

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



Številka: 014-25/2017-1
Datum: 10. 3. 2017

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2016

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

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

PREDLOGI SKLEPOV:

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2016, ki ga je Nadzorni svet JSS MOL potrdil na 13. seji dne 9. 3. 2017.
2. Zmanjšanje sredstev na računih iz upravljanja sredstev MOL v letu 2016 v višini 46.740 EUR se krije iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da znaša presežek prihodkov nad odhodki 132.626 EUR.
3. Povečanje sredstev na računih iz namenskega premoženja v letu 2016 v višini 1.723.819 EUR se prišteje k presežku prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da je presežek prihodkov nad odhodki izkazan v višini 2.158.223 EUR.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloge:

- sklep NS JSS MOL št. 13/4
- Poročilo NS JSS MOL
- Letno poročilo JSS MOL za leto 2016

Številka: 0603-26/17-13
Datum: 09. 03. 2017



Zadeva: Izpisek 13. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 13. seji dne 09.03.2017 ob obravnavi točke

Ad 4.

Letno poročilo JSS MOL za leto 2016

sprejel

SKLEP 13/4:

- 1. Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2016, ki se ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.*
- 2. Nadzorni svet JSS MOL je sprejel pisno poročilo, ki se ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.*



Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

Izpisek:

- Sektor za investicije
- Finančni sektor JSS MOL
- Sektor dejavnosti JSS MOL
- v arhiv.

Številka: 0603-26/17-13
Datum: 9. 3. 2017



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

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

ZADEVA: Poročilo nadzornega sveta

Aktivnosti nadzornega sveta v letu 2016

Nadzorni svet v sestavi: Anton Podobnik – predsednik, Ksenija Sever – namestnica predsednika, Anton Colarič – član, Mojca Lozej – članica in Urša Otoničar – članica, je v letu 2016 na petih rednih in eni korespondenčni seji obravnaval 53 gradiv in v zvezi s tem sprejel 53 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 projektih.

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

Stališče nadzornega sveta do revidiranega letnega poročila javnega sklada

Mestni svet MOL je na 19. seji dne 24. 10. 2016 skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 za revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2016 in 2017 imenoval družbo Valuta, družba za revizijo, d.o.o., ki je izvedla revizijo Letnega poročila JSS MOL za leto 2016 in ustanovitelju posredovala Poročilo neodvisnega revizorja.

V poročilu neodvisnega revizorja so podana naslednja mnenja:

- da so računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih predstavljajo resničen in pošten prikaz finančnega položaja javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA na dan 31. decembra 2016 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov poslovnega izida za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in Slovenskimi računovodskimi standardi ter z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih;
- da so naložbe premoženja JSS MOL na dan 31. decembra 2016 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih;
- da na dan 31. 12. 2016 izkazuje javni sklad zadolženost za 26.458.339 EUR, zadolženost se je glede na leto 2015 znižala za 6,75%. Kapital javnega sklada znaša na dan 31. 12. 2016 269.216.769 EUR in tako znaša zadolženost 9,83% oziroma je za 0,17 odstotnih točk nižja kot znaša omejitev v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih;

- JSS MOL pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2016 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 za podeljene finančne spodbude oblikovali rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi;
- da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi, kar je v skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena ZJS-1.

Nadzorni svet JSS MOL je obravnaval revizorjevo poročilo in Letno poročilo JSS MOL ter predlog razporeditve presežka prihodkov nad odhodki za leto 2016.

JSS MOL po stanju 31. decembra 2016 izkazuje za 1.677.079 EUR povečanja sredstev na računih iz poslovanja v letu 2016 in sicer:

- 1.723.819 EUR presežka prejemkov nad izdatki iz poslovanja z namenskim premoženjem in
- 46.740 EUR iz presežka odhodkov nad prihodki iz poslovanja s premoženjem MOL v upravljanju.

JSS MOL je za leto 2016 ugotavljal presežek tudi v skladu s 77. členom Zakona o izvrševanju proračunov RS za leti 2017 in 2018 - ZIPRS1718, pri čemer se izračunani rezultat po računovodskih pravilih oz. po denarnem toku zmanjša za neplačane obveznosti (R2 in R9), razen za neplačane obveznosti iz naslova odplačila glavnice dolga (konto 9600). Tako iz upravljanja lastnega premoženja kot iz upravljanja premoženja MOL je bil ugotovljen primanjkljaj, ni predlagana razporeditev porabe presežka v skladu s 5. členom Zakona o fiskalnem pravilu - ZFisP.

Ob obravnavi letnega poročila je Nadzorni svet JSS MOL na 13. seji dne 9. marca 2017 sprejel naslednje sklepe:

- 1. Nadzorni svet JSS MOL potrjuje predlog revidiranega letnega poročila JSS MOL za leto 2016 in ga posreduje ustanovitelju v sprejem.**
- 2. Nadzorni svet JSS MOL predlaga Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana, da se zmanjšanje sredstev na računih iz upravljanja sredstev MOL v letu 2016 v višini 46.740 EUR krije iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da znaša presežek prihodkov nad odhodki 132.626 EUR.**
- 3. Nadzorni svet JSS MOL predlaga ustanovitelju, da se povečanje sredstev na računih iz namenskega premoženja v letu 2016 v višini 1.723.819 EUR prišteje k presežku prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da je presežek prihodkov nad odhodki izkazan v višini 2.158.223 EUR.**



Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL
Anton PODOBNIK



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

LETNO POROČILO

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

ZA LETO 2016

Vsebina

1. UVODNA POJASNILA	8
1.1. OSNOVNI PODATKI	8
1.2. PODLAGE ZA DELOVANJE	9
1.3. PRIPRAVA LETNEGA POROČILA	10
1.4. POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL V LETU 2016	11
1.5. POSLOVNO OKOLJE V LETU 2016	12
POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA	10
A. POSLOVNO POROČILO	
1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	19
1.1. REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA	19
1.1.1. Realizacija prejemkov	20
1.1.2. Prejemki iz lastnih sredstev	20
1.1.3. Transferni prihodki	21
1.1.4. Zadolževanje	22
1.2. REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV	23
1.2.1. Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj	23
1.2.2. Drugi programi	28
1.3. OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH PRORAČUNSKIH NAMENSKIH SREDSTEV	32
1.4. OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET	32
1.5. OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI	32
1.6. IZDANA IN UNOVČENA POROŠTVA, GARANCIJE, HIPOTEKE IN OBVEZNOSTI IZ TOŽB	32
2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	34
2.1. ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE	34
2.2. DOLGOROČNI CILJI	35
2.3. LETNI CILJI POSREDNEGA UPORABNIKA	35
2.4. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV	35
2.5. NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA	37
2.6. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V PRIMERJAVI Z DOSEŽENIMI CILJI IZ POROČIL PRETEKLIH LET	38
2.7. OCENA GOSPODARNOSTI IN UČINKOVITOSTI POSLOVANJA GLEDE NA OPREDELJENE STANDARDE IN MERILA	38
2.8. OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA	39
2.9. POJASNILA NA PODROČJIH, NA KATERIH ZASTAVLJENI CILJI NISO BILI DOSEŽENI	40
2.10. OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA	40

B. RAČUNOVODSKO POROČILO	
1. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2016	43
2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	46
3. POJASNILA K IZKAZOM	56
3.1. POJASNILA K BILANCI STANJA	56
3.1.1 Sredstva	56
3.1.2 Neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva	56
3.1.3 Osnovna sredstva v lasti JSS MOL	58
3.1.4 Osnovna sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL	60
3.1.5 Druga sredstva	61
3.1.6 Obveznosti do virov sredstev	63
3.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	66
3.2.1 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb	68
3.2.2 Pojasnila k izkazu računa financiranja	69
3.3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA	69
3.4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB	75
4 OBVEZNE PRILOGE	76
4.1. PRILOGE K BILANCI STANJA	76
4.1.1 STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	76
4.1.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL	77
4.2. PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	80
4.2.1 IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	80
4.2.2 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA	82
C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC	80

1. UVODNA POJASNILA

1.1. OSNOVNI PODATKI

Naziv: JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE
LJUBLJANA

Skrajšan naziv: JSS MOL

Naslov: Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana

Ustanovitelj: Mestna občina Ljubljana

Spletni naslov: <http://www.jssmol.si/>

Logotip:



Identifikacijska št. za DDV: 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: 269.636.944,93 EUR od 11. 10. 2016

Direktor in odgovorna oseba: Sašo Rink

Nadzorni svet JSS MOL:

- Anton Podobnik – predsednik
- Ksenija Sever – namestnica predsednika
- Anton Colarič – član
- Mojca Lozej – članica
- Urša Otoničar – članica

1.2. PODLAGE ZA DELOVANJE

Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) je z odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana¹, skladno z določili zakona o javnih skladih preoblikovala Stanovanjski sklad ljubljanskih občin v javni, finančni in nepremičninski sklad. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: JSS MOL ali Sklad)² je pričel z delovanjem 1. julija 2002³. JSS MOL pripravlja in izvaja stanovanjski program občine ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. Na področju stanovanjske oskrbe spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšanje kvalitete obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja gradnjo javnih/neprofitnih najemnih stanovanj in stanovanjskih stavb za posebne namene, prenavo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš.

Od avgusta 2008 je v veljavi Zakon o javnih skladih – ZJS-1⁴, ki na novo ureja statusno obliko javnega sklada. Na tej osnovi je ustanovitelj sprejel spremembe in dopolnitve odloka o ustanovitvi JSS MOL⁵. Mestni svet MOL je v letu 2015 sprejel spremembe in dopolnitve odloka o ustanovitvi, s katerimi je razširil dejavnost sklada z aktivnostmi za ohranjanje najemnih razmerij⁶. V letu 2016 je ustanovitelj sprejel dve dopolnitvi pojasnjevalne narave in sicer, da je JSS MOL ustanovljen za nedoločen čas ter da medsebojne pravice in obveznosti MOL in JSS MOL glede opreme, poslovnih prostorov in materialnih stroškov urejata s posebno pogodbo⁷.

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

1. pripravlja in izvaja stanovanjski program MOL,
2. investira in soinvestira v gradnjo nepremičnin, ki predstavljajo funkcionalno celoto stanovanjskih objektov (stanovanjski ali stanovanjsko-poslovni objekti s pripadajočimi parkirnimi mesti),
3. kupuje ali na drug način pridobiva stanovanjske hiše, stanovanja in stanovanjske enote, z oddajo katerih zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja,
4. v okviru namenskega premoženja posluje in gospodari s stanovanji in z nepremičninami, ki so v 12. členu odloka o ustanovitvi opredeljene kot namensko premoženje javnega sklada,
5. izvaja vse postopke za dodelitve in zamenjave stanovanj ter bivalnih enot,
6. izvaja dejavnosti za ohranjanje najemnih razmerij (npr. antideložacijske dejavnosti, mediacije, sodelovanje s centri za socialno delo in humanitarnimi organizacijami),
7. gospodari s stanovanjskim fondom oziroma drugimi nepremičninami, ki so sestavni del namenskega premoženja,
8. zagotavlja nadomestne stanovanjske enote zaradi prenove, rušenja, spremembe namembnosti objektov ali odprave barakarskih naselij v lasti MOL ali javnega sklada oziroma realizacije razvojnih načrtov MOL ali javnega sklada, vključno z izvajanjem privatizacije po Stanovanjskem zakonu, če je nadomestno stanovanje last javnega sklada,
9. izvaja privatizacijo stanovanj, ki jih je ustanovitelj prenesel v namensko premoženje javnega sklada,
10. opravlja naloge za pridobivanje stanovanj skladno s stanovanjskim programom MOL ali sklepom župana MOL iz tretjega odstavka 6. člena odloka o ustanovitvi ter za razpolaganje z

¹ Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15 in 50/16.

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

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

⁴ Uradni list RS, št. 77/08.

⁵ Uradni list RS, 53/09.

⁶ Uradni list RS, 24/15.

⁷ Uradni list RS, 50/16.

nepremičnim premoženjem MOL, ki je v upravljanju javnega sklada, vključno z nalogami za zemljiško knjižno urejanje navedenega nepremičnega premoženja,

11. izvaja kreditiranje občanov za stanovanjske potrebe,
12. upravlja s stvarnim premoženjem ustanovitelja,
13. pridobiva kredite za investicije na stanovanjskem področju,
14. opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja,
15. opravlja druge zakonske obveznosti in naloge za izvajanje nacionalnega ter lokalnega stanovanjskega programa.

1.3. PRIPRAVA LETNEGA POROČILA

JSS MOL je oseba javnega prava, ki vodi poslovne knjige kot **drugi posredni proračunski uporabnik**, v skladu z Zakonom o računovodstvu 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 pripadajoče preglede in pojasnila k izkazom,
- **Izjave o oceni notranjega nadzora javnih financ**, ki je skladno s predpisi obvezna priloga letnih poročil pravnih oseb javnega prava.

Letno poročilo za leto 2016 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakona o javnih financah⁸,
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna⁹,
- Zakona o računovodstvu¹⁰,
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava¹¹,
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava¹²,
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava¹³,
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev¹⁴,
- in navodila Oddelka za finance in računovodstvo Mestne uprave MOL št. 406-24/2016-1 z dne 14. 12. 2016.

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

Vrednosti v poročilu so izkazane v evrih brez decimalk, zato obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo oz. lahko prihaja do manjših odstopanj.

⁸ Uradni list RS, št. 11/11- UPB4 ... 96/15 – ZIPRS1617.

⁹ Uradni list RS, št. 12/01 ... 102/10.

¹⁰ Uradni list RS, št. 23/99 ... 114/06 - ZUE.

¹¹ Uradni list RS, št. 115/02 ... 86/16.

¹² Uradni list RS, št. 134/03 ... 100/15.

¹³ Uradni list RS, št. 112/09 ... 84/16.

¹⁴ Uradni list RS, št. 45/05 ... 100/15.

1.4. POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL V LETU 2016

Mestni svet MOL je na 4. seji 23. marca 2015 sprejel Finančna načrta JSS MOL za leti 2015 in 2016, ki sta bila usklajena z Odlokoma o proračunu Mestne občine Ljubljana za leti 2015 in 2016¹⁵, sprejetima na isti seji. Na tej seji je bil sprejet tudi Stanovanjski program MOL za leti 2015 in 2016. Med proračunskim letom 2015 je prišlo do sprememb, ki so bistveno vplivale na izvrševanje proračuna MOL za leto 2015, posredno pa tudi na Odlok o proračunu MOL za leto 2016, in sicer predvsem v delu, ki se nanaša na načrte razvojnih programov. Zato so bile pripravljene Spremembe proračuna MOL za leto 2016¹⁶ in Spremembe finančnega načrta JSS MOL za leto 2016, ki jih je Mestni svet MOL sprejel na 11. seji 23. novembra 2015. Tekom proračunskega leta 2016 je prišlo do sprememb, ki bistveno vplivajo na izvrševanje proračuna MOL za leto 2016. Zato je bilo potrebno uskladiti prejeme in izdatke glede na predvideno realizacijo do konca leta 2016 ter spremeniti dinamiko plačil pri posameznih projektih glede na terminske plane projektov. Tako je bil pripravljen in sprejet Rebalans odloka proračuna MOL za leto 2016¹⁷ in Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2016, ki sta bila sprejeta na 19. seji Mestnega sveta MOL dne 24. 10. 2016.

Na osnovi sprejetih Sprememb proračuna MOL za leto 2016¹⁸ je bila sklenjena Pogodba o financiranju delovanja JSS MOL ter izvajanju stanovanjskega programa MOL za leto 2016¹⁹ ter po sprejemu rebalansa proračuna MOL še dodatek št. 1 k tej pogodbi²⁰.

Skladno z veljavnim Odlokom o proračunu MOL za leto 2016 je Mestni svet MOL na 13. seji 25. 1. 2016 sprejel Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL št. 014-70/2015-2 o vplačilu dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL v denarnih sredstvih v predvideni višini do 7.070.341 evrov za namene financiranja investicij skladno s sprejetim Stanovanjskim programom MOL za leti 2015 in 2016. Zaradi spremenjene dinamike izvajanja investicij in dobre likvidnosti JSS MOL dokapitalizacija z vplačilom dodatnih denarnih sredstev v letu 2016 ni bila realizirana. Ta sprememba je bila sprejeta z Odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2016²¹.

Od ustanovitve naprej je MOL večkrat dokapitalizirala JSS MOL s stvarnim in finančnim premoženjem, prav tako je JSS MOL premoženje, ki ga ni potreboval za opravljanje svojih nalog, večkrat vrnil ustanovitelju. V letu 2016 je ustanovitelj sprejel štiri sklepe o povečanju oz. zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL in sicer:

1. na 14. seji 21. 3. 2016 je bil sprejet Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL št. 014-5/2015-5 z vložitvijo stvarnega vložka v ocenjeni vrednosti 10.591.725,15 evrov²². MOL je v sklad vložil 1/2 stanovanjske soseske Polje III, zemljišča na sedmih lokacijah in projektno dokumentacijo za Zarnikovo 4;
2. na isti seji Mestnega sveta MOL je bil sprejet Sklep o zmanjšanju vrednosti premoženja in kapitala JSS MOL št. 014-5/2015-6, s katerim je sklad vrnil ustanovitelju zemljišča (v okviru projekta Poje III in Polje IV) namenjena prometni ureditvi v ocenjeni vrednosti 20.480 evrov²³;
3. na 17. seji 27. 6. 2016 je bil sprejet Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL št. 014-42/2016-2 z vložitvijo stvarnega premoženja v namensko

¹⁵ Uradni list RS, št. 22/2015.

¹⁶ Uradni list RS, št. 92/15.

¹⁷ Uradni list RS, št. 67/16.

¹⁸ Uradni list RS, št. 92/2015.

¹⁹ Št. 410-209/2015-1 z dne 26. 1. 2016.

²⁰ Št. 410-209/2015-2 z dne 11. 11. 2016.

²¹ Uradni list RS, št. 67/2016.

²² Vpisan v sodni register 11. 7. 2016.

²³ Vpisan v sodni register 11. 7. 2016.

premoženje JSS MOL v ocenjeni vrednosti 6.943.976,55 evrov (posamezne dele stavb, stanovanjsko opremo in zemljišča na štirih lokacijah)²⁴;

4. na 21. seji 19. 12. 2016 je Mestni svet sprejel Sklep o povečanju namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, s katerim je v namensko premoženje in kapital JSS MOL vložil stvarno premoženje (zemljišča na štirih lokacijah: Rakova jelša II, Jesihov štrardon, Zelena jama in Cesta španskih borcev) v ocenjeni vrednosti 535.941,25 evrov.

Medsebojna razmerja iz naslova sredstev danih v upravljanje v letu 2016 sta MOL in JSS MOL urejala na osnovi Pogodbe o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL²⁵ in dodatkov k tej pogodbi²⁶ ter sklepov župana.

Za revizorja letnega poročila JSS MOL za leto 2016 je bila skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 na 19. seji dne 24. 10. 2016 s sklepom št. 014-129/2016-2 imenovana družba Valuta, družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor.

Mestni svet je na 21. seji 19. 12. 2016 sprejel Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2017 in 2018, kakor tudi Finančna načrta JSS MOL za leti 2017 in 2018 s čemer je določil okvire stanovanjske politike za naslednji dve leti.

1.5. POSLOVNO OKOLJE V LETU 2016²⁷

V evrskem območju so se v letu 2016 nadaljevala razmeroma ugodna gospodarska gibanja. Zmanjšuje se stopnja brezposelnosti, povečuje se zaposlenost, kar krepi zasebno potrošnjo in prispeva h gospodarski rasti evrskega območja. Cene nafte so se v letu 2016 zviševale, kar je vplivalo tudi na povečanje cen ostalih primarnih surovin. Vrednost evra je glede na ameriški dolar konec leta 2016 dosegla najnižjo vrednost v zadnjih dvanajstih letih.

Tudi v Sloveniji so se v lanskem letu nadaljevala ugodna gibanja gospodarske aktivnosti, nadalje so se izboljšale tudi razmere na trgu dela. Rast izvoza in proizvodnje predelovalnih dejavnosti se je zaradi večjega tujega povpraševanja in izboljšanja izvozne konkurenčnosti še okrepila. Ob večjem tujem povpraševanju se je povečal tudi prihodek v nekaterih tržnih storitvah. Pozitiven je bil tudi vpliv domačega trošenja. Rast zasebne potrošnje je pomembno prispevala k rasti prihodka v trgovini; predvsem v segmentih trajnih in poltrajnih dobrin; in v storitvah, povezanih s turizmom oz. preživljanjem prostega časa, k čemur je prispeval tudi večji obisk tujih turistov.

Lani je tako predvsem aktivnost v gradbeništvu ostala skromna, tudi zaradi nižjih državnih investicij. Ob splošnem izboljšanju gospodarskih razmer in oživljanju nepremičninskega trga se je okrepila le gradnja stanovanjskih stavb.

Krepitev aktivnosti v večini dejavnosti zasebnega sektorja je prispevala k rasti števila delovno aktivnih (konec leta je bilo brezposelnih 99.615 oseb oz. 11,9 % manj kot pred letom) in njihovih povprečnih plač. Zaradi sprostitev omejitev pri novem zaposlovanju je bilo število delovno aktivnih večje tudi v javnih storitvah, kjer so bile plače javnih uslužbencev višje predvsem zaradi napredovanj in vrnitve plačne lestvice.

Povprečna mesečna bruto plača v letu 2016 je znašala 1.584,66 EUR in je rasla že tretje leto zapored. Povprečna mesečna neto plača je znašala 1.030,16 EUR in je za 1,8 % višja kot v letu 2015. Povprečna mesečna neto plača je bila tudi v letu 2015 najvišja v osrednjeslovenski statistični regiji in je znašala 1.118,06 EUR, to je za 8,5 % več od slovenskega povprečja.

²⁴ Vpisan v sodni register 11. 10. 2016.

²⁵ Št. pogodbe 419-154/2011-1 z dne 16. 12. 2011.

²⁶ Dodatek 1 št. 419-154/2011-2 z dne 28. 12. 2012 in Dodatek 2 št. 419-154/2011-2 z dne 3. 7. 2014.

²⁷ Povzeto po publikaciji UMAR: Ekonomsko ogledalo št. 1/2017, letnik XXIII in po objavah SURS na svetovnem spletu.

V letu 2016 je bila letna rast cen, merjena s harmoniziranim indeksom cen življenjskih potrebščin, 0,6 % (v istem mesecu prejšnjega leta je bila –0,6 %). Cene storitev so se v primerjavi z decembrom 2015 v povprečju zvišale za 1,7 %. Cene blaga pa so v povprečju ostale nespremenjene. Poltrajno in trajno blago sta se pocenili za 1,9 % oz. za 1,8 %, blago dnevne porabe pa se je podražilo za 0,8 %.

Kratkoročni obeti za gospodarsko aktivnost in zaposlovanje ostajajo ugodni, saj so bili kazalniki razpoloženja ob koncu leta na najvišjih ravneh po začetku krize.



