne vrednosti primerljivih (enakih ali podobnih) sredstev. Vsako premoženje je pred prodajo, menjavo, nakupom ocenjeno s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti oziroma pooblaščenega revizorja. Sredstvom, ki niso bila predmet razpolaganja oziroma povečanja / zmanjšanja namenskega premoženja, se v letu 2023 vrednost ni prevrednotila.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše nepremičnine. Njihova neodpisana vrednost konec leta znaša 339.607.702 evrov, kar je za 3,3 % oziroma 10.783.895 evrov več kot leto poprej.

Tabela 12: Neodpisane vrednosti nepremičnin

Vsebina	2023	delež v %	2022	delež v %
1	2	3	4	5
Nepremičnine v lasti JSS MOL	338.148.388	99,5	327.214.202	99,5
Zemljišča	28.882.128	8,5	27.288.570	8,3
Stanovanja in druge enote	289.377.589	85,2	273.840.417	83,3
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	19.888.670	5,8	26.085.214	7,9
Nepremičnine v lasti MOL, v upravljanju	1.459.314	0,5	1.609.605	0,5
Zemljišča	567.518	0,2	567.518	0,2
Stanovanja in druge enote	891.796	0,3	1.042.087	0,3
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	0	0,0	0	0,0
Nepremičnine	339.607.702	100,0	328.823.807	100,0

Konec leta je bilo v registru osnovnih sredstev 7.240 enot, od tega je bilo 4.578 stanovanjskih enot, kar je 165 enot več kot leto poprej. Število pokritih parkirnih mest in garaž je 2.657, to je 203 enote več v primerjavi s preteklim letom. Poslovnih prostorov je 5, kar je 1 več kot leto prej. V lasti MOL je 21 enot, v lasti JSS MOL pa 7.219 enot. Število enot v registru osnovnih sredstev po stanju 31. 12. 2023 po vrsti in lastništvu je razvidno iz naslednje tabele.

Tabela 13: Enote po vrsti in lastništvu

Vsebina	Število enot 31.12.2023			Povečanje/ Zmanjšanje	Število enot 31.12.2022		
	JSS	MOL	Skupaj		JSS	MOL	Skupaj
Stanovanjske enote	4.559	19	4.578	165	4.385	28	4.413
Parkirna mesta	2.657	0	2.657	203	2.454	0	2.454
Poslovni prostori	3	2	5	1	2	2	4
Vse enote	7.219	21	7.240	369	6.841	30	6.871

2.1.1.2. Osnovna sredstva v lasti JSS MOL

Neodpisana vrednost nepremičnin v lasti JSS MOL je konec leta znašala 338.148.388 evrov oziroma 3,3 % več kot leto poprej.

Tabela 14: Gibanje vrednosti nepremičnin v lasti JSS MOL

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine v pridobivanju in obnove enot	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2022	27.288.570	399.867.897	26.085.214	453.241.682
Nabave	2.472.894	804.957	15.675.365	18.953.216
Povečanje NV - zaključene obnove	0	100.873	-1.157.117	-1.056.244
Povečanje NV - zaključene investicije	-1.883.845	21.816.074	-19.932.230	0
Povečanje NV - namensko premoženje	1.785.395	321.941	0	2.107.336
Povečanje NV - prenos zemljišč	-408.342	408.342	0	0
Povečanje NV - skupna PM, prevrednotenja, prenos, drugo	399.366	173.274	168.293	740.933
Zmanjšanje NV - prodaja	-21.033	0	-219.709	-240.742
Zmanjšanje NV - namensko premoženje	-745.027	0	-731.147	-1.476.174
Zmanjšanje NV - izločitve, drugo	-5.850	-505.007	0	-510.857
Stanje 31.12.2023	28.882.128	422.988.352	19.888.670	471.759.150
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2022	0	126.027.480	0	126.027.480
Amortizacija	0	8.694.079	0	8.694.079
Povečanje PV - prenos	0	31.098	0	31.098
Zmanjšanje PV - zaključene obnove	0	-1.056.244	0	-1.056.244
Zmanjšanje PV - izločitve	0	-85.651	0	-85.651
Stanje 31.12.2023	0	133.610.762	0	133.610.762
Neodpisana vrednost 31.12.2023	28.882.128	289.377.589	19.888.670	338.148.388

Vrednost **zemljišč** v lasti JSS MOL (skupina 020) na dan 31. 12. 2023 je 28.882.128 evrov, kar je 5,8 % več kot preteklo leto. Povečala se je zaradi nakupov na lokacijah Bizovik in Cesta dveh cesarjev za 2.472.894 evrov, prenosa v namensko premoženje na lokacijah Bizovik in Tomačevo za 1.785.395 evrov ter drugo v znesku 399.366 evrov. Zmanjšala se je zaradi aktivacije investicije Rakova jelša II v višini 2.226.010 evrov in povečala zaradi zaključene investicije Cesta v Gorice – igrišče v znesku 342.165 evrov, neto zmanjšanja iz naslova zaključenih investicij znašajo 1.883.845 evrov. Zmanjšanje namenskega premoženja je bilo tudi zaradi prenosa zemljišč Cesta v Gorice – igrišče in dostopne klančine k večnamenskemu prostoru v soseski Rakova jelša II na MOL ORN v skupni vrednosti 745.027 evrov. Vrednost zemljišč se je zmanjšala tudi zaradi izločitve pripadajočih zemljišč dvema prodanima poslovnima prostoroma na Kusoldovi 2 v znesku 21.033 evrov in prenosa pripadajočih zemljišč k enotam v register osnovnih sredstev na Ulici Hermana Potočnika 17 v znesku 408.342 evrov ter drugo v višini 5.850 evrov.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 - 031) v lasti JSS MOL znaša 289.377.589 evrov in je za 5,7 % višja kot leto poprej. Nabavna vrednost objektov znaša 422.988.352 evrov in je za 5,8 % višja kot leto poprej. Povečala se je zaradi nakupov (Gotska, Ulica Janeza Pavla II, Viška, Vodnikova, Ruska, Preglov trg) v vrednosti 804.957 evrov, izvedenega investicijskega vzdrževanja stanovanj za 100.873

evrov, zaključenih investicij (Celovška 185 in Rakova jelša II) za 21.816.074 evrov, prenosa v namensko premoženje (Puharjeva, Apihova, Samova) za 321.941 evrov, prenosa pripadajočih zemljišč na Ulici Hermana Potočnika 17 k enotam za 408.342 evrov ter vnosa skupnih parkirnih mest zaradi namena oddaje v najem (Polje 383, 384) in prenosa enote iz MOL SLS (Bizoviška 6) v skupni višini 173.274 evrov. Nabavna vrednost objektov se je zaradi prodaj ter drugih izločitev (Ilirska, Karlovska, Rakuševa, Celovška) znižala za 505.007 evrov.

Popravek vrednosti znaša 133.610.762 evrov, kar je 6,0 % več kot leto prej. Povečal se je za obračunano amortizacijo v višini 8.694.079 evrov, prenosa enote iz MOL SLS za 31.098 evrov, zmanjšal pa zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja za 1.056.244 evrov in izločitev za 85.651 evrov.

JSS MOL je imel konec leta v **registru osnovnih sredstev 7.219 enot**, od tega 4.559 stanovanjskih enot, 2.657 parkirnih mest in 3 poslovne prostore. Z zaključenimi investicijami je bilo pridobljenih 161 stanovanjskih enot in 181 parkirnih mest, 11 stanovanjskih enot na podlagi menjalnih in prodajnih pogodb, 4 stanovanjske enote in 1 poslovni prostor zaradi prenosa v namensko premoženje, 28 parkirnih mest je bilo na novo evidentiranih zaradi namena oddaje v najem, 1 enota je bila vnesena zaradi ureditve evidence. Med letom je bilo zaradi prodaj in drugih razlogov izločenih 6 parkirnih mest in 3 stanovanja.

Na dan 31. 12. 2023 je vrednost **nepremičnin v pridobivanju in obnov enot** last JSS MOL (skupina 023) 19.888.670 evrov, kar je 23,8 % manj kot preteklo leto. Povečanje je bilo v višini 15.675.365 evrov zaradi aktivnosti na 17 lokacijah: Zelena jama - Zvezna, Rakova jelša II, Jesihov štradon, Cesta v Gorice - igrišče, Nad motelom – Cesta dveh cesarjev, Mestni kare Povšetova, Litijska - Pesarska, Rakova jelša I, Zelena jama F4, zavetišče za brezdomce ob Poljanski cesti, Resljeva 48, Rakova jelša III, Cesta španskih borcev, Celovška 185, Zaloška cesta 160A, Preglov trg 10, Polje I – igrišče in investicijskega vzdrževanja enot ter za 168.293 evrov iz naslova neto prevrednotenja Rakova jelša II. Zmanjšanje pa je bilo v višini 22.040.202 evrov zaradi aktiviranja investicije, prodaje dveh nedokončanih poslovnih prostorov ter prenosa večnamenskega prostora, kotlovnice in komunalne infrastrukture na MOL ORN na Rakovi jelši II, zaključenih investicij Cesta v Gorice – igrišče (prenos na MOL ORN) in Celovška 185 ter zaključenih obnov stanovanjskih enot.

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** (skupina 04, 05) je konec leta znašala 27.808 evrov in je 50,5 % nižja kot leto poprej. Med letom je bilo izločitev za 1.532 evrov. Popravek vrednosti se je povečal za obračunano amortizacijo v višini 28.347 evrov, zmanjšal pa zaradi izločitev za 1.532 evrov.

