



Mestna občina  
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

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

**Številka: 014-23/2026-1**

**Datum: 23. 3. 2026**

**Mestna občina Ljubljana**  
**Mestni svet**

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

**PRIPRAVIL:** Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

**ZUNANJI STROKOVNJAK:** /

**NASLOV:** Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2025

**POROČEVALCA:** Sašo RINK, direktor JSS MOL  
Natalija RUS, vodja Finančnega sektorja JSS MOL

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

**PREDLOGI SKLEPOV:**

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2025.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2025.
3. Mestni svet sprejme naslednja sklepa;
  - a. namensko premoženje JSS MOL – presežek prihodkov nad odhodki iz poslovanja v letu 2025 v višini 1.426.156 evrov se prišteje k presežku prihodkov nad odhodki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2025 skupni presežek prihodkov nad odhodki znaša 1.973.125 evrov.
  - b. premoženje MOL – presežek odhodkov nad prihodki iz poslovanja v letu 2025 v višini 692.594 evrov se prišteje k presežku odhodkov nad prihodki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2025 skupni presežek odhodkov nad prihodki znaša 1.043.562 evrov.

**Župan**  
**Mestne občine Ljubljana**  
*Zoran Janković*

Priloge:

- Predlogi sklepov z obrazložitvijo (1)
- Letno poročilo JSS MOL za 2025 (2)
- Sklep Nadzornega sveta JSS MOL za Letno poročilo (3)
- Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL (4)
- Sklep Nadzornega sveta JSS MOL za Poročilo NS (5)

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana ob obravnavi točke z naslovom »LETNO POROČILO JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA ZA LETO 2025 na \_\_\_\_\_ seji \_\_\_\_\_ sprejel naslednje

### SKLEPE

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2025.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2025.
3. Mestni svet sprejme naslednja sklepa;
  - a. namensko premoženje JSS MOL – presežek prihodkov nad odhodki iz poslovanja v letu 2025 v višini 1.426.156 evrov se prišteje k presežku prihodkov nad odhodki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2025 skupni presežek prihodkov nad odhodki znaša 1.973.125 evrov.
  - b. premoženje MOL – presežek odhodkov nad prihodki iz poslovanja v letu 2025 v višini 692.594 evrov se prišteje k presežku odhodkov nad prihodki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2025 skupni presežek odhodkov nad prihodki znaša 1.043.562 evrov.

Številka:  
Ljubljana,

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

## **Obrazložitev Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2025**

### **1. Pravni temelj**

Pravni temelji za sprejem Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2025 so:

- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP), ki v 16. členu določa, da nadzorni svet sestavi pisna poročila ustanovitelju, v katerih zavzame stališča do poslovnega in finančnega načrta ter poslovnega poročila javnega sklada;
- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15, 50/16 in 8/26), ki v prvem odstavku 3. člena določa, da je ustanovitelj Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana Mestna občina Ljubljana;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da mestni svet odloča o ustanoviteljskih pravicah in obveznostih, če ni glede izvrševanja določenih ustanoviteljskih pravic s statutom, ustanovitvenim ali drugim aktom mestnega sveta drugače določeno.

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

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

JSS MOL po stanju 31. decembra 2025 izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 733.562 evrov iz poslovanja v letu 2025 ter skupaj s preteklimi leti presežek prihodkov nad odhodki v višini 929.563 evrov in sicer iz namenskega premoženja povečanje sredstev na računih v letu 2025 v višini 1.426.156 evrov in skupaj s preteklimi leti povečanje sredstev na teh računih v višini 1.973.125 evrov ter iz upravljanja sredstev MOL zmanjšanje sredstev na računih v letu 2025 v višini 692.594 evrov in skupaj s preteklimi leti zmanjšanje sredstev na teh računih v višini 1.043.562 evrov.

### **3. Poglavitne rešitve**

Leto 2025 je bilo na več področjih delovanja eno najintenzivnejših let, če ne celo najintenzivnejše leto, od ustanovitve Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) pred nekaj več kot 23 leti. Večje število gradenj v teku, večje število investicijskih projektov v različnih fazah razvoja, aktivno vključevanje v postopek sprememb in dopolnitev izvedbenega dela Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: OPN MOL ID), pomembne zakonodajne spremembe, priprava in objava 21. razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, izzivi na kadrovske področju, zelo intenzivne aktivnosti na področju prenove informacijskega sistema in še mnoge druge aktivnosti oziroma dejstva so pomembno zaznamovala oziroma vplivala na delo JSS MOL v letu 2025.

Še vedno ključni strateški dokument, ki usmerja delovanje JSS MOL in hkrati predstavlja temelj za oceno uspešnosti uresničevanja zastavljenih ciljev Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) na stanovanjskem področju, predstavlja Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za obdobje od leta 2023 do leta 2026 (v nadaljevanju: SP MOL 23-26), ki je bil sprejet v aprilu 2023. Do sedaj je bilo o uresničevanju SP MOL 23-26 poročano za leto 2023 in leto 2024, v okviru česar so bili posodobljeni (zlasti operativni) cilji iz SP MOL 23-26. Podobno kot v preteklih letih se je tudi v letu 2025 uresničevanje zastavljenih ciljev na razvojnem delu investicijskega področja delovanja JSS MOL – po pričakovanjih – v manjši meri zamaknilo, vendar pa so na drugi strani vse gradnje v teku tekle v skladu

z zastavljenimi terminskimi načrti. Uresničevanje zastavljenih ciljev na ostalih področjih dela JSS MOL je potekalo v skladu z zastavljenimi cilji zaradi česar se delovanje JSS MOL v letu 2025 lahko oceni kot uspešno in učinkovito.

V letu 2025 so bili na državni ravni sprejeti nekateri ključni predpisi, katerih sprejem je bil kot del uresničevanja strateških ciljev in izvedbenih projektov, zastavljenih z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje od leta 2015 do leta 2025 (v nadaljevanju: ReNSP 15-25) sicer pričakovan že v preteklih letih in predstavljajo pomembno podlago za povečanje javnega najemnega stanovanjskega fonda, ki se kot eden od najpomembnejših oziroma ključnih segmentov stanovanjske politike izpostavlja v zadnjem času. JSS MOL upa, da bodo v razumnem roku vzpostavljeni tudi ustrezni ukrepi, ki bodo omogočali operativno uresničenje namenov, ki so bili zasledovani s sprejemom omenjenih predpisov.

Tudi v letu 2025 ni prišlo do sprememb strateških ciljev na stanovanjskem področju na lokalni ravni, ki so bili zastavljeni smiselno upoštevajoč cilje, zapisane v ReNSP 15-25, saj so strateški cilji (na kratki in srednji rok) pričakovano manj spremenljivi od (kratkoročnejših) operativnih ciljev, ki posplošeno gledano predstavljajo izvedbene programe za uresničitev strateških ciljev. Zaradi iztekanja veljavnosti ReNSP 15-25 je država aktivno pristopila k pripravi novega nacionalnega stanovanjskega programa. JSS MOL pričakuje, da bo nov nacionalni stanovanjski program odraz dosedanjih ambicioznih napovedi oziroma obljub države na stanovanjskem področju, ki bo vključeval akcijski načrt s sistemskimi in učinkovitimi ukrepi, s katerimi bo možno uresničiti ambiciozno zastavljene cilje države na stanovanjskem področju tudi na lokalni ravni. JSS MOL se je kot eden od pomembnih deležnikov na področju stanovanjske politike udeleževal srečanj v zvezi s tehnično pomočjo za pripravo novega nacionalnega stanovanjskega programa in tudi sej stanovanjskega sveta, kot posvetovalnega telesa pristojnega ministra, na katerih so bila obravnavana izhodišča za nov nacionalni stanovanjski program.

Državni zbor RS je 17. 7. 2025 sprejel Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj<sup>1</sup> (v nadaljevanju: ZFSGJNS), ki (med drugim) ureja zagotavljanje sredstev za izvajanje projektov gradnje ali obnove javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. JSS MOL prepoznava ZFSGJNS kot ključno pravno podlago, v kateri se nahaja rešitev za izzive, s katerimi se (zlasti) lokalni javni stanovanjski skladi in njim sorodni deležniki srečujejo na področju zagotavljanja sredstev za financiranje investicijskih projektov. Hitra operacionalizacija zakonsko predvidenih ukrepov pa bo ključna za približevanje uresnitvi s strani države ambiciozno zastavljenega in napovedanega cilja povečanja fonda javnih najemnih stanovanj do leta 2035.

Z aktivnostmi za uresničitev temeljene pristojnosti JSS MOL – zagotavljanje novih mestnih stanovanjskih enot, ki jih JSS MOL oddaja v najem za neprofitno najemnico – se je skupno število lastnih stanovanjskih enot v letu 2025 povečalo za (novih) 11 javnih (mestnih) namenskih najemnih oskrbovanih stanovanj na območju Črnuč (v soseski Črnuški bajer). Konec leta 2025 smo imeli v gradnji tri stanovanjske soseske (soseska Zvezna ulica, soseska Rakova jelša I in soseska Litijska – Pesarska) in objekt Zavetišče za brezdomce (sedaj preimenovan v Center za brezdomne).

V juniju 2025 je bilo izdano integralno gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova, ki je do sedaj največji lastni investicijski projekt JSS MOL, z uresnitvijo katerega bo zagotovljenih 361 novih najemnih mestnih stanovanj. V februarju 2026 je bilo izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjske stavbe na Resljevi ulici.

Tekom leta 2025 smo oddajali stanovanjske enote iz obstoječega stanovanjskega fonda, ki so se izpraznile in smo jih prenovili. Septembra smo objavili 21. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, na katerega smo prejeli 3.914 vlog, ki bodo rešene v letu 2026. V sodelovanju z nevladnimi in vladnimi organizacijami smo uspešno nadaljevali z izvajanjem antideložacijske dejavnosti, kar potrjujejo podatki o izvedenih sodnih izpraznitvah stanovanjskih enot, do katerih je prišlo zaradi kršitev pogodbenih obveznosti, in v nobenem primeru ni prišlo brezdomstva.

V letu 2025 so se nadaljevale v letu 2024 začete aktivnosti za posodobitve in izboljšave na različnih področjih delovanja JSS MOL, izmed katerih kot ključno aktivnost izpostavljam sistematično prenovu

---

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 57/25, 112/25

IT sistema, s katero se bo preko informatizacije določenih delovnih procesov poenostavilo in pohitrilo izvedbo delovnih nalog, s tem pa povečalo učinkovitost poslovanja JSS MOL.

#### 4. Ocena finančnih in drugih posledic sklepa

Sprejem Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2025 ne predstavlja finančnih posledic za Mestno občino Ljubljana.

Ljubljana, marec 2026

Pripravila:  
*Natalija Rus*



Sašo Rink  
Direktor





JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

**LETNO POROČILO**

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA**  
**MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

**ZA LETO 2025**

**Ljubljana, februar 2026**

# KAZALO

<b>UVODNA POJASNILA</b>	<b>5</b>
<b>OSNOVNI PODATKI</b>	<b>5</b>
<b>ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA</b>	<b>6</b>
<b>DRUŽBENA ODGOVORNOST</b>	<b>7</b>
<b>PRIPRAVA LETNEGA POROČILA</b>	<b>7</b>
<b>POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL</b>	<b>8</b>
<b>POSLOVNO OKOLJE V LETU 2025</b>	<b>9</b>
<b>POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA</b>	<b>10</b>
<b>A. POSLOVNO POROČILO</b>	<b>13</b>
<b>1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA</b>	<b>14</b>
<b>1.1. Realizacija finančnega načrta</b>	<b>14</b>
<b>1.2. Realizacija virov sredstev</b>	<b>14</b>
1.2.1. Prejemki iz lastnih oziroma namenskih sredstev	15
1.2.2. Transferni prihodki iz občinskih in državnega proračuna	16
1.2.3. Prejeta sredstva iz Evropske unije	19
1.2.4. Zadolževanje	19
<b>1.3. Realizacija glavnih programov</b>	<b>19</b>
1.3.1. Zagotavljanje javnih najemnih mestnih stanovanjskih enot	19
1.3.2. Drugi programi	24
<b>1.4. Obrazložitev prenosa neporabljenih namenskih sredstev</b>	<b>26</b>
<b>1.5. Obrazložitev plačil neporavnanih obveznosti iz preteklih let</b>	<b>26</b>
<b>1.6. Obrazložitev novih obveznosti</b>	<b>26</b>
<b>1.7. Izdana in unovčena poročstva, garancije, hipoteke in obveznosti iz tožb</b>	<b>27</b>
<b>2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH</b>	<b>27</b>
2.1. Zakonske in druge pravne podlage	27
2.2. Dolgoročni cilji	28
2.3. Letni cilji	29
2.4. Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev	29
2.5. Nastanek morebitnih nedopustnih ali nepričakovanih posledic pri izvajanju programa dela	32
2.6. Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev v primerjavi z doseženimi cilji iz poročil preteklih let	32
2.7. Ocena gospodarnosti in učinkovitosti poslovanja glede na opredeljene standarde in merila	33
2.8. Ocena delovanja notranjega finančnega nadzora	34
2.9. Pojasnila na področjih, na katerih zastavljeni cilji niso bili doseženi	35
2.10. Ocena učinkov poslovanja na druga področja	35
<b>B. RAČUNOVODSKO POROČILO</b>	<b>37</b>
<b>1. RAČUNOVODSKI IZKAZI</b>	<b>38</b>
1.1. Bilanca stanja na dan 31. 12. 2025	38
1.2. Izkaz prihodkov in odhodkov	39
1.3. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb	42
1.4. Izkaz računa financiranja	43
<b>2. POJASNILA K IZKAZOM</b>	<b>44</b>
<b>2.1. Pojasnila k bilanci stanja</b>	<b>44</b>
2.1.1. Sredstva	44
2.1.1.1. Neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva	44
2.1.1.2. Osnovna sredstva v lasti JSS MOL	45
2.1.1.3. Osnovna sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL	47
2.1.1.4. Druga sredstva	48
2.1.2. Obveznosti do virov sredstev	50
2.2. Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov	52
2.3. Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb	55
2.4. Pojasnila k izkazu računa financiranja	55
<b>3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA</b>	<b>55</b>
<b>4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB</b>	<b>61</b>
<b>5. OBVEZNE PRILOGE K BILANCI STANJA</b>	<b>62</b>
5.1. Stanje in gibanje neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev	62
5.2. Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil	63