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 2016 ter izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih predstavljajo resničen in pošten prikaz finančnega položaja javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA na dan 31. decembra 2016 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov poslovnega izida za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in Slovenskimi računovodskimi standardi ter z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (MSR). Naše odgovornosti na podlagi teh standardov so opisane v tem poročilu v odstavku Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov. V skladu s Kodeksom etike za računovodske strokovnjake, 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 revizijsko mnenje.

Druge informacije

Za druge informacije je odgovorno poslovodstvo. 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 pomembno napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem ni nič takega, o čemer bi morali poročati.

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 s Slovenskimi računovodskimi standardi in 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 njegove 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 javnega sklada likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

Nadzorni svet je odgovoren za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov in za potrditev revidiranega letnega poročila.

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, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe, lahko izhajajo iz prevare ali napake, ter se smatrajo 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 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 ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;

- opravimo postopke preverjanja in razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenja o učinkovitosti notranjih kontrol javnega sklada;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovodske uporabe predpostavke delujočega javnega sklada, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrežna 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 kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega javnega sklada;
- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;
- pristojne za upravljanje med drugim obveščamo načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

Poročilo o zahtevah druge zakonodaje

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

Po našem mnenju so naložbe premoženja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Ljubljana na dan 31. 12. 2016 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Na dan 31. 12. 2016 izkazuje javni sklad zadolženost za 26.458.339 EUR, zadolženost se je glede na leto 2015 znižala za 6,75%. Kapital javnega sklada znaša na dan 31. 12. 2016 269.216.769 EUR in tako znaša zadolženost 9,83% oziroma je za 0,17 odstotnih točk nižja kot znaša omejitve v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih.

Sklad pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2016 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.

Poročilo neodvisnega revizorja 3/4

Odstavek o drugih zadevah

Ne obstajajo nikakršne druge negotovosti, ki bi zbujale dvom v zmožnosti javnega sklada, da bi nadaljeval svoje poslovanje tudi v bodoče.

Darko Branilovič
Pooblaščen revizor
Direktor


VALUTA d.o.o.
2000 MARIBOR

V Mariboru, dne 6. 3. 2017

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

Poročilo neodvisnega revizorja 4/4



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

A.POSLOVNO POROČILO
ZA LETO 2016

Ljubljana, februar 2017

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

1.1. REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

V pogojih šibkega okrevanja gospodarske aktivnosti in nadaljevanja restriktivne politike javne porabe, je JSS MOL uspešno uresničeval načrtovane aktivnosti. Načrtovana realizacija stanovanjskih projektov je bila v obravnavanem obdobju v veliki meri odvisna predvsem od pripravljenosti posameznih projektov, ta pa, predvsem glede na težavna pogajanja z lastniki zemljišč in zastoje pri pridobivanju ustreznih soglasij za gradnjo, zelo variira.

V letu 2016 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 14.324.212 evrov, kar je za 5,2 % manj od načrtovanega z Rebalansom Finančnega načrta in za 23,8 % manj kot leto poprej. Od tega je za 14.056.768 evrov prihodkov, za 110.172 evrov prejetih vračil za dana posojila in kupnin iz privatizacije ter zadolžitvev iz naslova prejetih lastnih udeležb za 157.272 evrov.

Izdatki sklada so realizirani v višini 12.647.133 evrov, kar je za 15,3 % manj od načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 10.559.038 evrov, za 61.629 evrov je bilo danih novih posojil, odplačila posojil pa so v letu 2016 znašala 2.026.466 evrov. Tako je realizirano povečanje sredstev na računih za 1.677.079 evrov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2016 v primerjavi s predhodnim letom je razvidna iz spodnje preglednice.

Preglednica 1: Realizacija finančnega načrta za leto 2016

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2015	Rebalans FN 2016	Realizacija 31.12.2016	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4	7=5/3
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV					
	I. SKUPAJ PRIHODKI	18.445.046	14.784.419	14.056.768	95,1	76,2
	II. SKUPAJ ODHODKI	17.698.982	12.917.217	10.559.038	81,7	59,7
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	746.065	1.867.202	3.497.730	187,3	468,8
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	161.501	111.251	110.172	99,0	68,2
44	V. DANA POSOJILA	16.464	61.629	61.629	100,0	374,3
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	145.038	49.622	48.543	97,8	33,5
C	RAČUN FINANCIRANJA					
50	VII. ZADOLŽEVANJE (vplačane lastne udeležbe)	199.478	210.093	157.272	74,9	78,8
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	1.972.096	1.957.284	2.026.466	103,5	102,8
	IX. NETO ODPLAČILA DOLGA (VII. - VIII.)	-1.772.618	-1.747.191	-1.869.194	107,0	105,4
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	18.806.026	15.105.762	14.324.212	94,8	76,2
	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)	19.687.541	14.936.130	12.647.133	84,7	64,2
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	-881.516	169.632	1.677.079	988,7	-190,2

Realizacija prejemkov

V letu 2016 je bilo realiziranih 14.324.212 evrov prejemkov, od tega 8.813.060 evrov prihodkov iz lastnih sredstev sklada, kar predstavlja 102,2 % načrtovanega oz. 0,3 % manj kot v letu 2015. Transferni prihodki so bili 45,2 % nižji kot leto poprej in so znašali 5.353.880 evrov oz. 85,3 % načrtovanih. V kolikor bi MOL plačal tudi zahteve za transferje subvencij in stroškov delovanja iz meseca decembra, bi bila realizacija 97,6 %.

Vplačanih lastnih udeležb, ki se štejejo med zadolževanje, je bilo za 157.272 evrov, torej 74,9 % načrtovanih. Najpomembnejši vir prejemkov so bila lastna sredstva, ki predstavljajo 61,5% prejetih prejemkov, sredstev proračuna MOL je bilo 37,3%, lastnih udeležb pa 1,0 % prejemkov.

Preglednica 2: Viri prejemkov

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2015	Rebalans FN 2016	Realizacija 31.12.2016	Indeks	Indeks
1	2	3	5	4	6=5/4	7=5/3
1	Prihodki iz lastnih sredstev	8.843.357	8.619.766	8.813.060	102,2	99,7
2	Transferni prihodki	9.763.191	6.275.904	5.353.880	85,3	54,8
3	Zadolževanje - lastne udeležbe	199.478	210.093	157.272	74,9	78,8
	Skupaj prejemki	18.806.026	15.105.762	14.324.212	94,8	76,2

Prejemki iz lastnih sredstev

Lastni prihodki so bili realizirani v načrtovani višini, vrsta prejemkov je razvidna iz spodnje preglednice.

Preglednica 3: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2015	Rebalans FN 2016	Realizacija 31.12.2016	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4	7=5/3
7102	Prejete obresti	4.526	2.071	2.435	117,6	53,8
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	6.849.875	6.965.171	7.026.082	100,9	102,6
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	8.374	5.555	7.265	130,8	86,8
7141	Drugi nedavčni prihodki	1.066.551	396.794	301.505	76,0	28,3
72	Kapitalski prihodki	752.530	1.138.923	1.365.601	119,9	181,5
750	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	160.184	110.323	109.154	98,9	68,1
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	1.318	928	1.018	109,7	77,2
	Prihodki od namenskih sredstev	8.843.357	8.619.766	8.813.060	102,2	99,7

Prihodki od obresti so realizirani v višini 2.435 evrov in so višji od načrtovanih za 17,6%. V letu 2016 se je nadaljevalo padanje obrestnih mer na depozite, ki so bile na zgodovinsko nizkem nivoju. Pretežni del obresti je bil realiziran od zamudnih obresti na druge terjatve.

Prihodki od najemnin so realizirani v višini 7.026.082 evrov oz. 0,9 % več od načrtovanega in za 2,6 % več kot predhodno leto. Na večje prihodke od najemnin je vplivalo dodeljevanje stanovanj uspelim

na 15. in 16. javnem razpisu oz. vselitev stanovanjske soseske Dolgi most in povečanje prihodkov od tržnih najemnin in garažnin.

Tudi v letu 2016 se je povečalo število najemnikov, ki so upravičeni do subvencije neprofitne najemnine. V letu 2016 je bila 1.331 najemnikom JSS MOL obračunana znižana neprofitna najemnina oz. 91 najemnikom več kot leta 2015. Prejete subvencije za neprofitne najemnine stanovanj v lasti JSS MOL se evidentirajo med transfernimi prihodki.

Prihodki od opravljene **prodaje blaga in storitev** v višini 7.265 evrov so doseženi s prodajo električne energije na MFE Polje II in na Pipanovi poti 28.

Drugi nedavčni prihodki, kamor sodijo prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnav, obratovalnih stroškov, zavarovalnin, unovčenih garancij, in pogodbenih kazni ter drugih izrednih prihodkov, so bili realizirani v višini 301.505 evrov oz. 76,0 % načrtovanega.

Izvajalcu GOI del na Vodnikovi 5 je bila zaradi zamude obračunana pogodbeni kazen, ki se je v višini vrednosti priznanih izvedenih del pred prekinitvijo pogodbe kompenzirala. Unovčeni sta bili 2 garanciji, in sicer za Pipanovo pot in Vodnikovo 5.

Prihodki od prodaje stvarnega premoženja so realizirani v višini 1.365.601 evrov in so za 19,9 % višji od načrtovanih in za 81,5 % višji od doseženih v letu 2015. Kapitalski prihodki so iz kupnin za hišice v Tomačevem v višini 343 evrov, 116.000 evrov na osnovi menjave stanovanja na Runkovi ulici 20 za stanovanje na Celovška cesta 263, 3.598 evrov na osnovi prodaje solastniških deležev (v objektu Topniška 45, Prule 3 in soseski Polje II), 135.139 evrov od prodaje dveh poslovnih prostorov na Zadobrovske 10. V letu 2016 je bilo sklenjenih 12 pogodb za prodajo stanovanjskih enot na naslovih: Borštnikov trg 1, Gradišče 8/13, Stari trg 24, Kleče 30, Jurčičev trg 2, Stari trg 16, Križevniška 5, Slomškova 17 (2 enoti), Gradišče 8/2, Levstikova ulica 9 in Trg Prešernove brigade 7 v Kranju. Kupnine od teh prodaj in prodaje Slovenske 11 v letu 2015 so znašale 1.110.521 evrov.

Prejetih **vračil danih posojil** je bilo za 109.154 evrov oz. 98,9 % načrtovanega in za 31,9 % manj kot leto prej. Konec leta je bilo aktivnih 24 posojilnih pogodb, 7 posojilojemalcev pa je v postopkih izterjave.

Sredstva iz naslova **privatizacije stanovanj** so bila realizirana v višini 1.018 evrov. Konec leta so bile aktivne samo 3 pogodbe o obročnem plačilu kupnine iz privatizacije stanovanj.

Transferni prihodki

Transferni prihodki so bili realizirani v višini 5.353.880 evrov oz. 85,3 % načrtovanega in so bili za 45,2 % manjši kot predhodno leto, predvsem na račun cikla izvajanja investicij JSS MOL. Za 23.520 evrov je JSS MOL prejel transfere za subvencije neprofitnih najemnin iz občin Vrhnika, Kranj, Kamnik in Ptuj, vse druge transfere pa iz proračuna MOL v skupni višini 5.330.360 evrov.

Iz proračuna MOL za leto 2015 je Sklad 5. 1. 2016 prejel za 5.348 evrov tekočih transferov za izredne pomoči, ki jih je evidentiral med transferne prihodke poslovnega leta 2016.

Transferni prihodki po proračunskih postavkah za leto 2016 so razvidni iz spodnje preglednice.

Preglednica 4: Transferni prihodki JSS MOL po proračunskih postavkah

Zap. št	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Prejeti transferi do 31.12.2015	Rebalans proračuna 2016	Prejeti transferi do 31.12.2016	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/4
1	061001	Delovanje JSS MOL	1.906.301	1.971.406	1.962.647	99,6
2	061002*	Zagotavljanje najemnih stanovanj	3.813.849	26.486	26.485	100,0
3	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	198.394	120.918	119.165	98,6
4	061004	Pov. namenskega premoženja v j.s.	1.266.243	0	0	0,0
5	061006	Obratovalni str.,upravlj.in zavar. neprof.stan.MOL	0	0	0	0,0
6	061007	Obratovalni str. in upravlj. neprof.stan.MOL-namenska sredstva	35.902	23.847	21.145	88,7
7	106001*	Subv. neprofitnih najemnin	1.333.758	2.230.346	1.781.533	79,9
8	106003	Subv. tržnih najemnin	1.089.357	1.855.271	1.393.935	75,1
9	106004*	Izredne pomoči za stroške upor.st.	16.927	27.320	24.508	89,7
	2201*	Servisiranje javnega dolga	0	23.227	27.995	120,5
10	017104*	Vračilo lastnih udeležb - obresti	0	2.054	2.799	136,3
11	017105*	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	0	21.173	25.196	119,0
12		Proračunske postavke SRPI-JSS skupaj	9.660.732	6.278.821	5.357.414	85,3
13	*	Transferi JSS MOL iz proračuna tek. leta	9.654.794	6.249.709	5.325.012	85,2
14		Prejeta sredstva iz proračuna predhodnega leta	77.596	5.348	5.348	100,0
15		Transferi iz drugih občin	24.864	20.846	23.520	112,8
16		Skupaj prejeti transferi	9.757.254	6.275.904	5.353.880	85,3

*na teh pr. postavkah so tudi drugi konti poleg transferov JSS MOL

Po stanju 31. 12. 2016 je JSS MOL imel za 773.371 evrov terjatev iz zahtevkov do proračuna MOL (in decembrske plače, ki se izplačajo v januarju), od tega je bilo 4. 1. 2017 poravnanih 371 evrov subvencij iz proračunskih sredstev leta 2016, drugi zahtevki pa so bili plačani v sredini januarja iz pravic črpanja leta 2017.

JSS MOL je vse prejete odločbe o subvenciji najemnin v letu 2016 sproti obračunal oz. izplačal, založena sredstva bo uveljavljal v proračunu MOL za leto 2017.

Zadolževanje

Za uravnavanje likvidnosti je JSS MOL v letu 2016 sklenil pogodbo o kratkoročnem revolving posojilu do 2.000.000 evrov²⁸, vendar je bila likvidnost sklada ves čas dobra, saj na trgu nepremičnin nismo zasledili nobenega ugodnega nakupa, tako da posojilo ni bilo črpano.

Upravičenci, uspeli na listah B javnih razpisov za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj v najem, so dolžni pred sklenitvijo najemne pogodbe vplačati lastno udeležbo. V letu 2016 je lastno udeležbo plačalo 27 novih najemnikov v skupni višini 157.272 evrov.

²⁸ Pogoji zadolževanja so bili določeni v 25. členu Odloka o proračunu MOL za leto 2016.

1.2 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV

1.2.1 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj

Podrobnejši opis poteka posameznih programov je podan v Poročilu o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2016. V nadaljevanju navajamo kratke povzetke aktivnosti po projektih, kjer je bila načrtovana poraba finančnih sredstev z Rebalansom Finančnega načrta JSS MOL za leto 2016.

SREDSTVA V UPRAVLJANJU - INVESTITOR JE MOL

JSS MOL je izvajalec s proračunom MOL načrtovanih stanovanjskih razvojnih projektov. Praviloma je pooblaščen za izbiro izvajalcev in sklepanje pogodb in 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 dni²⁹ od prejema računa.

Na osnovi potrjenih računov JSS MOL izvajalcem le te plačuje, nato pa pripravlja dokumentirane zahteve za izplačilo investicijskih transferov iz proračuna MOL, vsled česar med realizacijo evidentirano v izkazih JSS MOL in realizacijo evidentirano v proračunu MOL prihaja do časovnega zamika. Realizacija evidentirana v poslovnih knjigah JSS MOL je prikazana v stolpcu 4 spodnje preglednice, realizacija prikazana v proračunu MOL pa v stolpcu 5.

Preglednica 5: Realizacija načrtov razvojnih projektov MOL v letu 2016

Št. NRP	Naziv projekta	Rebalans FN 2016	Realizacija JSS 31.12.2016	Realizacija proračuna MOL 31.12.2016	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=4/3
199	Nakup opreme in informatizacija	133.789	103.875	131.458	77,6	98,3
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	36.132	36.132	36.132	100,0	100,0
209	Odprava barakarskega naselja	21.725	21.686	21.725	99,8	100,0
	SKUPAJ	191.645	161.692	189.315	84,4	98,8

NRP 7560-10-0199 Nakup opreme in informatizacija

V letu 2016 so se sredstva namenila za pridobitev nove opreme in dograjevanje obstoječih informacijskih sistemov. Slednje je nujno potrebno dograjevati in usklajevati zaradi sprememb zakonodaje, zahtev informacijske tehnologije, predvsem pa tudi internih potreb po optimizaciji delovnih procesov. Ob omejevanju zaposlovanja je večji obseg dela možno obvladati le z boljšo informacijsko podporo.

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

Načrtovana in izvedena je bila obnova hišniškega stanovanja na naslovu Trg 9. maja in stanovanja na Kamnogoriški 39, za kar je bilo plačanih 36.132 evrov.

NRP 7560-10-0209 – Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva

Odprava barakarskega naselja Tomačevska - Koželjeva se postopoma izvaja od leta 2009 naprej. Doslej so bili porušeni že vsi objekti ob Koželjevi ulici. V letu 2016 je bila načrtovana in izvedena VI. faza v okviru katere sta bili izpraznjeni in porušeni baraka št. 6 in baraka z oznako A na naslovu

²⁹ Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2016 in 2017 (Uradni list RS, št. 96/15, 46/16 in 80/16 – ZIPS1718).

Tomačevska 11a, skupaj z vsemi individualnimi pripadajočimi prizidki in drugimi pomožnimi prostori ter objekti.

INVESTITOR JE JSS MOL

Projekti, katerih investitor je JSS MOL, so se v letu 2016 financirali iz lastnih sredstev sklada, ki se zbirajo na računu namenskih sredstev.

Preglednica 6: Realizacija projektov JSS MOL v letu 2016

Zap.št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2015	Rebalans FN 2016	Realizacija 31.12.2016	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje	558.747	900.000	750.369	83,4
2	Polje III	3.288.554	6.192	6.192	100,0
3	Dolgi most	1.842.668	1.027.130	1.040.240	101,3
4	Ob Ljubljani 42	14.723	411.098	358.865	87,3
5	Vinčarjeva - Hiša Sonček	46.349	345.724	307.971	89,1
6	Vodnikova 5	18.226	63.394	33.902	53,5
7	Knobleharjeva 24	1.020.213	82.232	67.422	82,0
8	Ulica Vide Pregarčeve 34	0	16.213	16.224	100,1
9	Hladilniška pot 34	15.652	119.000	16.610	14,0
10	Zarnikova ulica 4	0	4.075	4.806	117,9
11	Pečinska ulica 2	0	53.869	26.919	50,0
12	Polje IV	19.881	164.741	10.903	6,6
13	Zelena jama F6 + Zvezna OPPN		20.000	6.007	30,0
14	Nakupi zemljišča	21.620	0	0	0,0
15	Nakup stanovanj na trgu in menjave	321.126	1.100.000	135.280	12,3
16	Brdo 2	0	43.705	30.539	69,9
17	Cesta španskih borcev - obnove	99.677	108.189	79.381	73,4
18	Cesta španskih borcev - soseska	0	109.175	0	0,0
19	Rakova jelša I.	0	0	0	0,0
20	Rakova jelša II.	161.251	100.000	66.428	66,4
21	Jesihov štradon (OPN)	0	123.000	0	0,0
22	Nad motelom (OPPN)	0	58.159	23.159	39,8
23	Rentni odkup	0	0	0	0,0
24	Javno zasebno partnerstvo	33.720	0	0	0,0
25	Studenec 41	0	12.000	0	0,0
	SKUPAJ	*7.599.179	4.867.896	2.981.218	61,2

* znesek zajema tudi ostale projekte

1. Prednostno je potekalo izvajanje prenove izpraznjenih stanovanjskih enot tako, da so enote čim prej pripravljene za dodelitev uspelim na 16. javnem razpisu. Skladno s prioritetaми se izvaja **investicijsko vzdrževanje** tudi v zasedenih stanovanjih. Finančno so bila zaključena investicijsko-vzdrževalna dela v 42 praznih in 61 zasedenih stanovanjih. Skupaj s SSRS smo izvedli sanacijo ostrejša objekta Bobrova 3. S sorazmernim solastniškim delom smo sodelovali tudi pri prenovi lupine objekta Slomškova 4 v okviru projekta Ljubljana moje mesto. Porabljenih je bilo 750.369 evrov oziroma 83,4 % načrtovanega.
2. V mesecu januarju je bil plačan strošek za sosesko **Polje III** v višini 6.192 evrov z opravljeno storitvijo v letu 2015.
3. V mesecu maju 2016 smo od izvajalca gradbeno obrtniških del podjetja CGP d.d. Novo mesto prevzeli stanovanjsko sosesko **Dolgi most (VI - 398)**, kjer je v treh ločenih stanovanjskih lamelah (stavbe z naslovi Za progo 3, Za progo 3A in Za progo 3B) 30 stanovanj in 54 parkirnih mest v skupni garaži v pritličju in 6 parkirnih mest na zunanjem terenu. V začetku septembra 2016 je bil usklajen in podpisan končni obračun in dne 8. 9. 2016 predložena bančna garancija za odpravo napak v garancijski dobi. V letu 2016 je bilo za dokončanje soseske porabljenih 1.040.240 evrov oziroma 101,3 % načrtovanega.
4. Predvidoma naj bi NGD d.o.o., izbrani izvajalec GOI del za rekonstrukcijo poslovno stanovanjske stavbe na naslovu **Ob Ljubljani 42**, z deli zaključil novembra 2016, vendar je bil izvajalcu podaljšan rok za dokončanje, zato je bilo tudi porabljenih 87,3 % načrtovanih sredstev oziroma 358.865 evrov. Tehnični pregled je bil opravljen 13. 1. 2017.
5. Na **Vinčarjevi ulici (RD – 123)**, kjer JSS MOL vodi projekt izgradnje stanovanjske stavbe za posebne namene – »Hiša Sonček«, so se nadaljevale aktivnosti za realizacijo načrtovane gradnje. V drugi polovici meseca marca je izvajalec GOI del DEMA PLUS d.o.o. odstranil odvečni material predobremenilnega nasipa in začel z izgradnjo objekta s pripadajočo prometno, komunalno in zunanjo ureditvijo in jo zaključil v januarju 2017, razen nekaterih del zunanje ureditve, ki jih zaradi neprimernih vremenskih razmer ni bilo moč kvalitetno izvesti. V letu 2016 je bilo porabljenih 307.971 evrov oziroma 89,1 % načrtovanega z rebalansom.
6. Za poslovni objekt **Vodnikova 5** je načrtovana preureditev v stanovanjski objekt za potrebe Varstvenega centra Dolfke Boštjančič. V juniju 2016 je bila na podlagi izvedenega postopka javnega naročila za izbiro izvajalca GOI del z najugodnejšim ponudnikom NGD d.o.o. sklenjena pogodba, vendar je septembra JSS MOL odstopil od pogodbe, ker izvajalec ni izpolnjeval pogodbenih obveznosti. Po izvedbi postopka izbora novega izvajalca GOI del je bila 1. 12. 2016 z izvajalcem TGH d.o.o. podpisana pogodba, izvajalec je bil 9. 12. 2016 uveden v delo in bo predvidoma v 12 mesecih zaključil z deli. Projekt se zamika v leto 2017, zato je bila poraba sredstev realizirana le v višini 33.902 evrov kar je 53,5 % načrtovanega.
7. S sanacijo samskega doma na **Knobleharjevi ulici 24** bomo zagotovili 71 bivalnih enot s souporabo sanitarij in kuhinj. Prevzem oktobra 2015 kupljenih nepremičnin in premičnin je bil opravljen v začetku februarja 2016. Do avgusta je bila zaključena zamenjava stavbnega pohištva. V prvi polovici leta je bila pridobljena 1. faza projektne dokumentacije IDZ in PZI. V nadaljevanju je bil izdelan razširjen energetski pregled stavbe (REP), saj bomo z investicijo v deli, ki se tiče energetske prenove, kandidirali za pridobitev sredstev iz evropskih skladov (CTN). Decembra je bila pridobljena dopolnjena projektna dokumentacija na osnovi katere je bil v januarju objavljen javni razpis za izbiro izvajalca GOI del. Odpiranje ponudb je bilo 9. 2. 2017, rok za dokončanje GOI del je 6 mesecev. V letu 2016 je bilo porabljenih 67.422 evrov oziroma 82,0 % načrtovanega.
8. Za obnovo II. nadstropja večstanovanjske stavbe na **Ulici Vide Pregarčeve 34** je bila izdelana idejna zasnova in soglasja solastnikov za izvedbo nameravanih posegov. Po pridobljeni PZI dokumentaciji za kar je bilo realizirano 16.224 evrov, se bo 16 obstoječih sob, skupne sanitarije, kopalnico in skupno kuhinjo, ki so dotrajane in funkcionalno neustrezne, preuredilo v 2 stanovanji in 6 bivalnih enot z lastnimi sanitarijami in kuhinjami ter pripadajočimi shrambami. Izveden je bil postopek izbire izvajalca GOI del in z najugodnejšim ponudnikom LEANŽE d.o.o. je bila v januarju 2017 podpisana pogodba. Izvajalec je bil v delo uveden 6. 2. 2017 in bo z deli predvidoma zaključil v treh mesecih. Načrtovana poraba je bila realizirana v višini 16.224 evrov.