2.1.1.3. Osnovna sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL

Pretežni del sredstev MOL, v upravljanju JSS MOL, predstavljajo nepremičnine. Neodpisana vrednost **nepremičnin** v upravljanju je konec leta znašala 1.459.314 evrov oziroma 9,3 % manj kot leto poprej. Spremembe na nepremičninah prejetih v upravljanje so razvidne iz tabele v nadaljevanju.

Tabela 15: Gibanje vrednosti nepremičnin v lasti MOL prejetih v upravljanje JSS MOL

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine v pridobivanju in obnove enot	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2022	567.518	2.090.058	0	2.657.576
Nabave, prenosi	43.355	33.274	0	76.629
Zmanjšanje NV - prenos v nam. prem.	-43.355	-341.133	0	-384.488
Zmanjšanje NV - izločitve	0	-154.830	0	-154.830
Stanje 31.12.2023	567.518	1.627.370	0	2.194.888
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2022	0	1.047.971	0	1.047.971
Amortizacija	0	25.411	0	25.411
Povečanje PV - prenos	0	31.098	0	31.098
Zmanjšanje PV - prenos v nam. prem.	0	-252.748	0	-252.748
Zmanjšanje PV - izločitve	0	-116.158	0	-116.158
Stanje 31.12.2023	0	735.574	0	735.574
Neodpisana vrednost 31.12.2023	567.518	891.796	0	1.459.314

Vrednost **zemljišč** last MOL, v upravljanju JSS MOL, (skupina 020) na dan 31. 12. 2023 znaša 567.518 evrov in so evidentirana na lokaciji Cesta Španskih borcev. Tekom leta se je povečala za 43.355 evrov zaradi prenosa zemljišča na Bizoviški iz MOL SLS in v enakem znesku zmanjšala zaradi prenosa po Sklepu o povečanju namenskega premoženja JSS MOL.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 – 031) je konec leta znašala 891.796 evrov in je 14,4 % nižja kot leto prej. Nabavna vrednost objektov znaša 1.627.370 evrov in je 22,1 % nižja kot predhodno leto. Povečala se je zaradi prenosa enote Bizoviška iz MOL SLS v vrednosti 33.274 evrov, zmanjšala pa zaradi prenosa v namensko premoženje (4 enote Puharjeva, Bizoviška) v višini 341.133 evrov ter izločitev 4 enot Šmartinska po zaključenem nepravdnem postopku in enote Štembalova zaradi prenosa na MOL OPVI po Sklepu župana za 154.830 evrov. Popravek vrednosti znaša 735.574 evrov, kar je 29,8 % manj kot lani. Povečal se je zaradi obračunane amortizacije za 25.411 evrov in prenosa enote iz MOL SLS za 31.098 evrov, zmanjšal pa zaradi prenosa v namensko premoženje v višini 252.748 evrov in izločitev enot za 116.158 evrov.

V registru osnovnih sredstev je bilo konec leta 21 enot v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL, od tega 19 stanovanjskih enot in 2 poslovna prostora. V upravljanje JSS MOL je bil iz oddelka MOL SLS prenesen 1 poslovni prostor. Zaradi prenosa v namensko premoženje in drugih razlogov je bilo izločenih 9 stanovanjskih enot in 1 poslovni prostor.

Vrednost **nepremičnin v pridobivanju** last MOL (skupina 023) na dan 31. 12. 2023 znaša 0 evrov, kar je enako preteklemu letu.

V letu 2023 se je nadaljevalo s posodabljanjem informacijskega sistema za podporo poslovnim procesom. Neodpisana vrednost **neopredmetenih osnovnih sredstev** (skupina 00 – 01) konec leta je 7.948 evrov in je 46,2 % nižja kot leto poprej.

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** (skupina 04, 05) je konec leta znašala 23.096 evrov in je za 27,9 % nižja kot leto poprej. Nabavna vrednost se je med letom povečala zaradi novih nabav za 9.265 evrov ter zmanjšala zaradi izločitev iz uporabe za 2.126 evrov. Popravek vrednosti se je povečal za obračunano amortizacijo v višini 17.811 evrov ter za enkratni odpis drobnega inventarja ob nabavi v vrednosti 371 evrov, zmanjšal pa zaradi izločitev iz uporabe za 2.126 evrov.

2.1.1.4. Druga sredstva

Dolgoročno dana posojila posameznikom so v bilanci stanja (skupina 07) izkazana v višini 35.249 evrov in so zmanjšana za 12.702 evrov, kolikor je ocenjena vrednost terjatev zapadlih v letu 2024. Vrednost dolgoročnih terjatev, ki zapadejo v plačilo v naslednjih 12 mesecih, se v izkazu bilanca stanja izkaže med kratkoročnimi terjatvami iz financiranja. Vrednost dolgoročnih terjatev do posojilojemalcev je za 25,5 % nižja kot leto poprej, saj je bila ena pogodba poplačana. Konec leta 2023 je bilo aktivnih 10 posojilnih pogodb.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja (skupina 08) znašajo 1.554 evrov, kar predstavlja terjatev iz naslova kupnin (lansko leto je znašala vrednost 2.111 evrov). Aktivna je le še 1 pogodba o obročnem plačilu kupnine iz privatizacije.

Dobroimetja pri bankah in na računih (skupina 11) so konec leta znašala 1.606.827 evrov, kar je 29,4 % več kot preteklo leto, od tega je 1.084.027 evrov sredstev na transakcijskih računih in 522.800 evrov sredstev na posebnih računih za posebne namene.

Kratkoročne terjatve do kupcev (skupina 12) zajemajo terjatve za neprofitne in tržne najemnine, uporabnine, stanovanjske stroške, vračila subvencij, najemnine garaž, skupnih delov stavb ter poslovnih prostorov in konec leta znašajo 1.044.953 evrov, kar je 45,5 % manj kot leto prej. Zmanjšanje terjatve v višini 913.345 evrov je iz naslova projekta Zelena jama F4 zaradi kompenzacije z obveznostjo za nakup novozgrajenih enot na podlagi menjalne pogodbe za zemljišče.

Terjatve iz najemnih razmerij (podskupina 1200) so se povečale za 4,0 % glede na preteklo leto in sicer z zapadlostjo do 1 leta jih je 44,4 %, z zapadlostjo od 1 leta do 3 let 13,0 % in z zapadlostjo nad 3 leta 42,6 % vseh terjatev konec leta.

Tabela 16: Terjatve do kupcev po starosti (konto 1200)

Starost	2020	2021	2022	2023	2023/2022	Struktura 2023
do 1 leta	285.781	344.587	403.092	463.899	115,1	44,4
nad 1 leto do 3 let	104.567	94.679	104.692	135.816	129,7	13,0
nad 3 leta (vse v sodnih postopkih)	552.398	512.720	497.308	445.238	89,5	42,6
Skupaj terjatve iz najemnin	942.745	951.986	1.005.092	1.044.953	104,0	100,0

Iz gornje tabele terjatev po starosti oziroma po zapadlosti je razvidno največje povečanje v skupinah z zapadlostjo do 1 leta in z zapadlostjo nad 1 letom do 3 let, kar je posledica višjih življenjskih stroškov in dvigovanja najemnin po novem stanovanjskem zakonu SZ –E1. Terjatve starejše od 3 let so vse v postopkih sodne izterjave in so se zmanjšale predvsem zaradi odpustov po končanih osebnih stečajih in odpisov, saj so nekateri dolžniki brez premoženja in dolgoletni prejemniki socialnih pomoči ter po izpraznitvi stanovanjske enote nekateri dolžniki ne prijavijo novega bivališča v Sloveniji, kar ovira izterjavo.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (skupina 14) znašajo 3.116.459 evrov in so 14,8 krat višje kot leto poprej, ker je proračun MOL več zahtevkov z valuto v letu 2023 plačal šele januarja 2024 in sicer za tekoče in investicijske materialne stroške, tekoče stroške iz upravljanja premoženja MOL, subvencije drugim lastnikom in izredne pomoči za 12/2023, kapitalski transfer, subvencije tržnih najemnin za obdobja od 7-12/2023 in subvencije neprofitnih najemnin za obdobja od 4-11/2023. Kot vsako leto je tudi konec tega leta odprt zahtevek za decembrske plače izplačane v januarju v višini 192.213 evrov. Terjatve do ZZZS za refundacije so znašale 24.440 evrov.

Kratkoročne terjatve iz financiranja (skupina 16) so izkazane v višini 17.978 evrov, kar je 24,1 % več kot preteklo leto. Povečane so za ocenjeno vrednost glavnice dolgoročnih stanovanjskih posojil danih posameznikom zapadlih v naslednjih 12 mesecih v višini 12.702 evrov.

Druge kratkoročne terjatve (skupina 17) so izkazane v višini 3.449.118 evrov, kar je 1,4 % več kot predhodno leto in so povečane za ocenjeno vrednost obročnih plačil kupnin zapadlih v letu 2024 v znesku 278 evrov. V bruto bilanci so evidentirane kot sledi v nadaljevanju.

Tabela 17: Druge kratkoročne terjatve

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	2023	2022
Terjatve do ZZS iz naslova refundacij za plače (prenos na skupino 14)	0	6.090
Terjatve za vstopni DDV	97	17
Terjatve za kredite v izterjavi	125.565	125.565
Terjatve za sodne stroške	143.294	159.990
Terjatve za vračila tržnih subvencij po odločbah	42.261	41.810
Terjatve za kupnine (solastniški delež)	4.838	0
Druge kratkoročne terjatve, sodne poravnave	33.322	27.452
Terjatve za poravnane obratovalne stroške	507.298	435.562
Terjatve za pogodbene kazni do dobaviteljev	2.592.165	2.600.916
Terjatve iz naslova zavarovanj	0	3.307
Skupaj druge kratkoročne terjatve	3.448.839	3.400.709

Med drugimi kratkoročnimi terjatvami so se največ povečale terjatve za poravnane obratovalne stroške, zmanjšale pa največ zaradi odpisov terjatev za sodne stroške in plačila pogodbene kazni izvajalca projekta v razvoju Baragovo semenišče.