## Seznam tabel, grafov in slike v poročilu:

Tabela 1: Realizacija Finančnega načrta za leto 2025.....	14
Tabela 2: Realizacija prejemkov po viru sredstev.....	15
Tabela 3: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja .....	15
Tabela 4: Realizacija transfernih prejemkov JSS MOL.....	18
Tabela 5: Stanje zapadlih in nezapadlih terjatev .....	19
Tabela 6: Finančna realizacija načrtov razvojnih projektov MOL.....	20
Tabela 7: Finančna realizacija projektov JSS MOL.....	21
Tabela 8: Zneski obračunanih oziroma izplačanih subvencij.....	24
Tabela 9: Stanje postopkov vpisa enot last .....	25
Tabela 10: Število prebivalcev MOL na stanovanjsko enoto v lasti MOL in JSS MOL .....	33
Tabela 11: Število prejemnikov subvencije najemnine in izrednih pomoči .....	33
Tabela 12: Neodpisane vrednosti nepremičnin .....	45
Tabela 13: Enote po vrsti in lastništvu .....	45
Tabela 14: Gibanje vrednosti nepremičnin v lasti JSS MOL.....	46
Tabela 15: Gibanje vrednosti nepremičnin v lasti MOL prejetih v upravljanje JSS MOL .....	47
Tabela 16: Terjatve do kupcev po starosti (konto 1200).....	48
Tabela 17: Druge kratkoročne terjatve.....	49
Tabela 18: Neplačani odhodki .....	49
Tabela 19: Neplačani prihodki .....	50
Tabela 20: Stanje namenskega premoženja JSS MOL.....	51
Tabela 21: Obveznosti za sredstva v lasti MOL, prejeta v upravljanje JSS MOL .....	52
Tabela 22: Prihodki .....	53
Tabela 23: Odhodki.....	54
Tabela 24: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb .....	55
Tabela 25: Račun financiranja .....	55
Tabela 26: Rezultat poslovanja po lastništvu sredstev .....	56
Tabela 27: Izvenbilančna evidenca .....	58
Tabela 28: Rezervacije za kreditna tveganja.....	60
Graf 1: Realizacija prejemkov po viru sredstev za leto 2024.....	15
Graf 2: Trend izplačanih subvencij v obdobju 2012 - 2024.....	25
Graf 3: Terjatve do kupcev najemnin po zapadlosti.....	56
Slika 1: Organigram JSS MOL .....	7

## **Okrajšave pojmov v poročilu so predstavljene po abecedi:**

CSD – Centri za socialno delo Ljubljana  
DGD – Dokumentacija za gradbeno dovoljenje  
DOD – Družbeno odgovoren delodajalec  
DOS – Najemna stanovanja in bivalne enote v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali izključni solasti teh oseb v MOL  
DOS DO – Najemna stanovanja in bivalne enote v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali izključni solasti teh oseb v občinah, ki niso MOL  
DPP – Družini prijazno podjetje  
EKN – Enotni kontni načrt  
EKO sklad – Slovenski okoljski javni sklad  
EU – Evropska unija  
GD – Gradbeno dovoljenje  
GOI – Gradbeno obrtniška in instalacijska dela  
IDP – Idejni projekt  
IDZ – Idejna zasnova  
JSS MOL – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana  
MDDSZ - Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti  
MSP – Ministrstvo za solidarno prihodnost  
MFE – Mala fotonapetostna elektrarna  
MNVP – Ministrstvo za naravne vire in prostor  
MOL – Mestna občina Ljubljana  
MS MOL – Mestni svet Mestne občine Ljubljana  
MU MOL – Mestna uprava Mestne občine Ljubljana  
NI-DOS - Najemna stanovanja in bivalne enote, ki niso v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali niso v izključni solasti teh oseb v MOL  
NOO – Načrt za okrevanje in odpornost  
OGDP MOL – Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet Mestne občine Ljubljana  
OPN MOL – Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana  
OPN ID – Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – Izvedbeni del  
OPPN – Občinski podrobni prostorski načrt  
PZI – Projekt za izvedbo  
PZR – Projekt za razpis  
ReNSP15–25 – Resolucija o nacionalnem stanovanjskem program 2015 - 2025  
RS – Republika Slovenija  
SID – Slovenska izvozna in razvojna banka  
SNR MOL – Služba za notranjo revizijo Mestne občine Ljubljana  
SRPI MOL – Služba za razvojne projekte in investicije Mestne občine Ljubljana  
SSRS – Stanovanjski sklad Republike Slovenije  
SZ – Stanovanjski zakon  
UE – Upravna enota  
UJP – Uprava za javna plačila  
ZDOsk – Zakon o dolgotrajni oskrbi  
ZFRO – Zakon o finančni razbremenitvi občin  
ZIUOPZP – Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz 8/2023  
ZJF – Zakon o javnih financah  
ZJS – Zakon o javnih skladih  
ZPO – Zdravju prijazna organizacija  
ZPZR - Zakon o pravici do zimskega regresa ter prenovi ugotavljanja davčne osnove z upoštevanjem normiranih odhodkov  
ZSTSPJS – Zakon o skupnih temeljnih sistema plač v javnem sektorju  
ZVEtL-1 – Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in ugotavljanju pripadajočega zemljišča  
ZZZS – Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije

# UVODNA POJASNILA

## OSNOVNI PODATKI

Naziv: JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE  
LJUBLJANA

Skrajšan naziv: JSS MOL

Naslov: Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana

Ustanovitelj: Mestna občina Ljubljana

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

Logotip:



Identifikacijska št. za DDV: SI 41717031

Matična številka: 1719572000

Pravnoorganizacijska oblika: Javni sklad

Šifra dejavnosti: Splošna dejavnost javne uprave [84.110]

Šifra proračunskega uporabnika: 97241

TRR računi pri Banki Slovenije:

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

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

Proračunski podračun MOL -

najemnine: IBAN SI56 01261-8499723747 (S) UJP

Namensko premoženje v SR: 298.070.110 evrov (zadnji vpis v sodni register 14. 10. 2025)

Direktor in odgovorna oseba: Sašo Rink

Nadzorni svet JSS MOL:

Anton Podobnik – predsednik

Ksenija Sever – namestnica predsednika (do 22.9.2025)

Mojca Lozej – namestnica predsednika (od 22.9.2025)

Mojca Lozej – članica (do 22.9.2025)

Nina Petrić – članica (od 22.9.2025)

Saša Bistan – članica

Danilo Hovnik – član

## ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA

MOL je v skladu z Zakonom o javnih skladih<sup>1</sup> z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada<sup>2</sup> Mestne občine Ljubljana ustanovila javni finančni in nepremičninski sklad Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL), ki je pričel z delovanjem 1. julija 2002. S tem so se združili Stanovanjski sklad ljubljanskih občin, Neprofitna stanovanjska organizacija in Oddelek za stanovanjsko gospodarstvo Mestne občine Ljubljana.

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

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

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

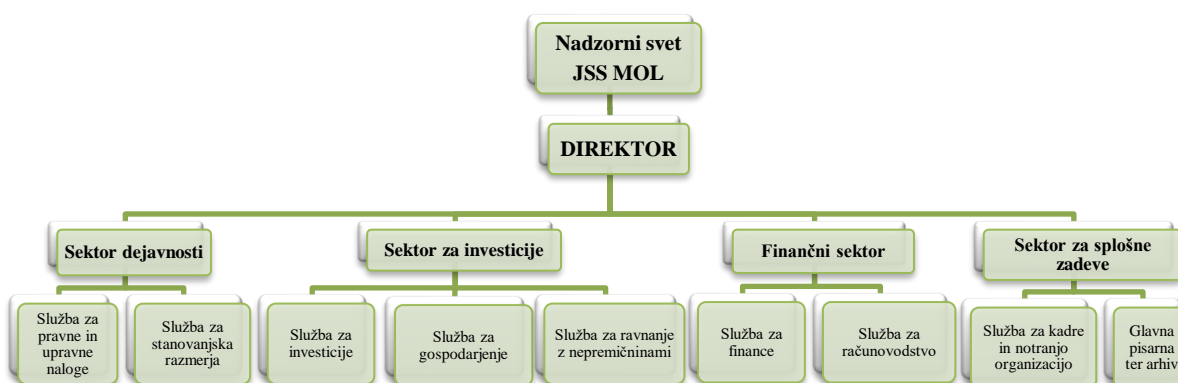
Po stanju na dan 31. 12. 2025 je bilo na JSS MOL skupaj z direktorjem zaposlenih **60 javnih uslužbencev**<sup>3</sup>, od tega 59 za nedoločen čas in 1 za določen čas. Javnih uslužbenk je bilo 49, javnih uslužbencev pa 11. Povprečna starost zaposlenih je 45,94 let. Organizacijska struktura ostaja nespremenjena. Zaposleni so razporejeni v štiri sektorje: Sektor dejavnosti (23 zaposlenih), Sektor za investicije (14 zaposlenih), Finančni sektor (10 zaposlenih) in Sektor za splošne zadeve (12 zaposlenih). Izobrazbena struktura zaposlenih je naslednja: 4 s srednjo izobrazbo, 5 z višjo izobrazbo, 24 javnih uslužbencev z visoko strokovno oziroma s prvo bolonjsko stopnjo izobrazbe, 27 javnih uslužbencev z univerzitetno oziroma drugo bolonjsko stopnjo izobrazbe oziroma magisterijem.

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

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15, 50/16 in 8/26 - na 29. seji MS MOL z dne 2.2.2026 se obravnava predlog Odloka o spremembi zaradi spremembe v terminologiji, kjer se beseda »neprofitna« stanovanja nadomestijo z »javnimi najemnimi« stanovanji.

<sup>3</sup> Kadrovski načrt JSS MOL za leti 2025 in 2026 z dne 10.10.2025 opredeljuje število delovnih mest po veljavni sistemizaciji 75 in število zaposlenih na 1.1.2026 oziroma 31.12.2025 62 zaposlenih.

Slika 1: Organigram JSS MOL



## DRUŽBENA ODGOVORNOST

JSS MOL je imetnik **polnega certifikata Družini prijazno podjetje (DOD)**, v okviru katerega je v letu 2025 sprejel nov Pravilnik o izvajanju ukrepov družini prijazno podjetje ter pripravil zgibanko, namenjeno predvsem na novo zaposlenim, z združenim prikazom ukrepov, ki jih JSS MOL zagotavlja v okviru pridobljenega certifikata.

Kot imetnik **naprednega certifikata Družbeno odgovoren delodajalec** je JSS MOL v letu 2025 pripravil dve vmesni poročili o izvajanju ukrepov certifikata DOD, in sicer za obdobje od 11.11.2023 do 10.11.2024 ter za obdobje od 11. 11. 2024 do 10. 11. 2025. V letu 2025 se je začelo tudi triletno prehodno obdobje za prehod v certifikat DOD 2, katerega JSS MOL načrtuje izvesti v letu 2026. JSS MOL je v letu 2025 pristopil k pobudi Podjetje vseh generacij in s tem izrazil svojo podporo medgeneracijskemu sodelovanju na delovnem mestu. Podpisano zavezo je objavil tudi na svoji spletni strani.

JSS MOL je še vedno imetnik **zlatega Certifikata Zdravju prijazna organizacija (ZPO)**, namen katerega je zagotavljanje in ohranjanje zdravega načina življenja, telesne aktivnosti, uravnotežene prehrane in stabilnega duševnega zdravja na delovnem mestu in v zasebnem življenju.

## PRIPRAVA LETNEGA POROČILA

JSS MOL je oseba javnega prava, ki vodi poslovne knjige kot **drugi posredni proračunski uporabnik**, v skladu z Zakonom o računovodstvu<sup>4</sup> 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 ciljnih ter rezultatih, torej obrazložitve programa dela in rezultata poslovanja ter ocene gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti,
- **Računovodskega poročila**, ki obsega bilanco stanja, izkaz prihodkov in odhodkov ter pojasnila k izkazom ter pripadajoče preglede,

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. št. 23/99, 30/02 - ZJF-C in 114/06 - ZUE.

Letno poročilo za leto 2025 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakona o javnih financah<sup>5</sup>,
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna<sup>6</sup>,
- Zakona o računovodstvu,
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava<sup>7</sup>,
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava<sup>8</sup>,
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava<sup>9</sup>,
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev<sup>10</sup>,

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

Vrednosti v poročilu so v računovodskem delu izkazane v evrih z dvema decimalkama in v poslovnem delu v evrih brez decimalk, zato obstaja verjetnost, da se vsi seštevki v tabelah ne ujemajo oziroma lahko prihaja do manjših odstopanj znotraj posameznih postavk zaradi zaokroževanja navzgor oziroma navzdol.

## POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL

Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL v denarju (finančni vložek), ki predstavlja pravno podlago za realizacijo kapitalskega transfera na proračunski postavki 061004 *Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih* v višini 5.500.000 evrov, je MS MOL sprejel na 19. seji dne 16. 12. 2024. Z Rebalansom finančnega načrta JSS MOL se je znesek znižal na dejansko realizacijo, ki je znašala 3.028.213 evrov. V 2. točki sklepa je določeno, da so nakazila teh sredstev odvisna od dinamike izvajanja investicij MOL in likvidnostne situacije proračuna MOL v letu 2025. Skupni znesek **kapitalskega transfera kot finančni vložek** za leto 2025, ki je znašal **3.028.213 evrov** (Zelena jama-Zvezna, Litijska-Pesarska in Rakova jelša I), je bil vpisan v Sodni register z dne 14. 10. 2025.

Dne 22. 9. 2025 je MS na 25. seji potrdil Sklep o zmanjšanju, v višini 35.773 evrov, in povečanju, v višini 3.849.978 evrov, namenskega premoženja in kapitala JSS MOL. Vpis v Sodni register o povečanju oziroma zmanjšanju stvarnega vložka namenskega premoženja v JSS MOL se izvede v letu 2026, ko bo podpisana Pogodba o prenosu lastninske pravice – povečanje namenskega premoženja in kapitala Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.

MS MOL je na 17. seji 21. 10. 2024 sprejel Finančni načrt JSS MOL za leto 2025<sup>11</sup> in na 27. seji 17. 11. 2025 Rebalans finančnega načrta JSS MOL<sup>12</sup>, ki je bil ob sprejemu usklajen s proračunom MOL. Finančni načrt JSS MOL za leto 2025 je bil pripravljen ob predpostavki, da se nadaljuje z vsemi aktivnostmi sprejetimi s Stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana 2023 - 2026, ki je bil 17. 4. 2023 sprejet na 4. seji MS MOL za obdobje 4 let. O uresničevanju Stanovanjskega programa MOL 2023 – 2026 za leto 2025 bo JSS MOL poročal skupaj z Letnim poročilom na seji MS MOL.

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10, 76/23, 24/25 – ZFisP-1, 39/25, 85/25 – ZPJS in 112/25.

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 12/01, 10/06, 8/07 in 102/10.

<sup>7</sup> Uradni list RS, št. 133/23, 81/24 in 51/25.

<sup>8</sup> Uradni list RS, št. 133/23 in 19/24.

<sup>9</sup> Uradni list RS, št. 133/23, 81/24, 51/25 in 95/25.

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

<sup>11</sup> Finančni načrt JSS MOL za leto 2025 je bil pripravljen na osnovi prejetih navodil Oddelka za finance in računovodstvo MOL (5. 8. 2024), sklenjenih pogodb ter ocene najverjetnejšega dogajanja v letu 2025 na osnovi poslovanja iz preteklih let.

<sup>12</sup> Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2025 je bil pripravljen na osnovi prejetih navodil Oddelka za finance in računovodstvo, sklenjenih pogodb ter ocene najverjetnejšega dogajanja v letu 2025 na osnovi poslovanja iz preteklih let.

S 1. aprilom 2025 je bil izveden dvig neprofitne najemnine v skladu z novelo Stanovanjskega zakona (SZ-1E)<sup>13</sup>, pri čemer se je vrednost točke za izračun vrednosti javnega najemnega stanovanja dvignila s 3,65 evrov na 3,72 evrov, kar je posledica povprečne letne inflacije v letu 2024, ki je znašala 2,0%.

MS MOL je na 25. seji dne 22. 9. 2025 imenoval družbo Valuta, družba za revizijo d. o. o., da izvaja revizijo Letnega poročila JSS MOL za obdobje treh let 2025-2027 in izda neodvisno mnenje, ki je za leto 2025 v nadaljevanju tega poročila tudi priloženo.