9. S preureditvijo in modernizacijo samskega doma na **Hladilniški poti 34** bomo pridobili skupno 23 stanovanjskih enot. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja je bil spomladi objavljen razpis, ki je bil končan s sklepom o zavrnitvi vseh ponudb. Izveden je bil nov razpis za izbiro izvajalca GOI del po odprtem postopku (prilagojen določilom ZJN-3 in s popravljenimi popisi). Izbrani izvajalec GOI del VG5 d.o.o. je pogodbo podpisal konec septembra, v delo je bil uveden v prvem tednu oktobra 2016. Gradnja bo predvidoma zaključena v 12 mesecih. Za objekt je bil pridobljen razširjen energetski pregled (REP), saj je za stavbo načrtovana energetska prenova v okviru sredstev CTN. V letu 2016 je bilo zaradi zamika projekta porabljenih 16.610 evrov oziroma 14,0 % načrtovanega.
10. V večstanovanjski stavbi na **Zarnikovi ulici 4** JSS MOL nadaljuje aktivnosti za realizacijo projekta »rekonstrukcija in sprememba namembnosti podstrehe stavbe« (s čimer bo pridobil 7 bivalnih enot na podstrehi, 5 stanovanj in 6 bivalnih enot pa z obnovo in združevanjem 13 obstoječih, dotrajanih in funkcionalno neustreznih stanovanjskih enot v lasti JSS MOL. V prvem polletju 2016 je bila v skladu s spremembami in dopolnitvami OPN MOL, sprejetimi v decembru 2015, novelirana in ustrezno dopolnjena projektna dokumentacija, za kar je bilo porabljenih 4.806 evrov. Po pridobitvi soglasja treh novih lastnikov posameznih delov stavbe je bila dana vloga za izdajo gradbenega dovoljenja.
11. Na lokaciji **Pečinska ulica 2** je investitor JSS MOL v letu 2015 začel razvijati projekt, ki obsega odstranitev obstoječe dotrajane enostanovanjske stavbe in novogradnjo stanovanjske stavbe s 6 stanovanjskimi enotami (v površini do cca 50 m²) s pripadajočo prometno, komunalno in zunanjo ureditvijo ter ureditev dovozne ceste. Pridobljeni so bili zazidalni preizkusi, idejna zasnova projekta, geomehanska raziskava in PGD projektna dokumentacija z ustreznimi soglasji, za kar je bilo porabljenih 26.919 evrov. V januarju 2017 je bila vložena vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja.
12. Na lokaciji **Polje IV** se načrtuje izgradnja dveh lamelnih blokov, v katerih bo v nadstropjih 64 stanovanjskih enot, v pritličju lekarna in knjižnica ter v kleti pripadajoča parkirna mesta in shrambe. Marca 2016 je JSS MOL objavil javni razpis za izbiro izvajalca za izdelavo projektne dokumentacije in izvedbo GOI del za montažno leseno gradnjo stanovanjsko – poslovnega kompleksa »Polje IV«. Med petimi ponudniki je bil najugodnejši ponudnik DEMA PLUS d.o.o., s katerim je bila 15. 6. 2016 sklenjena pogodba. O izboru in uvedbi v delo sta bila obveščena tudi javni zavod Mestna knjižnica Ljubljana in javni zavod Lekarna Ljubljana, ki sta že v fazi idejnega projekta aktivno sodelovala z izbranim izvajalcem del. Predlog idejnega projekta z upoštevanjem predlagane racionalizacije projekta (opustitev izvedbe druge kletne etaže, nadomestitev določenih stopniščnih jeder z neto tlorisnimi stanovanjskimi površinami tako, da bo namesto prvotno predvidenih 56 pridobljeno 64 stanovanjskih enot) je investitor potrdil 14. 12. 2016. Zaradi dopolnitev projektov je bilo realiziranih samo 10.903 evrov. Dopolnjen je tudi terminski plan, po katerem je predviden začetek gradnje maja 2017 in zaključek julija 2018.
13. Na lokaciji **Zelena jama (JA – 391)** bomo nadaljevali z razvijanjem projekta lastne gradnje neprofitnih stanovanj na način, da bomo zemljišča predvidoma vključili v območje OPPN Zvezna. V okviru tega potekajo dogovori z ostalimi lastniki zemljišč in OUP. Za geomehanske raziskave tal in geodetske storitve smo porabili 6.007 evrov oziroma 30,0 % načrtovanih sredstev.
14. Ob spremembah finančnega načrta smo večino načrtovanih **nakupov zemljišč** za zaokrožitev kompleksa parcel prenesli na posamezne projekte stanovanjske gradnje. Na tej postavki smo načrtovali morebitni nakup zemljišč na novih lokacijah oz. za zaokrožitev zemljišč ob Povšetovi. CPL d.d. – v stečaju je postopek prodaje z zbiranjem zavezujočih ponudb razpisal za 17. 1. 2017. Za nakup nepremičnin po objavljenih izklicnih cenah se nismo odločili.
15. Skrbno spremljamo ponudbe za **nakup stanovanj** na trgu in v primeru ugodne cene realiziramo nakup. Tako smo sklenili predpogodbo za nakup 38 stanovanj v Zalogu, ki bo predvidoma realizirana v letu 2017. Sredstva v višini 135.280 evrov so bila realizirana za nakup stanovanja na Poljanski cesti 54 v višini 31.200 evrov in nepremičnin na naslovu Cesta španskih borcev 57A v višini 26.957 evrov ter menjavo stanovanja na Runkovi ulici 20 za stanovanje na Celovški cesti 263.

16. Za območje urejanja z oznako RD-466 OPN MOL – ID se predvideva OPPN 252: Stanovanjska soseska **Brdo 2**. Večji del območja je v lasti SSRS, manjši (severni del) pa je MOL z dokapitalizacijo prenesla na JSS MOL. SSRS in JSS MOL sta podpisala dogovor o sodelovanju pri projektu Brdo 2. Izbran je bil izdelovalec OPPN LUZ d.d., s katerim je bila podpisana pogodba. Dne 5. 5. 2016 je bil objavljen javni, projektni, odprti, anonimni, dvostopenjski natečaj za izbiro najprimernejše urbanistične in krajinske zasnove ter arhitekturne rešitve. Prva stopnja (19 prejetih rešitev) se je z izborom 6 rešitev primernih za drugo stopnjo zaključila v roku. Zaključek natečaja z objavo rezultatov je bil objavljen 17. 10. 2016, ki je postal pravnomočen 15. 11. 2016. Za izplačilo nagrad in plačilo sodelujočih komisij je bilo realiziranih 30.539 evrov. V območju lastništva JSS MOL je predvidena izgradnja 172 stanovanjskih enot, na celotnem območju pa 651 stanovanjskih enot. Parkirna mesta bodo zagotovljena v podzemnih garažah in delno na terenu. Z izdelovalcem izbrane rešitve NAVA ARHITEKTI d.o.o. je bila 30. 11. 2016 podpisana pogodba za izdelavo projektne dokumentacije.
17. Pridobljene so bile vse strokovne podlage in mnenja nosilcev urejanja prostora za pripravo spremembe veljavnega OPPN na lokaciji **Cesta španskih borcev – prenova obstoječega naselja (PO 713)**. Odlok o spremembah in dopolnitvah OPPN MS 8/5 Zgornji Kašelj je oktobra 2016 stopil v veljavo. JSS MOL je začel z legalizacijami, prenovami in dozidavami posameznih zasedenih objektov. Predvidena je izvedba posegov v več fazah, glede na potrebe najemnikov in možnosti zagotavljanja začasnih nastanitvenih kapacitet. Pridobili smo projektne pogoje za izdelavo PGD dokumentacije za legalizacijo in dozidavo teh objektov, ki so podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja. V ta namen je bilo porabljenih 79.381 evrov oziroma 73,4 % načrtovanega.
18. Na lokaciji **Cesta španskih borcev – izgradnja soseske** je JSS MOL poleg 45 stanovanjskih enot v obstoječem naselju lastnik več zemljišč na južni in vzhodni strani naselja. Na teh in sosednjih zemljiščih v lasti MOL bo možna izgradnja stanovanjske soseske z okrog 100 stanovanji. Načrtovana zaokrožitev zemljišč bo zaradi različnih postopkov predvidoma zaključena v letu 2017. Z rebalansom 2016 poraba sredstev ni bila načrtovana.
19. Na lokaciji Rakova jelša (TR 355) je JSS MOL lastnik 16.803 m² zemljišča, na katerem načrtuje izgradnjo stanovanjske soseske **Rakova jelša I** na pilotih. Po oceni, izdelani na podlagi OPN, je možno na tej lokaciji zgraditi okrog 125 stanovanj. Proučujemo možnosti, da se na tej lokaciji izvede projekt izgradnje stanovanj za mlade. V letu 2016 so potekale aktivnosti v zvezi z ureditvijo povezave med javno cesto in načrtovano sosesko. Poraba sredstev ni bila načrtovana.
20. Na lokaciji **Rakova Jelša II** (TR 356) je JSS MOL z odkupi in menjavami zemljišč pridobil vsa manjkajoča zemljišča in zaokrožil lastništvo na območju EUP TR-356. Na obravnavanem območju je načrtovana izgradnja cca. 170 neprofitnih najemnih stanovanj, trgovski program za lokalno oskrbo, večnamenski prostor lokalne skupnosti, zunanja in prometna ureditev ter gradnja komunalne infrastrukture. Pripravljen je bil osnutek natečajne naloge. V januarju 2017 je bila z ZAPS podpisana pogodba o sodelovanju pri pripravi in izvedbi javnega, projektnega odprtega, anonimnega, enostopenjskega urbanistično arhitekturnega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve in izbiro izvajalca projektne dokumentacije. Za nakupe zemljišč za zaokrožitev lastništva in izdelavo predinvesticijske zasnove je bilo porabljenih 66.428 evrov oziroma 66,4 % načrtovanega.
21. V območju urejanja Galjevica (RN-408) je MOL lastnica več zemljiških parcel v skupni izmeri 3.575 m². JSS MOL načrtuje na tej lokaciji izgradnjo stanovanjske soseske **Jesihov štradon**, kjer bo po grobih ocenah možno zgraditi okrog 60 stanovanj. Z namenom razmejitve javnega dobra je bila izvedena parcelacija na predmetni lokaciji. Decembra 2016 je MOL v namensko premoženje JSS MOL s sklepom vložil zemljišče, ki bo ponujeno za zamenjavo lastniku zemljišča, ki je potrebno za zaokrožitev kompleksa.
22. Na lokaciji **Nad motelom** (TR-358, TR-405 in TR-425) je po veljavnem prostorskem načrtu MOL predvidena stanovanjska gradnja. Na zemljiščih v izmeri 16.758 m², ki jih je MOL v letu 2014 prenesla v namensko premoženje JSS MOL, je po grobi oceni možno zgraditi okrog 100 stanovanj. Območje se skladno z OPN MOL ID ureja z OPPN, zato je JSS MOL v postopku javnega naročila izbral izvajalca za izdelavo strokovnih podlag in variantnih rešitev.

Strokovne podlage za OPPN, ki so bile izdelane v prvi polovici leta 2015, so bile dopolnjene v januarju 2016. V drugem tromesečju 2016 so bile investitorjema JSS MOL in družbi HETA ASSET RESOLUTION d.o.o. ter preostalim zasebnim lastnikom zemljišč na območju OPPN, predstavljene variantne rešitve pozidave območja. Zaradi dogovarjanj z ostalimi deležniki o realizaciji projekta se ni nadaljevalo z izdelavo urbanistične zasnove. Porabljenih je bilo 23.159 evrov oziroma 39,8 % načrtovanega.

23. Po že znanem modelu **rentnega odkupa** je bilo v mesecu februarju objavljeno javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let. V razpisnem roku (do 15. 9.) nismo prejeli nobene vloge.
24. Po že utečenem modelu nakupa stanovanj v obliki **deljenega lastništva** v javno zasebnem partnerstvu, smo izvedli javni razpis v okviru razpoložljivih finančnih sredstev. Poglavitni pogoji za vstop v ta model so stalno prebivališče v MOL in dohodki, ki so predpisani za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja na listi B. Prejeli smo 8 vlog, od tega so bile 4 zaradi neizpolnjevanja dohodkovnega cenusa zavržene, 4 vlogam je bilo ugodeno, od tega je bila 18. 11. 2016 podpisana ena pogodba o nakupu stanovanja, ki pa je v plačilo zapadla v januarju 2017.
25. Na lokaciji **Studenec 41** je MOL lastnica več nepremičnin, katere bo prevzela v posest najkasneje aprila 2017. Na podlagi geodetskega posnetka bomo preverili možnosti uporabe.

1.2.2. Drugi programi

Sredstva za delovanje JSS MOL zagotavlja ustanovitelj v rebalansu proračuna za leto 2016 v okviru proračunskega uporabnika 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije pod proračunsko postavko 061001 Delovanje JSS MOL. Tekoči transferi, namenjeni za plače, povračila stroškov in druge prejemke zaposlenih ter materialne stroške delovanja, so načrtovani v višini 1.837.617 evrov. Od tega je bilo realiziranega za plače in prispevke 1.712.020 evrov. Konec leta je bilo 62 zaposlenih, od tega 61 za nedoločen in 1 za določen čas. Število zaposlenih iz opravljenih ur pa znaša 57 (leto prej 58).

Med **izdatki za blago in storitve** so najpomembnejši izdatki za redno vzdrževanje stanovanjskega fonda, stroški upravnikov ter zavarovanj in podobno. Med rednim vzdrževanjem in intervencijskimi posegi v zasedenih stanovanjih in bivalnih enotah v lasti MOL in JSS MOL je najpogostejše zamenjano stavbno pohištvo, elementi ogrevanja (radiatorji, ventili...) in električne napeljave ter obnovljeni sanitarni prostori z vodovodno in kanalizacijsko napeljavo. Lani so bila redna vzdrževalna dela izvedena v 123 enotah in sicer v 69 praznih in 54 zasedenih stanovanjih.

V prejšnjih letih je zaradi stečajev gradbenih izvajalcev sklad unovčeval bančne garancije in izvajal sanacije večjih stanovanjskih sosesk, kar je vplivalo na večje stroške tekočega vzdrževanja. Nadaljujemo z odpravo napak iz unovčene bančne garancije za stanovanjsko sosesko Zelena jama – Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c. Izvedena je bila sanacija fasade dveh stolpičev v Polju I (Polje 372 in 373) in nameščeni čitalniki mikroklimatskih pogojev, ki bodo omogočili kakovostno analizo izvedene sanacije. Opravljena je bila analiza obstoječega stanja napak v soseski Cesta v gorice in objektu Cesta v Zgornji Log 1.

Med izdatke za blago in storitve sodijo tudi stroški za pisarniški material in druge storitve, posebne materiale in storitve, stroški za komunikacije, prevozni stroški, stroški službenih potovanj, in drugi operativni odhodki.

Drugi operativni odhodki so bili realizirani v višini 484.561 evrov oz. 90,6 % načrtovanega. Marca je bilo izvedeno plačilo po sodbi Prvi finančni agenciji v zadevi GPG d.d. v višini 307.652 evrov. Med te stroške sodijo tudi stroški za seminarje in strokovno izobraževanje zaposlenih, študentski servis, sejnine, stroški za sodne postopke, izvršbe, takse, notarske storitve, stroški vpisa v zemljiško knjigo, storitve plačilnega prometa, stroški preprečevanja izgube stanovanj, stroški energetskih izkaznic in vračila varščin z revalorizacijo.

JSS MOL je za **obresti** plačal 143.822 evrov oz. 23,0 % več od načrtovanega. Poslovni banki je za najeto posojilo plačal 54.201 evrov, SSRS po 11 posojilnih pogodbah 5.270 evrov, EKO skladu 166

evrov in 84.185 evrov obresti na 57 lastnih udeležb vrnjenim najemnikom po preteku obdobja ali izpraznitvi stanovanja.

Na osnovi realizacije je bil **rezervni sklad** v preteklem letu povečan za 25.000 evrov in na dan 31. 12. 2016 oblikovan v višini 315.000 evrov.

Rezervacije za kreditna tveganja so bile prvič oblikovane v letu 2006 in se zaradi povečane skrbnosti pri dodeljevanju posojil in zmanjševanja obsega posojil zmanjšujejo za 4.148 evrov na 162.685 evrov.

Sredstva za **tekoče transfere posameznikom**, kamor sodijo subvencije tržnih najemnin, subvencije neprofitnih najemnin drugih lastnikov, izredne pomoči ter razne odškodnine, so bile izplačane v višini 1.676.247 evrov oz. 92,1 % načrtovanega.

Dohodkovni pogoji za pridobitev odločbe o **subvenciji tržne najemnine** so enaki kot v primeru subvencioniranja neprofitne najemnine. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in predstavlja razliko med priznano neprofitno najemnino (3 €/m²) in priznano tržno najemnino (7 €/m²) ter največ 80 % neprofitne najemnine. Z aprilom 2015 so Centri za socialno delo pričeli izdajati odločbe skladno z Zakonom o uravnoteženju javnih financ občin – ZUJFO³⁰, ki je za najemnike tržnih stanovanj ukinil pravico do dela tržne subvencije, ki predstavlja do 80 % neprofitne najemnine (to je 80 % do 3 €/m² najemnine). Glede tega je bila dana pobuda za presojo ustavnosti te določbe. 27. 5. 2016 je Ustavno sodišče izdalo odločbo, s katero je upravičencem do tržne subvencije ponovno priznalo tudi del subvencije do priznane neprofitne najemnine, ki je bila ukinjena z ZUJFO. V letu 2016 je bilo po izdanih odločbah izplačanih 1.423.025 evrov subvencij tržne najemnine, kar je za 17,5 % več kot predhodno leto. Subvencijo tržne najemnine je prejelo 758 najemnikov ali 109 upravičencev več kot v letu 2015.

V letu 2016 smo obračunavali **subvencije neprofitnih najemnin** po odločbah, ki so jih izdali centri za socialno delo. Upravičenci do subvencioniranja najemnin so najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine in bivalnih enotah namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in znaša lahko največ 80 % neprofitne najemnine. Odločba o upravičenosti do subvencije najemnine lahko velja največ eno leto. Na osnovi izdanih odločb je bila znižana neprofitna najemnina oz. obračunana subvencija 1.331 neprofitnim najemnikom skupno za 1.661.398 evrov. Desetim drugim lastnikom stanovanj smo za 125 neprofitnih najemnikov izplačali subvencije v višini 165.557 evrov.

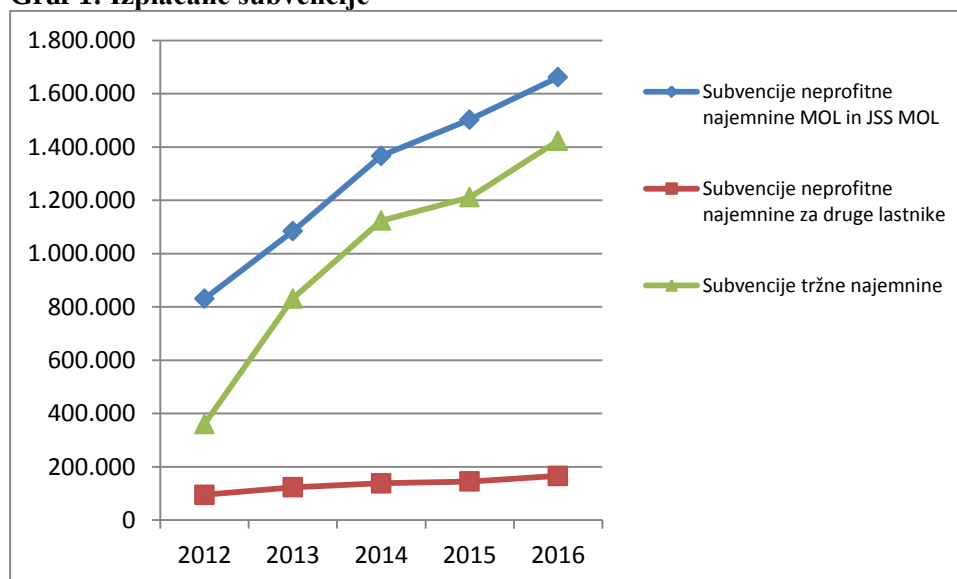
V letu 2016 je bilo odobrenih 40 **izrednih pomoči** (predhodno leto 32), od tega je bilo 31 odločb izdanih uporabnikom stanovanjskih enot po sklepu Mestnega sveta MOL, v 9 primerih pa kot enkratna izredna pomoč za plačilo obratovalnih stroškov in najemnine.

Rast izplačanih subvencij najemnine in izrednih pomoči je razvidna iz spodnje preglednice in grafa.