Največji delež še vedno predstavljajo terjatve za pogodbene kazni (75,2 %). Najvišja je kljub delnemu poplačilu (doslej 428.114 evrov) do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d. - v stečajju za 1.955.526 evrov, ki je bila v celoti priznana. Načrt končne razdelitve stečajne mase bo predvidoma vložen v prvi polovici leta 2024 in možen je še kakšen delni priliv. V stečajno maso GPG d.d. - v stečajju je prijavljen nepobotan del pogodbene kazni zaradi zamude pri izročitvi objekta Polje II v višini 465.520 evrov in sicer je bila vložena tožba v stečajnem postopku v skladu z napotitvenim sklepom. Poleg teh so evidentirane še do NGD gradbeni inženiring d.o.o. – v stečajju, izvajalca objektov Vodnikova ulica 5 in Ob Ljubljani 42, v skupni višini 171.119 evrov.

Med **neplačanimi odhodki** (skupina 18, proti konta skupin 21, 22, 23, 24 in 26) se izkazujejo odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Konec leta so znašali 14.018.983 evrov in so za 6,7 krat višji kot predhodno leto. V spodnji tabeli je primerjava stanj kontov skupine 18 s stanji protikontov kratkoročnih obveznosti.

Tabela 18: Neplačani odhodki

NEPLAČANI ODHODKI	31.12.2023	OBVEZNOSTI	31.12.2023
Neplačani tekoči odhodki 180	582.430	Skupina 21	174.824
Neplačani tekoči transferi 181	1.104.636	Skupina 22	12.646.302
Neplačani investicijski odh. 182	12.331.917	Skupina 23	85.122
Drugi neplačani izdatki 189	0	DDV (protikonto 12, 17)	-51.876
		Skupina 24	1.118.920
		Skupina 26	45.690
Skupaj	14.018.983	Skupaj	14.018.983

Aktivne časovne razmejitve (skupina 19) izkazujejo kratkoročno odložene odhodke dobroimetja na petih urbana karticah v skupni višini 160 evrov.

2.1.2. Obveznosti do virov sredstev

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve so v izkazu bilanca stanja izkazane v višini 25.117.899 evrov, so 2,6 krat višje kot leto poprej in povečane za ocenjeno vrednost odplačil glavnih dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2024 v višini 3.454.114 evrov.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih (skupina 21) v višini 174.824 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december, izplačane januarja in so za 12,2 % višje kot predhodno leto zaradi napredovanja vseh zaposlenih za en plačni razred v skladu z »Dogovor o ukrepih na področju plač in drugih stroškov dela v javnem sektorju za leti 2022 in 2023«²³ s 1. 4. 2023 ter obračunane odpravnine ob odhodu v pokoj pri obračunu plače za mesec december 2023 v primerjavi z decembrom preteklega leta.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev (skupina 22) izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oziroma dobavljeno blago in so konec leta znašale 12.646.302 evrov, kar je za 19,4 krat več kot leto poprej, predvsem zaradi konca leta prejetega računa za nakup 80 stanovanj in parkirnih mest iz projekta Zelena jama F4. Nezapadlih obveznosti je 12.633.221 evrov oziroma 99,9 %, preostanek obveznosti pa je zapadlih in so zadržana sredstva do izvajalcev posameznih projektov in sanacij objektov v skladu s sklenjenimi pogodbami oziroma zaradi neizpolnjenih pogodbenih določil (nedostavljena garancija).

Druge kratkoročne obveznosti (skupina 23) v višini 85.122 evrov so za 74,7 % višje kot leto poprej. Največ, 58.967 evrov, je obveznosti za DDV iz naslova obračunanih garažnin in obračunane kupnine za prodani poslovni prostor ter na podlagi 76.a člena ZDDV-1, sledijo dajatve in prispevki plač za december v višini 24.388 evrov ter preostanek drugih obveznosti iz poslovanja. JSS MOL je bil zavezan k oddaji mesečnega obračuna DDV.

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta (skupina 24) so izkazane v višini 1.118.920 evrov, kar je 4,9 % manj kot preteklo leto. Obveznosti do MOL iz naslova odprtih terjatev iz premoženja last MOL, v upravljanju JSS MOL, so v višini 1.104.636 evrov (pretežni del, 977.763 evrov, predstavlja ne-pobotana pogodbeno kazen do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d. - v stečajju) ter preostanek do drugih uporabnikov proračunov občin in države.

Kratkoročne obveznosti do financerjev (skupina 25) so v bilanci stanja izkazane v višini 3.454.114 evrov in predstavljajo ocenjena odplačila glavnih najetih dolgoročnih posojil in lastnih udeležb zapadlih v letu 2024 (preteklo leto prikazane v skupini 26).

Kratkoročne obveznosti iz financiranja (skupina 26) predstavljajo natečene obresti za najeta posojila v višini 45.690 evrov.

Neplačani prihodki (skupina 28, proti konta skupin 12, 14, 16 in 17) so izkazani v višini 7.592.767 evrov in so za 37,4 % višji kot leto prej. To so prihodki, ki so že nastali v obračunskem obdobju, vendar še niso bili plačani. Ob plačilu terjatev iz naslova najemnih razmerij, zahtevkov za izplačilo iz proračuna občine, države in EU, kupnin, danih stanovanjskih posojil in drugo, se v enaki višini zmanjšajo neplačani prihodki. V naslednji tabeli je primerjava stanj kontov skupine 28 s stanji na proti kontih kratkoročnih terjatev, ki pa so v bilanci stanja (skupini 16 in 17) povečani za znesek kratkoročnega dela dolgoročnih terjatev skupin 07 in 08.

²³ Uradni list RS, št. 136/22

Tabela 19: Neplačani prihodki

NEPLAČANI PRIHODKI	31.12.2023	TERJATVE	31.12.2023
Neplačani nedavčni prihodki 281	1.077.952	Skupina 12	1.044.953
Neplačani kapitalni prihodki 282	4.838	Skupina 14	3.116.459
Neplačani transferni prihodki 284	4.197.105	Skupina 16	5.276
Drugi neplačani prejemki 285	2.312.872	Skupina 17	3.448.839
		Refundacije (protikonto 144)	-22.761
Skupaj	7.592.767	Skupaj	7.592.767

Pasivne časovne razmejitve (skupina 29) izkazujejo dobroimetja v višini 160 evrov (proti skupina 19). Konec leta je oblikovan **rezervni sklad** (skupina 91) v skupni višini 522.800 evrov, kar je 0,1 % manj kot leto prej. Rezervni sklad v smislu 119. člena Stvarnopravnega zakonika je oblikovan v višini 396.000 evrov, enako kot leto prej. Rezervacije za kreditna tveganja so oblikovane na osnovi Sklepa o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja po stanju 31. 12. 2023 v višini 126.800 evrov, kar je 0,4 % manj kot preteklo leto (ena pogodbena poplačana).

Sklad namenskega premoženja (skupina 94) je na dan 31. 12. 2023 izkazan v višini 302.224.666 evrov, kar je 5,0 % več kot konec predhodnega leta, od tega je vpisanega v sodni register 290.786.023 evrov (podskupina 9400). Zadnji vpis v sodni register na podlagi Sklepa 35. seje MS MOL z dne 26. 9. 2022 v višini 6.227.483 evrov je bil 25. 4. 2023 kot povečanje stvarnega premoženja (zemljišča Bizovik, Nad motelom, Resljeva, Litjska-Pesarska in pripadajoča zemljišča stavb Ulice Hermana Potočnika 17, Ipavčeva 4a, Apihova 24, Slape 3, Hudovernikova 2). Sklad namenskega premoženja za drugo v višini 11.438.643 evrov (podskupina 9403) izkazuje namensko premoženje, ki ni vpisano v sodni register. Iz spodnje preglednice je razvidna sestava in stanje namenskega premoženja konec leta.

Tabela 20: Stanje namenskega premoženja JSS MOL

Opis	2023	2022
Namensko premoženje vpisano v sodni register	290.786.023	284.558.540
Zemljišča	1.573.193	5.790.990
Stanovanja	25.944.316	10.823.272
Investicije	19.874.201	26.070.745
Oprema	-1.536	26.811
Dana stanovanjska posojila	47.951	60.774
Kupnine	1.832	2.111
Splošni sklad varščine	-1.037.408	-1.013.929
Splošni sklad lastna udeležba	-3.687.428	-3.387.815
Dolgoročna posojila SSRS	-21.392.567	-22.447.686
Dolgoročna posojila poslovnih bank (SID)	-11.796.194	-12.681.606
Dolgoročna posojila javnih skladov	-15.147	-60.593
Kratkoročna posojila poslovnih bank	0	0
Dolgoročne obveznosti do fizičnih oseb	-575.000	-575.000
Dolgoročne obveznosti za prejete predujme za najemnine	-51.740	-7.281
Rezultat - presežek prihodkov nad odhodki	2.554.171	793.417
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	11.438.643	3.394.209
Sklad namenskega premoženja JSS MOL	302.224.666	287.952.748

Dolgoročne finančne obveznosti (skupina 96) so konec leta v izkazu bilanca stanja izkazane v višini 33.437.222 evrov, kar je 8,4 % manj kot predhodno leto ter so znižane za ocenjena vračila glavnice najetih posojil in lastnih udeležb v letu 2024 v višini 3.454.114 evrov. Zmanjšanje dolgoročne zadolženosti je tudi iz naslova poplačanih štirih kreditnih pogodb. V bruto bilanci je izkazano stanje dolgoročne zadolženosti 36.891.336 evrov, od tega je za 33.203.908 evrov nezapadlih glavnice najetih kreditov pri SID banki, SSRS in EKO skladu ter za 3.687.428 evrov obveznosti iz lastnih udeležb do neprofitnih

najemnikov, ki so evidentirane skladno s sklenjenimi pogodbami o lastni udeležbi. V pogodbah, sklenjenih na osnovi SZ, pred spremembo v letu 2003, je določeno, da bo lastna udeležba vrnjena najemnikom najkasneje v 10 letih po preteku 25 letnega obdobja oziroma ob izselitvi, revalorizirana po TOM. Lastne udeležbe, ki so jih vplačali uspeli na 9. in kasnejših javnih razpisih, pa so obračunane skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem²⁴ in znašajo 10 % točkovne vrednosti dodeljenega neprofitnega stanovanja, izračunane po pravilniku iz 116. člena SZ-1. Najemodajalec je obvezan vrniti lastno udeležbo po preteku 10 let v protivrednosti v evrih, obrestovano z 2 % obrestno mero.