## POSLOVNO OKOLJE V LETU 2025<sup>14</sup>

**Gradbena aktivnost v Sloveniji** je v letu 2025 predstavljala enega ključnih dejavnikov gospodarske aktivnosti. Po ugotovitvah UMAR je gospodarsko rast v Sloveniji v letu 2025 ob šibkejši proizvodnji predelovalnih dejavnosti in izvozu najbolj podpiralo prav gradbeništvo, skupaj s potrošnjo gospodinjstev.

UMAR navaja, da se je **rast vrednosti opravljenih gradbenih del od drugega četrtertja 2025 močno okrepila**, v enajstih mesecih leta 2025 pa je bila medletno višja za približno desetino. SURS je hkrati poročal, da je bila vrednost opravljenih gradbenih del novembra 2025 na mesečni ravni nižja, medletno pa višja, kar kaže na večjo aktivnost ob prisotnih kratkoročnih nihanjih.

**Gibanja na trgu dela** so bila v letu 2025 večinoma stabilna. UMAR izpostavlja, da se je oktobra 2025 rast bruto plač še nekoliko okrepila, k čemur je prispevala predvsem **višja rast v javnem sektorju**. Ob razmeroma ugodnih razmerah na trgu dela se je okrepila tudi potrošnja gospodinjstev, kar je pomembno prispevalo k ohranjanju gospodarske aktivnosti. V zadnjem četrtertju 2025 se je nadaljevala rast trošenja gospodinjstev, posebej izstopajo nakupi novih osebnih avtomobilov, realni prihodek pa je bil v večini trgovinskih dejavnosti medletno večji.

Inflacijski pritiski so se v letu 2025 ohranjali na zmernejši ravni kot v letih pred tem. SURS navaja, da je bila letna inflacija v letu 2025 2,7 %, **povprečna letna inflacija pa 2,4 %**. Na mesečni ravni so cene decembra 2025 v povprečju ostale nespremenjene, k letni rasti cen pa so največ prispevale višje cene hrane in brezalkoholnih pijač.

**Javnofinančni položaj** je bil v letu 2025 pod vplivom nadaljnjih pritiskov na odhodkovno stran (zlasti zaradi transferjev, stroškov dela in izdatkov za blago in storitve), hkrati pa je bila dinamika prihodkov povezana z gibanji v zaposlenosti, plačah ter spremembami na področju socialnih prispevkov. V takšnih razmerah ostaja pomemben poudarek na fiskalni vzdržnosti in učinkovitem upravljanju javnih financ.

Razpoloženje v evrskem območju in širšem mednarodnem okolju je ostalo zadržano. UMAR ocenjuje, da gospodarska aktivnost v letu 2025 ni temeljila na izrazitem izboljšanju izvozne ali industrijske dinamike, temveč je bila bolj odvisna od notranjih dejavnikov, predvsem gradbeništva in potrošnje gospodinjstev.

Na trgu stanovanjskih nepremičnin so v letu 2025 **še naprej prevladovali trendi visoke cenovne ravni in omejene ponudbe**, ob hkrati previdnejši aktivnosti kupcev. Na dinamiko trga so vplivali pogoji financiranja, stroški gradnje ter razpoložljivost novih projektov, zato se je trg razvijal zmerno in neenakomerno med posameznimi segmenti.

<sup>13</sup> Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25.

<sup>14</sup> Povzeto po publikaciji UMAR: Ekonomsko ogledalo št. 1/2026 in podatkih SURS objavljenih do 16. 1. 2026

# POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA



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

## POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

### NADZORNEMU SVETU JAVNEGA SKLADA

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

#### **Mnenje**

Revidirali smo računovodske izkaze javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2025 ter izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju so priloženi računovodski izkazi javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA na dan 31. decembra 2025 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu z določbami Zakona o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter zakoni, ki opredeljujejo delovanje javnega sklada.

#### **Podlaga za mnenje**

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

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

#### **Druge informacije**

Za druge informacije je odgovorno 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 pomembna napačna navedba drugih informacij, moramo o takih okoliščinah poročati. V zvezi s tem na podlagi opisanih postopkov poročamo, da:

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

### **Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze**

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu, Slovenskimi računovodskimi standardi in s podzakonskimi predpisi 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 njene sposobnosti, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, razkritje zadev, povezanih z delujočim javnim skladom in uporabo predpostavke delujočega javnega sklada kot podlago za računovodenje, razen če namerava posloводство javni sklad likvidirati ali zaustaviti poslovanje, ali če nima druge možnosti, kot da napravi eno ali drugo.

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

### **Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov**

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

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

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

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

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

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

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

Po našem mnenju so naložbe premoženja javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA na dan 31. 12. 2025 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Skupna zadolžitev sklada znaša 61.325.456 EUR, sklad namenskega premoženja znaša 314.276.670 EUR. Tako znaša zadolženost 19,5% oziroma je za 30,5 odstotnih točk nižja, ki jo določata 37. člena Zakona javnih skladih – ZJS-1 (do 10 %) in v skladu s 147. členom Stanovanjskega zakona -1 (dodatno še do 40%). Sklad v letu 2025 ni izdajal poroštev.

Sklad pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2025 v vseh pomembnih pogledih izpolnjuje pravila, ki izhajajo iz 33. do 35. člena Zakona o javnih skladih, sklad je prav tako upošteval 36. člen tega zakona in za podeljene finančne spodbude oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi.

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

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

Kristina Dai  
Pooblaščen revizorka



*Dai*

V Mariboru, dne 23. 2. 2026



JAVNI  
**STANOVANJSKI**  
**SKLAD**  
MESTNE  
OBČINE  
**LJUBLJANA**

***A. POSLOVNO POROČILO***  
***ZA LETO 2025***

# 1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

## 1.1. Realizacija finančnega načrta

V letu 2025 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 49.887.082 evrov, kar je za 22,3 % več kot leto poprej in 9,8 % manj od načrtovanega. Od tega je za 26.192.095 evrov prihodkov, za 14.159 evrov prejetih vračil danih posojil ter nove zadolžitve za 23.680.829 evrov.

Izdatki so realizirani v višini 49.153.520 evrov, kar je za 18,1 % več kot predhodno leto in za 11,2 % manj od načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 46.785.913 evrov, danih posojil ni bilo, odplačila posojil pa so znašala 2.367.607 evrov. Tako je realizirano povečanje sredstev na računih za 733.562 evrov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2025 v primerjavi s predhodnim letom in načrtovanim je razvidna iz tabele v nadaljevanju.

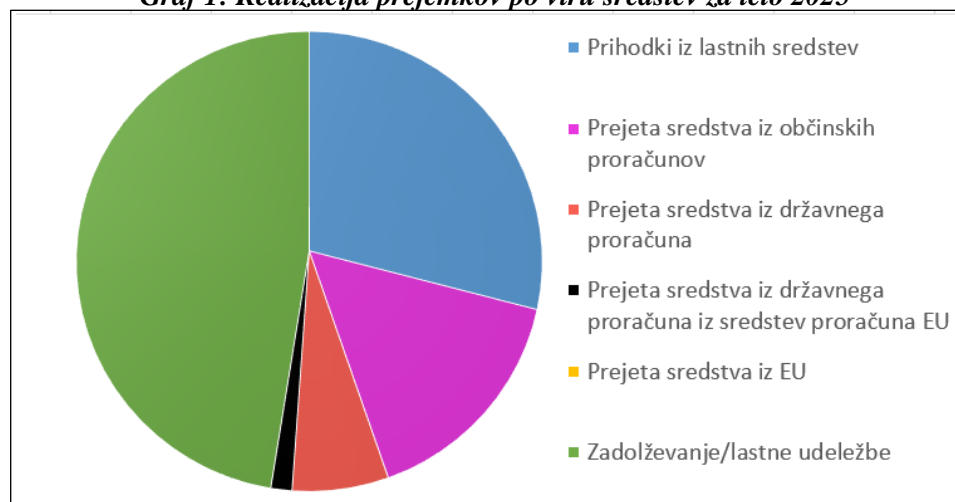
*Tabela 1: Realizacija Finančnega načrta za leto 2025*

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2024	Rebalans FN 2025	Realizacija 31.12.2025	Indeks 6=5/3	Indeks 6=5/4
1	2	3	4	5	6=5/3	6=5/4
<b>A</b>	<b>BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
	I. SKUPAJ PRIHODKI	34.246.569	28.203.173	26.192.095	76,5	92,9
	II. SKUPAJ ODHODKI	38.900.789	52.924.390	46.785.913	120,3	88,4
(I. - II.)	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	-4.654.219	-24.721.217	-20.593.819	442,5	83,3
<b>B</b>	<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	14.079	11.130	14.159	100,6	127,2
44	V. DANA POSOJILA	0	50.000	0	-	0,0
(IV - V.)	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA	14.079	-38.870	14.159	100,6	-36,4
<b>C</b>	<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>					
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	6.516.964	27.122.567	23.680.829	363,4	87,3
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.735.735	2.362.480	2.367.607	86,5	100,2
(VII. - VIII.)	IX. NETO ODPLAČ. DOLG. / POVEČ.ZADOLŽ.	3.781.229	24.760.087	21.313.222	563,7	86,1
	<b>PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)</b>	<b>40.777.613</b>	<b>55.336.870</b>	<b>49.887.082</b>	<b>122,3</b>	<b>90,2</b>
	<b>IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)</b>	<b>41.636.523</b>	<b>55.336.870</b>	<b>49.153.520</b>	<b>118,1</b>	<b>88,8</b>
(I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH	<b>-858.911</b>	<b>0</b>	<b>733.562</b>	-	-

## 1.2. Realizacija virov sredstev

V letu 2025 je bilo realiziranih 49.887.082 evrov prejemkov. Najpomembnejši vir prejemkov je bilo novo zadolževanje, ki predstavlja 47,5 %, lastna sredstva, ki predstavljajo 29,1 %, prejeta sredstva iz občinskih proračunov so bila 15,5 %, sredstva iz državnega proračuna 6,6 % in prejeta sredstva iz EU so bila 1,4 % vseh prejemkov. V nadaljevanju je grafični prikaz prejemkov po viru sredstev za leto 2025.

**Graf 1: Realizacija prejemkov po viru sredstev za leto 2025**



Prihodki iz lastnih sredstev so znašali 14.499.629 evrov, kar je 0,9 % več od načrtovanega. Sredstva iz občinskih proračunov so bila prejeta v višini 7.720.121 evrov oziroma 10,5 % manj od načrtovanih. Prejetih sredstev iz EU je bilo v načrtovani višini 702.000 evrov, iz državnega proračuna za subvencije prosto oblikovanih in neprofitnih najemnin, oziroma najemnin javnih najemnih stanovanj, pa je bilo 3.189.928 evrov. K temu znesku se prištejejo tudi prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja v višini 94.575 evrov, ki so na skupini konta 7402, zato skupaj prejeta sredstva iz državnega proračuna znašajo 3.284.503 evrov. Nove zadolžitve je bilo za 23.680.829 evrov. Podroben pregled je razviden iz tabele v nadaljevanju.

**Tabela 2: Realizacija prejemkov po viru sredstev**

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2024	Rebalans FN 2025	Realizacija 31.12.2025	Indeks 6=5/3	Indeks 7=5/4
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	14.077.669	14.377.237	14.499.629	103,0	100,9
2	Prejeta sredstva iz občinskih proračun.	11.634.511	8.626.797	7.720.121	66,4	89,5
3	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	3.671.896	4.508.269	3.284.503	89,4	72,9
4	Prejeta sreds. iz državn. prorač. iz EU	0	0	700.000	-	-
5	Prejeta sredstva iz EU	4.876.573	702.000	2.000	0,0	0,3
6	Zadolževanje/lastne udeležbe	6.516.964	27.122.567	23.680.829	363,4	87,3
	<b>Skupaj prejemki</b>	<b>40.777.613</b>	<b>55.336.870</b>	<b>49.887.082</b>	<b>122,3</b>	<b>90,2</b>

### 1.2.1. Prejemki iz lastnih oziroma namenskih sredstev

Realizacija lastnih prejemkov je za 0,9 % preseгла načrtovane in znaša 14.499.629 evrov. Podroben pregled po vrstah je razviden iz tabele v nadaljevanju.

**Tabela 3: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja**

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2024	Rebalans FN 2025	Realizacija 31.12.2025	Indeks 6=5/3	Indeks 7=5/4
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
7102	Prejete obresti	29.567	7.263	10.686	36,1	147,1
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	12.972.635	13.564.235	13.663.032	105,3	100,7
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	3.191	7.887	7.574	237,3	96,0
7141	Drugi nedavčni prihodki	413.638	542.085	551.988	133,4	101,8
72	Kapitalski prihodki	644.559	244.637	252.189	39,1	103,1
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznik.	13.801	10.852	13.880	100,6	127,9
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	278	278	278	100,0	100,0
	<b>Prejemki iz namenskih sredstev</b>	<b>14.077.669</b>	<b>14.377.237</b>	<b>14.499.629</b>	<b>103,0</b>	<b>100,9</b>

**Prihodki od obresti** so realizirani v višini 10.686 evrov za stanja na transakcijskih računih. Indeks realizacije prihodkov od obresti je glede na planiran znesek višji, saj planiranje obresti na prosta denarna sredstva na transakcijskih računih predstavlja poseben izziv.

**Prihodki od najemnin** so realizirani v višini 13.663.032 evrov oziroma 0,7 % več od načrtovanega in za 5,3 % več kot leto prej. Najpomembnejši so prihodki neprofitnih najemnin v višini 10.454.606 evrov, ki so 5 % višji kot v preteklem letu. Prihodki od prosto oblikovanih najemnin so znašali 2.616.507 evrov in so za 2,5 % višji kot predhodno leto. Najemnine v javnih in ostalih najemnih stanovanjih so bile tekom leta znižane zaradi odobrene subvencije 2.818 najemnikom v skupni višini 6.195.382 evrov. Med prihodke iz premoženja sodijo še najemnine za garaže, skupne prostore in enote v deljenem lastništvu ter uporabnine, povračila stanovanjskih stroškov, zamudne obresti najemnin ter prihodki drugih storitev.

**Prihodki od prodaje blaga in storitev** so realizirani v višini 7.574 evrov oziroma 4 % manj od načrtovanega, pri čemer se prihodki v glavnini nanašajo na prodajo električne energije na stavbah MFE Polje II in na MFE Pipanova pot 28 v višini 7.505 evrov.

**Drugi nedavčni prihodki** iz naslova prejetih plačil obratovalnih stroškov, zmanjšanja rezervacij, zavarovalnin, varščin, vračil tržnih subvencij po odločbah in drugih izrednih prihodkov so bili realizirani v višini 551.988 evrov oziroma 1,8 % več od načrtovanega. Največji delež v višini 231.929 evrov predstavljajo povračila najemnikov za obratovalne stroške z zamudnimi obrestmi, ki jih je upravniku po subsidiarni odgovornosti, kot lastnik, poravnal JSS MOL, nato prihodki iz naslova pogodbenih kazni v višini 157.566 evrov, prihodki od povračil stroškov enot 37.703 evrov, od zavarovalnin 33.935 evrov, drugi nedavčni prihodki 28.440, prihodki vračil tržnih subvencij 20.490 evrov, vplačanih varščin 19.265 evrov in drugi.