Preglednica 7: Zneski izplačil subvencij neprofitnih in tržnih najemnin ter izrednih pomoči

Vsebina	2013	2014	2015	2016	% 16/15
Subvencije neprofitne najemnine MOL in JSS MOL	1.083.806	1.366.732	1.502.618	1.661.398	110,6
Subvencije neprofitne najemnine - drugi lastniki	122.881	138.218	144.819	165.557	114,3
Subvencije tržne najemnine	831.153	1.123.793	1.211.436	1.423.025	117,5
Skupaj subvencije	2.037.840	2.628.743	2.858.873	3.249.979	113,7
Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	10.356	12.326	22.265	25.798	115,9

³⁰ Uradni list RS, št. 11/15.

Graf 1: Izplačane subvencije

Drugi tekoči transferi so znašali 472 evrov in predstavljajo zakonsko določen odvod kupnin iz privatizacije (SSRS 20 % in SDH 10 %) ter plačilo 2 % davka na promet nepremičnin.

V februarju 2016 je bil objavljen 17. javni razpis za **posojila** namenjena za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah, ki so starejša od 20 let. V razpisnem roku sta prispeli 2 vloži, od tega je bila ena zavržena. V letu 2016 so posojila črpali 4 prosilci po 16. javnem razpisu in 1 prosilka po 17. javnem razpisu v skupnem znesku 61.629 evrov.

Vpisi v zemljiško knjigo

V letu 2016 smo urejali postopke vpisov etažne lastnine lastnih nepremičnin in nepremičnin v lasti MOL, v upravljanju, v zemljiško knjigo. Za predhodne postopke ureditve etažne lastnine je potrebno pregledati in tehnično uskladiti še elaborate za vpis stavb v kataster stavb in pripraviti pravne podlage za nastavev etažne lastnine, predvsem akte o oblikovanju etažne lastnine in sporazume med solastniki o oblikovanju etažne lastnine. Po dogovoru z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL smo pregledovali in usklajevali tudi tehnično in pravno dokumentacijo za posamezne nepremičnine v lasti ali upravljanju JSS MOL ter pripravili ustrezne pravne podlage za prenos vknjižbe na nepremičninah v zemljiško knjigo. Iz tega naslova smo v pregled, uskladitev in potrditev prejeli 9 novih pogodbenih dokumentov za vzpostavitev etažne lastnine za posamezne stavbe ter 5 novih elaboratov izrisov stavb in delov stavb za vpis v kataster stavb pri GURS. Akte, sporazume in elaborate smo usklajevali z zunanjimi izvajalci in pripravljavci te dokumentacije.

Napredek pri urejanju nepremičnin JSS MOL in MOL v uradnih evidencah v primerjavi s predhodnim letom je razviden iz spodnjih preglednic³¹.

Preglednica 8: Stanje postopkov vpisa enot last JSS MOL v zemljiško knjigo

Vsebina	31.12.2015		31.12.2016	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA JSS MOL	4.598	79,1%	4.882	81,5%
VPIS ETL POTEKA (vložen predlog)	154	2,7%	77	1,3%
ETL DELNO VZPOSTAVLJENA	287	4,9%	175	2,9%
DRUGA DOKAZILA	771	13,3%	854	14,3%
SKUPAJ VSEH ENOT	5.810	100,0%	5.988	100,0%

³¹ Pri tem je potrebno opozoriti, da na letnem nivoju tekoče poteka tudi prenos enot v lasti MOL v namensko premoženje JSS MOL.

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

Vsebina	31.12.2015		31.12.2016	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA MOL	5	3,3%	4	3,8%
VPIS ETL POTEKA (vložen predlog)	0	0,0%	0	0,0%
ETL VZPOSTAVLJENA*	27	17,6%	20	19,2%
DRUGA DOKAZILA	121	79,1%	80	76,9%
SKUPAJ VSEH ENOT	153	100,0%	104	100,0%

Dodeljevanje stanovanj in bivalnih enot

Nadaljevalo se je z dodeljevanjem stanovanj 392 upravičencem po **15. javnem razpisu**. Konec leta 2016 so bili rešeni vsi, razen 1 upravičenca, kjer je prišlo do razpada zakonske zveze in bo stanovanje dodeljeno po zaključku sodnega spora. V letu 2016 je bilo dodeljenih še 25 stanovanj, z dodelitvijo je bilo tako rešenih 333 upravičencev po seznamu, 58 upravičencev pa je bilo s seznama izločenih (odstopi, neplačila lastne udeležbe in neutemeljene zavrnitve).

Na podlagi seznama upravičencev (objavljenem 22. 7. 2015) se je v drugi polovici leta 2015 pričelo z dodeljevanjem stanovanj upravičencem **16. javnega razpisa**.

Preglednica 10: Seznam upravičencev 16. javnega razpisa po listah in skupinah

Seznam upravičencev	Družine	Samski	Invalidi	Okvara čuta	Skupaj
A	216	38	24	6	284
B	117	19	2	2	140
Skupaj A+B	333	57	26	8	424

V letu 2016 je bilo uspelim na 16. javnem razpisu dodeljenih 133 stanovanj. Do konca leta je bilo rešenih 181 upravičencev po seznamu, 17 upravičencev pa je bilo izločenih (neplačilo lastne udeležbe oz. neutemeljena zavrnitev oz. odstopi). Nerešenih je še 226 uspelih na 16. javnem razpisu.

V letu 2016 je bilo oddanih **10 izpraznjenih oskrbovanih stanovanj** v najem po 3 in 4. javnem razpisu. S pridobitvijo 10 oskrbovanih stanovanj na lokaciji Šiška je bil v oktobru 2015 objavljen 4. javni razpis z odprtim rokom za oddajo vlog, ki omogoča, da lahko prosilci oddajo vlogo kadarkoli v času trajanja razpisa, torej velja do preklica. Prosilci se glede na doseženo višino točk uvrščajo na prednostno listo, ki je dinamične narave. Oskrbovano stanovanje se dodeli najvišje uvrščenemu na listi ob sprostitvi stanovanja. V informativne namene se prednostna lista javno objavi vsake tri mesece.

V letu 2016 je bilo vloženih 28 novih vlog, po obeh prednostnih listah pa je bilo dodeljenih 10 izpraznjenih oskrbovanih stanovanj. Konec leta je bilo čakajočih 16, med njimi 4 po prednostni listi 3. razpisa, ki iz osebnih razlogov še niso želeli prevzeti ponujenega oskrbovanega stanovanja ali pa je bilo ponujeno stanovanje premajhno in so prosili za odlog dodelitve do sprostitve večje enote, in 12 upravičencev po prednostni listi 4. razpisa.

V letu 2016 je bilo oddanih v najem **30 bivalnih enot**, med njimi so bile 4 dodeljene kot nadomestne bivalne enote za porušeni baraki v Tomačevem, 2 enoti sta bili dodeljeni zaradi preselitve dolžnikov iz stanovanj ob deložaciji. Opravljene so bile tudi 3 zamenjave bivalnih enot obstoječim najemnikom bivalnih enot. O dodelitvi bivalnih enot na predlog strokovne službe odloča medresorska komisija sestavljena iz predstavnikov Centra za socialno delo, Oddelka za zdravstvo in socialno varstvo, Službe za pobude meščanov MU MOL in JSS MOL. Konec leta 2016 je nerešenih upravičencev po seznamu prosilcev pa je bilo 295 (predhodno leto 261).

Povprečna velikost oddanih bivalnih enot je 23,33 m², skupno število vseh zasedenih bivalnih enot je bilo konec leta **323** in v njih je živel **694** oseb. V povprečju je bilo na osebo dodeljeno 11,92 m² bivalne površine.

V preteklem letu je bilo dodeljenih **6 stanovanjskih enot za posebne namene** in sicer Društvu študentov invalidov Slovenije, Društvu Stigma, Društvu za nenasilno komunikacijo in 3 enote Društvu Kralji ulice, ki v 2 enotah (v Polju III in Pipanovi poti 28) izvaja preventivne delavnice za otroke in odrasle. Konec leta je bilo 16 vladnim in nevladnim organizacijam oddano 38 stanovanj in 4 samostojne hiše za nastanitev oseb, ki niso sposobne samostojnega bivanja.

Zaradi spremenjenih družinskih razmer in z namenom racionalne izrabe stanovanj je bilo z **zamenjavo** stanovanja rešeno stanovanjsko vprašanje **37** gospodinjstev. Postopki zamenjave stanovanj se vodijo na podlagi stanovanjskega programa in pravilnika, ki opredeljuje pogoje za zamenjavo stanovanja. V letu 2016 smo prejeli 90 vlog za zamenjavo stanovanja. Na seznamu čakajočih je bilo konec leta 229 upravičencev.

1.3 OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH NAMENSKIH SREDSTEV

V letu 2016 so se povečala sredstva na računih za 1.677.079 evrov, kar predstavlja poslovni izid leta. Na namenskem premoženju so prejemi presegli izdatke za 1.723.819 evrov, na sredstvih v upravljanju pa so izdatki presegli prejeme za 46.739 evrov in se primanjkljaj krije s presežkom iz preteklih let.

1.4 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET

V letu 2016 so bile plačane vse obveznosti, za katere smo prejeli vse ustrezne listine za izplačilo. Konec leta JSS MOL ni imel neplačanih zapadlih obveznosti, razen obveznosti do podizvajalcev v soseski Polje III, za katere od glavnega izvajalca BEGRAD d.d., ki je v stečajnem postopku, nismo prejeli ustreznih dokumentov za izplačilo v znesku 29.091 evrov, ter obveznosti niso bile poravnane zaradi neizpolnjenih pogojev po asignacijski pogodbi. Sredstva v višini 22.643 evrov so bila zadržana skladno z določili sklenjene pogodbe in sicer do izvajalca NGD d.o.o. v znesku 12.013 evrov na projektu Ob Ljubljani 42 ter do izvajalca DEMA PLUS d.o.o. v znesku 10.630 evrov na projektu Vinčarjeva – hiša Sonček.

1.5 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2016 ni bilo, saj smo projekte, ki smo jih v okviru udejanjanja temeljnega cilja, povečevanja števila neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot, pričeli razvijati tekom leta 2016 in niso bila vključena v decembra 2015 sprejete Spremembe finančnega načrta JSS MOL za leto 2016 (ti projekti so Pečinska ulica 2, Zelena jama (JA – 391), Zelena jama ob Zvezni ulici, Brdo 2 in Masarykova), vključili v Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2016 sprejet na oktobrski seji Mestnega sveta MOL.

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

Konec leta 2016 imamo od različnih izvajalcev za 1.349.280 evrov garancij. Veljavnost je potekla garancijam v skupni vrednosti 397.178 evrov, od tega največ 222.482 evrov za objekt Dolgi most. Na novo smo evidentirali garancije v skupni vrednosti 417.113 evrov in sicer v višini 139.446 evrov za

Dolgi most, 72.277 evrov za Brdo 2, 52.074 evrov za Vodnikovo 5 in 43.197 evrov za Hladilniško 34 ter preostanek na drugih objektih.

Konec preteklega leta je bila v unovčenje poslana garancija za objekt Pipanova pot 28 in v letu 2016 smo prejeli sredstva v višini ocenjene vrednosti sanacijskih del 110.364 evrov. Unovčena je bila tudi garancija za 21.095 evrov za objekt Vodnikova 5. Skupno je bilo za 131.459 evrov prihodkov iz naslova unovčenih garancij.

Kreditni pri bankah so zavarovani z menicami, vrednost zavarovanj z danimi menicami konec leta znaša 12.438.095 evrov oz. 4,7 % manj kot preteklo leto. Neodplačana vrednost kreditov SSRS in EKO sklada, ki so zavarovani s hipotekami na stanovanjih, je konec leta znašala 11.425.209 evrov in je za 9,3 % nižja kot konec leta 2015.

Potencialne obveznosti iz tožb znašajo 41.309 evrov in so za 81,1 % manjše kot konec predhodnega leta zaradi zaključenih sodnih postopkov.

JSS MOL nima izdanih poroštev.

2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

2.1. ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE

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

Temeljna podlaga za izvajanje stanovanjskega programa MOL v letu 2016 je Stanovanjski zakon – SZ-1³² in njegovi podzakonski akti. Stanovanjski program občine bi skladno s SZ-1 moral upoštevati načela nacionalnega stanovanjskega programa, vendar je bil nov nacionalni stanovanjski program še v pripravi. Konec leta 2015 je bila sprejeta in objavljena Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljevanju ReNSP15–25), ki v skladu z določili SZ-1 opredeljuje načela in usmeritve, na podlagi katerih se preko občinskega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika posamezne občine. Doslej še niso bile sprejete operativne podlage za uresničevanje ciljev stanovanjske politike opredeljene z ReNSP15–25.

Stanovanjski program MOL za leti 2015 in 2016, kjer so obširneje predstavljeni posamezni cilji in naloge ter investicije na stanovanjskem področju, je Mestni svet sprejel na 4. seji 23. 3. 2015. Finančni okvir za uresničevanje stanovanjskega programa v letu 2016 je bil sprejet s Spremembami proračuna MOL za leto 2016³³ in Spremembe finančnega načrta JSS MOL za leto 2016, ki jih je Mestni svet MOL sprejel na 11. seji 23. 11. 2015. Tekom proračunskega leta 2016 je prišlo do sprememb, ki so bistveno vplivale na izvrševanje proračuna MOL, zato sta bila pripravljena Rebalans odloka proračuna MOL za leto 2016³⁴ in Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2016 in oba sprejeta na 19. seji Mestnega sveta MOL 24. 10. 2016.

Po uveljavitvi novega Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev - ZUPJS³⁵ je prešlo s 1. 1. 2012 odločanje o subvencioniranju najemnin na centre za socialno delo. Sredstva za te pravice še naprej zagotavlja občinski proračun, JSS MOL pa zagotavlja njihovo sprotno izplačevanje upravičencem na osnovi podatkov spletnega portala Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti. Zakon o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin - ZUJFO³⁶ je posegel v ZUPJS in s 1. 4. 2015 odpravil določilo, po katerem so bili tržni najemniki upravičeni tudi do dela subvencije do priznane neprofitne najemnine. Ustavno sodišče je z odločbo objavljeno 27. 5. 2016 ugotovilo, da je navedena ukinitve v neskladju z Ustavo, kar pomeni, da bodo po novih odločbah centrov za socialno delo subvencije tržnih najemnin zopet vključevale tudi del subvencije do priznane neprofitne najemnine od junija 2016 naprej. Zaradi te odločbe Ustavnega sodišča Ministrstvo za okolje in prostor pripravlja novelo SZ-1, s katero naj bi bilo javnim stanovanjskim skladom predvidoma dopuščeno dodatno 10 % zadolževanje za namene poslovanja pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije – SSRS.

Po sprejetju ZJS-1³⁷ JSS MOL ni mogel več najemati dolgoročnih posojil, saj je že presegal mejo zadolženosti 10 % vrednosti namenskega premoženja, ki jo je postavil nov zakon o javnih skladih. Financiranje projektov pridobivanja novih neprofitnih najemnih stanovanj iz proračunskih sredstev je v pogojih primanjkljaja javnih finančnih sredstev težavno, zato smo tudi v letu 2016 nadaljevali s predlaganjem sprememb SZ-1.

³² Uradni list RS, št. 69/03 ... 40/12 – ZUJF.

³³ Uradni list RS, št. 92/15.

³⁴ Uradni list RS, št. 67/16.

³⁵ Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUJFO, 57/15 in 90/15.

³⁶ Uradni list RS, št. 14/15.

³⁷ Uradni list RS, št. 77/08.

2.2. DOLGOROČNI CILJI

Dolgoročni cilji JSS MOL sledijo dolgoročnim ciljem MOL na stanovanjskem področju in so opredeljeni v Stanovanjskem programu MOL za leti 2015 in 2016:

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

Ti cilji so konkretizirani kot:

1. Povečevanje števila neprofitnih najemnih stanovanj za upravičence uspele na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj.
2. Zagotoviti neprofitna stanovanja za mlade do 29. leta starosti.
3. Izvajati pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju.
4. Zagotavljati stanovanjsko preskrbo za starostnike.
5. Zagotavljati stanovanjske stavbe za institucionalno bivanje ranljivih skupin.
6. Zagotavljati stanovanjske in delovne prostore umetnikom.
7. Zagotavljati stanovanjske in delovne prostore poslovnim talentom.
8. Zagotavljanje stanovanj za invalide in druge osebe z oviranostjo ter zagotavljanje univerzalne dostopnosti.
9. Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene.
10. Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji.
11. Odpraviti barakarsko naselje v lasti MOL.
12. Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja obstoječega stanovanjskega fonda.
13. Zagotavljati energetska učinkovitost in energetska prenova.
14. Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij z različnimi oblikami pomoči.
15. Zakonita in sprotna oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj.
16. Izvajanje upravnih nalog v zakonskih rokih in na občanom prijazen način.
17. Gospodarno in učinkovito vodenje postopkov izterjave.
18. Zagotavljanje primernih delovnih pogojev ter ustrezne strokovnosti vseh zaposlenih na JSS MOL.

2.3. LETNI CILJI POSREDNEGA UPORABNIKA

Letni cilji so opisani v poglavju 1.2. Realizacija glavnih programov.

2.4. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV

Tudi v letu 2016 smo omogočali pestro stanovanjsko ponudbo. Poleg aktivnosti za izgradnjo novih neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot se je veliko pozornosti usmerjalo v razvijanje novih projektov, pridobivanje manjkajočih zemljišč oz. zaokroženje lastništva zemljišč za nove projekte in ohranjanje obstoječega stanovanjskega najemnega fonda tako v okviru vzdrževalnih kot modernizacijskih in prenovitvenih del. Pri tem je bil dan velik poudarek energetska učinkovitosti tako pri novogradnji kot pri vzdrževanju obstoječega fonda.

Nadaljevali in razvijali smo že začete projekte **pridobivanja stanovanjskih enot**, prednostno smo izvajali vse potrebne aktivnosti za dokončanje izgradnje stanovanjske soseske Dolgi most.

Nadaljevali smo z aktivnostmi za prenovu objektov Ob Ljublanici 42, Knobleharjeva ulica 24, Hladilniška pot 34, Ul. Vide Pregarčeve 43 in obstoječega stanovanjskega naselja Cesta španskih borcev ter pripravljali ustrezno projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja na projektih Zarnikova ulica 4, Pečinska ulica 2 in Polje IV.

Skrbno razvijamo projekte, kjer načrtujemo **gradnjo v prihodnjih letih** in izvajamo aktivnosti za zaokroževanje zemljiških kompleksov v soseskah: Brdo 2, Rakova jelša I, II in III, Zelena jama - Zvezna, Nad motelom, Jesihov štridon in Povšetova.

Za stanovanjsko oskrbo za posebne namene skupinskih oblik bivanja smo nadaljevali z izgradnjo »Hiše Sonček« za oskrbo obolelih za cerebralno paralizo in prenovu objekta na Vodnikovi 5, ki je namenjen varovancem Centra za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič Draga. V letu 2016 je bilo dodeljenih tudi 6 stanovanjskih enot **ranljivim skupinam**, in sicer po eno Društvu študentov invalidov Slovenije, Društvu Stigma in Društvu za nenasilno komunikacijo, 3 enote pa Društvu Kralji ulice.

Pri projektih uveljavljamo smernice za tehnično in funkcionalno prilagoditev stanovanj in bivalnih enot s pripadajočo zunanjo ureditvijo, katerih namen je, da je uporaba stanovanjskih enot čim bolj univerzalna, varna in neovirana za vse uporabnike, ne glede na njihovo morebitno **oviranost** in s tem ustvarjamo vseživljenjsko bivalno okolje. V letu 2016 so bila dodeljena 4 prilagojena stanovanja osebam, trajno vezanim na invalidski voziček in 1 osebi s senzornimi oviranostmi.

V letu 2016 je bilo oddanih 26 **bivalnih enot**, od tega 23 na predlog Komisije za bivalne enote ter 3 enoti zaradi deložacije dolžnikov iz neprofitnih stanovanj.

Po že znanem modelu smo objavili tri razpise **kot pomoč oskrbi občanom z lastnimi stanovanji**, in sicer: razpis za ugodna stanovanjska posojila, povabilo za odkup stanovanj od starostnikov, ki bi jim omogočili dosmrtno rento ob hkratni odplačni služnosti stanovanja ter razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva.

S porušitvijo 2 barak smo nadaljevali z **odpravo barakarskega naselja**.

Odgovorno smo gospodarili z obstoječim stanovanjskim fondom in izvajali **investicijsko in redno vzdrževanje stanovanjskih enot** in stanovanjskih stavb. Vzdrževalna dela smo izvedli v 231 stanovanjih, 113 praznih in 118 zasedenih.

Pri vseh novogradnjah skrbimo za **nizkoenergijsko gradnjo**. V objektih, kjer smo samo eden od solastnikov, se priključimo ostalim lastnikom pri realizaciji energetske sanacije stavbe. V letu 2016 smo sodelovali pri izvajanju različnih ukrepov energetske sanacije v 100 objektih. Skladno z zakonom smo pridobivali energetske izkaznice.

Skrbeli smo za ohranjanje **socialne vzdržnosti najemnih razmerij**. Redno in tekoče smo izplačevali subvencije najemnin po podatkih iz distribucijskega modula Ministrstva za delo družino in socialne zadeve. Z izplačevanjem subvencij za neprofitna stanovanja smo 1.456 gospodinjstvom z nižjimi dohodki (predhodno leto 1.353) omogočali socialno vzdržnost najemnih razmerij, da so kljub nizkim dohodkom lahko ohranjali svoje domovanje.

Z izplačevanjem tržnih subvencij smo 758 upravičencem (predhodno leto 649) omogočali vzdržnost tržnih najemnih razmerij, saj le-ti zaradi pomanjkanja neprofitnih najemnih stanovanj ne uspejo na razpisih za najem neprofitnega stanovanja.

Materialno ogroženim skladno s predpisi sproti zagotavljamo subvencije najemnine in jim s tem omogočamo ohranjanje bivalnih razmer in povečujemo njihovo socialno varnost.

Najbolj ogroženim smo dodelili izredne pomoči. Od odobrenih izrednih pomoči je bilo 31 odločb izdanih uporabnikom stanovanjskih enot po sklepu Mestnega sveta MOL kot večmesečna pomoč za

plačilo najemnine, v 9 primerih pa kot enkratna izredna pomoč za plačilo obratovalnih stroškov in najemnine.

Nadaljevali smo s **postopki petletnega preverjanja** izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja. V postopkih petletnega preverjanja je bilo ugotovljeno v 599 primerih, da najemniki neprofitnih stanovanj izpolnjujejo dohodkovne pogoje in jim je bila izdana odločba za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, v 41 primerih je bilo odločeno, da se prične zaračunavati tržno najemnino, od tega 4 presegajo tako dohodkovni kot premoženjski cenzus, 29 jih presega premoženjski cenzus, 8 pa jih presega dohodkovni cenzus.

Skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini iz leta 2014 in spremembo iz leta 2015 smo v letu 2016 **preverili** dohodkovno in premoženjsko stanje 111 najemnikov, ki so plačevali tržno najemnino na podlagi najemnih pogodb, sklenjenih v preteklosti. Ob koncu leta 2016 smo 71 najemnikom zaračunavali tržno najemnino v višini, ki je za 25 % višja od neprofitne najemnine, torej kot je bilo določeno ob sklenitvi najemne pogodbe, 7 najemnikom v višini 4,8 EUR/m², 4 najemnikom v višini 6 EUR/m², 23 najemnikom v višini 7 EUR/m² in 6 najemnikom v višini 9 EUR/m².

V letu 2016 smo **dodelili neprofitna stanovanja 158** uspelim upravičencem na 15. in 16. javnem razpisu.

Oddanih je bilo 10 sproščenih **oskrbovanih stanovanj**, ki so se dodelila upravičencem po 3. in 4. razpisu za oddajo oskrbovanih stanovanj.

Po pravilniku o dodeljevanju hišniških stanovanj MOL v najem je bilo dodeljeno eno **službeno** – hišniško stanovanje v osnovni šoli.

Pravočasno smo zagotavljali **nadomestna stanovanja** oz. bivalne enote za nemoteno izvajanje razvojnih projektov MOL in JSS MOL. V te namene je bilo dodeljenih 5 nadomestnih stanovanj in 4 bivalne enote.

Skladno s Pravilnikom o **zamenjavi** stanovanj MOL se je izvedlo 39 zamenjav stanovanj in 3 zamenjave bivalnih enot.

V sodelovanju z Uradom za mladino Oddelka za kulturo smo pripravili Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, ki je bil sprejet decembra. Prvi javni razpis za oddajo namenskih najemnih stanovanj mladim je načrtovan v jeseni 2017.

Upravne naloge smo izvajali v zakonskih rokih in na občanom prijazen način.

Vodenje **sodnih postopkov** iz najemnih razmerij smo v celoti izvajali samostojno in s tem socialno šibkim najemnikom zmanjšali bremena iz naslova sodnih stroškov.

Nadaljevali smo s skrbnim urejanjem podatkov o nepremičninah v javnih evidencah in s sprotnim urejanjem zemljiškoknjižnega stanja pridobljenih nepremičnin.

V okviru možnosti ohranjamo primerne delovne pogoje za zaposlene in zvišujemo raven strokovne usposobljenosti z ustreznimi izobraževanji.

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

V letu 2016 ni bilo nedopustnih ali nepričakovanih posledic pri izvajanju programa dela.

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

Ocenjujemo, da smo bili pri doseganju ciljev uspešni. Zagotavljali smo pestro stanovanjsko ponudbo in stanovanjski fond v registru osnovnih sredstev povečali za 16 enot. Dostopnost do stanovanj v javni lasti se je za meščane v letu 2016 rahlo zmanjšala, saj se povečuje tudi število prebivalcev MOL, ki se je v primerjavi s predhodnim letom povečalo za 832 oseb.

Preglednica 11: Število prebivalcev MOL na stanovanjsko enoto v lasti MOL in JSS MOL

Vsebina	2012	2013	2014	2015	2016	%
Število stanovanj MOL in JSS MOL	3.982	3.975	3.965	4.107	4.123	100,4
Število prebivalcev MOL sredi leta	280.278	282.741	286.307	287.347	288.179	100,3
Število prebivalcev na stanovanje	70	71	72	70	70	97,2

Tudi v letu 2016 so se povečala sredstva za izplačilo subvencij najemnin po izdanih odločbah in sicer za 13,7 % v primerjavi s predhodnim letom in so narasla na 3.249.979 evrov. Povečuje se tudi število občanov, ki išče in potrebuje pomoč pri uporabi stanovanja. Pomoč iz javnih sredstev pri plačevanju najemnine je v letu 2016 uveljavilo 2.214 občanov in sicer 1.456 v neprofitnem najemu (1.331 v stanovanjih MOL in JSS MOL in 125 pri drugih lastnikih) ter 758 v tržnem najemu oz. 212 najemnikov več kot v letu 2015. Število prejemnikov posamezne vrste subvencije od leta 2012 naprej je razvidno iz spodnje preglednice.

Preglednica 12: Število prejemnikov subvencije najemnine in izredne pomoči

Vsebina	2012	2013	2014	2015	2016	% 16/15
Prejemniki subvencije neprofitne najemnine	794	1.051	1.226	1.353	1.456	107,6
Prejemniki subvencije tržne najemnine	245	399	565	649	758	116,8
Skupaj prejemniki subvencije najemnine	1.039	1.450	1.791	2.002	2.214	111
Prejemniki izredne pomoči pri uporabi stanovanja	13	23	20	32	36	112,5

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

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

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

Z namenom zmanjševanja obratovalnih stroškov najemnikov in zmanjševanja porabe energije gradimo energetske varčne objekte.

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

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

Za učinkovitejšo in cenejšo izterjavo dolžnikov nadaljujemo z elektronskim vlaganjem predlogov za izvršbo na podlagi verodostojne listine in drugih pisanj (vloge, umiki) preko portala e-sodstvo, podportal e-izvršbe za kvalificirane uporabnike. S samostojnim elektronskim vlaganjem izvršb na podlagi izvršilnega naslova in verodostojne listine smo tovrstne postopke racionalizirali ter bistveno zmanjšali stroške odvetniških storitev. Sami vlagamo tožbe in zastopamo Sklad pred sodišči v primeru sporov iz najemnih razmerij. S temi ukrepi smo na eni strani razbremenili proračun, na drugi strani pa, kar je najpomembnejše, zmanjšali stroške najemnikom, ki po pravilu sodne spore tudi izgubijo.

V maju 2016 je uveljavljena novela ZST-1C³⁸, ki med pravne osebe oproščene plačila sodnih taks uvršča tudi JSS MOL, s čemer so se postopki izterjave še pocenili. Za uveljavitev te oprostitve si je JSS MOL vztrajno prizadeval vse od ustanovitve naprej.

Z izvajanjem mediacij v konfliktih med sosedi, antideložacijsko dejavnostjo in intenzivnejšim sodelovanjem s centri za socialno delo za iskanje možnosti socialne pomoči, izvajamo aktivnosti za preprečevanje nastajanja različnih krivdnih odpovednih razlogov (poleg neplačevanja tudi kršitve hišnega reda ...). Aktivno spremljamo predvsem najemnike bivalnih enot in neplačnike v ostalih stanovanjskih enotah z namenom ohranitve čim večjega števila najemnih razmerij ter preprečitve odkritega brezdomstva.

Septembra 2016 se je JSS MOL prijavil na natečaj Fakultete za pravo za naj izboljšavo v javni upravi - "PREMIKI NAPREJ 2016" in z izboljšavo »**Samostojno vodenje sodnih zadev, povezanih z najemnimi razmerji, zaradi zmanjšanja stroškov sodnih zadev ter izvajanja aktivnosti za ohranjanje slednjih**« osvojil 1. nagrado - priznanje za najboljšo izboljšavo v javnem sektorju na državnem nivoju.

2.8. OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA

Na osnovi Dogovora o pristopu k Službi za notranjo revizijo v okviru MOL in Načrtom dela Službe za notranjo revizijo MOL za leto 2016 je bil konec leta izveden postopek redne delne notranje revizije. Predmet pregleda je bilo delovanje kontrolnega sistema na področju upravljanja z dokumentarnim in arhivskim gradivom, ki je zajemalo delovne naloge notranjih organizacijskih enot (predvsem glavne pisarne) oziroma posameznikov, odgovornih za izvedbo postopkov revidiranega področja.

Pri pregledu so ocenili, da notranje kontrole ne obvladujejo vseh tveganj nastanka nepravilnosti pri upravljanju z dokumentarnim in arhivskim gradivom. Ugotovljene so posamične slabosti za katere revizija ocenjuje, da so posledica sistemskih nepravilnosti in odsotnosti notranjih kontrol, ki se jih JSS MOL zaveda in je že sprožil ustrezne postopke za izboljšavo. Končno poročilo je bilo izdano 27. 12. 2016, v njem je predstavljenih 8 ugotovitev o slabostih oz. odsotnostih notranjih kontrol in podanih 6 priporočil za izboljšanje. JSS MOL mora o izvajanju sprejetih ukrepov sproti obveščati vodjo Službe za notranjo revizijo in najkasneje do 23. 4. 2017 z odzivnim poročilom predstaviti sprejeti program za obvladovanje tveganj in priložiti dokazila o izvrševanju izdanih priporočil.

JSS MOL je skladno z 9. členom Zakona o javnih skladih zavezan k zunanemu revidiranju letnega poročila. Za zunanjšega revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2014 in 2015 je bila imenovana revizijska družba REVIDICOM d.o.o., Maribor, ki je v februarju 2016 izvedla drugi del revidiranja letnega poročila za leto 2015. V letu 2016 je bil izveden postopek izbora revizorja letnega poročila. Mestni svet MOL je na oktobrski seji za revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2016 in 2017 imenoval Valuto, družbo za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor. Revizorji te družbe so v decembru izvedli predhodni pregled poslovanja JSS MOL v letu 2016.

³⁸ Uradni list RS, št. 30/16.

Tudi v letu 2016 je Oddelek za finance in računovodstvo Mestne uprave MOL z odredbodajalko (SRPI) preverjal pravilnost in upravičenost zahtevkov JSS MOL za izplačilo tekočih in investicijskih transferov ter preverjal namensko porabo proračunskih sredstev.

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

Na osnovi navedenega ocenjujemo, da smo v primerjavi s preteklim letom izboljšali učinkovitost notranjih kontrol in zmanjšali tveganja poslovanja.

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

Zastavljeni cilji se uresničujejo, prihaja le do časovnih zamikov pri posameznih aktivnostih, kot na primer:

- dolgotrajno usklajevanje s solastniki parcel pri zaokroževanju kompleksa za stanovanjsko gradnjo;
- zamuden postopek menjave zemljišča v primerih, ko se primerno zemljišče za menjavo pridobi z vložkom v namensko premoženje JSS MOL;
- dolgotrajno zbiranje soglasij od preostalih solastnikov stanovanjskih stavb ovira hitrejše prenove in modernizacije posameznih stanovanj;
- izbrani izvajalec GOI del ni izpolnjeval prevzetih obveznosti, zato smo odstopili od pogodbe in izbrali novega izvajalca;
- ponovitev postopka izbora izvajalca GOI del vsled dopolnjenega obsega rekonstrukcije objekta, ki je posledica kandidiranja za sredstva CTN.

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, invalidi, starejši, tisti, ki niso sposobni samostojnega bivanja, socialno najbolj ogroženi, kakor tudi mladi talenti tako s poslovnega kot umetniškega področja.

Z izvajanjem pomoči pri pridobivanju stanovanj mladim, mladim družinam in družinam z več otroki spodbujamo demografski razvoj in omogočamo ustanavljanje novih gospodinjstev ter prispevamo k socialnemu varstvu družine. Ustvarjanje novih gospodinjstev ugodno vpliva na rast domače potrošnje in posledično na oživljanje gospodarskih aktivnosti.

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 zmanjšujemo brezdomstvo in blažimo najhujše socialne stiske.

Z dodeljevanjem stanovanj društvom za posebne namene oz. bivalnih enot nudimo nastanitev občanom, ki niso sposobni samostojnega bivanja.

Z antideložacijskim programom pomagamo uporabnikom stanovanj pri ureditvi in ohranjanju primerne nastanitve.

Z izplačevanjem subvencij za neprofitna stanovanja smo 1.456 gospodinjstvom z nižjimi dohodki omogočali socialno vzdržnost najemnih razmerij, tako so kljub nizkim dohodkom lahko ohranili svoje domovanje. Z izplačevanjem tržnih subvencij smo 758 socialno šibkejšim gospodinjstvom omogočali vzdržnost tržnih najemnih razmerij, saj le-ti zaradi pomanjkanja neprofitnih najemnih stanovanj ne uspejo na razpisih za najem neprofitnega stanovanja.

Na podlagi Sklepa o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot smo 31 uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij (Zvezi paraplegikov Slovenije, Društvu za pomoč brezdomcem Kralji ulice, YHD – društvu za teorijo in kulturo hendikepa in Društvu prostovoljcev Vincencijeve zveze dobrote), z izplačili izrednih pomoči omogočali nadaljnje bivanje in vzdržno najemno razmerje. Z izplačevanjem izrednih začasnih pomoči po SZ-1 smo pomagali 9 občanom prebroditi težave nastale zaradi izjemnih okoliščin na katere občan nima vpliva in jih ne more predvideti.

S preverjanjem dohodkovnih in premoženjskih razmer neprofitnih najemnikov, skrbimo za to, da najemni fond stanovanjasedajo najemniki, ki izpolnjujejo pogoje za neprofitni najem oz. da je višina najemnine odvisna od premoženjskega stanja gospodinjstva.

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

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

Ocenjujemo, da smo v gospodarskih pogojih, ko se socialne stiske najrevnejših občanov ne zmanjšujejo, ustrezno prilagodili svoje programe, da revnejšim občanom nudimo raznovrstne pomoči pri pridobivanju in ohranjanju domov, ob tem pa ostajamo ekonomsko učinkoviti in likvidni.



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

B. RAČUNOVODSKO POROČILO
ZA LETO 2016

Ljubljana, februar 2017

1. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2016

Členitev skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekoče leto	Predhodno leto	
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	298.286.475	294.140.371	101,4
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	1.454.177	1.358.182	107,1
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	1.366.275	1.258.450	108,6
02	NEPREMIČNINE	004	385.597.542	375.380.566	102,7
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	87.691.858	81.602.173	107,5
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	573.160	613.694	93,4
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	376.316	418.071	90,0
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0	-
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	91.324	61.294	149,0
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	4.721	5.329	88,6
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	11.415.645	9.773.614	116,8
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0	-
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.254.731	1.130.603	111,0
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	1.273.100	1.389.571	91,6
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0	-
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	914.508	369.925	247,2

15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	1.522.315	0	-
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	29.968	47.387	63,2
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	3.905.053	4.222.693	92,5
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	2.515.289	2.613.435	96,2
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	681	0	-
	C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031)	023	0	0	-
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0	-
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0	-
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0	-
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0	-
34	PROIZVODI	028	0	0	-
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0	-
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0	-
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0	-
	I. AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)	032	309.702.120	303.913.985	101,9
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	25.631.625	27.955.269	91,7
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE(035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	10.573.217	10.649.099	99,3
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0	-
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	126.986	122.271	103,9

22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	757.282	760.180	99,6
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	88.571	87.995	100,7
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	1.548.112	1.647.275	94,0
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0	-
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	1.959.557	1.996.513	98,1
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	6.092.028	6.034.865	100,9
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	681	0	-
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052- 053+054+055+056+057+058-059)	044	299.128.903	293.264.886	102,0
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0	-
91	REZERVNI SKLAD	046	477.685	456.833	104,6
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0	-
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	-
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	269.216.769	251.946.126	106,9
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	24.502.591	26.383.056	92,9
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	1.037.388	1.045.724	99,2

980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	3.761.844	13.253.782	28,4
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	-
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	132.626	179.365	73,9
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0	-
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	309.702.120	303.913.985	101,9
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	25.631.625	27.955.269	91,7

2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekoče leto	Predhodno leto	
1	2	3	4	5	6=4/5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (102+153+166+176+192)	101	14.056.768	18.445.046	76,2
	TEKOČI PRIHODKI (103+140)	102	7.337.287	7.929.325	92,5
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	7.337.287	7.929.325	92,5

710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	7.028.517	6.854.400	102,5
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0	-
7102	Prihodki od obresti	143	2.435	4.525	53,8
7103	Prihodki od premoženja	144	7.026.082	6.849.875	102,6
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	7.265	8.374	86,8
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151+152)	150	301.505	1.066.551	28,3
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0	-
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	301.505	1.066.551	28,3
72	KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)	153	1.365.601	752.530	181,5
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	1.365.580	750.530	181,9
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	1.365.580	750.530	181,9
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	21	2.000	1,1
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0	-
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0	0	-
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	21	2.000	1,1
73	PREJETE DONACIJE (167+170+175)	166	0	0	-

730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (168+169)	167	0	0	-
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0	-
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0	-
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (171+172+173+174)	170	0	0	-
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0	-
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0	-
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0	-
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0	-
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0	-
74	TRANSFERNI PRIHODKI (177+183)	176	5.353.880	9.763.191	54,8
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	5.353.880	9.763.191	54,8
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0	-
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	5.353.880	9.763.191	54,8
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	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	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	0	0	-

780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (194+195+196+197)	193	0	0	-
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0	-
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0	-
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0	-
7803	Popristopna pomoč	197	0	0	-
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE (199+200+201+202+203)	198	0	0	-
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0	-
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0	-
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0	-
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0	-
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0	-
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV (205+206+207+208+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 (FIFG)	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	0	-
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU (211+212+213+214)	210	0	0	-
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0	-
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0	-
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0	-
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0	-
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (216+217)	215	0	0	-

7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0	-
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0	-
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0	-
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	0	0	-
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0	-
	II. SKUPAJ ODHODKI (222+266+295+907+921)	221	10.559.038	17.698.981	59,7
40	TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260+932)	222	5.739.409	5.327.825	107,7
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	1.457.303	1.403.530	103,8
4000	Plače in dodatki	224	1.283.326	1.252.225	102,5
4001	Regres za letni dopust	225	39.697	20.946	189,5
4002	Povračila in nadomestila	226	87.797	89.022	98,6
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	10.835	14.215	76,2
4004	Sredstva za nadurno delo	228	21.785	26.313	82,8
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0	-
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	13.863	809	1713,6
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	231	215.955	211.535	102,1
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	115.776	113.490	102,0
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	94.694	92.550	102,3
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	774	761	101,7
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	1.336	1.305	102,4
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	3.375	3.429	98,4
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+ 246+247)	237	3.591.870	3.214.718	111,7
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	57.131	49.080	116,4
4021	Posebni material in storitve	239	12.735	4.041	315,1
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	33.443	42.228	79,2
4023	Prevozni stroški in storitve	241	345	3.498	9,9

4024	Izdatki za službena potovanja	242	11.603	8.313	139,6
4025	Tekoče vzdrževanje	243	2.968.696	2.797.207	106,1
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	23.357	22.727	102,8
4027	Kazni in odškodnine	245	0	2.390	0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0	-
4029	Drugi operativni odhodki	247	484.560	285.234	169,9
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253+931)	248	143.822	196.874	73,1
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0	-
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	54.201	82.147	66,0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0	-
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	89.621	114.727	78,1
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	330.459	301.168	109,7
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	330.459	301.168	109,7
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0	-

41	TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)	266	1.676.719	1.430.135	117,2
410	SUBVENCIJE (268+269+270)	267	0	0	-
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0	-
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0	-
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0	-
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (272+273+274+275+276+277+278+279+ 280)	271	1.676.247	1.425.261	117,6
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0	-
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0	-
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0	-
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0	-
4114	Pokojnine	276	0	0	-
4115	Nadomestila plač	277	0	0	-
4116	Boleznine	278	0	0	-
4117	Štipendije	279	0	0	-
4119	Drugi transferi posameznikom	280	1.676.247	1.425.261	117,6
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0	-
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (283+284+285+286+287+288+289)	282	472	4.874	9,7
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0	-
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0	-
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	414	509	81,3
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0	-
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	58	4.365	1,3
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	3.142.910	10.941.021	28,7
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+ 905+906)	296	3.142.910	10.941.021	28,7
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	162.776	1.346.151	12,1
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0	-
4202	Nakup opreme	299	31.301	157.876	19,8
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0	-
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	1.701.462	8.249.451	20,6
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	761.650	571.956	133,2
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	67.077	195.981	34,2
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	97.283	106.972	90,9
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	321.361	312.634	102,8
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	3.497.730	746.065	468,8
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)	928	0	0	-
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	57	58	98,3
	Število mesecev poslovanja	930	12	12	100,0

3. POJASNILA K IZKAZOM

3.1. POJASNILA K BILANCI STANJA

3.1.1 Sredstva

Skupna vrednost sredstev JSS MOL na dan 31. 12. 2016 znaša 309.702.120 evrov, kar je za 1,9 % več kot predhodno leto. Povečanje sredstev je predvsem odraz treh sklepov o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, ki jih je v letu 2016 sprejel MS MOL. S temi sklepi je MOL prenesla del premoženja iz upravljanja v namensko premoženje, na novo pa je evidentirano nepremično premoženje v vrednosti 3.232.833 evrov. Vse premoženje vloženo v namensko premoženje JSS MOL je bilo pred vložitvijo ocenjeno s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti oziroma pooblaščenega revizorja. Sredstva, ki niso bila predmet povečanja namenskega premoženja, se v letu 2016 niso prevrednotovala zaradi slabitve ali krepitve vrednosti.

V letu 2016 je obračunana amortizacija vseh osnovnih sredstev znašala 7.833.801 evrov, vrednost premoženja JSS MOL se je zaradi amortizacije zmanjšala za 7.465.058 evrov, vrednost osnovnih sredstev MOL v upravljanju JSS MOL pa za 368.743 evrov.

Vrednost dolgoročnih sredstev v izkazih je 298.286.475 evrov in predstavljajo 96,3 % vseh sredstev, kratkoročnih sredstev izkazanih v bilanci stanja je 11.415.645 evrov, to je 3,7 % vseh sredstev.

3.1.2 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 drobn 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 drobn inventar odpiše enkratno v celoti ob nabavi.

Opredmetena osnovna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo nakupna cena, nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno usposobitvi za nameravano uporabo. Med nevračljive nakupne dajatve se števa 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 2016 so enake kot v letu poprej.

Stopnje odpisa v letu 2016 po vrsti osnovnega sredstva	Stopnja v %
Gradbeni objekti - stanovanja	3
Stavbe iz lesa	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 Sklad v upravljanju, pa zmanjšuje obveznosti za sredstva, prejeta v upravljanje.

Sklad izkazuje med svojimi opredmetenimi osnovnimi sredstvi predvsem stanovanja, ki se oddajajo v neprofitni najem. Stanovanja evidentiramo kot opredmetena osnovna sredstva in ne kot naložbene nepremičnine, saj so to sredstva Sklada, ki se uporabljajo za dajanje v poslovni najem in se bodo po pričakovanjih uporabljala v več kot enem obračunskem obdobju. Da gre za poslovni najem, je razvidno iz vrste določil najemnih pogodb in predpisov. Iz najemnih pogodb, ki jih Sklad sklepa z najemniki, je razvidno, da pomembna tveganja in koristi, povezane z lastništvom, ne prehajajo na najemnika. Najemnik nosi le omejena tveganja in stroške, pogoji najema so ozko opredeljeni, za vsa odstopanja je potrebno pisno soglasje Sklada, ki ima tudi pravico preverjanja izpolnjevanja vseh pogodbenih pogojev. Sklad tako ohranja lastninsko pravico in večino nanjo vezanih pomembnih tveganj in pravic.