Druge dolgoročne obveznosti iz poslovanja (skupina 97) so konec leta znašale 1.664.149 evrov in so za 4,3 % višje kot leto poprej. Dolgoročna obveznost na podlagi prodajne pogodbe s fizično osebo, kateri bo kupnina za zemljišči s stavbama (za rušenje) v višini 575.000 evrov poravnana z novozgrajenimi stanovanjskimi enotami v skupni površini 200 m² in 5 parkirnimi mesti, bo realizirana najkasneje do 31. 5. 2026. Obveznosti iz prejetih varščin, ki se najemnikom vrnejo ob predaji nepoškodovanega izpraznjenega stanovanja zmanjšane za morebitni dolg iz najemnega razmerja, stroške ureditve stanovanja in drugo, znašajo 1.037.408 evrov. Vrednost dolgoročne obveznosti v višini 51.740 evrov izhaja iz prejetih predujmov za najemnine. V letu 2017 so bila s strani najemnice prejeta sredstva v višini 20.000 evrov za pokrivanje prihodnjih najemnin in so konec leta izkazana v znesku 2.133 evrov. Iz naslova javnega povabila za nakup stanovanj od lastnikov, ki imajo v lasti zanje neprimerno stanovanje, je bilo del kupnine v višini 50.000 evrov namenjene za pokrivanje prihodnjih najemnin, katere stanje konec leta znaša 49.608 evrov.

Tabela 21: Obveznosti za sredstva v lasti MOL, prejeta v upravljanje JSS MOL

OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA V LASTI MOL, PREJETA V UPRAVLJANJE JSS MOL	2023	2022
Stanovanja	891.796	1.042.087
Objekti v prenovi	0	0
Oprema	23.096	32.013
Materialne pravice	7.948	14.779
Zemljišča	567.518	567.518
Skupaj obveznosti za sredstva v upravljanju	1.490.358	1.656.396
Rezultat - presežek odhodkov nad prihodki	-1.499.260	-80.444
Popravek otvoritve	0	-973
Skupaj obveznosti za sredstva v upravljanju z rezultatom	-8.902	1.574.980

Vrednost neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev v upravljanju (skupina 980) konec leta znaša 1.490.358 evrov in je za 10,0 % nižja kot preteklo leto, predvsem zaradi prenosa v namensko premoženje JSS MOL (4 enote Puharjeva, Bizoviška), predaje enote MOL OPVI na podlagi Sklepa župana, na podlagi odločbe po zaključenem nepravdnem postopku in obračunane amortizacije.

Za tekoče leto je **iz upravljanja premoženja v lasti MOL izkazan presežek odhodkov nad prihodki** v višini 1.499.260 evrov (skupina 985) predvsem zaradi neplačanih zahtevkov iz proračuna MOL, od tega 93,6 % za subvencije tržnih najemnin. Skupna obveznost za sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL, na dan 31. 12. 2023 je izkazana v višini -8.902 evrov. Za sredstva v upravljanju je z MOL sklenjena pogodba o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL. Najemnine in drugi pripadajoči prihodki iz naslova sredstev v lasti MOL, danih v upravljanje JSS MOL, se zbirajo na računu MOL - najemnine. Skladno z odlokom o proračunu MOL se namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva načrtujejo za porabo na proračunskih postavkah 061003 Gospodarjenje in prenove s stanovanji MOL - namenska sredstva in 061007 Obratovalni stroški in upravljanje neprofitnih stanovanj MOL - namenska sredstva, ki sta vključeni v finančni načrt proračunskega uporabnika 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije.

²⁴ Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21.

2.2. Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov

Realizirani prihodki v višini 19.956.968 evrov so za 10,8 % nižji kot preteklo leto. V nadaljevanju je prikazana tabela prihodkov, kjer so zbirni zneski nedavčnih, kapitalskih in transfernih prihodkov ter prihodki iz naslova prejetih sredstev iz EU.

Tabela 22: Prihodki

PRIHODKI	2023	2022
Nedavčni prihodki	12.134.997	10.596.360
Kapitalski prihodki	1.574.604	520.204
Transferni prihodki	6.241.332	10.999.432
Prejeta sredstva iz EU	6.035	265.585
Skupaj prihodki	19.956.968	22.381.582

Nedavčni prihodki (skupina 71) so realizirani v višini 12.134.997 evrov in so 14,5 % večji kot leto prej, predvsem zaradi višanja neprofitnih najemnin v skladu s SZ-1E, ki postopno usklajuje vrednost točke, ter obračunanih najemnin v novo vseljenih enotah zaključene investicije Rakova jelša II. Prihodki od obresti so posledica visokih obrestnih mer za stanja na transakcijskih računih. Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 11.741.055 evrov, kar je 13,8 % več kot v predhodnem letu. Najpomembnejši so prihodki od neprofitnih najemnin v višini 9.102.618 evrov, ki so 9,8 % višji kot v preteklem letu in prihodki od tržnih najemnin v višini 2.245.629 evrov, ki so 32,5 % višji kot v preteklem letu. V primerjavi s preteklim letom so se največ (za 71,1 %) zvišali prihodki od zamudnih obresti od najemnin, ki znašajo 61.319 evrov, sledijo prihodki od garažnin (za 19,8 %), ki se samostojno oddajajo v najem in znašajo 248.389 evrov, manjši delež pa predstavljajo prihodki od uporabnin, povračil stanovanjskih stroškov, najemnin skupnih delov, najemnin – deljeno lastništvo in drugi.

Prihodki od prodaje blaga in storitev so realizirani s prodajo električne energije na lokacijah Polje II in Pipanova pot 28 v višini 8.387 evrov, kar je 11,9 % več kot preteklo leto in s prodajo storitev sklepanja najemnih pogodb za Stanovanjski sklad Republike Slovenije v višini 115 evrov.

Druge nedavčne prihodke v višini 335.809 evrov, ki jih je 22,0 % več kot leto prej, predstavljajo plačila najemnikov za poravnane obratovalne stroške, plačilo prefakturiranih stroškov Javnega podjetja Energetike Ljubljana in Javnega podjetja Voka snage izvajalca GOI del na objektu Rakova jelša II, prejete varščine novo vseljenih najemnikov, zavarovalnine, vračila tržnih subvencij po odločbah in drugo.

Tabela 23: Nedavčni prihodki

NEDAVČNI PRIHODKI	2023	2022
Prihodki od obresti	49.631	734,58
Prihodki od premoženja	11.741.055	10.312.934
Prihodki od prodaje blaga in storitev	8.502	7.494
Drugi nedavčni prihodki	335.809	275.198
Skupaj nedavčni prihodki	12.134.997	10.596.360

Kapitalski prihodki (skupina 72) v višini 1.574.604 evrov so bili realizirani s prodajo osnovnih sredstev in so trikrat višji kot leto poprej. V nadaljevanju tabela prikazuje kapitalske prihodke po posameznih skupinah kontov.

Tabela 24: Kapitalski prihodki

KAPITALSKI PRIHODKI	2023	2022
Prihodki od prodaje poslovnih objektov	350.000	0
Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	284.937	432.500
Kupnine od javnega zasebnega partnerstva	18.762	68.095
Kupnine solastniških deležev	0	8.246
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	918.205	386
Prihodki od ustanovitve stvarne služnosti	2.200	10.978
Prihodki od ustanovitve stavbnih pravic	500	0
Skupaj kapitalski prihodki	1.574.604	520.204

Največ kapitalskih prihodkov je bilo pridobljenih iz naslova prodaje stavbnih zemljišč in sicer z menjavo parcel 1490/1 in 1562/158 k. o. 2706 za nakup enot v soseski Zelena jama F4 v višini 913.345 evrov in preostanek s prodajo solastniškega deleža zemljišča parcele 250/751 k. o. 1722 Trnovsko predmestje (Opekarska). Prihodki od prodaje dveh poslovnih prostorov na Kusoldovi 2 (projekt Rakova jelša II) so znašali 350.000 evrov. Prihodki od prodanih stanovanjskih enot na naslovih Karlovška 9/12 (menjava za Gotsko 13) in Ilirska 34/11, parkirnih mest Rakuševa 26/74,126,198,107, 4-36/342 in 341 ter kleti na naslovu Wolfova 8/0 so bili realizirani v skupni višini 284.937 evrov. Prihodek od prodaje solastniškega deleža po modelu deljenega lastništva kot javno–zasebnega partnerstva na naslovu Reboljeva 2/223 je znašal 18.762 evrov. Po 1 upravičenec je plačal ustanovitev stvarne služnosti oziroma stavbne pravice.