**Kapitalski prihodki** oziroma prihodki od prodaje stvarnega premoženja so bili realizirani v višini 252.189 evrov oziroma 3,1 % več od načrtovanih. Vsi prihodki so od prodaje stanovanjskih enot oziroma stanovanjskih delov na naslovih: Rakuševa 28/91, 32/28 in 26/105 (3 parkirna mesta), Krivec 8/2 (hišniško stanovanje, solastniški delež) in znesek kupnine za stanovanje Vogelna 4/2 (prvi del menjave po menjalni pogodbi za pridobitev zemljišč na investicijskem projektu Mestni kare Povšetova).

Prejeta **vračila danih posojil** posameznikom so bila realizirana v višini 13.880 evrov oziroma 27,9 % več od načrtovanega. V letu 2025 ni bila sklenjena nobena nova posojilna pogodba. Konec leta je bilo aktivnih 8 posojilnih pogodb in 1 v postopku izterjave, od katere plačila so zapirala natečene zamudne obresti.

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

## **1.2.2. Transferni prihodki iz občinskih in državnega proračuna**

Transferni prihodki **iz občinskega proračuna MOL** so bili realizirani v višini **7.720.121 evrov** oziroma 89,5 % načrtovanega in so bili za 33,6 % nižji kot predhodno leto. Transferni prihodki MOL se črpajo na osnovi dokumentiranih zahtevkov s specifikacijo prejetih računov za že opravljene dobave blaga in storitve oziroma obračunanih in izplačanih subvencij. V letu 2025 je MOL plačal vse prejete zahtevke skupaj s subvencijami najemnin javnih najemnih stanovanj v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij (v nadaljevanju DOS) z zapadlostjo v letu 2025, razen zahtevkov za tekoče materialne stroške za 11/2025, ki pa so bili plačani v januarju 2026.

Transferi za delovanje JSS MOL so znašali 3.001.721 evrov, kar je 5,7 % več od predhodnega leta in 10,1 % manj od načrtovanega. Sredstva na proračunski postavki 061006 so bila črpana v višini 2.886 evrov oziroma 28,9 % načrtovanega in na proračunski postavki 061007 v višini 1.862 evrov oziroma 15,5% načrtovanega ter na proračunski postavki 061003 v višini 1.638 evrov oziroma 10,4 % načrtovanega. Do črpanja na proračunski postavki 061002 ni prišlo.

Za namene socialnega varstva materialno ogroženih občanov je bilo prejetih 1.683.801 evrov transfernih prihodkov, kar je 67 % manj kot predhodno leto in 21,8 % manj od načrtovanega. Mesečne zahtevke se pripravi za obračunane subvencije neprofitnih najemnin in denarne pomoči ter na osnovi podatkov iz distribucijskega modula MDDSZ za plačane subvencije drugim lastnikom in subvencije tržnih najemnin.

Glavnice in obresti lastnih udeležb (proračunski postavki 017104 in 017103) za javna najemna stanovanja v lasti MOL vrne proračun MOL neposredno najemnikom, vendar v letu 2025 tovrstnih sredstev ni bilo.

Transferni prihodki iz **drugih občinskih proračunov** so znašali **21.573 evrov** in so bili prejeti že med letom iz naslova subvencij neprofitnih najemnin iz občin Vrhnika in Kranj ter se evidentirajo kot sredstva prejeta iz državnega proračuna (v nadaljevanju DOS – DO).

Transferni prihodki po posameznih proračunskih postavkah pri proračunskem uporabniku 4.11 SRPI MOL za leto 2025 so razvidni iz tabele v nadaljevanju. Tabela prikazuje subvencije najemnin javnih najemnih stanovanj v lasti DOS kot transfere iz državnega proračuna. Sredstva za subvencije najemnin javnih najemnih stanovanj DOS zagotavlja državni proračun po poteku leta na osnovi posredovanega zahtevka<sup>15</sup>, katerega pripravi JSS MOL v imenu MOL, ki že med letom zagotavlja založena sredstva iz občinskega proračuna. Občini Vrhnika in Kranj posredujeta zahtevka na MSP sami. JSS MOL sredstva mesečno izplača vsem upravičencem, nato pa založena sredstva dobi povrnjena iz občinskega proračuna na podlagi posredovanega mesečnega zahtevka na MOL.

Tabela 4 prikazuje **transfer iz državnega proračuna** kot realizacijo prihodkov iz naslova subvencij javnih najemnih stanovanj DOS, ki za 2025 znaša 3.151.519 evrov. Če se k temu znesku prištejejo še povračila sredstev iz naslova ZIUOPZP (povračilo za najemnine iz naslova poplav) in ZPZR (obvezni zimski regres) ter ZZZS refundacije plač, je skupni znesek državnih transferov v višini **3.284.503 evrov**.

**JSS MOL je v letu 2025 prejel transferni znesek občinskega proračuna MOL in državnega proračuna v skupni višini 11.004.624 evrov** (konto skupina 740).

---

<sup>15</sup> Zahtevke za povračilo obračunanih oziroma izplačanih subvencij najemnin v celotnem letu 2025, za najemna stanovanja in bivalne enote v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali izključni solasti teh oseb – na podlagi 121. b člena Stanovanjskega zakona, je bil januarja 2026 posredovan na MSP v višini 4.033.788 evrov za 1871 upravičencev. Odmiki zneska med že izdanimi zahtevki do MOL iz naslova subvencij in zahtevkom do MSP v letu 2025 se upošteva v letu 2026.

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

Zap. št.	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2024	Rebalans FN 2025	Realizacija 31.12.2025	Indeks	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
<b>1</b>	<b>1605</b>	<b>Spodbujanje stanovanj. gradnje</b>	<b>6.478.715</b>	<b>6.472.730</b>	<b>6.036.320</b>	<b>93,2</b>	<b>93,3</b>
2	061001	Delovanje JSS MOL	2.839.783	3.338.339	3.001.721	105,7	89,9
3	061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	2.848	68.478	0	0,0	0,0
4	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	464	15.700	1.638	353,3	10,4
5	061004	Povečanje namenskega premoženja v j.s.	3.624.713	3.028.213	3.028.213	83,5	100,0
6	061006	Obrat.str.,uprav.in zava.nepr.stan. MOL	9.127	10.000	2.886	31,6	28,9
7	061007	Obr.str.in upr.nepr.stan.MOL- nam.sred.	1.781	12.000	1.862	104,5	15,5
<b>8</b>	<b>2004</b>	<b>Socialno varstvo mater. ogroženih</b>	<b>5.107.420</b>	<b>2.154.067</b>	<b>1.683.801</b>	<b>33,0</b>	<b>78,2</b>
9d	106001	Subvencije neprofitnih najemnin	5.078.332	-	-	-	-
10	106004	Izredne pomoči za str. uporabe stanova.	29.089	35.000	23.699	81,5	67,7
11e	106005	Subv. prosto oblik. najemnin NI-DOS	-	2.096.943	1.493.056	-	71,2
12e	106006	Subv. neprofitnih najemnin NI-DOS	-	22.124	167.047	-	755,1
<b>13a</b>	<b>2201</b>	<b>Servisiranje javnega dolga</b>	<b>26.766</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>
14	017104	Vračilo lastnih udeležb - obresti	4.835	0	0	0,0	-
15	017103	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	21.931	0	0	0,0	-
<b>16c</b>		<b>Skupaj prorač. postavke SRPI - JSS</b>	<b>11.612.902</b>	<b>8.626.797</b>	<b>7.720.121</b>	<b>66,5</b>	<b>89,5</b>
<b>17</b>		<b>Skupaj transferi iz proračuna MOL tekočega leta</b>	<b>11.612.902</b>	<b>8.626.797</b>	<b>7.720.121</b>	<b>66,5</b>	<b>89,5</b>
18d		Transferi iz drugih občin	21.609	-	-	-	-
<b>19</b>	<b>17+18</b>	<b>Skupaj OBČINSKI transferi</b>	<b>11.634.511</b>	<b>8.626.797</b>	<b>7.720.121</b>	<b>66,4</b>	<b>89,5</b>
20a		Subvencije tržnih najemnin iz pret. leta	1.403.395	-	-	-	-
21a		Subvencije tržnih najemnin	2.259.547	-	-	-	-
<b>22a</b>		<b>Skupaj subvencije tržnih najemnin</b>	<b>3.662.942</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
23e	106007	Subvencije nepr. najemnin. - DOS	-	3.885.867	2.673.770	-	68,8
24e	106008	Subvencije prosto oblik. najem. - DOS	-	598.935	456.175	-	76,2
25e		Subvencije nepr. najemnin. - DOS DO	-	23.467	21.573	-	91,9
<b>26b</b>	<b>23+24+25</b>	<b>Skupaj subvencije najemnin DOS</b>	<b>-</b>	<b>4.508.269</b>	<b>3.151.519</b>	<b>-</b>	<b>69,9</b>
27		Najemnine - poplave ZIUOPZP	8.954	0	252	2,8	-
28		Zimski regres - ZPZR	-	-	38.158	-	-
29		ZZZS refundacije plač za 2023-25	-	-	94.575	-	-
<b>30</b>	<b>26+27+28+29</b>	<b>Skupaj DRŽAVNI transferi</b>	<b>3.671.896</b>	<b>4.508.269</b>	<b>3.284.503</b>	<b>89,4</b>	<b>72,9</b>
<b>31</b>	<b>19+30</b>	<b>Skupaj TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>15.306.407</b>	<b>13.135.066</b>	<b>11.004.624</b>	<b>71,9</b>	<b>83,8</b>

a Proračunska postavka MOL št. 2201 ima evidentirane še ostale zneske, ki niso samo last JSS MOL.

b Zneski DOS subvencij se vodijo kot transferi državnega proračuna, čeprav jih sklad dobi že med letom s strani MOL in drugih občin.

c V tem seštevku so plačana sredstva iz proračuna MOL, ki se nanašajo na preteklo leto in znižuje planiran znesek tekočega leta.

d Ukinitev proračunske postavke 106001 in ne-proračunske postavke »subvencije tržnih najemnin« ter postavke »transferi iz drugih občin«.

e Novi proračunski postavki 106005 in 106006 ter ne-proračunski postavki 106007 in 106008 ter »subvencije iz drugih občin«.

Pravna podlaga za črpanje transferov iz proračuna MOL je *Pogodba o financiranju delovanja JSS MOL ter izvajanju stanovanjskega programa MOL za leto 2025* in *Pogodba o vplačilu dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL* ter *Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-IG)*, ki je vstopil v uporabo s 1. 12. 2025. Slednji v 121.b členu določa, da državni proračun zagotavlja sredstva za subvencijo najemnine za najemna stanovanja in bivalne enote v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacije ali v izključni solasti teh oseb, občine pa jih med letom zalagajo iz svojih proračunov. Posledica te spremembe je ukinjena proračunska postavka 106001 (subvencije neprofitnih najemnin) in predhodne subvencije tržnih najemnin. Na novo so bile odprte nove štiri postavke in sicer (ločene glede na lastništvo) proračunski postavki 106005 in 106006 ter ne-proračunski postavki 106007 (subvencije neprofitnih najemnin javnih najemnih stanovanj) in 106008 (subvencije prosto oblikovanih najemnin javnih najemnih stanovanj).

V nadaljevanju so prikazani zapadli in nezapadli zahtevki do MOL na dan 31. 12. 2025, razvrščeni po pravnih podlagah.

**Tabela 5: Stanje zapadlih in nezapadlih terjatev iz naslova zahtevkov do proračuna MOL na dan 31.12.2025**

Pravna podlaga za izdane zahtevke do občinskega proračuna MOL	Zapadli	Nezapadli	Skupaj
<i>Pogodba o financir. delov. JSS ter izvajan. stanov. prog. MOL (skupaj s plačami 12/25)</i>	39.638	956.341	995.979
<i>Pogodba o vplačilu dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL</i>	0,00	0,00	0,00
<i>Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G) - DOS</i>	0,00	999.249	999.249
<b>Skupaj neplačani zahtevki</b>	<b>39.638</b>	<b>1.955.590</b>	<b>1.995.228</b>

Zgoraj navedeni zapadli znesek je bil plačan v mesecu januarju 2026.

### 1.2.3. Prejeta sredstva iz Evropske unije

Načrtovana nepovratna sredstva iz EU znašajo 702.000 evrov. Dne 10. 6. 2025 je bila sklenjena pogodba o sofinanciranju projekta v višini 700.000 evrov brez DDV za projekt »Sprememba namembnosti dela obstoječih večstanovanjskih stavb v soseski Črnuški bajer v 11 oskrbovanih stanovanj« v okviru izvedbe ukrepa iz mehanizma za okrevanje in odpornost za dodelitev sredstev s področja *Stanovanjske politike*. Načrtovana nepovratna sredstva v višini 2.000 evrov pa se nanašajo na projekt NETCO (*Network of Cities for Collaborative Housing*), v katerem je sodeloval JSS MOL in v ta namen 2. 1. 2025 pridobil sredstva na svoj transakcijski račun.

### 1.2.4. Zadolževanje

JSS MOL izkazuje zadolženost v višini 61.325.456 evrov na 31. 12. 2025, od tega 45.166.811 evrov na podlagi 12 dolgoročnih posojil in 2.258.646 evrov na podlagi pogodb o vplačilu lastne udeležbe sklenjenih z najemniki javnih najemnih stanovanj uspešnih na listah B ter 13.900.000 evrov iz naslova kratkoročnega kredita. Kapital je konec leta izkazan v višini 314.276.670 evrov, kar pomeni, da zadolženost sklada znaša 19,5 %. Novo zadolževanje oziroma novo črpanje v letu 2025 tako znaša skupaj 23.680.829 evrov, od tega 11.900.000 evrov iz naslova kratkoročnega kredita, 11.662.375 evrov iz naslova sklenjene posojilne pogodbe za dolgoročno posojilo za projekt Litijska - Pesarska z dne 7. 5. 2025 in dodatka št. 1 ter 118.454 evrov iz naslova vplačil lastnih udeležb upravičencev uspešnih na listah B javnih razpisov za dodelitev javnih najemnih stanovanj.

Odlok o rebalansu proračuna II MOL za leto 2025 je dovoljeval JSS MOL za uravnavanje finančne likvidnosti kratkoročno zadolževanje do višine 18.000.000 evrov. Na dan 31. 12. 2025 je bilo stanje črpanega kratkoročnega likvidnostnega posojila v višini 13.900.000 evrov (2.000.000 evrov se nanaša na preteklo leto).

Odlok o rebalansu proračuna II MOL za leto 2025 je dovoljeval JSS MOL dolgoročno zadolževanje do 30.000.000 evrov. Poleg zgornje meje zadolžitve, ki je določena z Zakonom o javnih skladih – ZJS-1 v višini 10 % kapitala, je bila v letu 2021 sprejeta novela Stanovanjskega zakona SZ-1E, ki dopušča dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 40 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada, torej skupaj 50%<sup>16</sup>.

## 1.3. Realizacija glavnih programov

### 1.3.1. Zagotavljanje javnih najemnih mestnih stanovanjskih enot

Podrobnejši vsebinski opis realizacije posameznih programov je podan v Poročilu o uresničevanju stanovanjskega programa MOL 2023 – 2026 za leto 2025. V nadaljevanju se navaja povzetke aktivnosti po projektih, kjer je bila realizirana poraba finančnih sredstev in sicer ločeno po investitorju.

<sup>16</sup> Novela Stanovanjskega zakona – SZ-1C je dopuščala dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada za namene povečanja fonda javnih najemnih stanovanj pri SSRS.