Opredmetena osnovna sredstva lahko prevrednotujemo zaradi okrepitve in zaradi oslabitve. Lahko jih prevrednotimo na podlagi ocenitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti. Opredmetena osnovna sredstva, predvsem nepremičnine, lahko prevrednotimo, če se knjigovodski podatki o nabavni vrednosti pomembno razlikujejo od nabavne vrednosti primerljivih (enakih ali podobnih) sredstev.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše nepremičnine. Njihova neodpisana vrednost konec leta 2016 znaša 297.905.683 evrov, kar je za 1,4 % oz. 4.127.290 evrov več kot leto poprej.

Preglednica 1: Neodpisane vrednosti nepremičnin

Vsebina	2016	delež v %	2015	delež v %
1	2	3	4	5
Nepremičnine v lasti JSS MOL	294.239.350	98,8	280.694.036	95,5
Zemljišča	19.043.954	6,4	13.875.808	4,7
Stanovanja	273.488.696	91,8	264.059.742	89,9
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	1.706.700	0,6	2.758.486	0,9
Nepremičnine v lasti MOL, v upravljanju	3.666.363	1,2	13.084.357	4,5
Zemljišča	726.721	0,2	1.660.415	0,6
Stanovanja	2.713.858	0,9	10.996.458	3,7
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	225.754	0,1	427.484	0,1
Nepremičnine	297.905.683	100,0	293.778.393	100,0

Konec leta 2016 je bilo v registru osnovnih sredstev 6.017 enot, od tega je bilo 4.123 stanovanjskih enot, kar je 16 enot več kot leto poprej in 22 enot v barakah, kar je 9 enot manj kot konec leta 2015. Število pokritih parkirnih mest in garaž je 1.845, kar je 48 enot več v primerjavi s preteklim letom, poslovnih prostorov je 27, kar je 1 enota manj kot lani. V lasti MOL so bile 104 enote, v lasti JSS MOL pa 5.913 enot. Število enot v registru osnovnih sredstev po stanju 31. 12. 2016 po lastništvu je razvidno iz naslednje preglednice.

Preglednica 2: Enote po vrsti in lastništvu

Vsebina	Število enot 31.12.2016			Povečanje/ Zmanjšanje	Število enot 31.12.2015		
	JSS	MOL	Skupaj		JSS	MOL	Skupaj
Stanovanjske enote	4.042	81	4.123	16	3.994	113	4.107
Enote v barakah	0	22	22	-9	0	31	31
Garaže in pokrita parkirna mesta	1.845	0	1.845	48	1.788	9	1.797
Poslovni prostori	26	1	27	-1	28	0	28
Vse enote	5.913	104	6.017	54	5.810	153	5.963

3.1.3 Osnovna sredstva v lasti JSS MOL

Neodpisana vrednost nepremičnin v lasti JSS MOL je konec leta 2016 znašala 294.239.350 evrov oz. 4,8 % več kot leto poprej.

Preglednica 3: Gibanje vrednosti lastnih nepremičnin

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine in obnove v pridobivanju	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2015	13.875.808	342.003.208	2.758.486	358.637.501
Nabave	69.227	135.280	2.642.206	2.846.713
Aktivacije	-1.320.043	3.583.212	-3.161.669	-898.500
Povečanje NV - zaključene obnove	0	140.288	-736.272	-595.983
Povečanje NV - združitev enot	0	48.351	0	48.351
Povečanje NV - Polje III (ocenjene vrednosti)	0	1.184.591	0	1.184.591
Povečanje NV - prenos v namensko premoženje	6.439.443	12.431.974	203.949	19.075.365
Zmanjšanje NV - prenos iz namen. premoženja	-20.480	0	0	-20.480
Izločitev iz uporabe - prodaja, drugo	0	-1.468.992	0	-1.468.992
Stanje 31.12.2016	19.043.954	358.057.912	1.706.700	378.808.567
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2015	0	77.943.466	0	77.943.466
Amortizacija	0	7.445.152	0	7.445.152
Povečanje PV - združitev enot	0	478	0	478
Povečanje PV - prenos v namensko premoženje	0	135.252	0	135.252
Zmanjšanje PV - Polje III (ocenjene vrednosti)	0	-81.799	0	-81.799
Zmanjšanje PV - obnove	0	-595.983	0	-595.983
Zmanjšanje PV - izločitve	0	-277.350	0	-277.350
Stanje 31.12.2016	0	84.569.216	0	84.569.216
Neodpisana vrednost 31.12.2016	19.043.954	273.488.697	1.706.700	294.239.351

Vrednost **zemljišč** v lasti JSS MOL (skupina 020) je 19.043.954 evrov, kar je 37,2 % več kot preteklo leto, in sicer zaradi novih nabav na zemljiščih Španski borci in Rakova jelša II v skupni višini 69.227 evrov ter največ zaradi prenosov v namensko premoženje za 6.439.443 evrov in sicer:

- po sklepu 14. seje MS MOL z dne 21. 3. 2016 v skupni višini 318.362 evrov (Cesta španskih borcev, Polje IV, Zelena jama - Zvezna, Brdo II),
- po sklepu 17. seje MS MOL z dne 27. 6. 2016 v skupni višini 5.585.140 evrov (Rakova jelša II, Masarykova, Zelena jama – Zvezna, Brdo II) ter

- po sklepu 21. seje MS MOL z dne 19. 12. 2016 v skupni višini 535.941 evrov (Cesta španskih borcev, Rakova jelša II, Jesihov štradon, Zelena jama – Zvezna).

Vrednost zemljišč se je zmanjšala zaradi aktivacij (investicija Polje III v višini 898.500 evrov in Dolgi most za 421.543 evrov) ter po sklepu 14. seje MS MOL z dne 21. 3. 2016 v skupni višini 20.480 evrov in sicer 5.360 evrov za cesto v soseski Polje III in za 15.120 evrov na Polju IV.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 - 031) v lasti JSS MOL znaša 273.488.696 evrov in je za 3,6 % višja kot leto poprej ter znaša 76,4 % njihove nabavne vrednosti. Nabavna vrednost objektov znaša 358.057.912 evrov in je za 4,7 % višja kot leto poprej. V letu 2016 se je povečala zaradi nakupa 1 stanovanja in 1 lastniške menjave v vrednosti 135.280 evrov, zaradi zaključene investicije Dolgi most v vrednosti 3.583.212 evrov, izvedenega investicijskega vzdrževanja stanovanj za 140.288 evrov in zaradi združitve dveh enot v eno za 48.351 evrov. Zaradi novo ocenjenih vrednosti enot v Polju III se je nabavna vrednost povečala za 1.184.591 evrov ter na podlagi Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL za 12.431.974 evrov. Nabavna vrednost objektov se je zaradi prodaj, menjav in drugih razlogov znižala za 1.468.992 evrov.

Popravek vrednosti znaša 84.569.216 evrov in se je povečal za obračunano amortizacijo za leto 2016 v višini 7.445.152 evrov, zaradi združitve dveh enot v eno za 478 evrov in zaradi prenosa v namensko premoženje JSS MOL za 135.252 evrov. Zmanjšal se je zaradi novo ocenjenih vrednosti v Polju III za 81.799 evrov, izvedenega investicijskega vzdrževanja za 595.983 evrov in iz naslova izločitev za 277.350 evrov.

JSS MOL je imel konec leta v registru osnovnih sredstev 5.913 enot, od tega 4.042 stanovanjskih enot, 1.845 parkirnih mest in 26 poslovnih prostorov. Na podlagi dveh Sklepov o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL je MOL na JSS MOL prenesel 31 stanovanjskih enot in 9 parkirnih mest, zaradi menjave in nakupa sta bili pridobljeni 2 enoti ter 30 stanovanjskih enot in 54 parkirnih mest v pokriti garaži je bilo pridobljenih zaradi zaključene investicije na Dolgem mostu.

Med letom je bilo zaradi prodaj in menjav izločenih 14 stanovanj, 2 poslovna prostora in 6 parkirnih mest. 1 stanovanje je bilo izločeno zaradi združitve dveh enot v eno.

Na dan 31. 12. 2016 je vrednost **nepremičnin in obnov v pridobivanju** (skupina 023) 1.706.700 evrov, kar je 38,1 % manj v primerjavi s preteklim letom. Nabavna vrednost nepremičnin v pridobivanju se je povečala za 2.642.206 evrov, in sicer zaradi aktivnosti na projektih Zelena jama - Zvezna, Dolgi most VS 6/1, Vinčarjeva – Hiša sonček, Polje IV, Ob Ljubljani 42, Cesta španskih borcev, Vodnikova 5, Ul. Vide Pregarčeve 34, Hladilniška pot 34 in v stanovanjih last JSS, izvajale aktivnosti še na 5 novih investicijah na lokacijah: nad Motelom – Cesta dveh cesarjev, Zarnikova ulica 4, Knobleharjeva ulica 24, Brdo 2, in Pečinska ulica 2. V letu 2016 se je vrednost investicij v teku zmanjšala zaradi zaključitve investicije Dolgi most VS6/1 v vrednosti 3.161.669 evrov in zaključenih obnov stanovanj v skupni vrednosti 736.272 evrov. Vrednost investicije se je povečala zaradi prenosa v namensko premoženje v višini 203.949 evrov, in sicer sta bili preneseni investiciji na naslovu Zelena jama F6 in Zarnikova ulica 4.

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** (skupina 04, 05) je konec leta 2016 znašala 189.234 evrov in je za 63.304 evrov večja kot leto poprej. Med letom je bilo novih nabav za 26.344 evrov, v namensko premoženje JSS MOL je bila prenesena oprema v bivalnih enotah v višini 57.388 evrov. Izločitev iz uporabe je bilo za 575 evrov. Popravek vrednosti se je povečal za znesek obračunane amortizacije v višini 19.753 evrov in za enkratni odpis drobnega inventarja ob nabavi v vrednosti 153 evrov ter zmanjšal za 52 evrov zaradi izločitev. Pisarniška oprema je 43,8 % odpisana, oprema nameščena v bivalnih enotah in stanovanjih je v povprečju 15,9 % odpisana.

3.1.4 Osnovna sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL

Pretežni del sredstev MOL v upravljanju predstavljajo nepremičnine. Neodpisana vrednost **nepremičnin** v upravljanju je konec leta 2016 znašala 3.666.333 evrov oz. 72,0 % manj kot leto poprej. Spremembe na nepremičninah prejetih v upravljanje od MOL so razvidne iz spodnje preglednice.

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

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine in obnove v pridobivanju	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2015	1.660.415	14.655.166	427.484	16.743.065
Nabave	21.725	0	36.132	57.856
Povečanje NV - drugo		0	0	0
Brezplačno pridobljeno - prenos	1.479.551	494.137	0	1.973.688
Povečanje NV - zaključene obnove	0	31.474	-36.132	-4.658
Povečanje NV - Polje III (ocenjene vrednosti)	0	1.184.592	0	1.184.592
Zmanjšanje NV - prenos v namensko premoženje	-2.378.051	-10.175.647	-201.730	-12.755.428
Izločitev iz uporabe - prodaja, drugo	-56.919	-353.221	0	-410.140
Stanje 31.12.2016	726.721	5.836.500	225.754	6.788.976
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2015	0	3.658.707	0	3.658.707
Amortizacija	0	244.658	0	244.658
Povečanje PV - drugo				0
Zmanjšanje PV - Polje III (ocenjene vrednosti)	0	-81.802	0	-81.802
Zmanjšanje PV - prenos v namensko premoženje	0	-499.803	0	-499.803
Zmanjšanje PV - obnove	0	-4.658	0	-4.658
Zmanjšanje PV - izločitve	0	-194.460	0	-194.460
Stanje 31.12.2016	0	3.122.643	0	3.122.643
Neodpisana vrednost 31.12.2016	726.721	2.713.858	225.754	3.666.333

Vrednost **zemljišč** v upravljanju (skupina 020) na dan 31. 12. 2016 znaša 726.721 evrov, kar je za 56,2 % manj kot leto poprej in so na 6 lokacijah, kjer so se zgodile spremembe: na Tomačevski 11A povečanje vrednosti zemljišča zaradi stroškov rušenja barake 6 in A v višini 21.725 evrov in hkrati zmanjšanje zaradi predaje izpraznjenega in očiščenega zemljišča ORN. Zaradi prenosa v namensko premoženje na podlagi sklepa 14. seje MS MOL z dne 21.3.2016 je bilo izločeno zemljišče Polje III v vrednosti 898.500 evrov in na podlagi sklepa 21. seje MS MOL z dne 19. 12. 2016 zemljišče Rakova jelša II v vrednosti 35.194 evrov. Na podlagi sklepov župana MOL se je iz ORN preneslo zemljišči za Brdo 2 v vrednosti 1.477.682 evrov in za Rakovo jelšo II (Nadgorica) v vrednosti 1.869 evrov ter tudi izločilo na podlagi sklepa 17. seje MS MOL z dne 27. 6. 2016 zaradi prenosa v namensko premoženje.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 – 031) je konec leta 2016 znašala 2.713.858 evrov in je za 75,3 % nižja kot leto poprej ter znaša 46,5 % njihove nabavne vrednosti. Nabavna vrednost objektov znaša 5.836.501 evrov in je za 60,2 % nižja kot leto poprej. Med letom se je povečala zaradi prenosa 4 stanovanj iz drugih oddelkov MOL v višini 494.137 evrov, izvedenega investicijskega vzdrževanja stanovanj v višini 31.474 in novo ocenjenih vrednosti enot v Polju III za 1.184.592 evrov. Nabavna vrednost se je zmanjšala zaradi prenosa v namensko premoženje JSS MOL v vrednosti 10.175.647 evrov in zaradi prodaj, predaj na druge oddelke MOL ter rušenja za 353.212 evrov. Popravek vrednosti znaša 3.122.643 evrov. Povečal se je zaradi obračunane amortizacije za 244.658 evrov. Zmanjšanje popravka vrednosti je bilo evidentirano zaradi novo ocenjenih vrednosti v Polju III za 81.802 evrov, zaradi prenosa po Sklepih o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL za 499.802 evrov, iz naslova investicijskega vzdrževanja v višini 4.658 evrov ter prodaj, predaj na druge oddelke MOL in drugih med letom ugotovljenih sprememb za 194.460 evrov.

V evidenci enot v upravljanju je bilo konec leta 104 enot v lasti MOL, od tega 81 stanovanjskih enot, 22 enot v barakah in 1 poslovni prostor. Na novo so bile evidentirane 3 stanovanjske enote in 1 poslovni prostor, ki so bili prevzeti v upravljanje od drugih oddelkov MOL. Zaradi prenosa v namensko premoženje JSS MOL, predaj na druge oddelke MOL, rušenj objektov in drugih sprememb, je bilo med letom na osnovi pridobljenih dokumentov iz evidence osnovnih sredstev v lasti MOL, s katerimi upravlja JSS MOL, izločenih 35 stanovanjskih enot, 9 parkirnih mest in 9 bivalnih enot v barakah, kar je skupaj 53 enot.

Stanje **nepremičnin v pridobivanju** (skupina 023) na dan 31. 12. 2016 je 225.754 evrov. Realizirani sta bili prenovi 2 stanovanj v lasti MOL v upravljanju JSS MOL v skupni vrednosti 36.132 evrov. V letu 2016 sta bili v namensko premoženje JSS MOL preneseni investiciji na naslovu Zelena jama F6 in Zarnikova ulica 4, in sicer vrednosti projektne dokumentacije v skupni višini 201.730 evrov.

V letu 2016 se je nadaljevalo s posodabljanjem informacijskega sistema za podporo poslovnim procesom. Neodpisana vrednost **neopredmetenih osnovnih sredstev** (skupina 00 – 01) konec leta 2016 je 87.901 evrov in je za 11,9 % nižja kot leto poprej. Povprečna odpisanost programov konec leta je 94,0 %.

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** (skupina 04, 05) je konec leta 2016 znašala 7.609 evrov in je za 89,1 % nižja kot leto poprej. Med letom je bilo novih nabav za 1.978 evrov. V namensko premoženje JSS MOL sta bila prenesena oprema in drobni inventar v bivalnih enotah v višini 118.992 evrov, izločitev iz uporabe je bilo za 6.678 evrov. Popravek vrednosti se je povečal za znesek obračunane amortizacije v višini 16.261 evrov in za enkratni odpis drobnega inventarja ob nabavi v vrednosti 860 evrov. Zmanjšal se je za 72.052 evrov iz naslova prenosa v namensko premoženje JSS MOL ter zaradi izločitev iz uporabe v višini 6.678 evrov. Oprema, ki se uporablja za opravljanje dejavnosti, je v povprečju 97,7 % odpisana.

3.1.5 Druga sredstva

Dolgoročno dana posojila posameznikom v bilanci stanja (skupina 07) so izkazana v višini 91.324 evrov. V bilanci stanja so zmanjšana za ocenjeno vrednost terjatev, ki bodo zapadle v letu 2017, v višini 27.347 evrov. Vrednost dolgoročnih terjatev, ki zapadejo v plačilo v naslednjih 12 mesecih, se v izkazih izkaže med kratkoročnimi terjatvami iz financiranja. Vrednost dolgoročnih terjatev do posojilojemalcev je za 49,0 % večja kot leto poprej. V letu 2016 je posojilo črpalo pet posojilojemalcev (4 po 16. in 1 po 17. javnem razpisu). Konec leta je bilo aktivnih 24 posojilnih pogodb.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja (skupina 08) znašajo 4.721 evrov, kar je 11,4 % manj kot konec predhodnega leta. V priloženi bilanci stanja je ta postavka znižana za 608 evrov, kolikor je ocenjena vrednost obrokov, ki bodo zapadli v letu 2017. Za ta znesek so v izkazu povečane druge kratkoročne terjatve. Konec leta so bile aktivne samo še 3 pogodbe o obročnem plačilu kupnine iz privatizacije.

Dobroimetja pri bankah in na računih (skupina 11) so konec leta znašala 1.254.731 evrov, od tega je bilo: 357.046 evrov sredstev na računih, 420.000 evrov depozitov na odpoklic pri bankah in za 477.685 sredstev rezerv na posebnih računih. Stanje je za 10,9 % večje kot preteklo leto.

Kratkoročne terjatve do kupcev (skupina 12) zajemajo terjatve za neprofitne najemnine, stanovanjske stroške, uporabnine, ukinjene subvencije, garažnine, najemnine skupnih delov stavb, tržne najemnine, najemnine poslovnih prostorov in terjatve iz naslova prodaje zemljišč in znašajo 1.271.391 evrov, kar je 8,5 % manj kot predhodno leto.

Terjatve z zapadlostjo do enega leta predstavljajo 28,4 %, terjatve od 1 leta do 3 let 15,1 %, in terjatve nad 3 leta 56,5 % stanja terjatev konec leta.

Preglednica 5: Terjatve do kupcev – po starosti

Starost terjatev	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	%	Struktura 2016
do 90 dni	303.263	262.450	246.150	233.894	95,0	18,4
od 90 dni do 1 leta	217.121	185.980	172.022	126.908	73,8	10,0
od 1 leta do 3 let	262.471	265.294	250.869	191.661	76,4	15,1
nad 3 leta	977.094	761.778	720.531	720.638	100,0	56,5
Skupaj ter. iz najem.	1.759.948	1.475.501	1.389.571	1.273.100	91,6	100,0

Iz gornje preglednice terjatev po starosti je razvidno, da se višina terjatev pri starostnih skupinah z zapadlostjo do treh let zmanjšuje. To je posledica skrbnejšega spremljanja dolžnikov ob začetku nastajanja dolga, ko je še obvladljiv, in izvajanja antideložacijske dejavnosti, ki predstavlja preventivno delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj ter bivalnih enot, zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja (predstavniki društva nudijo pomoč najemnikom pri vselitvi, vsakomesečno jih opozarjajo na redno plačevanje položnic, na možnost subvencioniranja najemnine, nudijo jim pomoč pri uveljavljanju pravic do denarne pomoči, itd.). Terjatve v starostni skupini zapadlosti nad 3 leta so večinoma v postopkih izterjave in sodnih in stečajnih postopkih (46). Po izpraznitvi najemne stanovanjske enote nekateri občani ne prijavijo novega bivališča v Sloveniji, kar ovira izterjavo. Konec leta je bilo deset dolžnikov brez znanega naslova, ki se poskuša pridobiti s preverjanjem podatkov v uradnih evidenca (večkrat v letu).

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (skupina 14) znašajo 914.508 evrov in so za 544.583 evrov oz. 147,2 % višje kot leto poprej. Predstavljajo zahtevke za decembrske plače izplačane v januarju v višini 141.137 evrov ter za 773.371 evrov je zahtevkov do proračuna MOL za tekoče stroške delovanja in vzdrževanja, obratovalne stroške, subvencije neprofitnih in tržnih najemnin ter izredne pomoči za leto 2016. Od tega je bilo 4. 1. 2017 poravnanih 371 evrov subvencij iz proračunskih sredstev leta 2016, drugi zahtevki pa so bili plačani v sredini januarja iz proračunskih sredstev leta 2017.

Kratkoročne finančne naložbe (skupina 15) predstavljajo kratkoročne depozite pri bankah in jih po stanju konec leta 2016 izkazujemo v višini 1.522.315 evrov. Sredstva so vezana pri dveh bankah, ki so po poizvedenem povpraševanju v novembru 2016 nudile najugodnejše pogoje.

Kratkoročne terjatve iz financiranja (skupina 16) so izkazane v višini 29.968 evrov, saj je vrednost 2.621 evrov (neplačanih zapadlih glavnih stanovanjskih posojil posameznikom 2.474 evrov ter 147 evrov natečenih obresti od depozitov) povečana za ocenjeno vrednost glavnih dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2017 v višini 27.347 evrov.

V izkazu bilance stanja so **druge kratkoročne terjatve** (skupina 17) povečane za 608 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost obročnih plačil kupnin zapadlih v naslednjih 12 mesecih, tako da je

izkazan znesek 3.905.053 evrov za 7,5 % nižji kot predhodno leto. Druge kratkoročne terjatve so v bruto bilanci evidentirane v višini 3.904.444 evrov, in sicer:

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	2016	2015
Terjatve do ZZS in ZPIZ iz naslova refundacij za plače	5.135	4.897
Terjatve za kredite v izterjavi in obročna plačila	167.344	168.309
Terjatve za sodne stroške	253.556	272.640
Terjatve za vračila tržnih subvencij	53.640	36.485
Druge kratkoročne terjatve	262.418	252.161
Terjatve za poravnane obratovalne stroške	364.309	322.492
Terjatve za pogodbene kazni	2.798.042	3.164.923
Skupaj druge kratkoročne terjatve	3.904.444	4.221.907

Terjatve za pogodbene kazni predstavljajo 71,7 % drugih kratkoročnih terjatev. Največja je terjatev do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d. v stečaju za 2.250.711 evrov (terjatev je v celoti priznana). V stečajno maso GPG d.d. v stečaju smo prijavili nepobotan del pogodbene kazni zaradi zamude pri izročitvi objekta Polje II v višini 465.520 evrov. V tem primeru je bila vložena tožba v stečajnem postopku v skladu z napotitvenim sklepom. Pogodbena kazen je bila v letu 2016 obračunana do izvajalca NGD gradbeni inženiring d.o.o. - objekt Vodnikova 5 in ostaja odprta nekompenziran del v višini 81.811 evrov. Zaradi neizterljivosti je bila odpisana navadna terjatev iz naslova nekompenziranega dela pogodbene kazni zaradi zamude pri izročitvi stanovanj po I. pogodbi za nakup stanovanj v soseski Celovski dvori v višini 448.692 evrov do VEGRAD-AM d.o.o. v stečaju. Druge kratkoročne terjatve so največ iz naslova odškodnine za odpravo škode v znesku 196.689 evrov (dolžnik v osebnem stečaju), ki so jo utrpeli najemniki stavbe Gosposvetska 13, sodnih poravnjav ter zamudnih obresti najemnin.