Transforni prihodki (skupina 74) so znašali 6.241.332 evrov, kar je 43,3 % manj kot leto prej, saj so bila plačila izvedena v začetku meseca januarja 2024. Največ transfernih prihodkov v znesku 4.673.261 evrov je iz proračuna MOL, od tega največ 2.480.917 evrov za tekoče in investicijsko delovanje, sledi transfer za subvencije neprofitnih najemnin v višini 2.117.215 evrov ter preostanek za izredne pomoči najemnikom in druge stroške tekočega vzdrževanja. Iz proračuna RS je bilo prejetih 1.548.491 evrov subvencij tržnih najemnin ter iz proračunov občin Vrhnika in Kranj 19.580 evrov subvencij neprofitnih najemnin.

Prihodki iz proračuna EU (skupina 78) so evidentirani v višini 6.035 evrov in so 97,7 % nižji kot preteklo leto. Kot nepovratna sredstva so bili prejeti iz drugih evropskih institucij iz naslova projekta št. 101053510 NETCO - »Network of Cities for Collaborative Housing« v višini 3.000 evrov in projekta št. 101091280 ISHOD - »Improving social housing model in the City of Zagreb« v višini 3.035 evrov.

V letu 2023 so bili **realizirani odhodki** za 17,8 % nižji kot v predhodnem letu in sicer zaradi nižje investicijske aktivnosti.

Tabela 25: Odhodki

ODHODKI	2023	2022
Tekoči odhodki	7.484.831	6.793.575
Tekoči transferi	3.288.571	2.821.274
Investicijski odhodki	7.068.423	12.102.828
Skupaj odhodki	17.841.825	21.717.676

Tekoči odhodki (skupina 40) so bili realizirani v višini 7.484.831 evrov in so 10,2 % višji kot preteklo leto. V nadaljevanju so v tabeli prikazani tekoči odhodki po posameznih skupinah kontov.

Tabela 26: Tekoči odhodki

TEKOČI ODHODKI	2023	2022
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.902.970	1.810.240
Prispevki na plače in premije KDPZ	292.917	284.868
Izdatki za blago in storitve	3.735.067	3.500.239
- pisarniški material in storitve	70.989	64.764
- posebni mat. in storitve (geodetske storitve, zdravniški pregledi)	15.100	14.380
- energija, voda in komunikacije (poštne)	70.958	82.990
- prevozni stroški in storitve	175	567
- izdatki za službena potovanja	20.993	18.937
- tekoče vzdrževanje	3.374.151	3.169.643
- poslovne najemnine in zakupnine - NUSZ	22.015	21.980
- drugi operativni stroški	160.686	126.980
Plačila obresti	1.218.351	714.304
Rezervacije	335.526	483.923
Skupaj tekoči odhodki	7.484.831	6.793.575

Plače in drugi izdatki zaposlenim so 5,1 % višji od prejšnjega leta predvsem zaradi povišanj za en plačni razred vsem zaposlenim v javnem sektorju iz naslova Dogovora o ukrepih na področju plač in drugih stroškov dela v javnem sektorju za leti 2022 in 2023. Izdatki za blago in storitve so 6,7 % višji kot leto poprej, predvsem zaradi višjih stroškov tekočega vzdrževanja in zavarovanja stanovanjskih enot. Drugi operativni stroški so se glede na preteklo leto povišali za 26,5 % in sicer največ iz naslova izvršb, odvetniških in sodnih stroškov, vrnjenih varščin, stroškov izobraževanja zaposlenih ter nadomestil za nekoriščenje likvidnostnega kredita. Plačila domačih obresti so bila realizirana v višini 1.218.351 evrov, kar je 70,6 % več kot predhodno leto in je posledica celoletnega višanja obrestnih mer. Največ obresti je bilo od dolgoročnih posojil SSRS 673.682 evrov in SID banke 472.687 evrov, od vrnjenih lastnih udeležb 70.111 evrov, od EKO sklada 1.391 evrov ter od medletnega koriščenja kratkoročnega posojila 480 evrov. Rezervacije za rezervni sklad so bile realizirane v višini 335.526 evrov, kar je 30,7 % manj kot leto prej.

Tekoči transferi (skupina 41) so bili realizirani v višini 3.288.571 evrov, kar je 16,6 % več kot predhodno leto. Med transferi posameznikom in gospodinjstvom prevladujejo subvencije tržnih najemnin v skupnem znesku 2.913.625 evrov (15,5 % višje kot predhodno leto), subvencij neprofitnih najemnin drugim lastnikom je bilo 368.352 evrov (višje za 25,7 % predvsem zaradi višjih subvencij po SZ-1E) in 2.814 evrov vračil subvencij po odločbah. Drugi tekoči domači transferi v višini 3.780 evrov so plačila 2 % davka na promet nepremičnin.

Investicijski odhodki (skupina 42) so realizirani v višini 7.068.423 evrov, kar je 41,9 % manj kot leto prej in so po posameznih projektih predstavljeni v poslovnem poročilu pri realizaciji letnih programov.

Tabela 27: Investicijski odhodki

INVESTICIJSKI ODHODKI	2023	2022
Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov	1.718.302	440.748
Nakup opreme	8.608	12.735
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	789.608	8.371.518
Investicijsko vzdrževanje in obnove	1.158.769	1.105.650
Nakup zemljišč	2.471.731	909.610
Nakup nematerialnega premoženja	101.369	85.643
Študije o izvedljivosti projektov	820.036	1.176.923
Skupaj investicijski odhodki	7.068.423	12.102.828

2.3. Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

Skupno je bilo **prejetih vračil posojil in kupnin** iz naslova privatizacije 15.528 evrov (skupina 75), kar je 7,8 % več kot leto prej, prejetih poplačil kreditov v izterjavi ni bilo. Iz naslova privatizacije, prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu, se obročno plačuje le še ena kupnina po končanem dolgotrajnem sodnem postopku (do poplačila še 79 obrokov). Danih stanovanjskih posojil ni bilo (skupina 44).

Tabela 28: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	2023	2022
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov	15.250	13.994
Prejete kupnine iz naslova privatizacije	278	414
Dana posojila posameznikom	0	20.318
Prejeta minus dana posojila	15.528	-5.910

2.4. Pojasnila k izkazu računa financiranja

Zadolžitev se je povečala za 590.740 evrov (skupina 50) zaradi črpanja dolgoročnega kredita SSRS v višini 288.266 evrov za financiranje izgradnje stanovanjske soseske Rakova jelša II. Lastne udeležbe v skupni višini 302.474 evrov je vplačalo 42 najemnikov uspelih na listi B javnega razpisa.

Z rednim plačevanjem anuitet za prejeta posojila in vračili lastnih udeležb se je zadolženost zmanjšala za 2.378.502 evra (skupina 55). Vrnjene so bile glavnice SID banki za 885.412 evrov, SSRS za 1.343.907 evrov in EKO skladu za 45.445 evrov ter 103.738 evrov lastnih udeležb 25 najemnikom.

Račun financiranja izkazuje zmanjšanje **neto zadolžitve** v višini 1.787.762 evrov.

Tabela 29: Račun financiranja

RAČUN FINANCIRANJA	2023	2022
Dolgoročni krediti najeti pri javnih skladih	288.266	3.031.734
Prejete lastne udeležbe	302.474	81.965
Odplačila kratkoročnih kreditov poslovnim bankam	0	-420.000
Odplačila dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	-885.412	-667.230
Odplačila dolgoročnih kreditov javnim skladom	-1.389.352	-1.613.301
Vračila lastnih udeležb	-103.738	-974.525
Neto zadolževanje oziroma neto odplačilo dolga	-1.787.762	-561.357

3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA²⁵

1. Vsi prejemki in izdatki izhajajo iz javne službe sklada. Vse izvajane naloge so bile načrtovane v Stanovanjskem programu MOL 2023 - 2026 oziroma Rebalansu finančnega načrta JSS MOL in Rebalansu proračuna za leto 2023.
2. Konec leta so izkazane **dolgoročne rezervacije** za kreditna tveganja v višini 126.800 evrov in rezervni sklad v višini 396.000 evrov, skupaj 522.800 evrov sredstev na posebnih računih.
3. Sredstva na računih so se **povečala za 342.911 evrov, kar predstavlja skupni rezultat** tekočega leta in prikazuje tabela v nadaljevanju.

²⁵ Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 133/23).

a. Na namenskem premoženju prejemki za 1.760.754 evrov presegajo izdatke in skupaj z rezultatom iz preteklih let je izkazan presežek v višini 2.554.171 evrov.

b. Iz upravljanja premoženja MOL izdatki presegajo prejemke za 1.417.843 evrov in skupaj z rezultatom iz preteklih let je izkazan primanjkljaj v višini 1.499.260 evrov.

Takšna razporeditev rezultata bo predlagana v sprejem ustanovitelju.