## INVESTITOR MOL

JSS MOL je s proračunom MOL izvajalec načrtovanih stanovanjskih razvojnih projektov. Praviloma je pooblaščen za izbiro izvajalcev in sklepanje pogodb ter je prejemnik računov izvajalcev za opravljene dobave blaga in storitve na projektih, ki jih ima v upravljanju. JSS MOL izvajalcem plačuje v zakonsko določenem roku, ki ne sme biti daljši od 30 dni<sup>17</sup> od prejema računa. Na osnovi potrjenih računov pripravlja dokumentirane zahteve za izplačilo investicijskih transferov iz proračuna MOL. Zaradi tega časovnega zamika so lahko razlike med realizacijo evidentirana v izkazih JSS MOL in realizacijo evidentirano v proračunu MOL. Realizacija evidentirana v poslovnih knjigah JSS MOL je prikazana v stolpcu 5 spodnje tabele, realizacija proračuna MOL pa v stolpcu 4.

**Tabela 6: Finančna realizacija načrtov razvojnih projektov MOL**

Št. NRP	Naziv projekta	Rebalans proračuna 2025	Realizacija MOL31.12.2025	Realizacija JSS31.12.2025	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=4/3
199	Nakup opreme in informatizacija	64.589	13.897	8.848	13,7	21,5
201	Investicijsko vzdržev. stanovanj	58.478	0	48.478	82,9	0,0
	<b>SKUPAJ</b>	<b>123.067</b>	<b>13.897</b>	<b>57.326</b>	<b>96,6</b>	<b>11,3</b>

### **NRP 7560-10-0199 Nakup opreme in informatizacija**

Za nakup opreme, pisarniškega pohištva, računalniške in komunikacijske opreme ter posodobitve programske opreme potrebne za delovanje je bilo porabljenih 8.848 evrov. Sredstva so se vložila predvsem za nakup telekomunikacijske opreme (5 mobitelov) in prenosnega računalnika ter za pisarniško opremo kot je 10 stolov in hladilnik.

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

Sredstva, ki so bila rezervirana za obnovo enega ali dveh stanovanj v lasti MOL so se realizirala v višini 48.478 evrov in sicer za obnovo stanovanjske enote Čufarjeva 11/0.

## INVESTITOR JSS MOL

Projekti, katerih investitor je JSS MOL, so se financirali iz lastnih sredstev, kapitalskega transfera proračuna MOL in novega dolgoročnega zadolževanja. V nadaljevanju je prikazana v tabeli finančna realizacija projektov JSS MOL.

<sup>17</sup> Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 123/23, 12/24 in 104/24 – ZIPRS2526).

**Tabela 7: Finančna realizacija projektov JSS MOL**

Zap. št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2024	Rebalans FN 2025	Realizacija 31.12.2025	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje enot	1.570.783	1.750.000	1.913.095	121,8	109,3
2	Zelena jama - OPPN Zvezna	5.209.473	8.013.542	7.000.289	134,4	87,4
3	Nakupi zemljišč	656.179	228.890	228.990	34,9	100,0
4	Nakup stanovanj na trgu in menjave	708.601	204.000	204.000	28,8	100,0
5	Rakova jelša I.	1.764.631	10.249.086	9.377.722	531,4	91,5
6	Rakova jelša III.	41.761	128.146	121.466	290,9	94,8
7	Jesihov štradon (OPN)	15.700	10.000	0	0,0	0,0
8	Nad motelom (OPPN)	0	10.000	0	-	0,0
9	Rentni odkup	0	250.000	160.000	-	64,0
10	Javno zasebno partnerstvo	0	0	0	-	-
11	Mestni kare Povšetova (OPPN Novi center)	388.751	667.758	712.137	183,2	106,7
12	Litijska - Pesarska - EUP GO-297	1.277.228	13.954.455	11.618.232	909,6	83,3
13	Zavetišče za brezdomce	92.374	2.447.696	1.216.223	**	49,7
14	Resljeva 48	68.774	180.232	87.652	127,5	48,6
15	Zaloška 160 A	374.875	22.358	22.358	6,0	100,0
16	Polje I - igrišče	5.760	4.026	4.026	69,9	100,0
17	Črnuški bajer	1.718.556	1.545.876	1.348.432	78,5	87,2
18	Cerutova	0	70.003	31.577	-	45,1
19	Glince	0	810.586	759.900	-	93,8
20	Brilejeva	0	42.206	42.206	-	100,0
	<b>SKUPAJ</b>	<b>*26.336.289</b>	<b>40.588.859</b>	<b>34.848.304</b>	<b>132,3</b>	<b>85,9</b>

\* V vsoti so tudi projekti, ki niso imeli načrta oziroma realizacije v letu 2024.

\*\*Indeks realizacije projekta na preteklo leto ni relevanten, če je nad 1000.

V nadaljevanju so pojasnila po posameznih projektih:

1. V letu 2025 so bila **izvedena investicijsko vzdrževalna dela** (od celovitih prenov do večjih oziroma manjših vzdrževalnih del) v skupno 122 praznih stanovanjskih enotah. Večja prenovitvena dela so bila izvedena v 89 enotah, v 33 enotah pa prenovitveni posegi manjšega obsega. V zasedenih enotah so se, glede na izkazane potrebe, izvajala tekoča vzdrževalna dela in popravila strojnih in elektro instalacij, stavbnega pohištva ipd.
2. Izvajanje GOI del za novogradnjo stanovanjske soseske s 87 stanovanjskimi enotami na **Zvezni ulici** je v letu 2025 potekalo brez večjih zapletov. V zaključnih fazah izvedbe GOI del je iz objektivnih razlogov, na katere izvajalec GOI del ni imel vpliva, prišlo do podaljšanja pogodbenega roka za dokončanje del. Tehnični pregled soseske je bil izveden dne 28. 11. 2025, uporabno dovoljene za sosesko pa je bilo izdano 20. 1. 2026. Izvajalec GOI del bo pogodbeno dela predal JSS MOL v februarju 2026, ko se bo tudi začela oddaja stanovanj uspešnim upravičencem.
3. JSS MOL je v letu 2025 nadaljeval z **nakupi stavbnih zemljišč** za zaokrožitev lastništva na območju Razvojnec cone Bizovik. V januarju 2025 je bila sklenjena pogodba za nakup dveh zemljišč in solastniškega deleža do ½ na zemljišču, vse v skupni izmeri 2.245 m<sup>2</sup> v navedenem območju. V juliju 2025 je bila sklenjena prodajna pogodba za nakup dveh zemljišč v skupni izmeri 5.066 m<sup>2</sup>, ki se nahajata v k. o. Glince, naveden pravni posel pa je bil – s plačilom kupnine prodajalcem in vložitvijo predloga za vknjižbo lastninske pravice v korist JSS MOL v zemljiško knjigo – v celoti zaključen v septembru 2025.
4. V okviru postavke **nakup stanovanj na trgu in menjave** je bila dne 16. 4. 2025 sklenjena prodajna pogodba, s katero se je odkupil solastniški delež do 21/25 stanovanjske hiše na naslovu Ulica Vide Pregarčeve 24, tako da je JSS MOL s predmetnim nakupom postal lastnik nepremičnine v celoti. Na podlagi javnega povabila k oddaji ponudb za prodajo stanovanj, ki so zaradi spremenjenih

socialno zdravstvenih razmer za lastnike postala neprimerna, je JSS MOL prejel tri vloge. Dva vlagatelja sta svojo vlogo umaknila, ker se nismo uspeli dogovoriti glede odkupne cene, ena vlagateljica pa je svojo vlogo umaknila, ker se je odločila za prodajo stanovanja po modelu rentnega odkupa stanovanj, ki je bila tudi uspešno realizirana.

5. Izvajanje GOI del za izgradnjo nove stanovanjske soseske na lokaciji **Rakova jelša I**, v okviru katere bo JSS MOL zagotovil 99 novih stanovanjskih enot, je v letu 2025 potekalo brez posebnosti in v skladu s terminkim planom. Ocenjujemo, da bodo pogodbeno dogovorjena dela zaključena v avgustu 2026, ko bo JSS MOL stanovanja začel oddajati uspelim upravičencem.
6. Na zemljiščih v enoti urejanja prostora (EUP) TR-357, je JSS MOL začel razvijati projekt **Rakova jelša III**, v okviru katerega bo zgradil 53 mestnih najemnih stanovanj in delovno bivalne prostore za potrebe nevladne organizacije (Društvo paraplegikov ljubljanske pokrajine). V mesecu januarju 2025 je bil zaključen javni projektni natečaj, na katerem je bila izbrana strokovno najprimernejša rešitev in izdelovalec projektne dokumentacije, s katerim je bila meseca maja podpisana pogodba za izdelavo projektne dokumentacije. Konec junija je bila izdelana dopolnitev IDZ in dokumentacija za pridobitev projektnih pogojev (DPP). V novembru 2025 je bil usklajen IDP za predmetno gradnjo. Zahteva za izdajo GD bo vložena po spremembah OPN MOL ID, ki bodo uveljavljene predvidoma v sredini leta 2026.
7. Razlogi za začasno zaustavitev postopka izdaje GD za izgradnjo stanovanjske soseske **Jesihov štradon** s 44 stanovanjskimi enotami s pripadajočo komunalno, energetske, prometno in zunanjo ureditvijo tudi v letu 2025 niso bili odpravljeni, zato predmetni investicijski projekt do pravnomočnega zaključka sodnih postopkov (upravni spor zoper dokončno odločbo o zavrnitvi obnove postopka izdaje GD za gospodarsko javno infrastrukturo in pritožbeni postopek zoper sklep o določitvi pripadajočih zemljišč v postopku po ZVetL) ostaja v mirovanju.
8. Za območje OPPN 134 – **Nad motelom, ter dve bližnji območji (OPPN 446 in OPPN 447)**, kjer je MOL (so)lastnik dela zemljišč, so v letu 2025 potekale aktivnosti za uskladitev pogojev sodelovanja s solastnikom zemljišč v **OPPN Vrtno mesto Sibirija Vzhod** in za zagotovitev primernih nadomestnih stanovanj za lastnike nepremičnin, vključenih v postopek ZVetL na območju OPPN Vrtno mesto Sibirija. Dne 13. 11. 2025 sta JSS MOL in D.S.U. d. o. o. sklenila dogovor o ureditvi medsebojnih razmerij pri projektu na zemljiščih v območju urejanja OPPN 447 – Vrtno mesto Sibirija vzhod, s katerim sta določila pravice in obveznosti pri skupni izvedbi projekta gradnje mestnih in dostopnih najemnih stanovanj na območju OPPN. V začetku leta 2026 bosta JSS MOL in DSU naročili izdelavo gradiva za pobudo za začetek izdelave navedenega OPPN.
9. Dne 28. 2. 2025 je bilo objavljeno Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente – **rentni odkup**. Končni rok za oddajo prijave je 30. 10. 2025. JSS MOL je do zgoraj navedenega datuma prejel 4 ponudbe za odkup stanovanj. Vsi ponudniki so izpolnjevali pogoje iz javnega povabila. Dva ponudnika sta zaradi nestrinjanja s pogoji odkupa (prenizka cena za stanovanje) umaknila svoji ponudbi. Z eno od ponudnic smo dosegli soglasje glede bistvenih sestavin pravnega posla in v aprilu 2025 z njo sklenili prodajno pogodbo z ustanovitvijo služnosti stanovanja. Z eno ponudnico pa se usklajevanja do konca leta 2025 še niso zaključila in so se nadaljevala v leto 2026.
10. Javni razpis za **nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva** kot javno-zasebnega partnerstva v letu 2025 ni bil objavljen iz razloga, ker je JSS MOL ugotovil, da s konkretnim produktom ne dosega zelenih rezultatov oziroma zastavljenega namena in ciljne populacije. Denarna sredstva, ki bi bila namenjena temu produktu so bila prerazporejena na postavko za rentni odkup stanovanj.
11. MNVP je 4. 6. 2025 izdal integralno gradbeno dovoljenje za stanovanjsko sosesko **Mestni kare Povšetova**, ki je po zaključeni javni objavi in poteku roka za pripombe postalo pravnomočno dne 29. 8. 2025. Projektanti so nadaljevali z izdelavo PZI/PZR dokumentacije, ki so jo zaključili januarja 2026, ko je bil tudi objavljen razpis za izvajalca GOI del. Decembra 2025 je bil objavljen razpis za

izvajalca rušenja obstoječih objektov. Odločitev o izbiri izvajalca rušenja bo predvidoma sprejeta februarja 2026, izvajalec GOI del za stanovanjsko sosesko pa bo izbran marca 2026. V letu 2025 sta bili podpisani pogodbi z dvema avtorjema umetniških intervencij, ki sta v nadaljevanju tudi izpolnila prvi (projektne) del pogodbenih obveznosti. V letu 2025 je bilo uspešno porušeno gospodarsko poslopje na Potočnikovi 10, s čimer so bili ustvarjeni pogoji za odstranitev ostalih objektov v območju gradnje stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova.

12. Izvajanje GOI del za gradnjo stanovanjske soseske **Litijska – Pesarska** s 97 stanovanjskimi enotami in javnim programom v delu pritličja ob Pesarski je leta 2025 potekalo brez večjih zapletov. V fazi zaključevanja gradnje je JSS MOL naročil izdelavo načrtov opreme bivalne skupnosti za starejše, ki bodo podlaga za pridobitev ponudbe za izvedbo. Konec leta 2025 ni bilo večjih odstopanj od terminskega plana, zato se ocenjuje, da bo soseska končana v načrtovanih rokih.
13. V aprilu 2025 je bil izbran in v delo uveden izvajalec GOI del za izgradnjo novega **Zavetišča za brezdomne (v nadaljevanju Center za brezdomne)**. Namen projekta je zagotoviti ustrezne pogoje za izvajanje programa Zavetišča za brezdomne na obstoječi lokaciji. Do konca leta 2025 so dela potekala brez večjih posebnosti, z manjšim odmikom od terminskega plana. Gradnja bo zaključena v prvi polovici leta 2026.
14. Na zemljiščih, v lasti JSS MOL, ob **Resljevi cesti**, JSS MOL razvija projekt stanovanjske soseske s 33 mestnimi stanovanjskimi enotami in eno bivalno skupnostjo. Po vložitvi zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja (18. 10. 2024) je bila marca 2025 na UE Ljubljana izvedena ustna obravnava s predstavitvijo projekta stranskim udeležencem v postopku. Do konca leta 2025 je potekalo usklajevanje z lastniki sosednje nepremičnine (Resljeva 48), od katerih je bilo treba pridobiti soglasja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Po pridobitvi vseh soglasij v januarju 2026 se pričakuje, da bo UE Ljubljana izdala gradbeno dovoljenje v prvih mesecih leta 2026.
15. Izvedba del za prenovu treh stanovanj, preureditev kletnih prostorov v dve bivalni enoti in izvedba skupne plinske kotlovnice v slabše vzdrževanem večstanovanjskem objektu na **Zaloški cesti 160a (prejšnji naslov Polje 13)** je bila zaključena v februarju 2025. Upravnik je v prvi polovici leta začel z izvedbo prenove skupnega stopnišča, ki je bila zaključena septembra 2025.
16. Po pridobitvi GD za ureditev javnega večgeneracijskega igrišča na neizkoriščenih zemljiščih v lasti JSS MOL in na delu zemljišč v lasti MOL, severno od stanovanjske soseske **Polje I**, je projektant v prvih mesecih 2025 izdelal PZI in popise del za izbor izvajalca. Drugih aktivnosti in stroškov na tem projektu v letu 2025 ni bilo.
17. Izvajalec GOI del za preureditev prostorov v 3. podaljšani gradbeni fazi v 11 oskrbovanih stanovanj v novogradnji **Črnuški Bajer**, ki je bil uveden v delo dne 22. 1. 2025, je pogodbeno dela zaključil s pridobitvijo uporabnega dovoljenja konec meseca oktobra 2025. Objekt je bil s strani JSS MOL prevzet 25. 11. 2025. V decembru mesecu je JSS MOL začel z oddajo in vseljevanjem prvih najemnikov.
18. V zvezi z zemljišči v lasti JSS MOL ob križišču **Cerutove ulice** in Zaloške ceste v Ljubljani je JSS MOL v letu 2025 nadaljeval z razvojem projekta gradnje stanovanjskega objekta. Na podlagi izvedenega javnega naročila za izbor najprimernejše rešitve za stanovanjsko gradnjo Cerutova, je JSS MOL izbral rešitev s 23-timi mestnimi stanovanji. Projektna naloga za razpis, ki jo bo izdelalo podjetje, ki je izdelalo najprimernejšo rešitev, bo podlaga za pripravo razpisa za izbiro izvajalca, torej po modelu »design&build«. Ocenjuje se, da bi bil razpis za izvajalca lahko objavljen v maju 2026, projekt pa zaključen v drugi polovici 2027.
19. Avgusta 2025 je JSS MOL uspešno pridobil dodatni zemljišči na južnem delu območja EUP DR 617 (**Glince**) in s tem zaokrožil lastništvo zemljišč na območju, kjer je predvidena gradnja oskrbovanih stanovanj, doma starejših občanov (DSO) in javnih najemnih stanovanj oziroma kombinacije prej naštetih (javno-zasebno partnerstvo). Maja 2025 je bila izdelana dopolnjena