Med **neplačanimi odhodki** (skupina 18) se izkazujejo odhodki (obveznosti na proti skupinah 21-26), ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Konec leta 2016 so ti odhodki znašali 2.515.289 evrov in so za 3,8 % manjši kot predhodno leto, in sicer:

NEPLAČANI ODHODKI	2016	2015
Neplačani računi dobaviteljem – tekoči stroški	368.349	251.746
Neplačane obveznosti za dolgoročne kredite	50.275	52.131
Neplačane plače in drugi prejemki zaposlenih	140.543	137.004
Neizplačane obveznosti do upor. proračunov občin in države	7.355	2.035
Neplačana druga izplačila	9.798	6.481
Neplačane terjatve iz lastnine MOL	1.531.253	1.639.329
Neplačani računi dobaviteljem – investicijski stroški	407.716	524.709
Skupaj neplačani odhodki	2.515.289	2.613.435

Aktivne časovne razmejitve (skupina 19) izkazujejo kratkoročno odložene odhodke dobroimetja na karticah urbana in poštinskem stroju, in sicer v višini 681 evrov.

3.1.6 Obveznosti do virov sredstev

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve so v izkazih bilance stanja izkazane v višini 10.573.217 evrov in so za 0,7 % nižje kot leto poprej. V izkazih je vrednost 8.617.468 evrov povečana za ocenjeno vrednost odplačila glavnice dolgoročnih posojil, ki zapadejo v plačilo v letu 2017 v višini 1.955.748 evrov.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih (skupina 21) v višini 126.986 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december 2016, ki zapadejo v izplačilo januarja 2017 in so za 3,9 % višje

kot predhodno leto. Pri decembrskih plačah so se uveljavila napredovanja za javne uslužbenke, ki so v letu 2016 izpolnili pogoje za napredovanje³⁹.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev (skupina 22) izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oz. dobavljeno blago in so dne 31. 12. 2016 znašale 757.282 evrov, kar je za 0,4 % manj kot leto poprej. Vse obveznosti so nezapadle razen obveznosti do izvajalca objekta Polje III Begrad d.d., ker do začetka stečajnega postopka 17. 9. 2014 asignacijske pogodbe niso bile potrjene, v višini 29.091 evrov. Za 22.644 evrov je obveznosti starejših od 30 dni do izvajalca gradbeno obrtniških del pri izgradnji Hiše Sonček na Vinčarjevi ulici 8 in rekonstrukcijo poslovno stanovanjske stavbe na naslovu Ob Ljubljani 42, gre za zadržani del skladno s sklenjenima pogodbama.

Druge kratkoročne obveznosti (skupina 23) v višini 88.571 evrov so za 0,7 % višje kot leto poprej. Obveznosti za dajatve in prispevke iz plač znašajo 18.845 evrov, obveznosti za DDV znašajo 69.630 evrov (večina iz naslova 76a člena ZDDV-1), za 96 evrov je drugih obveznosti iz poslovanja. JSS MOL je bil v letu 2016 zavezan k oddaji trimesečnega obračuna DDV.

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta (skupina 24) so izkazane v višini 1.548.112 evrov, kar je za 6,0 % manj kot predhodno leto, in sicer iz naslova kratkoročnih obveznosti do uporabnikov proračunov občin v višini 128 evrov, iz naslova refundacij nadomestil plač do MOL v višini 9.645 evrov, do posrednih uporabnikov proračuna države v višini 7.085 evrov ter iz naslova odprtih terjatev iz premoženja MOL v višini 1.531.253 evrov. Največji znesek teh obveznosti je iz naslova nepobotane pogodbene kazni do podjetja Begrad d.d. v stečaju, izvajalca objekta Polje III, v znesku 1.125.356 evrov.

Kratkoročne obveznosti iz financiranja (skupina 26) predstavljajo natečene obresti za najete kredite, ki so konec leta 2016 znašale 3.808 evrov in so za 37,2 % nižje kot predhodno leto. V bilanci stanja so povečane za ocenjena zapadla odplačila glavnice najetih kreditov in lastnih udeležb v letu 2017 v višini 1.955.748 evrov in so tako izkazane v višini 1.959.557 evrov.

Neplačani prihodki (skupina 28, proti skupine 12, 14, 16 in 17) so izkazani v višini 6.092.028 evrov in so za 0,9 % višji kot leto prej. To so prihodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Ob poravnavi terjatev iz naslova najemnin, zahtevkov za izplačilo iz proračuna, kreditov, pravnih stroškov, poravnanih obratovalnih stroškov, pogodbenih kazni in drugo, se za zneske poravnanih terjatev zmanjšajo izkazani neplačani prihodki.

NEPLAČANI PRIHODKI	2016	2015
Nedavčni prihodki iz najemnin	1.143.196	1.247.302
Kapitalski prihodki	1.780	36.287
Transferni prihodki	2.443.545	2.007.125
Drugi neplačani prihodki	2.503.507	2.744.151
Skupaj neplačani prihodki	6.092.028	6.034.865

Pasivne časovne razmejitve (skupina 29) izkazujejo dobroimetja v višini 681 evrov (proti skupina 19).

Konec leta 2016 je oblikovan **rezervni sklad** (skupina 91) v skupni višini 477.685 evrov, kar je za 4,6 % več kot leto poprej. Rezervni sklad v smislu 119. člena Stvarnopravnega zakonika je oblikovan v višini 315.000 evrov, kar je za 8,6 % več kot leto poprej. Rezervacije za kreditna tveganja so oblikovane na osnovi sprejetega Pravilnika za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL v višini 162.685 evrov, kar je za 2,5 % manj kot leto poprej.

³⁹ Skladno z Zakonom o ukrepih na področju plač in drugih stroškov dela v javnem sektorju za leto 2016, Uradni list 95/14 in Uredbe o napredovanju javnih uslužbencev v plačne razrede (Uradni list RS, št. 51/08, 91/08 in 113/09).

Konec leta 2016 je vrednost **namenskega premoženja** vpisanega v sodni register znašala 269.636.945 evrov, kar je za 7,0 % več kot predhodno leto. Sklad namenskega premoženja za drugo znaša -420.176 evrov. Vrednost sklada namenskega premoženja na dan 31.12.2016 tako znaša 269.216.769 evrov, kar je 6,9 % več kot konec prejšnjega leta (skupina 94).

Preglednica 6: Stanje namenskega premoženja JSS MOL

Namensko premoženje vpisano v sodni register	2016	2015
	269.636.945	252.121.723
Zemljišča JSS MOL	-107.736	607.139
Stanovanja JSS MOL	23.264.779	25.206.687
Investicije JSS MOL	1.502.751	2.758.486
Oprema JSS MOL	131.846	125.931
Dana stanovanjska posojila	99.734	50.557
Kreditni posameznikom, vodi banka	18.936	54.149
Kreditni posameznikom in obročna plačila	0	159
Kupnine	5.329	6.115
Splošni sklad varščine	-1.035.700	-1.045.724
Splošni sklad lastna udeležba	-4.893.595	-5.082.160
Dolgoročna posojila SSRS	-11.091.950	-12.218.748
Dolgoročna posojila posl. bank (SID)	-10.139.535	-10.697.674
Dolgoročna posojila javnih skladov	-333.260	-374.917
Presežek prihodkov JSS MOL	2.158.223	434.404
Sklad nam.prem. v javnih skladih za drugo	-420.176	-175.597
Sklad premoženja JSS MOL	269.216.769	251.946.127

Vrednost **dolgoročnih finančnih obveznosti** (skupina 96) je konec leta 2016 v izkazu bilanca stanja izkazana v višini 24.502.591 evrov, kar je 7,1 % manj kot predhodno leto ter je znižana za 1.955.748 evrov, kolikor predstavljajo ocenjena vračila glavnice najetih posojil in lastnih udeležb v letu 2017. V bruto bilanci je izkazano stanje dolgoročne zadolženosti 26.458.339 evrov, od tega je za 21.564.744 evrov še neodplačanih glavnice najetih kreditov pri SID banki, SSRS in EKO skladu in za 4.893.595 evrov obveznosti iz lastnih udeležb. Obveznosti iz prejetih **lastnih udeležb** od neprofitnih najemnikov 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 oz. 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 najem⁴⁰ in znašajo 10 % točkovne vrednosti dodeljenega neprofitnega stanovanja, izračunane po pravilniku iz 116. člena SZ-1. Najemodajalec se obvezuje, da bo vrnil lastno udeležbo po preteku 10 let v protivrednosti v evrih, obrestovano z 2 % obrestno mero.

Vrednost **drugih dolgoročnih obveznosti iz poslovanja** (skupina 97) je konec leta znašala 1.037.388 evrov in je za 0,8 % nižja kot leto poprej. To so obveznosti iz naslova prejetih varščin v višini 1.035.700 evrov, ki se najemnikom vrnejo ob predaji nepoškodovanega izpraznjenega stanovanja, (revalorizirane z valutno klavzulo) zmanjšane za morebitne neplačane terjatve (najemnine, sodne stroške, obratovalne stroške, stroške ureditve stanovanja, ...). Kot zavarovanje dobre izvedbe sanacije balkonov na Šmartinski 58A je izvajalec del (namesto garancije) nakazal deponirana sredstva v višini 3.376 evrov, katerih polovica je bila v skladu s pogodbo po podpisu končnega obračuna in primopredajnega zapisnika v 2016 tudi vrnjena, druga polovica v znesku 1.688 evrov pa je ob koncu leta deponirana kot garancija za odpravo napak (pet letni garancijski rok).

⁴⁰ Uradni list RS, št. 14/04 ... 47/14.

**OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA V LASTI MOL,
PREJETA V UPRAVLJANJE**

	2016	2015
Stanovanja v upravljanju	2.713.858	10.996.459
Objekti v prenovi v upravljanju	225.754	427.484
Oprema v upravljanju	7.609	69.692
Materialne pravice v upravljanju	87.902	99.732
Zemljišča v upravljanju	726.721	1.660.415
Skupaj obveznosti za sredstva v upravljanju	3.761.844	13.253.782
Presežek prihodkov nad odhodki	132.626	179.365

Vrednost neopredmetenih in opredmetenih osnovnih **sredstev v upravljanju** (skupina 98) konec leta znaša 3.761.844 evrov in je zaradi prenosov v namensko premoženje JSS MOL za 71,6 % manjša kot preteklo leto. Presežek prihodkov nad odhodki je glede na preteklo leto zmanjšan za rezultat tekočega leta v višini 46.740 evrov, tako je skupna obveznost za sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL, izkazana v višini 3.894.470 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 za leto 2016 se namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva načrtujejo za porabo na proračunski postavki 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.

3.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

PRIHODKI	2016	2015
Nedavčni prihodki	7.337.288	7.929.325
Kapitalski prihodki	1.365.601	752.530
Transferi prihodki	5.353.880	9.763.191
Skupaj prihodki	14.056.769	18.445.046

Realizirani prihodki v višini 14.056.769 evrov so za 23,8 % nižji kot leto poprej in za 4,9 % nižji od načrtovanih.

NEDAVČNI PRIHODKI	2016	2015
Prihodki od obresti	2.435	4.525
Prihodki od premoženja	7.026.082	6.849.875
Prihodki od prodaje blaga in storitev	7.265	8.374
Drugi nedavčni prihodki	301.505	1.066.551
Skupaj nedavčni prihodki	7.337.287	7.929.325

Nedavčni prihodki (skupina 71) so realizirani v višini 7.337.287 evrov in so 7,5 % nižji kot predhodno leto in realizirani v višini načrtovanih (99,6 %).

Prihodki od obresti so se v primerjavi s predhodnim letom skoraj razpolovili in znašajo 2.435 evrov. Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 7.026.082 evrov, kar je za 2,6 % več kot v letu 2015 in 0,9 % več od načrtovanega. Najpomembnejši so prihodki od neprofitnih in tržnih najemnin, manjši delež pa predstavljajo uporabnine in najemnine za garaže, ki se samostojno oddajajo v stanovanjskih soseskah. Tukaj so vključene tudi plačane zamudne obresti iz najemnin, najemnine skupnih delov in povračila stanovanjskih stroškov ter varščine.

Prihodki od prodaje blaga in storitev so realizirani s prodajo električne energije v višini 7.265 evrov.

Drugi nedavčni prihodki v višini 301.505 evrov zajemajo plačila pravnih in sodnih stroškov, sodnih poravnjav ter zamudnih obresti le-teh, plačila poravnjav obratovalnih stroškov in zavarovalnin,

prihodke unovčenih garancij in zmanjšanja rezervacij za kreditna tveganja, vračila tržnih subvencij po odločbah in druge izredne nedavčne prihodke. Unovčeni sta bili dve garanciji v skupni višini 131.459 evrov in sicer iz naslova objektov Pipanova pot 28 in Vodnikova 5.

KAPITALSKI PRIHODKI

	2016	2015
Prihodki od prodaje hišic – Tomačevo	343	1.824
Prihodki od prodaje nestanovanjskih enot	138.737	6.203
Prihodki od prodaje stanovanj	1.226.500	742.503
Prihodki od ustanovitve stvarne služnosti	21	2.000
Skupaj kapitalski prihodki	1.365.601	752.530

Kapitalski prihodki (skupina 72) v višini **1.365.601** evrov so bili realizirani od prodaje osnovnih sredstev in so za 81,5 % višji kot leto poprej.

Kapitalski prihodki iz naslova kupnin za hišice v Tomačevem usihajo, od prodaje solastniških deležev v objektih Topniška 47, Prule 3 in soseski Polje III, in dveh poslovnih prostorov na Zadobrovske 10 jih je bilo skupno 138.737 evrov. Prihodki od prodaje stanovanj so bili realizirani na osnovi menjalne pogodbe stanovanja na Runkovi ulici 20 za stanovanje na Celovška cesta 263 ter 12 sklenjenih pogodb za prodajo stanovanj na naslovih: Borštnikov trg 1, Gradišče 8/13, Gradišče 8/2, Stari trg 24, Kleče 30, Jurčičev trg 2, Stari trg 16, Križevniška 5, Slomškova 17 (2 enoti), Levstikova ulica 9 in Trg Prešernove brigade 7 v Kranju ter od dela kupnine za enoto na Slovenski cesti 11 po pogodbi sklenjeni v letu 2015.

TRANSFERNI PRIHODKI

Vsi transferni prihodki (skupina 74) so znašali **5.353.880** evrov, kar je za 45,2 % manj kot leta 2015. Transferni prihodki iz proračuna MOL so znašali 5.330.360 evrov. Pravila evidentiranja prihodkov in odhodkov med JSS MOL in proračunom MOL so različna in sicer: sklad je 5. 1. 2016 iz proračuna MOL prejel 5.338 evrov transferov za izredne pomoči, ki jih je proračun MOL evidentiral v realizacijo proračuna za leto 2015 ter iz proračuna MOL za leto 2016 je sklad 4. 1. 2017 prejel za 371 evrov tekočih transferov za subvencije neprofitnih najemnin za druge lastnike, ki jih je sklad evidentiral med transferne prihodke poslovnega leta 2017. Za 23.520 evrov je bilo prejetih transferov za subvencije neprofitnih najemnin iz občin Vrhnika, Kranj, Kamnik in Ptuj.

ODHODKI

	2016	2015
Tekoči odhodki	5.739.409	5.327.825
Tekoči transferi	1.676.719	1.430.135
Investicijski odhodki	3.142.910	10.941.021
Skupaj odhodki	10.559.038	17.698.981

V letu 2016 so bili realizirani odhodki za 40,3 % manjši kot v predhodnem letu, predvsem zaradi manjših investicijskih odhodkov.

TEKOČI ODHODKI

	2016	2015
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.457.303	1.403.530
Prispevki na plače in premije KDPZ	215.956	211.535
Izdatki za blago in storitve	3.591.870	3.214.718
- pisarniški material in storitve	57.131	49.080
- posebni material in storitve (geodetske st., zdrav. pregledi)	12.735	4.041
- energija, voda in komunikacije	33.443	42.228
- prevozni stroški in storitve	345	3.498
- izdatki za službena potovanja	11.603	8.313
- tekoče vzdrževanje	2.968.696	2.797.207
- poslovne najemnine in zakupnine - NUSZ	23.357	22.727
- kazni in odškodnine - poravnava	0	2.390
- drugi operativni stroški	484.561	285.234
Plačila obresti	143.822	196.874

Rezervacije	330.459	301.168
Skupaj tekoči odhodki	5.739.409	5.327.825

Tekoči odhodki (skupina 40) so bili realizirani v višini 5.739.409 evrov in so za 7,7 % večji kot leta 2015 in za 5,5 % manjši od načrtovanih. Plače in drugi izdatki zaposlenim so za 3,8 % ter prispevki delodajalca za 2,1 % večji kot leto poprej.

Izdatki za blago in storitve so za 11,7 % višji kot leto poprej in sicer zaradi izplačila 307.652 evrov na podlagi sodbe Višjega sodišča v Ljubljani (opr.št. VII Pg 4414/2014 z dne 9. 2. 2016) Prvi finančni agenciji d.o.o., ki je zahtevala plačilo na podlagi Pogodbe o globalnem fiduciarnem odstopu terjatev z dne 17. 9. 2010, s katero ji je družba GPG d.d. odstopila 200.000 evrov terjatev iz Pogodbe za izvedbo gradbeno, obrtniških in instalacijskih del v soseski Polje II, ki je bila sklenjena 13. 10. 2009 med GPG d.d. (kot izvajalcem) in JSS MOL (kot investitorjem).

Plačila domačih obresti so bila realizirana v višini 143.822 evrov, kar je 26,9 % manj kot predhodno leto. Od tega je bilo revalorizacije za vrnjene lastne udeležbe 84.185 evrov (obrestno mero 2 % določa stanovanjski zakon), obresti za najeta posojila pri SID banki, SSRS in EKO skladu pa 59.637 evrov.

Na osnovi realizacije je bil rezervni sklad povečan za 25.000 evrov in na dan 31.12.2016 oblikovan v višini 315.000 evrov. Ker se je zmanjšal obseg posojil in povečala skrbnost pri dodeljevanju le-teh, so se rezervacije za kreditna tveganja zmanjšale za 4.148 evrov na 162.685 evrov.

TEKOČI TRANSFERI	2016	2015
Transferi posameznikom	1.676.247	1.425.261
Drugi tekoči domači transferi	472	4.874
Skupaj tekoči transferi	1.676.719	1.430.135

Tekoči transferi (skupina 41) so bili realizirani v višini 1.676.719 evrov, kar je 17,2 % več kot predhodno leto. Med transferi posameznikom in gospodinjstvom prevladujejo subvencije tržnih najemnin v skupnem znesku 1.423.025 evrov, subvencij neprofitnih najemnin drugim lastnikom neprofitnih stanovanj je bilo 165.556 evrov ter izrednih pomoči pri uporabi stanovanja za 6.138 evrov. Odškodnine, poravnave in najemnine po ZDEN so znašale 73.928 evrov, za 7.600 evrov je bilo vračil subvencij po odločbah ter vračil preplačil najemnin in kupnin.

Med druge tekoče transfere so evidentirana prenakazila prejetih kupnin od privatizacije stanovanj po stanovanjskem zakonu SSRS (20 %) in Slovenskemu državnemu holdingu (10 %) ter plačilo 2 % davka na promet nepremičnin.

INVESTICIJSKI ODHODKI	2016	2015
Nakup stanovanj	162.776	1.346.151
Nakup opreme	31.301	157.877
Novogradnje in adaptacije	1.701.462	8.249.450
Investicijsko vzdrževanje	761.650	571.956
Nakup zemljišč	67.077	195.981
Nakup nematerializiranega premoženja	97.283	106.972
Študije izvedljivosti projektov	321.361	312.635
Skupaj investicijski odhodki	3.142.910	10.941.022

Investicijski odhodki (skupina 42) so realizirani v višini **3.142.910** evrov, kar je 28,7 % realizacije v predhodnem letu in so po posameznih projektih predstavljeni v poslovnem poročilu pri realizaciji letnih programov.

3.2.1 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	2016	2015
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov	109.154	160.183
Prejete kupnine iz naslova privatizacije	1.018	1.318
Dana posojila posameznikom	-61.629	-16.464
Prejeta minus dana posojila	48.543	145.037

Prejemki od vračil danih posojil posameznikom (skupina 75) so za 31,8 % nižji kot leto poprej, saj so se iztekla dolgoročna stanovanjska posojila dodeljena konec leta 1995. Obseg danih posojil po kasnejših javnih razpisih je bil bistveno manjši in s krajšimi dobami vračila danih posojil. Kot vir financiranja usihajo tudi kupnine iz naslova privatizacije - prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu, saj se obročno plačujejo le še kupnine po stanovanjskem zakonu na podlagi končanih dolgotrajnih sodnih postopkov. V letu 2015 so bila črpana posojila uspelih na 15. in 16. javnem razpisu v višini 61.629 evrov (skupina 44).

Konec leta so prejeta vračila posojil in kupnin za 48.543 evrov presegala dana posojila, kar je dve tretjini manj kot predhodno leto.

3.2.2 Pojasnila k izkazu računa financiranja

RAČUN FINANCIRANJA	2016	2015
Prejete lastne udeležbe	157.272	199.478
Najeti kratkoročni kredit pri banki	0	2.735.000
Odplačila dolgoročnih kreditov bankam	-558.139	-3.293.140
Odplačila dolgoročnih kreditov javnim skladom	-1.168.456	-1.152.923
Vračila lastnih udeležb	-299.871	-261.033
Neto odplačilo dolga	-1.869.194	-1.772.618

Na novo je bilo vplačanih 157.272 evrov lastnih udeležb (skupina 50) od 27 neprofitnih najemnikov uspelih na 16. javnem razpisu na listi B, kar se evidentira kot novo zadolževanje. JSS MOL je z rednim plačevanjem anuitet za prejeta posojila svojo dolgoročno zadolženost zmanjšal za 1.726.595 evrov (skupina 55) in sicer: za 558.139 evrov je bilo vrnjenih glavnice SID banki, odplačil glavnice desetih posojil najetih pri SSRS je bilo za 1.126.798 evrov in za 41.658 evrov EKO skladu. V letu 2016 je bilo vrnjenih 299.871 evrov lastnih udeležb 57 najemnikom po preteku 10 letnega obdobja ali ob izpraznitvi stanovanja.

Neto odplačilo dolga v letu 2016 znaša 1.869.194 evrov in je za 5,4 % večje kot leto poprej in za 7,0 % več od načrtovanega.