Tabela 30: Rezultat poslovanja po lastništvu sredstev

Konto	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
71	Nedavčni prihodki	12.134.997	12.112.943	22.054
72	Kapitalski prihodki	1.574.604	1.574.604	0
74	Transforni prihodki	6.241.332	1.804.713	4.436.619
75	Prejeta vračila danih posojil	15.528	15.528	0
78	Prihodki iz proračunov EU	6.035	0	6.035
50	Zadolževanje	590.740	590.740	0
	Prihodki in drugi prejemki	20.563.236	16.098.528	4.464.708
40	Tekoči odhodki	7.484.831	4.994.233	2.490.598
41	Tekoči transferi	3.288.571	6.594	3.281.977
42	Investicijski odhodki	7.068.421	6.958.445	109.976
44	Dana posojila	0	0	0
55	Odplačila dolga	2.378.502	2.378.502	0
	Odhodki in drugi izdatki	20.220.325	14.337.774	5.882.551
	Rezultat leta 2023	342.911	1.760.754	-1.417.843
	Rezultat preteklih let	712.000	793.417	-81.417
	Rezultat 31.12.2023	1.054.911	2.554.171	-1.499.260

Za leto 2023 se je ugotavljal presežek tudi v skladu z 9.i. členom Zakona o javnih financah (Tabela 32), pri čemer se izračunani presežek po računovodskih pravilih oziroma po denarnem toku (Tabela 31) zmanjša za neplačane obveznosti (R 2, konta 9603 in 97), razen za neplačane obveznosti iz naslova odplačila glavnice dolga (konta 9600). Iz upravljanja lastnega premoženja in iz upravljanja premoženja MOL je ugotovljen primanjkljaj, zato ni predlagana razporeditev porabe presežka v skladu s 5. členom Zakona o fiskalnem pravilu - ZFisP²⁶.

Tabela 32: Rezultat poslovanja v skladu z 9.i. členom ZJF

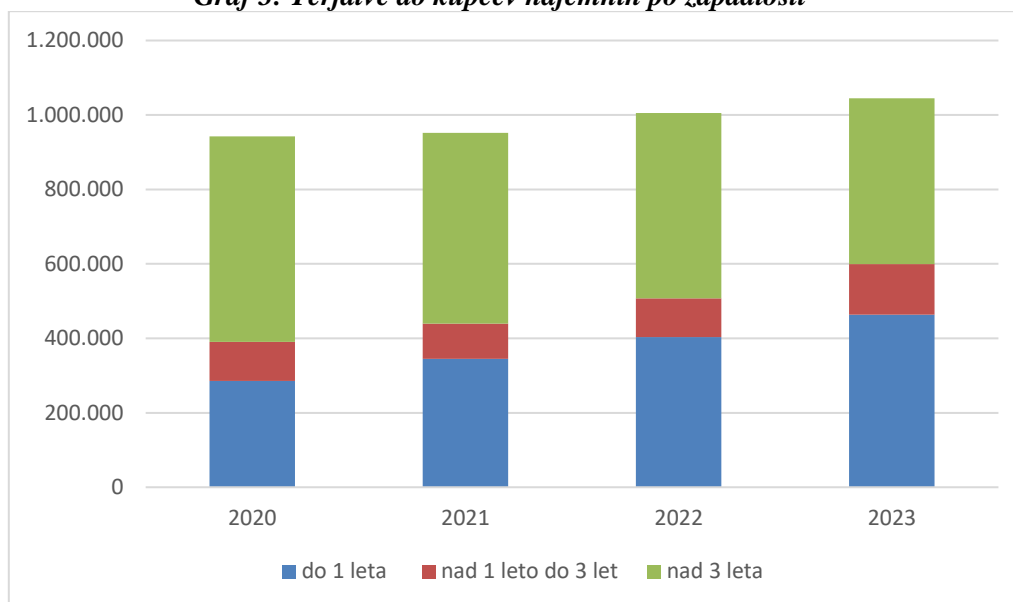
Razred	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
	Rezultat preteklih let	712.000	793.417	-81.417
	Rezultat leta 2023	342.911	1.760.754	-1.417.843
2	Kratkoročne obveznosti	-12.966.222	-12.661.666	-304.556
9	Dolgoročne obveznosti	-5.351.576	-5.351.576	0
	Rezultat v skladu z 9.i. členom ZJF	-17.262.887	-15.459.071	-1.803.816

4. Javni sklad konec leta 2023 ne izkazuje **zalog**.

²⁶ Zakon o fiskalnem pravilu – ZfisP, Uradni list RS, št. 55/15, 177/20 – pop. in 129/22.

5. Stanje neporavnanih terjatev najemnin in ukrepi za njihovo poravnavo (konto 1200) - konec leta so terjatve iz najemnin znašale 1.044.953 evrov, kar je 4,0 % več kot predhodno leto.

Graf 3: Terjatve do kupcev najemnin po zapadlosti



Najemnino občasno neredno poravnava 25,2 % najemnikov. V letu 2023 se je fakturiralo 14.855.358 evrov najemnin, konec leta pa je bilo neplačanih 1.044.953 evrov terjatev, kar predstavlja 7,0 % fakturiranega oziroma 0,8 % povprečnega mesečnega obračuna, ki znaša 1.237.947 evrov (preteklo leto 7,6 % fakturiranega oziroma 0,9 % povprečnega mesečnega obračuna). Aktivnosti kot so dvomesečno opominjanje dolžnikov in **aktivnosti iz naslova antideložacijske dejavnosti** v sodelovanju s CSD Ljubljana in Društvom Kralji ulice, predstavljajo preventivno delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj in bivalnih enot in s tem posledično preprečevanje krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja. Predstavniki društva nudijo pomoč najemnikom pri vselitvi, opozarjajo jih na redno plačevanje položnic, na možnost subvencioniranja najemnine, nudijo jim pomoč pri uveljavljanju pravic do denarne pomoči ipd.), to pa vpliva na zmanjševanje terjatev iz naslova najemnin, mlajših od 1 leta.

Pravico do subvencioniranja neprofitne najemnine je uveljavilo 1.584 najemnikov v skupni višini 2.967.971 evrov. Izredno denarno pomoč je prejelo 37 najemnikov v višini 32.010 evrov. Pri postopkih plačevanja dolgov se sodeluje tudi z donatorji in humanitarnimi organizacijami.

Med **ukrepi za izterjavo težko izterljivih najemnikov** (konto 1200), ker le-ti nimajo premoženja in zadostnih dohodkov naj se omeni, da so z višino dolga seznanjeni vsak mesec s prejemom računa za najemnino za tekoči mesec. Omogočeno je obročno poplačilo dolga in tako je konec leta imelo 99 najemnikov sklenjen dogovor o obročnem poplačilu dolga v skupni višini 54.232 evrov (terjatev z oznako D). V osebnem stečaju je bilo konec leta 11 najemnikov (leto prej 10) s skupnim dolgom v višini 34.866 evrov (terjatev z oznako U).

Proti večjim oziroma dolgotrajnejšim dolžnikom in v primeru obstoja drugih krivdnih razlogov **se vlaga tožbe na odpoved najemnega razmerja in poplačilo dolga**. Z deložacijo oziroma prisilno izpraznitvijo posameznega stanovanja je bilo povezanih šest postopkov. V petih primerih je deložacijo izvedel sodni izvršitelj v celoti ter predal predmetne enote, en stanovalec pa se je izselil pred napovedano deložacijo. Od navedenih šestih primerov so se zagotovile tri bivalne enote, trije izseljeni pa niso potrebovali pomoči pri zagotavljanju nastanitve. Poleg tega je JSS MOL v okviru izvršilnih postopkov v dveh primerih, zaradi obstoja možnosti poplačila dolga, predlagal odlog izvršbe in s tem preprečil že napovedano deložacijo, v enem primeru pa je odlog predlagal dolžnik. V nobenem od navedenih šestih primerov ni prišlo do socialne ogroženosti z brezdomstvom.

V primeru deložacij, ko je najemnik ali uporabnik v finančni stiski in socialno ogrožen, kar je preverjeno v sodelovanju z CSD Ljubljana, je upravičen do dodelitve bivalne enote. S tem predhodnim postopkom preverjanja socialnega statusa dolžnikov in nudenja pomoči v smislu dodelitve bivalne enote se je doseglo, da je število deložacij majhno in le-te potekajo brez večjih zapletov in z omiljenimi posledicami za dolžnike.

Posebej se spremlja terjatve, ko zanje sodišče ugotovi neizterljivost oziroma ustavi izvršilni postopek (ni izvršilnih sredstev). Konec leta je bilo 176 dolžnikov, od tega 83 dolžnikov z odprtimi dosojenimi terjatvami na zaključenih spisih, katerih skupna višina znaša 214.615 evrov oziroma 48,2 % vseh terjatev starejših od 3 let na kontih skupine 1200. Zaradi ugotovljene neizterljivosti so ti postopki trenutno ustavljeni in se nadaljuje s periodičnim preverjanjem dohodkov in premoženja dolžnikov.