analiza kapacitet in preveritev možnosti gradnje v EUP DR-617, z upoštevanjem dejstva – pridobitve dodanih zemljišč na jugu območja. V drugi polovici leta 2025 je JSS MOL naročil izdelavo geodetskega posnetka ter geoloških in hidrogeoloških raziskav, ki bodo zaključene v začetku leta 2026. Nadaljnji razvoj projekta je odvisen od dokončne odločitve o tem, v kolikšnem obsegu bo upoštevana pobuda JSS MOL za spremembo OPN MOL ID, podana v postopku 5. sprememb in dopolnitev OPN MOL ID.

20. V zvezi z zemljišči v območju EUP DR- 273 v Dravljah-**Brilejeva**, na katerih JSS MOL načrtuje gradnjo javnih najemnih stanovanj, je bil v začetku leta 2025 izdelan zazidalni preizkus, na podlagi katerega se je izkazalo, da bi bilo možno na konkretni lokaciji zgraditi okvirno 34 javnih najemnih stanovanj. Zazidalni preizkus je predstavljal strokovno podlago za pobudo za spremembo OPN MOL ID, podano v postopku 5. sprememb in dopolnitev OPN MOL ID. Pobuda za spremembo bo načeloma upoštevana, zato bo s projektom možno nadaljevati v letu 2026 po uveljavitvi sprememb OPN MOL ID. Na lokaciji so bile v letu 2025 izvedene geomehanske raziskave za potrebe projektiranja.

### 1.3.2. Drugi programi

**Sredstva za delovanje** zagotavlja ustanovitelj v okviru proračunskega uporabnika 4.11 SRPI MOL pod proračunsko postavko 061001 *Delovanje JSS MOL*. Tekoči in investicijski transferi, namenjeni za plače, povračila stroškov in druge prejemke zaposlenih ter materialne stroške delovanja, so bili realizirani v višini 3.001.721 evrov oziroma za 10,1 % manj od načrtovanega. Od tega je bilo realiziranega za plače in prispevke 2.591.091 evrov.

Po izdanih odločbah je bilo **izplačanih 6.195.382 evrov vseh subvencij** (brez drugih občin) kar je 2,1 % več kot predhodno leto in sicer 2.818 prejemnikom (21 manj kot predhodno leto), od tega 4.033.788 evrov subvencij za najemnine javnih najemnih stanovanj (brez drugih občin) in sicer 1.871 najemnikom. Na osnovi izdanih odločb je bila subvencija najemnin ostalih najemnih stanovanj obračunana 947 najemnikom v skupni višini 2.161.594 evrov. Zneski subvencij glede na pretekla leta niso primerljivi, zaradi SZ-1G, ki vpelje delitev subvencije glede na lastništvo najemnega stanovanja, kar je razvidno iz Tabele 8. Znesek subvencij v skupni višini 6.195.382 evrov predstavlja znesek vseh obračunanih in izplačanih subvencij neposredno upravičencem v skladu s CSD odločbami v letu 2025, medtem, ko je vsota zneskov subvencij (DOS, NI-DOS), ki je prikazana v Tabeli 4 nižja, saj tabela predstavlja dejanska povračila oziroma plačila finančnih sredstev s strani MOL že med letom.

**Izredne pomoči** so bile obračunane 41 upravičencem kot znižanje neprofitne najemnine v skupnem znesku 25.579 evrov (3 več kot predhodno leto).

Izplačila oziroma obračuni subvencij najemnin in izrednih pomoči za zadnje štiriletno obdobje so razvidna iz tabele in grafa v nadaljevanju.

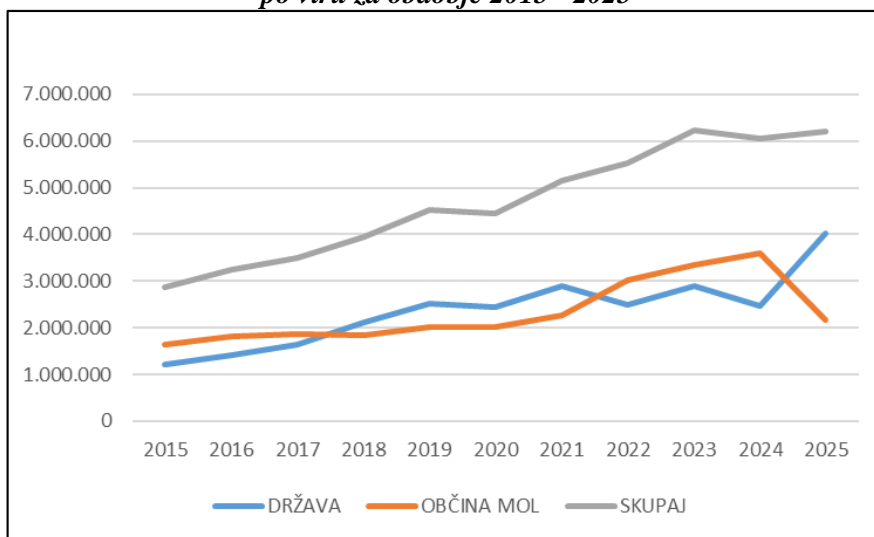
**Tabela 8: Zneski obračunanih oziroma izplačanih subvencij neprofitnih in tržnih/prosto oblikovanih najemnin ter izrednih pomoči**

Vsebina	2022	2023	2024	2025	% 25/24
Subvencije neprofitnih najemnin - MOL/JSS	2.720.829	2.967.971	3.211.197	n/r	-
Subvencije neprofitnih najemnin - drugi lastniki	293.094	368.352	384.721	n/r	-
Subvencije tržnih najemnin	2.504.921	2.893.566	2.473.007	n/r	-
Subvenc. najem. javnih najem.stan.- DOS (brez drugih občin)	n/r	n/r	n/r	4.033.788	-
Subvencije najemnin ostalih najemnih stanovanj - NI-DOS	n/r	n/r	n/r	2.161.594	-
<b>Skupaj subvencije</b>	<b>5.518.845</b>	<b>6.229.889</b>	<b>6.068.925</b>	<b>6.195.382</b>	<b>102,1</b>
Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	22.979	32.010	26.506	25.502	96,2

Oznaka n/r - nerelevantno

V nadaljevanju graf prikazuje trend obračunanih oziroma izplačanih subvencij po viru za obdobje 2015 – 2025, kjer je viden preobrat v letu 2025, zaradi SZ-1G, ki vnaša delitev subvencije po »tipu lastnika« stanovanja (DOS, NI-DOS), pred uveljavitvijo te novele pa je bila delitev subvencij po viru zagotavljanja finančnih sredstev glede na »tip najemnine« (subvencije NEPROFITNIH oziroma TRŽNIH najemnin).

**Graf 2: Trend obračunanih/izplačanih subvencij po viru za obdobje 2015 - 2025**



### Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo

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

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

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

Vsebina	31.12.2025		31.12.2024	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL vpisana na JSS MOL in MOL	6.203	83,4%	6.189	83,5%
ETL vzpostavljena	49	0,6%	51	0,7%
Druga dokazila	1187	16,0%	1.167	15,8%
<b>Skupaj vseh enot</b>	<b>7.439</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.407</b>	<b>100,0%</b>

### Dodeljevanje javnih mestnih stanovanj in bivalnih enot v najem

**19. javni razpis** za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je bil objavljen septembra 2021. Seznam upravičencev, za katere bodo zagotovljena stanovanja, je bil objavljen julija 2022. Skupaj je bilo na seznam upravičencev uvrščenih 453 upravičencev, ob koncu leta 2025 jih je bilo nerešenih še 77.

**20. javni razpis** za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je bil objavljen septembra 2023. Seznam upravičencev, za katere bodo zagotovljena stanovanja, je bil objavljen aprila 2025. Skupaj je bilo na seznam upravičencev uvrščenih 189 upravičencev, ob koncu leta 2025 je bilo nerešenih še 157 upravičencev.

Po **3. javnem razpisu za namenska najemna stanovanja za mlade**, objavljenim v septembru 2022, je bilo razpisanih 60 stanovanj. V letu 2025 je bil rešen zadnji upravičenec, pri katerem je prišlo do razpada zunajzakonske skupnosti in je bilo z dodelitvijo potrebno počakati na odločitev sodišča.

Septembra 2024 je bil objavljen **4. javni razpis za namenska najemna stanovanja za mlade**, s katerim je bilo razpisanih 75 stanovanj. Ob koncu leta 2025 je bilo nerešenih 64 upravičencev.

Ker so bila vsa namenska najemna stanovanja – bivalni ateljeji zasedeni, javni razpis ni bil objavljen. Nadaljevalo se je z dodeljevanjem **namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj** po 3. in 4. javnem razpisu, 5. odprtem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj v najem, ki je bil zaključen oktobra 2023 in 6. odprtem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj, objavljenim marca 2024. Ker vsi prosilci iz 3. in 4. javnega razpisa, katerim se najprej ponudijo izpraznjena stanovanja, še ne želijo prevzeti stanovanja, se dodeljuje stanovanja tudi po 5. in 6. odprtem javnem razpisu. Skupaj je bilo dodeljenih 10 stanovanj in sicer 6 izpraznjenih in prenovljenih iz obstoječega stanovanjskega fonda oskrbovanih stanovanj ter 4 nova stanovanja pridobljena v novi soseski Črnuški bajer. Ob koncu leta je bilo na prednostnih listah po 3. in 4. javnem razpisu nerešenih še 6 upravičencev. Po 5. javnem razpisu čaka na dodelitev stanovanja 43 upravičencev in po 6. javnem razpisu 88 upravičencev. Ob koncu leta čaka na oskrbovano stanovanje skupaj 137 upravičencev.

**Nevladnim in vladnim organizacijam** so bile za namene organiziranja stanovanjskih skupin dodeljene 4 stanovanjske enote, 12 stanovanjskih enot pa je bilo zagotovljenih za potrebe izvajanja pomembnih dejavnosti za MOL. Konec leta 2025 je bilo 29 organizacijam oddanih 90 stanovanjskih enot (od tega 6 hiš). Dodelitev stanovanjskih enot organizacijam, ki na podlagi soglasja pristojnega oddelka MOL čakajo na dodelitev stanovanjske enote, je odvisna od razpoložljivosti primernih stanovanjskih enot.

Z zamenjavo stanovanj je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 16 gospodinjstev. Na seznamu čakajočih **za zamenjavo stanovanja** je bilo konec leta 2025 skupaj 239 upravičencev.

**Bivalne enote** se je dodeljevalo na podlagi predhodne obravnave na Komisiji za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam, sestavljeni iz predstavnikov enot CSD Ljubljana, Odseka za pobude meščanov MOL, Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL ter predstavnikov JSS MOL. Oddanih je bilo 45 bivalnih enot.

## **1.4. Obrazložitev prenosa neporabljenih namenskih sredstev**

Sredstva na računih so se povečala za 733.562 evrov, kar predstavlja poslovni izid tekočega leta. Poslovni rezultat tekočega leta skupaj s preteklimi leti se izkazuje v višini 929.563 evrov presežka prihodkov nad odhodki.

## **1.5. Obrazložitev plačil neporavnanih obveznosti iz preteklih let**

Obveznosti se tekoče poravnava z izjemo nekaterih primerov, kjer izpis odprtih obveznosti po strankah na dan 31. 12. 2025 prikazuje znesek zapadlih obveznosti v višini 10.972 evrov. Te obveznosti v glavnini niso bile poravnane zaradi nedostavljene garancije ali zadržanih sredstev, skladno z določili sklenjene pogodbe. Obveznosti se vsako leto usklajujejo na dan 31. 12.

## **1.6. Obrazložitev novih obveznosti**

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2025 ni bilo.

## 1.7. Izdana in unovčena poroštva, garancije, hipoteke in obveznosti iz tožb

JSS MOL nima izdanih poroštev in garancij. Najeta kratkoročna posojila, v višini do 3.000.000 evrov t.i. revolving in 12.000.000 evrov t. i. bullet kredit, sta zavarovana z menicami. Prav tako je z menicami zavarovano dolgoročno posojilo SSRS za izgradnjo stanovanjske soseske Litijska-Pesarska v višini 12.417.143 evrov. Potencialne obveznosti iz tožb znašajo 7.215 evrov.

## 2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

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

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

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

**JSS MOL po stanju 31. decembra 2025 izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 733.562<sup>18</sup> evrov iz poslovanja v letu 2025 in presežek prihodkov nad odhodki v višini 929.563 evrov skupaj s preteklimi leti.** Iz poslovanja z namenskim premoženjem so se sredstva na računih v letu 2025 povečala za 1.426.156 evrov, skupaj s preteklimi leti povečala za 1.973.125 evrov ter iz upravljanja sredstev MOL so se sredstva na računih v letu 2025 zmanjšala za 692.594 evrov (iz naslova upravnih nalog - izplačila DOS subvencij) in zmanjšala v višini 1.043.562 evrov skupaj s preteklimi leti:

- **namensko premoženje JSS MOL** – presežek prihodkov nad odhodki iz poslovanja v letu 2025 v višini 1.426.156 evrov se prišteje k presežku prihodkov nad odhodki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2025 **skupni presežek prihodkov nad odhodki znaša 1.973.125 evrov.**
- **premoženje MOL** – presežek odhodkov nad prihodki iz poslovanja v letu 2025 v višini 692.594 evrov se prišteje k presežku odhodkov nad prihodki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2025 **skupni presežek odhodkov nad prihodki znaša 1.043.562 evrov.**

### 2.1. Zakonske in druge pravne podlage

Pomembna zakonodajna novost v letu 2025 je **novela Stanovanjskega zakona SZ-1G<sup>19</sup>** (v nadaljevanju SZ-1G), ki je bila sprejeta v Državnem zboru 17. 7. 2025 in se je začela uporabljati s 1. 12. 2025. V istem letu so bili izdani tudi Pravilnik o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine, Pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem in Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. V letu 2025 je bil izdan tudi **Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj<sup>20</sup>** (v nadaljevanju ZFSGJNS), ki je vstopil v veljavo 13. 8. 2025. Ključna novost je, da bo država do vključno leta 2034 vsako leto zagotovila 100 mio evrov za gradnjo javnih najemnih stanovanj in do 25 mio evrov bo namenjenih subvencioniranju obrestne mere preko SID banke za posojila za gradnjo teh stanovanj z ročnostjo vsaj 30 let in z nizko 1% obrestno mero. Tovrstna ugodna posojila bodo predvidoma na voljo v prvi polovici leta 2026.