3.3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA⁴¹

1. Vsi prejemki in izdatki izhajajo iz **javne službe** stanovanjskega sklada. Vse izvajane naloge so bile načrtovane v Stanovanjskem programu MOL za leti 2015 in 2016 oz. Rebalansu Finančnega načrta JSS MOL za leto 2016.
2. Po stanju konec leta 2016 JSS MOL izkazuje **dolgoročne rezervacije** za kreditna tveganja v višini 162.685 evrov in rezervni sklad v višini 315.000 evrov, skupaj 477.685 evrov sredstev na posebnih računih.
3. V letu 2016 so se sredstva na računih povečala za 1.677.079 evrov, kar predstavlja **skupni rezultat** leta 2016. Na namenskem premoženju JSS MOL so prejemki presegali izdatke za 1.723.819 evrov, kar skupaj s presežkom iz preteklih let predstavlja presežek prejemkov nad izdatki v višini 2.158.223 evrov.

Iz upravljanja premoženja MOL je za leto 2016 izkazan primanjkljaj v višini 46.739 evrov, ki je pokrit s presežkom iz preteklih let, in konec leta 2016 ostaja presežek v višini 132.626 evrov.

Taka razporeditev rezultata bo predlagana v sprejem ustanovitelju.

Preglednica 7: Rezultat poslovanja v letu 2016 po lastništvu sredstev

⁴¹ Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava

Konto	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
71	Nedavčni prihodki	7.337.288	7.312.756	24.532
72	Kapitalski prihodki	1.365.601	1.365.601	0
74	Transforni prihodki	5.353.880	1.670.439	3.683.441
75	Prejeta vračila danih posojil	110.172	110.173	0
50	Zadolževanje	157.272	157.272	0
	Prihodki in drugi prejemki	14.324.213	10.616.240	3.707.973
40	Tekoči odhodki	5.739.409	3.809.425	1.929.984
41	Tekoči transferi	1.676.719	13.682	1.663.037
42	Investicijski odhodki	3.142.910	2.981.218	161.692
44	Dana posojila	61.629	61.629	0
55	Odplačila dolga	2.026.466	2.026.466	0
	Odhodki in drugi izdatki	12.647.133	8.892.421	3.754.713
	Rezultat leta 2016	1.677.080	1.723.819	-46.740
	Rezultat preteklih let	613.769	434.404	179.365
	Rezultat 31.12.2016	2.290.849	2.158.223	132.626

Za leto 2016 se je ugotavljal presežek tudi v skladu s 77. členom Zakona o izvrševanju proračunov RS za leti 2017 in 2018 - ZIPRS1718⁴², pri čemer se izračunani presežek po računovodskih pravilih oz. po denarnem toku (prikazan v preglednici 7) zmanjša za neplačane obveznosti (R2 in R9), razen za neplačane obveznosti iz naslova odplačila glavnice dolga (konto 9600). Tako iz upravljanja lastnega premoženja kot iz upravljanja premoženja MOL je bil ugotovljen primanjkljaj, zato ni predlagana razporeditev porabe presežka v skladu s 5. členom Zakona o fiskalnem pravilu - ZFisP⁴³.

Preglednica 8: Rezultat poslovanja v letu 2016 v skladu s 77. členom ZIPRS1718

Razred	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
	Rezultat 31.12.2016	2.290.849	2.158.223	132.626
2	Kratkoročne obveznosti	-989.742	-775.084	-214.659
9	Dolgoročne obveznosti	-5.930.982	-5.930.982	0
	Rezultat po ZIPRS1718	-4.629.876	-4.547.843	-82.033

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

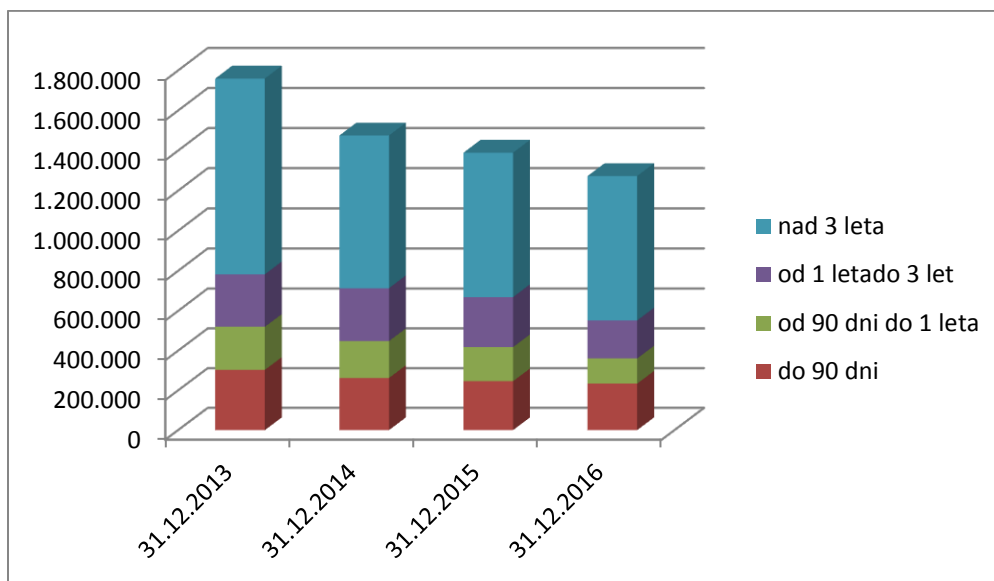
5. Stanje neporavnanih terjatev in ukrepi za njihovo poravnavo (konto 1200)

Na dan 31. 12. 2016 znašajo neporavnane terjatve 1.271.391 evrov. Vsota terjatev je za 118.180 evrov manjša kot predhodno leto. Izvedenih odpisov neizterljivih terjatev do najemnikov je bilo za 86.917 evrov, kar pomeni, da smo izterjali tudi 31.263 evrov terjatev iz preteklih let, zato je bila izterjava 101,3%. Sklad je v letu 2016 povprečno mesečno obračunal najemnine v višini 729.897 evrov, tako, da je ob koncu leta v terjatvah 1,7 mesečnega obračuna.

Graf 2: Terjatve do kupcev po starosti zapadlosti

⁴² Uradni list RS, št. 80/16.

⁴³ Uradni list RS, št. 55/15.



Najemnino občasno neredno poravnava tretjina najemnikov. V letu 2016 smo za vse enote fakturirali 8.671.845 evrov najemnin, konec leta pa je bilo neplačanih 1.271.391 evrov, kar predstavlja 14,7 % fakturiranega oz. 1,7 povprečnega mesečnega obračuna.

Ocenjujemo, da smo zaradi učinkovitejšega spremljanja dolžnikov in z uvedbo antideložacijske dejavnosti, ki predstavlja preventivno delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj in bivalnih enot, zaradi preprečevanja 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 ...), učinkovito ustavili naraščanje terjatev iz naslova najemnin. V okviru antideložacijskega programa je bilo obravnavanih 48 najemnikov oz. 110 oseb/družinskih članov. V okviru preventivne antideložacijske dejavnosti »Podpora pri ohranjanju nastanitve« na Pipanovi poti in v Polju je bilo obravnavanih 107 oseb.

Nadaljujemo s sodelovanjem s centri za socialno delo v času, ko je dolg najemnika še obvladljiv ter v primerih različnih krivdnih odpovednih razlogov, še posebno v primerih, ko najemnik s svojim ravnanjem ogroža sebe in povzroča nevarnosti ali škodo. Sodelujemo tudi pri postopkih plačevanja dolgov s pomočjo donatorjev in humanitarnih organizacij.

Veliko naših terjatev do najemnikov je težko izterljivih, ker najemniki nimajo premoženja in zadostnih dohodkov. Med **ukrepi za izterjavo** naj omenimo, da so z višino dolga najemniki seznanjeni mesečno s prejemom računa za najemnino za tekoči mesec. Poleg tega dolžnike opominjamo 4-krat letno ter jim omogočamo obročno poplačilo dolga. Konec leta 2016 je imelo 72 najemnikov sklenjen dogovor o obročnem poplačilu dolga v skupni višini 40.879 evrov. Iz leta v leto narašča število dolžnikov, ki so v osebni stečaj. Po stanju konec leta 2016 je bilo 46 najemnikov v osebni stečaj, terjatve do njih pa so znašale 208.238 evrov.

Proti večjim oz. dolgotrajnejšim dolžnikom se vlaga tožbe na prekinitev najemnega razmerja in poplačilo dolga. Vse nove izvršilne predloge, tako na podlagi verodostojne listine kot na podlagi izvršilnega naslova, vlagamo samostojno in ne več preko odvetniških pisarn.

V postopkih za izpraznitev in izročitev stanovanja je bilo v letu 2016 zaključenih 10 (20 v letu 2015) postopkov, ki so se zaključili s prevzemom stanovanja v posest. V primeru deložacij, ko je najemnik ali uporabnik v finančni stiski in je socialno ogrožen, kar je preverjeno v sodelovanju s centri za socialno delo, je dolžnik upravičen do dodelitve bivalne enote. S tem predhodnim postopkom preverjanja socialnega statusa dolžnikov in nudenja pomoči v smislu dodelitve bivalne enote smo dosegli, da so postopki deložacij potekali brez zapletov in z omiljenimi posledicami za dolžnike. V letu 2016 sta bili na tak način dodeljeni 2 bivalni enoti.

6. Javni sklad ob koncu poslovnega leta 2016 izkazuje **obveznosti do dobaviteljev** v višini 757.282 evrov, vse obveznosti so nezapadle razen do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d., ker do začetka stečajnega postopka 17. 9. 2014 asignacijske pogodbe niso bile potrjene, v višini 29.091 evrov. Za 22.644 evrov je obveznosti starejših od 30 dni do izvajalca gradbeno obrtniških del pri izgradnji Hiše Sonček na Vinčarjevi ulici 8 in do izvajalca za rekonstrukcijo poslovno stanovanjske stavbe na naslovu Ob Ljubljani 42, gre za zadržani del skladno s sklenjenima pogodbama.
7. Za **vlaganja v opredmetena osnovna sredstva** v lasti MOL so se skladno s sprejetim proračunom oz. rebalansom proračuna MOL za leto 2016 uporabljali investicijski transferi iz proračunske postavke 061001 Delovanje JSS 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.
8. JSS MOL v letu 2016 ni razpolagal s **prostimi namenskimi sredstvi**, pač pa le z občasnimi likvidnostnimi presežki, ki jih je nalagal na bonus račun in v kratkoročne depozite pri bankah. Po stanju na dan 31. 12. 2016 sklad izkazuje za 420.000 evrov depozitov na odpoklic in za 1.522.315 evrov kratkoročnih depozitov pri dveh bankah.
9. Na **spremembe stalnih sredstev** v letu 2016 so v največji meri vplivali skepi o povečanju namenskega premoženja in kapitala JSS MOL.
10. Z **zunajbilančnimi vknjižbami** JSS MOL evidentira vrednost prejetih in danih poroštev in garancij, potencialnih obveznosti iz tožb, stvarnih služnosti ter hipotek za najeta posojila :

ZUNAJBILANČNA EVIDENCA	2016	2015
Dane garancije, menice za najeta posojila	12.438.095	13.048.560
Obveznosti iz tožb	41.310	218.566
Obveznosti iz stvarnih služnosti	53.426	53.423
Obveznosti iz hipotek za najeta posojila	11.425.209	12.593.665
Obveznosti iz lastnih udeležb MOL	319.846	341.261
Obveznosti iz varščin MOL	2.490	2.490
Prejete garancije, vinkulacije, zavarovanja	1.351.249	1.697.305
Zunajbilančna evidenca skupaj	25.631.625	27.955.269

Stanje obveznosti iz danih menic in hipotek za najeta posojila se zmanjšuje skladno z odplačevanjem dolgov. Zmanjšanje potencialnih obveznosti iz tožb je posledica zaključenih sodnih postopkov.

Prejete garancije in vinkulacije konec leta znašajo 1.351.249 evrov. Tekom leta smo prejeli za 519.964 evrov garancij in vinkulacije, zaradi izteka roka ali unovčitve pa smo razknjižili za 866.020 evrov prejetih garancij.

11. V registru osnovnih sredstev se vodi tudi **osnovna sredstva**, ki so že v **celoti odpisana**. V celoti je odpisana amortizljiva vrednost vseh bivalnih enot v barakah in 127 stanovanj.
Za opravljanje dejavnosti pa se uporablja tudi že odpisana oprema, saj je oprema v pisarnah na Zarnikovi 3 povprečno 96,8 % odpisana.

12. Drugo, kar je pomembno za predstavitev poslovanja

Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31. 12. 2016 javni sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki nadzornega sveta sklada zastopani v organih upravljanja.

Dogodki po bilanci stanja

Izvajalci nadaljujejo delo na projektih Hiša Sonček, Ob Ljublanici 42, Vodnikova 5, Polje IV in Hladilniška pot 34.

V delo je bil uveden izvajalec GOI del obnove II. nadstropja stavbe na Ulici Vide Pregarc 34. Sklenjeni sta bili prodajni pogodbi za stanovanji na naslovih Tesarska 12 in Jesenkova 4.

Skladnost obveznosti s 37. členom ZJS

JSS MOL se je s soglasjem ustanovitelja po določilih starega Zakona o javnih skladih⁴⁴, za pridobivanje najemnih stanovanj zadolžil za več kot to določa novi Zakon o javnih skladih – ZJS-1⁴⁵, ki je pričel veljati z 12. 8. 2008 in ki v 37. členu omejuje zadolževanje javnih skladov na 10 % kapitala javnega sklada oz. 10 % skupnih prihodkov v preteklem poslovnem letu, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu večji od kapitala javnega sklada. JSS MOL za leto 2016 novega dolgoročnega zadolževanja ni načrtoval niti izvajal.

Po stanju na dan 31. 12. 2016 JSS MOL izkazuje zadolženost na osnovi najetih 13 dolgoročnih posojil pri bankah oz. javnih skladih za 21.564.744 evrov in je za 1.726.595 evrov oz. 7,5 % manjša kot leto prej. Med prejete dolgoročne kredite se vključuje tudi prejete lastne udeležbe, katerih stanje konec leta znaša 4.893.595 evrov. Stanje prejetih dolgoročnih kreditov tako znaša 26.458.339 evrov.

Kapital javnega sklada konec leta znaša 269.216.769 evrov, kar pomeni, da znaša zadolženost sklada 9,83 % oz. 0,17 odstotnih točk pod omejitvijo, določeno v drugem odstavku 37. člena ZJS.

Z Odlokom o proračunu MOL za leto 2016 je bilo JSS MOL dovoljeno za uravnavanje finančne likvidnosti kratkoročno zadolževanje do višine 2.000.000 evrov. Po sklenjeni pogodbi o kratkoročnem kreditu tekom leta posojilo ni bilo črpano. Pogodba se je iztekla 30. 11. 2016.

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 Ljubljana⁴⁶ in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana⁴⁷ in vsakokratnimi javnimi razpisi za dodelitev ugodnih stanovanjskih posojil JSS MOL dodeljuje občanom finančne spodbude v smislu 23. člena Zakona o javnih skladih - ZJS-1⁴⁸ 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.

Ob uveljavitvi tega sklepa velja Sklep o ocenjevanju izgub iz kreditnega tveganja bank in hranilnic⁴⁹. Na teh osnovah so bila izdelana Navodila za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj in rezervacij št. 434-924/2016-1 z dne 26. 1. 2016⁵⁰.

⁴⁴ Uradni list RS, št. 22/00.

⁴⁵ Uradni list RS, št. 77/08.

⁴⁶ Uradni list RS, št. 48/03.

⁴⁷ Uradni list RS, št. 101/08 in spremembami z dne 14. 12. 2009 in 13. 7. 2012, objavljenimi na spletnih straneh JSS MOL.

⁴⁸ Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B.

⁴⁹ Uradni list RS, št. 50/15 in 96/15.

⁵⁰ Objavljena na intri JSS MOL.

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

Za obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL izvaja naslednje ukrepe:

- pred dodelitvijo finančne spodbude oceni kreditojemalčeve sposobnosti izpolnjevanja obveznosti,
- ustrezno zavaruje izpolnitve obveznosti kreditojemalca,
- spremlja poravnavanja obveznosti do JSS MOL,
- spremlja in ocenjuje kreditna tveganja.

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

Sposobnost kreditojemalcev - fizičnih oseb za izpolnjevanje obveznosti ob dospelosti ocenjuje pred sklenitvijo kreditne pogodbe na način, ki ga določi vsakokratni javni razpis za stanovanjska posojila. V letu 2016 so se sklepale posojilne pogodbe z uspelimi na 16. in 17. javnem razpisu za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na skupnih delih stanovanjskih hiš.

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

Sklad je v okviru predpisanih in internih meril po stanju konec decembra 2016 razvrstil posojilojemalce v razrede od A do E na podlagi naslednjih kriterijev:

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

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

- v skupino A – kreditojemalce, ki svoje obveznosti poravnava 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 kreditojemalcev, višina terjatev in višina rezervacij po posameznih skupinah in skupni vsoti so razvidne iz spodnje preglednice:

Preglednica 9: Oblikovanje rezervacij za kreditna tveganja

Skupina	Višina rezervacij	Št. kreditojemalcev	Višina terjatev	Višina rezervacij 31.12.2016
A	1%	23	117.603	1.176
B	10%	0	0	0
C	25%	1	1.142	285
D	50%	0	0	0
E	100%	7	161.224	161.224
Skupaj		31	279.969	162.685

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. 2016 v višini 162.685 evrov.

3.4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB

JSS MOL je kot zavezanec za obračun davka od dohodkov pravnih oseb 30. 3. 2016 oddal obračun DDPO upošteva je Pravilnik o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti⁵¹ in do dneva oddaje objavljena pojasnila FURS na to temo, saj smo na podlagi do takratnih pojasnil menili, da JSS MOL poleg nepridobitne dejavnosti opravlja tudi pridobitno dejavnost po Zakonu o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2M⁵².

Na podlagi sredi leta prejetega pojasnila FURS z 11. 5. 2016 št. 092-516207/2015-3 »Davčna obravnava dohodkov javnega stanovanjskega sklada«⁵³ smo na e-davke vložili popravek obračuna DDPO za leto 2015, saj se skladno s tem mnenjem vsi prihodki doseženi z razpolaganjem oziroma upravljanjem premoženja zaradi doseganja namena ustanovitve in delovanja sklada, vključno s prihodki od oddajanja in od prodaje neprofitnih stanovanj, štejejo za dohodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti sklada. Na podlagi vloženega popravka obračuna DDPO za leto 2015 je FURS 28. 12. 2016 vrnil plačani DDPO za leto 2015 in hkrati tudi vplačane akontacije za leto 2016 v skupni višini 47.863 evrov.

Skladno z navedenim pojasnilom smo v obračunu davka od dohodkov pravnih oseb upoštevali, da se vsi v letu 2016 realizirani prihodki JSS MOL štejejo za dohodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti sklada saj se porabljajo izključno za odhodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti.

Sašo RINK
DIREKTOR



⁵¹ Ur. l. RS 109/07 in 68/09.

⁵² Uradni list RS, št. 117/06 ... 82/15.

⁵³ Naslovljeno na Odvetniško pisarno PRODAN JURIČ, d.o.o., Ferrarska ulica 5a, Koper.

4 OBVEZNE PRILOGE

4.1. PRILOGE K BILANCI STANJA

4.1.1 STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV

Naziv	Oznaka za AOP	Nabavna vrednost (1.1.)	Popravek vrednost (1.1.)	Povečanje nabavne vrednosti	Povečanje popravka vrednosti	Zmanjšanje nabavne vrednosti	Zmanjšanje popravka vrednosti	Amortizacija	Neodpisana vrednost (31.12.)	Prevrednotenje zaradi okrepitve	Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (701+702+703+704+705+706+707)	700	18.562.118	5.308.336	3.309.452	860	13.291.237	859.451	368.744	3.761.844	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	1.358.182	1.258.450	95.995	0	0	0	107.825	87.902	0	0
D. Zemljišča	704	1.660.415	0	1.501.276	0	2.434.970	0	0	726.721	0	0
E. Zgradbe	705	15.082.650	3.658.707	1.710.203	0	10.730.598	780.722	244.658	2.939.612	0	0
F. Oprema	706	460.871	391.179	1.978	860	125.669	78.729	16.261	7.609	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	358.790.325	77.970.358	21.744.269	135.730	1.490.047	955.184	7.465.058	294.428.585	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	13.875.808	0	5.188.627	0	20.480	0	0	19.043.955	0	0
E. Zgradbe	713	344.761.694	77.943.466	16.471.910	135.730	1.468.992	955.132	7.445.152	275.195.396	0	0

F. Oprema	714	152.823	26.892	83.732	0	575	52	19.906	189.234	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (717+718+719+720+721+722+723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

4.1.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL

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 kapitalske naložbe (815+816+817+818)	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim sklantom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (820+829+832+835)	819	104.865	0	61.629	0	47.824	0	118.670	0	118.670	0
A. Dolgoročno dana posojila (821+822+823+824+825+826+827+828)	820	104.865	0	61.629	0	47.824	0	118.670	0	118.670	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	104.865	0	61.629	0	47.824	0	118.670	0	118.670	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim sklantom	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 ravnam 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	104.865	0	61.629	0	47.824	0	118.670	0	118.670	0

4.2. PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

4.2.1 IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekoče leto	Predhodno leto	
1	2	3	4	5	6=4/5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (302+313+319+320)	301	110.172	161.501	68,2
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	109.154	160.183	68,1
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	109.154	160.183	68,1
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	1.018	1.318	77,2
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	61.629	16.464	374,3
440	DANA POSOJILA (323+324+325+326+327+328+329+330+331+332)	322	61.629	16.464	374,3
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	61.629	16.464	374,3
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 NAMENKEGA 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	48.543	145.037	33,5
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (321-301)	349	0	0	-

4.2.2 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekoče leto	Predhodno leto	
1	2	3	4	5	6=4/5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)	351	157.272	2.934.478	5,4
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	157.272	2.934.478	5,4
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0	-
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	2.735.000	0
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0	-
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	157.272	199.478	78,8
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	2.026.466	4.707.096	43,1
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	2.026.466	4.707.096	43,1
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0	-
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	558.139	3.293.140	16,9
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0	-
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	1.468.327	1.413.956	103,8
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	1.869.195	1.772.618	105,4
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)	379	1.677.079	0	-
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)	380	0	881.516	0

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

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

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

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

* 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 2016 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

- posodobil Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest,
- posodabljal Načrt signarnih znakov,
- sprejel Interne smernice za obravnavo najemnikov stanovanj, ki so lastniki stanovanja oziroma stanovanjske hiše.

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):

- tveganje pričetka insolvenčnih postopkov pri pogodbenih partnerjih,
- tveganje insolvenčnih postopkov ZK lastnikov v zadevah, kjer lastništvo ZK še ni urejeno,
- tveganje, da proračun MOL pravočasno ne povrne JSS MOL izplačanih sredstev za subvencije.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

SAŠO RINK

Datum podpisa predstojnika:

10.02.2017