6. Ob koncu leta so izkazane **obveznosti do dobaviteljev** v višini 12.646.302 evrov. Nezapadlih obveznosti je 12.633.221 evrov oziroma 99,9 %. Zapadle nad tri leta so obveznosti v višini 8.652 evrov in sicer je 3.123 evrov zadržanih sredstev do izvajalca objekta Ob Ljubljani 42 NGD gradbeni inženiring d.o.o. – v stečajju, ker asignacijske pogodbe do začetka stečajnega postopka niso bile potrjene in 5.529 evrov do prodajalca ADM skupina d.o.o. kot del zadržane kupnine za objekt Zaloška 273 zaradi nedostavljene garancije za odpravo napak. Neplačane obveznosti do treh let v skupni višini 4.429 evrov so zadržana sredstva do izvajalca projekta Zelena jama F4 Lagra d.o.o. skladno s sklenjenimi pogodbami.
7. Za **vlaganja v osnovna sredstva** v lasti MOL so se skladno s sprejetim proračunom oziroma rebalansom proračuna MOL za leto 2023 uporabljali investicijski transferi iz proračunskih postavk 061001 Delovanje JSS MOL, 061002 Zagotavljanje najemnih stanovanj v MOL in 061003 Gospodarjenje in prenove s stanovanji MOL – namenska sredstva. Za investiranje v osnovna sredstva v lasti JSS MOL so se uporabljala sredstva skladno s sprejetim finančnim načrtom iz ustvarjenih prejemkov in črpanja dolgoročnega posojila SSRS za projekt Rakova jelša II (zadnja tranša).
8. JSS MOL je tekom leta razpolagal z več namenskimi sredstvi na lastnem TRR računu, saj je pričakoval plačilo obveznosti iz naslova projekta F4, kar se je zamaknilo v leto 2024. Na dan 31. 12. 2023 je izkazoval **dobroimetja pri bankah** v višini 1.606.827 evrov, od tega je 1.084.027 evrov sredstev na transakcijskih računih in 522.800 evrov sredstev rezerv na posebnih računih.
9. Na **spremembe stalnih sredstev** so v največji meri vplivale aktivnosti na investicijah za izgradnjo stanovanjskih enot, prenosi zemljišč in enot v namensko premoženje ter nakupi zemljišč in enot, katerih skupna vrednost je presegla obračunano amortizacijo, kar se odraža v povečanju stalnih sredstev v primerjavi s preteklim letom.
10. **Z izvenbilančnimi vknjižbami** (skupina 9995, 9997) so evidentirane prejete in dane garancije in menice, potencialne obveznosti iz tožb, stvarne služnosti in hipoteke za najeta posojila ter potencialne terjatve iz pogodb.

Tabela 31: Izvenbilančna evidenca

IZVENBILANČNA EVIDENCA	2023	2022
Dane garancije, menice za najeta posojila	15.344.475	12.902.888
Obveznosti iz tožb	25.598	385.974
Obveznosti iz dano v uporabo, stvarnih služnosti in stavbnih pravic	53.447	53.442
Obveznosti iz hipotek za najeta posojila	21.407.714	22.508.279
Obveznosti iz lastnih udeležb MOL	30.193	29.667
Obveznosti iz varščin MOL	2.490	2.490
Prejete garancije, zavarovanja, stvarne služnosti, stavbne pravice	5.350.948	8.299.138
Terjatev iz pogodbe o kratkoročnem kreditu, odobrenem limitu	3.005.000	5.000
Potencialne terjatve iz predpogodb, pogodb	575.000	575.000
Skupaj izvenbilančna evidenca	45.794.865	44.761.878

Obveznosti iz danih menic so se povečale zaradi zavarovanja najetega kratkoročnega revolving kredita v višini 3.000.000 evrov ter hkrati zmanjšale zaradi odplačil posojil SID banki. Potencialne obveznosti iz tožb so se znižale zaradi zaključka tožbe z izvensodno poravnavo. Obveznosti iz danih hipotek za najeta posojila se zmanjšujejo skladno z odplačevanjem dolgov. Obračunana revalorizacija je povečala obveznost iz lastnih udeležb MOL. Vrednost prejetih garancij in drugih zavarovanj konec leta znaša 5.350.948 evrov. Tekom leta je bilo prejetih 3.224.441 evrov garancij za dobro izvedbo del na projektih Mestni kare Povšetova – Novi center, Litijska – Pesarska, Zavetišče za brezdomce ob Poljanski cesti, Celovška 185, Zelena jama - Zvezna ulica, Rakova jelša I in vzdrževanja enot ter za odpravo napak na projektih Rakova jelša II, Cesta španskih borcev, Vodnikova 5, Zelena jama F4 in vzdrževanja enot. Veljavnost je potekla zavarovanjem v skupni vrednosti 6.172.632 evrov, in sicer za dobro izvedbo del na projektih Rakova jelša II, Cesta španskih borcev, Celovška 185, Zelena jama F4 ter za odpravo napak vzdrževanja enot in na projektu Zarnikova 4.

Dane stvarne služnosti in stavbne pravice so na lokacijah Rakova jelša III, Bizovik, Rakova jelša I, Zelena jama in Litijska – Pesarska. Prejete stvarne služnosti so na lokacijah Rakova jelša I in Zvetišče za brezdomce ob Poljanski cesti.

Potencialne terjatve iz pogodbe za kratkoročni kredit znašajo 3.000.000 evrov in iz odobrenega limita 5.000 evrov po Pogodbi o uporabi poslovne kartice Mastercard z NLB.

11. Drugo, kar je pomembno za predstavitev poslovanja

Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31. 12. 2023 sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki nadzornega sveta sklada zastopani v organih upravljanja.

Dogodki po bilanci stanja

- a. Januarja je bila vložena vloga na SSRS za črpanje dolgoročnega posojila za projekt Zelena jama - F4, kupnina pa je bila delno že plačana januarja oziroma februarja.
- b. Proračun MOL je v začetku januarja nakazal sredstva za obračunane plače za mesec december in za vse neplačane zahteve iz leta 2023.
- c. Dne 25. 1. 2024 je bil kot povečanje namenskega premoženja v sodni register vpisan denarni vložek ustanovitelja v višini 124.713 evrov (zahtevkov na podlagi Pogodbe o vplačilu dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL za leto 2023 plačan 4.1.2024).
- d. Na podlagi evidenčnega postopka zbiranja ponudb je bila z NLB d. d. februarja sklenjena pogodba za najem kratkoročnega revolving kredita v višini 3.000.000 evrov, za katerega zavarovanje je bilo izdanih 10 blanco menic.
- e. Na spletnih straneh JSS MOL je bila v začetku januarja objavljena ponudba za prodajo dveh zemljišč ob Cesti dveh cesarjev in Nad motelom, k.o. Trnovsko predmestje, za kar so bile že plačane varščine ter se pričakuje podpis pogodb v prvem tromesečju 2024.

Skladnost obveznosti s 37. členom ZJS-1

Tekom leta so bili poplačani 4 dolgoročni krediti SSRS z odplačilno dobo 25 let. Po stanju na dan 31. 12. 2023 je izkazana zadolženost na osnovi najetih 11 dolgoročnih posojil pri bankah oziroma javnih skladih v višini 33.203.908 evrov ter prejetih lastnih udeležb v znesku 3.687.428 evrov. Skupna vsota finančnih obveznosti znaša 36.891.336 evrov.

Kapital je konec leta izkazan v višini 302.224.666 evrov, kar pomeni 12,2 % zadolženost sklada. Poleg zgornje meje zadolžitve določene z Zakonom o javnih skladih ZJS-1 v višini 10 % kapitala, je bila v letu 2021 sprejeta novela Stanovanjskega zakona SZ-1E, ki dopušča dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 40 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada.

Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj

Skladno s sprejeto poslovno politiko v vsakokratnem stanovanjskem programu Mestne občine Ljubljana in letnimi finančnimi načrti JSS MOL ter skladno s Pravilnikom o dodeljevanju stanovanjskih posojil Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana²⁷ in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana²⁸ in vsakokratnimi javnimi razpisi za dodelitev ugodnih stanovanjskih posojil JSS MOL dodeljuje občanom finančne spodbude v smislu 23. člena Zakona o javnih skladih - ZJS-1²⁹ kot ugodne stanovanjske kredite.

Zakon o javnih skladih 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 in oblikovanje rezervacij ZJS-1 napotuje na smiselno uporabo predpisov Banke Slovenije, ki veljajo za banke.

Obvladovanje kreditnih tveganj posameznega kreditnojemalca se zagotavlja z izvajanjem ukrepov pred odobritvijo vsakega kredita in z izvajanjem ukrepov v fazi izpolnjevanja finančnih obveznosti kreditnojemalca.

Za obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL izvaja naslednje ukrepe:

- pred dodelitvijo finančne spodbude oceni kreditnojemalčeve sposobnosti izpolnjevati obveznosti,
- ustrezno zavaruje izpolnitve obveznosti kreditnojemalca,
- spremlja poravnavanja obveznosti do JSS MOL,
- spremlja in ocenjuje kreditna tveganja.

Sklad je v okviru predpisanih in internih meril po stanju konec decembra 2023 razvrstil posojilojemalce v razrede od A do E na podlagi naslednjih kriterijev:

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

Sklad je oblikoval rezervacije za kreditna tveganja v skladu s sprejetim navodilom in je terjatve do kreditnojemalcev razvrstil:

- v skupino A – kreditnojemalce, ki svoje obveznosti poravnajo redno - v višini 1 %,
- v skupino B – tiste, ki občasno zamujajo s plačilom, vendar nimajo neplačanega več kot enega zapadlega obroka – v višini 10 %,
- v skupino C – tiste, ki so v zamudi s plačilom od 1 do 3 obrokov - v višini 25 %,
- v skupino D – tiste, ki so v zamudi od 3 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 naslednje tabele.

²⁷ Uradni list RS, št. 48/03.

²⁸ Objavljeni na spletnih straneh JSS MOL (<https://www.jssmol.si/o-nas/zakonodaja>)

²⁹ Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP.

Tabela 32: Rezervacije za kreditna tveganja

Skupina	% rezervacij	Število pogodb	Višina terjatev	Višina rezervacij 31.12.2023	Višina rezervacij 31.12.2022
A	1%	8	44.083	441	523
B	10%	1	2.210	221	577
C	25%	1	2.290	573	670
D	50%	0	0	0	0
E	100%	4	125.565	125.565	125.565
Skupaj		14	174.148	126.800	127.335

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. 2023 v višini 126.800 evrov.