<sup>18</sup> Ta znesek vključuje rezervirana denarna sredstva, ki morajo biti na voljo na TRR računu – namenska sredstva za rezervni sklad (526.000 evrov) in kreditna tveganja (11.606 evrov) v skupni višini 537.606 evrov na stanje 31. 12. 2025. Če teh sredstev ne bi bilo potrebno zagotavljati na TRR računu sklada, bi bil rezultat nižji in tudi kratkoročna zadolženost nižja.

<sup>19</sup> Uradni list RS, št. 57/25.

<sup>20</sup> Uradni list RS, št. 57/25 in 112/25.

MOL je z odlokom ustanovila JSS MOL in nanj prenesla izvajanje celotne stanovanjske dejavnosti v MOL, vključno z zagotavljanjem nadomestnih najemnih stanovanj na območju razvojnih projektov MOL in upravnimi nalogami na stanovanjskem področju. Med drugim JSS MOL pripravlja in izvaja stanovanjski program MOL. Sprejeta ReNSP15–25 predstavlja strateški dokument, ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce. Vizija prostorskega razvoja Ljubljane do leta 2025, Prostorski načrt MOL, Trajnostna urbana strategija MOL 2014 – 2030 ter podrobni izvedbeni prostorski načrti so temeljni dokumenti prostorskega razvoja tudi za stanovanjsko področje v bodoče. Poleg navedenih dolgoročnih dokumentov MOL je poglavitna podlaga za izvajanje stanovanjskega programa MOL SZ-1 in podzakonski predpisi sprejeti na njegovi podlagi.

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

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

- Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim<sup>21</sup>,
- Pravilnik o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem<sup>22</sup>,
- Pravilnik o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem<sup>23</sup>,
- Splošni pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, objavljeni na spletni strani JSS MOL 28. 4. 2021,
- Pravilnik o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana<sup>24</sup>.

Za parkirna mesta je bil 25. 10. 2024 sprejet Sklep o najemnini za parkirna mesta, s katerim je bila določena mesečna višina najemnine za parkirna mesta last JSS MOL in MOL, ki jih ima JSS MOL v upravljanju, in se ne oddajajo skupaj s stanovanjsko enoto.

## 2.2. Dolgoročni cilji

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

- z večanjem števila mestnih najemnih stanovanj zadovoljiti najnujnejše sprotne letne potrebe po javnih najemnih stanovanjskih enotah,
- ohranjati število bivalnih enot oziroma razmerje med stanovanji in bivalnimi enotami in s tem reševati največje stanovanjske stiske,
- pridobiti stanovanja za mlade,
- z ustrezno urbanistično in zemljiško politiko omogočati zasebne stanovanjske investicije in ustvarjati pogoje, da si občani, ki jim dohodki to omogočajo, čim hitreje ustrezno sami rešijo stanovanjsko vprašanje,
- preprečevati brezdomstvo družin in posameznikov,
- zagotavljati primerno stanovanjsko preskrbo osebam z oviranostmi,
- zagotavljati gradnjo po načelih trajnostnega razvoja, energetske učinkovitosti, vseživljenjskega bivalnega okolja in univerzalne dostopnosti,
- ohranjati in vzdrževati ter modernizirati obstoječi stanovanjski fond,
- prenoviti ali z nadomestno gradnjo nadomestiti dotrajane objekte,
- izvajati najemninsko politiko, ki bo kljub morebitnemu stroškovnemu principu omogočala vzdržnost najemnih razmerij,

---

<sup>21</sup> Uradni list RS, št. 85/16 in 184/21

<sup>22</sup> Uradni list RS, št. 41/07

<sup>23</sup> Uradni list RS, št. 31/10

<sup>24</sup> Uradni list RS, št. 41/07 in 16/17

- si v okviru pristojnosti prizadevati za ustvarjanje okoliščin za večanje ponudbe (javnih in zasebnih) najemnih stanovanj, zlasti z namenom spodbujanja zagotavljanja dostopnih najemnih stanovanj,
- glede na zakonske možnosti spodbujati zasebnopravne subjekte k zagotavljanju javnih najemnih stanovanj v obliki stanovanjskega združenja oziroma si prizadevati za sprejem ustrezne zakonodaje, ki bo predstavljala ustrezno pravno podlago za uresničitev projektov po načelih stanovanjskega združenja in
- ažurno in učinkovito izvajati upravne naloge.

### 2.3. Letni cilji

Letni cilji so bili sprejeti v Finančnem načrtu oziroma v Rebalansu finančnega načrta JSS MOL za leto 2025 in so v nadaljevanju na kratko predstavljeni:

Omogočati **pestro ponudbo javnih mestnih stanovanj v najem** in nadaljevati ter razvijati že začete projekte pridobivanja stanovanjskih enot opredeljenih v Stanovanjskem programu MOL 2023 – 2026 in iskati možnosti za zmanjšanje stanovanjskega primanjkljaja v občini ter zagotavljati dolgoročno boljše pogoje za bivanje občanov.

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

**Reševati stanovanjska vprašanja občanov** s pomočjo javnih razpisov oziroma povabila kot so:

- javni razpis za stanovanjska posojila JSS MOL **za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela** na stanovanjskih stavbah,
- javno povabilo za nakup stanovanj **z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja** in izplačilom doživetjske mesečne rente,
- javno povabilo k oddaji ponudb za nakup stanovanj od lastnikov, **ki imajo v lasti stanovanje, ki je postalo zanje, zaradi spremenjenih socialno zdravstvenih razlogov, neprimerno**, niso pa si sposobni sami pridobiti primerne stanovanjske enote na trgu.

**Dodeljevati stanovanja upravičencem** za dodelitev javnih najemnih stanovanj in za namenska najemna stanovanja za mlade, dodelitev hišniških stanovanj in bivalnih enot za najbolj socialno ogrožene ter izvajati zamenjave stanovanj skladno s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana.

Dodeljevati **izredne pomoči uporabnikom** javnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja, in sicer se izredna pomoč odobri največ do višine kot znaša subvencija neprofitne najemnine, trenutno je ta zakonsko določena v višini 85% neprofitne najemnine.

**Tekoče obračunavati oziroma izplačevati subvencije** neprofitnih in tržnih najemnin, oziroma po novi zakonodaji SZ-1G s 1. 12. 2025, neprofitnih in prosto oblikovanih najemnin, ki se izvaja na podlagi uvoza podatkov iz Distribucijskega modula, ki ga uporabljajo enote CSD za izdajanje odločb in s tem materialno ogroženim občanom omogočati primerno najemniško stanovanje.

### 2.4. Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev

Pri doseganju zastavljenih ciljev je bil **JSS MOL v letu 2025 uspešen**, saj so se izvedle oziroma izvajale vse načrtovane aktivnosti pridobivanja javnih najemnih enot, in sicer:

- Izvajalec GOI del za preureditev prostorov v 3. podaljšani gradbeni fazi v 11 oskrbovanih stanovanj v novogradnji Črnuški Bajer, je v letu 2025 začel (januar) in zaključil (oktober) izvedbo pogodbenih del, s čimer je bila omogočena oddaja nujno potrebnih javnih najemnih mestnih oskrbovanih stanovanj.

- Po uvedbi izvajalca v delo (začetek januarja 2024) se je tekoče in brez večjih zapletov izvajala gradnja stanovanjske soseske s 87 stanovanji na območju Zelene jame (OPPN Zvezna), ki bo omogočila oddajo novih mestnih stanovanj v februarju 2026.
- Od uvedbe izvajalca v delo (11. 7. 2024) se je tekoče in brez posebnih zapletov izvajala gradnja stanovanjske soseske z 97 stanovanjskimi enotami na lokaciji Litijska – Pesarska, ki bo predvidoma zaključena v načrtovanih rokih.
- Za izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon, v okviru katere se načrtuje izgradnja 44 stanovanjskih enot s pripadajočo komunalno, energetske, prometno in zunanjo ureditvijo, GD v letu 2025 ni bilo izdano, je pa JSS MOL aktivno spremljal potek obeh sodnih postopkov, ki sta razlog za prekinitev postopka izdaje GD za navedeno investicijo.
- Po sprejetju in uveljavitvi OPPN 139: Novi center in izdelavi DGD je bilo v juniju 2025 pridobljeno GD za gradnjo stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova s 361 stanovanjskimi enotami, ki je postalo pravnomočno konec avgusta 2025. Uspešno so bile zaključene aktivnosti za ureditev lastniških razmerij v območju gradnje in aktivnosti za ustrezno vzpostavitev pravic gradnje in odstranjen (porušen) en objekt. Intenzivno so se izvajale tudi aktivnosti za odstranitev ostalih obstoječih objektov v območju predvidene gradnje, Dne 19.1.2026 je bilo objavljeno javno naročilo za izbiro izvajalca za izvedbo GOI del za izgradnjo stanovanjsko-poslovnega kompleksa Mestni kare Povšetova. Ocenjuje se, da bo postopke izbire izvajalca GOI del zaključen v marcu oziroma aprilu 2026.
- Po sicer nekoliko zakasneli pridobitvi GD za gradnjo nove stanovanjske soseske na lokaciji Rakova jelša I z 99 stanovanjskimi enotami, so (po začetku izvedbe del v juniju 2024) gradbena dela v letu 2025 potekala brez zapletov in v skladu s pogodbeno določeno časovno dinamiko izvedbe del.
- Po pridobitvi GD za gradnjo novega Zavetišča za brezdomce (Centra za brezdomne) in uvedbi izvajalca v delo (april 2025), so dela do konca leta 2025 potekala brez večjih posebnosti, s sicer manjšim odmikom od (sicer prvotno optimistično zastavljene) pogodbenega terminskega načrta. Gradnja bo zaključena predvidoma v prvi polovici leta 2026.
- Po ustni obravnavi v postopku izdaje GD za projekt gradnje večstanovanjske stavbe s 33 mestnimi stanovanjskimi enotami in eno bivalno skupnostjo ob Resljevi cesti, so se intenzivno usklajevali pogoji za pridobitev soglasij lastnikov sosednje stavbe k nameravani gradnji. V januarju 2026 so bila uspešno pridobljena vsa soglasja lastnikov sosednjih nepremičnin, s čimer so izpolnjeni vsi pogoji za izdajo GD za nameravano gradnjo. Pričakuje se, da bo UE Ljubljana izdala gradbeno dovoljenje v prvih mesecih leta 2026.
- Po dolgotrajnih prizadevanjih je bila v letu 2025 dokončana nekoliko večja sanacija stavbe Zaloška 160a.
- V zvezi z območji ob Cesti dveh cesarjev, ki so bila s strani MOL in JSS MOL prepoznana kot potencialna območja gradnje javnih najemnih stanovanj, je JSS MOL v letu 2025 spremljal aktivnosti v zvezi s pobudami, podanimi v postopku 5. sprememb in dopolnitev OPN MOL – ID. Z D.S.U. d. o. o. je bil sklenjen dogovor o ureditvi medsebojnih razmerij pri projektu na zemljiščih v območju urejanja OPPN 447 – Vrtno mesto Sibirija vzhod, s čimer je bila vzpostavljena podlaga za nadaljnje aktivnosti za razvoj projektov na tej lokaciji – v prvi fazi za izdelavo gradiva za pobudo za začetek izdelave OPPN.

JSS MOL je v letu 2025 – zlasti z namenom omogočanja oziroma optimiziranja pogojev gradnje novih javnih mestnih najemnih stanovanj v zvezi z lastnimi investicijskimi namerami oziroma projekti – nadaljeval z aktivnostmi v zvezi z vloženimi pobudami, ki jih je podal v postopku 5. sprememb in dopolnitev OPN ID. V letu 2024 je bilo naročenih in izdelanih več strokovnih podlag, s katerimi bo JSS MOL utemeljeval vlozene pobude za spremembe in dopolnitve OPN ID.

Pri načrtovanju lastnih investicij je JSS MOL poskrbel, da je ponudba primernih mestnih najemnih stanovanj skladna z zaznanimi in ocenjenimi potrebami po javnih najemnih stanovanjskih enotah. Posebna pozornost je bila namenjena **kakovosti, funkcionalnosti in energetske učinkovitosti** stavb in stanovanjskih enot, katerih izgradnjo izvaja oziroma načrtuje JSS MOL. Zasledovalo se je tudi zagotavljanje načel univerzalnosti gradenj (stavb, stanovanjskih enot in skupnih delov stavb) in možnosti njihove vseživljenjske rabe, s čimer se najemnikom zagotavlja dolgoročen in varen najem mestnih najemnih stanovanjskih enot v vseh življenjskih obdobjih in različnih življenjskih situacijah.

V primerih večstanovanjskih stavb v »razdrobljenem lastništvu« je JSS MOL podpiral izvedbo nujnih del in koristnih vlaganj, sicer pa je bilo odločanje glede upravljanja stavb prepuščeno večinski volji ostalih etažnih lastnikov. Sklad je soglašal z izvedbo del, s katerimi se je zasledovala in zagotavljala boljša dostopnost (npr. vgradnja dvigal) in večja energetska učinkovitost stavb. V okviru slednje je JSS MOL podpiral **koriščenje finančnih spodbud EKO sklada** in jih v omogočenem obsegu tudi sam koristil.

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

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

- nadaljevalo se je z dodeljevanjem stanovanj upravičencem po 19. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, rešenih je bilo 37 upravičencev in ob koncu leta je nerešenih 77 upravičencev,
- potekalo je dodeljevanje stanovanj po 20. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, rešenih je bilo 11 upravičencev in ob koncu leta 2025 je nerešenih 157 upravičencev,
- po 3. javnem razpisu za oddajo namenskih najemnih stanovanj za mlade v starosti od 18. do 29. leta, je bil rešen zadnji upravičenec, pri katerem je bilo, zaradi razpada zunajzakonske skupnosti, potrebno počakati na odločitev sodišča,
- po 4. javnem razpisu za oddajo namenskih najemnih stanovanj za mlade v starosti od 18. do 29. leta je bilo rešenih 11 upravičencev in ob koncu leta 2025 nerešenih 64 upravičencev,
- obravnavane so bile vloge, prejete na 5. odprtem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj v najem, ki je bil zaključen oktobra 2023 in 6. odprtem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj, objavljenim marca 2024,
- izpraznjena in prenovljena oskrbovana stanovanja ter na novo pridobljena stanovanja na lokaciji Črnuški bajer so bila dodeljena skupaj 10 upravičencem,
- dodeljene so bile 4 stanovanjske enote namenjene organiziranju stanovanjskih skupin ter 12 enot za potrebe izvajanja pomembnih dejavnosti za MOL,
- dodelitev hišniških stanovanj, ki se izvajajo v sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL na podlagi Pravilnika o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem in dodelitev službenih stanovanj na podlagi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem, v letu 2025 ni bilo;
- z zamenjavo stanovanj je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 16 gospodinjstev in
- na predlog Komisije za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam, se je dodelilo 45 bivalnih enot in
- sodelovalo se je z nevladnimi in vladnimi organizacijami, ki iščejo nastanitve za svoje člane, ki niso sposobni samostojnega bivanja, in s pristojnimi oddelki MOL glede zagotavljanja namenskih najemnih stanovanj za potrebe nemotene izvajanja pomembnih dejavnosti v MOL.