4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB

JSS MOL kot zavezanec za obračun davka od dohodkov pravnih oseb odda obračun DDPO za leto 2023 upošteva Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2R³⁰ in Pravilnik o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti³¹ ter pojasnilo FURS z 11. 5. 2016 št. 092-516207/2015-3 »Davčna obravnava dohodkov javnega stanovanjskega sklada«³². Na podlagi navedenega pojasnila se vsi realizirani prihodki, doseženi z razpolaganjem oziroma upravljanjem premoženja zaradi doseganja namena ustanovitve in delovanja sklada, vključno s prihodki od oddajanja v najem in prodaje neprofitnih stanovanj, štejejo za dohodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti sklada, saj se porabljajo izključno za odhodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti.



³⁰ Uradni list RS, št. 117/06, 56/08, 76/08, 5/09, 96/09, 110/09 - ZDavP-2B, 43/10, 59/11, 24/12, 30/12, 94/12, 81/13, 50/14, 23/15, 82/15, 68/16, 69/17, 79/18, 66/19, 172/21 in 105/22 - ZZNŠPP.

³¹ Uradni list RS 109/07, 68/09 in 137/21.

³² Naslovljeno na Odvetniško pisarno PRODAN JURIC, d.o.o., Ferrarska ulica 5a, Koper.

5. OBVEZNE PRILOGE K BILANCI STANJA

5.1. Stanje in gibanje neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

Naziv	Oznaka za AOP	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	Prevrednoten je zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (701+702+703+704+705+706+707)	700	5.097.575	3.441.178	192.542	31.469	547.486	371.737	151.363	1.490.358	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	2.013.922	1.999.142	106.648	0	6.043	705	108.141	7.949	0	0
D. Zemljišča	704	567.517	0	43.355	0	43.355	0	0	567.517	0	0
E. Zgradbe	705	2.090.058	1.047.971	33.274	31.098	495.962	368.906	25.411	891.796	0	0
F. Oprema	706	426.078	394.065	9.265	371	2.126	2.126	17.811	23.096	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	453.537.896	126.267.539	44.126.775	31.098	25.610.838	1.143.426	8.722.426	338.176.196	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	27.288.570	0	4.657.656	0	3.064.097	0	0	28.882.129	0	0
E. Zgradbe	713	425.953.112	126.027.480	39.469.119	31.098	22.545.209	1.141.894	8.694.079	309.266.259	0	0
F. Oprema	714	296.214	240.059	0	0	1.532	1.532	28.347	27.808	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

5.2. Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil

Naziv	Oznaka za AOP	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 kapitalске naložbe (815+816+817+818)	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalске 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	60.774	0	0	0	12.823	0	47.951	0	47.951	0
A. Dolgoročno dana posojila (821+822+823+824+825+826+827+828)	820	60.774	0	0	0	12.823	0	47.951	0	47.951	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	60.774	0	0	0	12.823	0	47.951	0	47.951	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	60.774	0	0	0	12.823	0	47.951	0	47.951	0

C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC



Agencija Republike
Slovenije za javnopravne
evidenčne in storitvene

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JSS MOL
Zamlikova ulica 3, 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 cilj poslovanja ne bodo doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se opredelijo ključna tveganja, verjetnost nastanka in vpliv določenega tveganja na doseganje ciljev in pomaga, da se tveganja obvladuje uspešno, učinkovito in gospodarno.

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

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

Ocena notranje revizijske službe v letu 2023 se nanaša na evidentiranje in izkazovanja kratkoročnih obveznosti ter odhodkov in drugih izdatkov.

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

DA

* 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 opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, 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 niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, 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 niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, 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 niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,
- e) še niso opredeljeni, 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,

Naziv in sedež skupne notranjerevizijske službe: Mestna občina Ljubljana, Služba za notranjo revizijo, Slovenska cesta 44, Ljubljana

Navedite matično številko skupne notranjerevizijske službe: 5874025000

- c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,
- d) nisem zagotovil notranjega revidiranja,

V letu 2023 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

1. Uveden je bil register pogodb skozi obstoječo IT aplikacijo za dnevno zagotavljanje stanja obračunane in plačane realizacije pogodb na osnovi povezave s pripadajočimi prejetimi računi ter zagotovitev avtomatizacije poročanja na UJP v skladu z zakonodajo;
2. Vpeljana je bila optimizacija poslovnih procesov na področju e-podpisovanja v času nadomeščanja in na področju obračunavanja zakonitih zamudnih obrestí;
3. Vzpostavljen je bil sistem nadomeščanja na ključnih podpomih funkcijah (npr. kadrovska služba, služba za informatiko).

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

1. Vzpostavitev digitalizacije poslovanja na področju upravljanja z nepremičninami.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

SAŠO RINK

Datum podpisa predstojnika:

03.01.2024

Številka: 900-1/2024
Datum: 7. 3. 2024



Zadeva: Izpisek 8. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 8. seji dne 7. 3. 2024 ob obravnavi točke

Ad 3.

Letno poročilo JSS MOL za leto 2023

sprejel

SKLEP 8/3:

1. Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2023 in ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.

2. Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je v zvezi z Letnim poročilom JSS MOL za leto 2023 pripravil Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL za leto 2023 in ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.



Ksenija SEVER

Namestnica predsednika Nadzornega sveta JSS MOL

Izpisek:

- Mestni svet MOL
- Finančni sektor JSS MOL
- Sektor za investicije JSS MOL
- Sektor dejavnosti JSS MOL
- v arhiv

Številka: 900-1/2024

Datum: 7. 3. 2024

Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL za leto 2023

Aktivnosti nadzornega sveta v letu 2023

Nadzorni svet v sestavi: Anton Podobnik – predsednik, Ksenija Sever – namestnica predsednika, Saša Bistan – članica, Mojca Lozej – članica in Danilo Hovnik - član, je v letu 2023 na sedmih rednih in dveh dopisnih sejah obravnaval 43 gradiv in v zvezi s tem sprejel 43 sklepov. Na vsaki seji je obravnaval poročilo o realizaciji sklepov. Nadzorni svet je o vseh sprejetih sklepih dobil ustrezna poročila o realizaciji kot tudi odgovore na vprašanja o posameznih gradivih.

Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL je po vsaki seji izdal sporočilo za medije.

Stališče nadzornega sveta do revidiranega letnega poročila javnega sklada

MS MOL je na 33. seji dne 13. 6. 2022 skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 za revizorja letnega poročila 2022, 2023 in 2024 imenoval družbo Valuta, družba za revizijo d.o.o., ki je izvedla revizijo Letnega poročila JSS MOL za leto 2023 in ustanovitelju posredovala Poročilo neodvisnega revizorja.

Iz poročila neodvisnega revizorja izhaja, da:

- so druge informacije, ki obsegajo poslovno poročilo, v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja javnega sklada in njegovega okolja, ki so ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami niso ugotovili bistveno napačnih navedb;
- so naložbe premoženja na dan 31. decembra 2023 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih;
- na dan 31. decembra 2023 izkazuje zadolženost v višini 36.937.026 evrov (36.891.336 evrov glavnice in 45.690 evrov obresti) in vrednost namenskega premoženja 302.224.666 evrov, tako znaša zadolženost 12,2 % in je za 37,8 odstotnih točk nižja, ki jo določata 37. člena Zakona o javnih skladih (do 10 %) in v skladu s 147. členom Stanovanjskega zakona -1 (dodatno še do 40 %);
- pri odobranju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2023 v vseh pomembnih pogledih izpolnjuje pravila, ki izhajajo iz 33. do 35. člena ZJS-1, ter je upošteva 36. člen tega zakona oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi;
- so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi, kar je v skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena ZJS-1.

Nadzorni svet je obravnaval Letno poročilo z revizorjevim mnenjem ter predlog razporeditve presežka prihodkov nad odhodki na dan 31. decembra 2023.

JSS MOL po stanju 31. decembra 2023 izkazuje presežek prejemkov nad izdatki v višini 342.911 evrov iz poslovanja v letu 2023 in v višini 1.054.911 evrov skupaj s preteklimi leti in sicer:

- povečanje sredstev na računih iz namenskega premoženja v letu 2023 v višini 1.760.754 evrov (zamik plačila projekta Zelena jama-F4 v januar 2024) in v višini 2.554.171 evrov skupaj s preteklimi leti;
- zmanjšanje sredstev na računih iz upravljanja sredstev MOL v letu 2023 v višini 1.417.843 evrov (večinoma iz upravne naloge – izplačila tržnih subvencij, ki jih je MOL povnil JSS MOL v januarju 2024) in v višini 1.499.260 evrov skupaj s preteklimi leti.

Ob obravnavi letnega poročila je Nadzorni svet JSS MOL na 13. seji dne 22. aprila 2024 sprejel naslednje sklepe:

- 1. Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2023 in ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.**
- 2. Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana se je seznanil, da Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana iz poslovanja v letu 2023 izkazuje presežek prejemkov nad izdatki v višini 342.911 EUR in po stanju 31. decembra 2023 izkazuje pozitiven poslovni rezultat v višini 1.054.911 EUR iz poslovanja tekočega leta in preteklih let, ter predlaga Mestnemu svetu MOL v sprejem naslednja sklepa:**
 - a. namensko premoženje JSS MOL – presežek prejemkov nad izdatki iz poslovanja v letu 2023 v višini 1.760.754 EUR se prišteje k presežku prejemkov nad izdatki iz preteklih let in tako na dan 31.12.2023 skupni presežek prejemkov nad izdatki znaša 2.554.171 EUR.**
 - b. premoženje MOL – presežek izdatkov nad prejemki iz poslovanja v letu 2023 v višini 1.417.843 EUR se prišteje k presežku izdatkov nad prejemki iz preteklih let in tako na dan 31.12.2023 skupni presežek izdatkov nad prejemki znaša 1.499.260 EUR.**



Namestnica predsednika Nadzornega sveta
Ksenija SEVER