V letu 2025 je bilo zaključenih 494 postopkov preverjanja izpolnjevanja dohodkovnih in premoženjskih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Izdanih je bilo 430 odločb o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja in 60 odločb o neizpolnjevanju teh pogojev in pričetku plačevanja tržne (po novem prosto oblikovane) najemnine, 4 postopki so bili ustavljeni.

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

JSS MOL je **aktivno sodeloval** z Ministrstvom za solidarno prihodnost (v nadaljevanju MSP) in drugimi deležniki na stanovanjskem področju predvsem na področju zakonodajnih sprememb na stanovanjskem področju (spremembe SZ-1, nov Pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem, nov Pravilnik o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnin, spremembe standardov vzdrževanja stanovanj itd.). Konec julija 2025 je bila sprejeta novela SZ-1G, ki je med drugim prinesla preimenovanje neprofitnih najemnih stanovanj v javna najemna stanovanja. Najemna stanovanja, ki so jih država, občine, javni stanovanjski skladi ali neprofitne stanovanjske organizacije ob začetku uporabe novele SZ-1G (1. 12. 2025) oddajali kot neprofitna najemna stanovanja, se s 1. 12. 2025 štejejo za javna najemna stanovanja. JSS MOL je vse upravne naloge izvajal v zakonsko dovoljenih rokih in občanom na prijazen način.

Redno so se obračunavale subvencije najemnin javnih in ostalih najemnih stanovanj po odločbah iz distribucijskega modula MDDSZ in tako se je 1.871 gospodinjstvom z nižjimi dohodki v javnih najemnih stanovanjih (brez drugih občin) in 947 upravičencem v ostalih najemnih stanovanjih, omogočilo socialno vzdržnost najemnih razmerij, da so kljub nizkim dohodkom lahko ohranili svoje domovanje. Na podlagi sklepa MS MOL je bilo 41 najbolj ogroženim uporabnikom stanovanjskih enot obračunana izredna pomoč kot znižanje najemnine (3 več kot predhodno leto).

JSS MOL je tudi v letu 2025 skrbel za zagotavljanje optimalnih delovnih pogojev za zaposlene, z izvajanjem aktivnosti, povezanih s pridobljenimi certifikati (Družbeno odgovoren delodajalec, Družini prijazna organizacija in Zdravju prijazna organizacija). Velik poudarek je bil v letu 2025 namenjen integriteti, v zvezi s katero je bila izvedena tudi interna delavnica, ki sta jo vodila predstavnika Komisije za preprečevanje korupcije. Vsi zaposleni so bili tudi aktivno vključeni v pripravo novega Načrta integritete. JSS MOL je v okviru obstoječih možnosti ohranjal primerne delovne pogoje za zaposlene in z namenom višanja ravni strokovne usposobljenosti zaposlenim omogočal dodatna izobraževanja. Skrbel je za izvajanje in usklajevanje sprejetih ukrepov za zaščito zdravja zaposlenih, najemnikov, strank oziroma drugih deležnikov.

V letu 2025 je JSS MOL intenzivno delal na implementaciji nove informacijske rešitve za vodenje nepremičninskih evidenc in delovnih procesov, katero bo v letu 2026 dopolnil še z novo informacijsko rešitvijo za področje financ in računovodstva.

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

Praviloma so se aktivnosti izvajale skladno z načrti, v posameznih primerih pa je prišlo do časovnih zamikov oziroma drugih odmikov od zastavljenih načrtov, zlasti iz razlogov opisanih v točki 2.9 tega poročila, na katere pa JSS MOL ni mogel vplivati oziroma ni mogel bistveno vplivati. Zaradi relativno stabilne gospodarske situacije v letu 2025 ni bilo potreb po (večjem) povečevanju odhodkov iz tega razloga. Število prejetih ponudb v postopkih javnega naročanja je bilo v letu 2025 primerljivo s številom prejetih ponudb v preteklih letih, tako da je bila v postopkih javnega naročanja zagotovljena zadostna konkurenčnost in s tem pridobivanje ugodnejše ponudbene cene za JSS MOL.

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

JSS MOL je bil pri doseganju ciljev uspešen. Zagotavljal je pestro stanovanjsko ponudbo in izvajal načrtovane aktivnosti. Stanovanjski fond v registru osnovnih sredstev se je povečal za 14 enot in povečalo se je tudi število občanov, pri čemer se statistično *število prebivalcev na stanovanje* glede na predhodno leto ni spremenilo (Tabela 10).

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

Vsebina	2022	2023	2024	2025	Razlika 2025-24	% 25/24
Število stanovanj MOL in JSS MOL	4.413	4.578	4.665	4.679	14	100,3
Število prebivalcev MOL sredi leta*	293.845	297.432	298.227	301.268	3.041	101,0
Število prebivalcev na stanovanje	67	65	64	64	0	100,0

\*Vir: SURS

Sredstva za izplačilo subvencij najemnin po izdanih odločbah so se povečala, in sicer za 2,1 % v primerjavi s predhodnim letom in so v višini 6.195.382 evrov. Pomoč iz javnih sredstev pri plačevanju najemnine je uveljavilo 2.818 občanov, in sicer 947 v javnih najemnih stanovanjih in 1.871 v ostalih najemnih stanovanjih, oziroma 21 najemnikov manj kot leto prej. Število prejemnikov posamezne vrste subvencije najemnine za zadnja štiri leta je razvidno iz spodnje tabele.

**Tabela 11: Število prejemnikov subvencije najemnine in izrednih pomoči**

Vsebina	2022	2023	2024	2025	% 25/24
Prejemniki subvencije neprofitne najemnine	1.760	1.780	1.801	n/r	101,2
Prejemniki subvencije tržne najemnine	1.135	1.138	1.038	n/r	91,2
Prejem. sub. najem. javnih najem. stan. DOS (brez drugih občin)	n/r	n/r	n/r	1.871	-
Prejem. sub. najemnin ostalih najemnih stanovanj NI-DOS	n/r	n/r	n/r	947	-
<b>Skupaj prejemniki subvencije</b>	<b>2.895</b>	<b>2.918</b>	<b>2.839</b>	<b>2.818</b>	<b>97,3</b>
Prejemniki izredne pomoči pri uporabi stanovanja	41	37	38	41	102,7

Oznaka n/r – nerelevantno

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

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

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

Vsa naročila dobav blaga, storitev in gradenj so bila izvedena skladno z Zakonom o javnem naročanju<sup>25</sup>, na podlagi merila »ekonomsko najugodnejša ponudba«. V vseh postopkih je bil **izbran ponudnik z najugodnejšo ponudbo**, s čimer je bila zagotovljena gospodarna poraba javnih sredstev. V letu 2025 zoper nobeno odločitev o oddaji javnega naročila ni bil vložen zahtevek za revizijo. Učinkovitost (v kvantitativnem, kvalitativnem ter terminskem pogledu in z vidika gospodarnosti) se je zagotavljala z ustreznim načrtovanjem dela in sprotim usklajevanjem aktivnosti ter rednim spremljanjem realizacije vrednosti in veljavnosti pogodb.

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

<sup>25</sup> Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23, 88/23 – ZOPNN-F in 83/25 – ZOUL

Poleg zagotavljanja stanovanj po sprejemljivi ceni za m<sup>2</sup> stanovanjske površine sklad skrbi za **funkcionalnost, vgradnjo kvalitetnih in trajnih materialov ter energetska učinkovitost** in s tem zmanjševanje kasnejših stroškov vzdrževanja in obratovanja.

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

Nadaljevalo se je z **ločenim oddajanjem parkirnih mest** izpraznjenih stanovanjskih enot iz obstoječega fonda. Razpoložljiva parkirna mesta so bila najprej ponujena najemnikom stanovanjskih enot, last JSS MOL in MOL ter nato zunanjim interesentom z javnimi objavami namer za sklenitev neposredne pogodbe. Z namenom uskladitve najemnine za parkirna mesta z dvigom neprofitnih najemnin, je bila konec leta 2024 mesečna najemna za parkirna mesta spremenjena tako, da za pokrita parkirna mesta znaša 50 evrov (prej 35 evrov) in za zunanja parkirna mesta 30 evrov (prej 20 evrov).

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

Spremljalo se je plačevanje stroškov najemnin s strani najemnikov in dolžnike **redno opominjalo** (januar, marec, maj, september, november). Terjatve do kupcev po starosti oziroma po zapadlosti so predstavljene v računovodskem delu poročila v Tabeli 16.

Za **učinkovitejšo in cenejšo izterjavo dolžnikov** se je nadaljevalo z elektronskim vlaganjem predlogov za izvršbe na podlagi verodostojne listine in drugih pisanj (vloge, umiki) preko portala e-sodstvo, podportal e-izvršbe za kvalificirane uporabnike. S samostojnim elektronskim vlaganjem izvršb na podlagi izvršilnega naslova in verodostojne listine se je tovrstne postopke racionaliziralo ter bistveno zmanjšalo stroške odvetniških storitev. Zaposleni vlagajo tožbe in zastopajo lastnika pred sodišči v primeru sporov iz najemnih razmerij. S temi ukrepi se je na eni strani razbremenilo proračun, na drugi strani pa, kar je najpomembneje, zmanjšalo stroške najemnikom, ki po pravilu sodne spore izgubijo.

**Nadaljevalo se je s sodelovanjem z različnimi javnimi službami** (enote CSD Ljubljana, zdravstvene organizacije, Policija in pristojnih oddelkov MU MOL) v smeri iskanja ustreznih stanovanjskih rešitev ter ohranjanje le teh. V stanovanjski stavbi na Knobleharjevi ulici, kjer so nekateri najemniki bivalnih enot potrebni osebne pomoči zaradi slabega zdravstvenega stanja, zagotavlja pomoč tem najemnikom poleg predstavnikov Društva Kralji ulice tudi Patronažna služba Zdravstvenega doma Ljubljana in Zavod za oskrbo na domu, saj gre dejansko v nekaterih primerih za nego težko bolnih. V okviru izvajanja **antideložacijske dejavnosti** je že dlje časa organizirana nastanitvena podpora Društva Kralji ulice v stanovanjski soseski Polje. Glede na zaznane potrebe se od leta 2024 izvaja nastanitveno podporo Društva Kralji ulice in javnih zavodov Mala ulica in Mladi zmaji tudi v soseskah Brdo, Rakova jelša II in Cesta v Gorice.

Glede na zaznane slabe medosebne in medsosedske odnose ter primere neprimerne rabe stanovanjskih enot, je bilo potrebno tudi v letu 2025 precej pozornosti **usmeriti v mirno reševanje nastalih sporov in kršitev**, vse z namenom ohranitve najemnih razmerij in zagotovitve primerne medsosedskega sožitja.

## **2.8. Ocena delovanja notranjega finančnega nadzora**

JSS MOL je skladno z 9. členom Zakona o javnih skladih zavezan k zunanjemu revidiranju letnega poročila. Za zunanjega revizorja letnega poročila za obdobje 2025-2027 je bila imenovana revizijska družba Valuta, družba za revizijo d. o. o., ki je v novembru 2025 izvedla začetno fazo pregleda poslovanja, nato pa je v januarju in februarju 2026 izvedla še zaključni del revidiranja letnega poročila za leto 2025. Pri tem so posebno pozornost namenili proučevanju okoliščin in značilnosti poslovanja sklada, ki pomembno vplivajo na računovodske izkaze. V letu 2025 je zunanja revizija podrobneje podelila proces prodaje in proces okolja kontroliranja in ugotavljala, če delujejo poslovodske in notranje

računovodske kontrole v obravnavanih poslovnih procesih. Zunanja revizija je ugotovila, da ima JSS MOL **vzpostavljene notranje kontrole** na področju procesa prodaje in okolja kontroliranja ter da le-te stalno in učinkovito delujejo. Bistvenih **pomanjkljivosti zunanja revizija ni ugotovila**.

Na osnovi Dogovora o pristopu k Službi za notranjo revizijo v okviru MOL in skladno z letnimi načrti dela SNR MOL izvaja preglede delovanja sistemov notranjih kontrol na različnih področjih poslovanja JSS MOL. V letu 2025 je SNR MOL izvedla revizijo sistema notranjih kontrol v delovnih postopkih Službe za stanovanjska razmerja, ki zagotavlja skladnost s predpisi. Notranja revizija je podala revizijsko oceno, da je sistem notranjih kontrol delno uspešen, saj v postopku preizkušanja na vzorcu **ni ugotovila neskladnosti s predpisi** in izdala 1 priporočilo in 2 svetovanji za izboljšanje notranjih kontrol v delovnih postopkih.

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

Posodobljen je bil register tveganj in ob tem preverjena ustreznost notranjih kontrol glede na identificirana poslovna tveganja. Na podlagi tega je bila izpolnjena Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ za leto 2025, iz katere izhaja, da so poslovna tveganja primerno obvladovana.

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

Na investicijskem področju se je JSS MOL srečeval zlasti z izzivi, povezanimi z različnimi sodnimi postopki (čakanje na odločitve pristojnih sodišč o pravnih sredstvih, vloženi zoper odločbe sodnih oziroma upravnih organov) in upravnimi postopki (predvsem v zvezi s **pridobivanjem mnenj / soglasij nosilcev urejanja prostora in v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj**). Pri tem pa je treba izpostaviti, da časovni zamiki pridobivanja gradbenih dovoljenj v glavnem niso posledica ravnanj (neaktivnosti) upravnih organov, temveč vključevanja različnih stranskih udeležencev v postopke pridobivanja gradbenih dovoljenj, ki z uveljavljanjem različnih aktivnosti vplivajo na podaljševanje časa, v katerem je posamezno gradbeno dovoljenje izdano ali pa izdajo posameznega gradbenega dovoljenja z različnimi pravnimi sredstvi celo preprečujejo.

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

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

## 2.10. Ocena učinkov poslovanja na druga področja

JSS MOL v okviru svojih pristojnosti in finančnih možnosti zagotavlja različne modele cenovno dostopne stanovanjske preskrbe. Posebna pozornost je namenjena **najbolj ogroženim skupinam prebivalstva**, med katere sodijo mladi in mlade družine, brezdomne osebe, osebe z oviranostmi, starejši in tisti, ki niso sposobni samostojnega bivanja ter socialno najbolj ogroženi.

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

enot za posebne namene pa JSS MOL **prispeva tudi k nemotenemu izvajanju pomembnih dejavnosti** v MOL (npr. zdravstveni dejavnosti).

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

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

Z izplačevanjem in obračunavanjem subvencij najemnin za stanovanjske enote se gospodinjstvom z nižjimi dohodki **omogoča socialno vzdržnost najemnih razmerij**. S **preverjanjem dohodkovnih in premoženjskih razmer** najemnikov javnih najemnih stanovanj se skrbi, da najemni fond mestnih stanovanj zasedajo najemniki, ki izpolnjujejo pogoje za neprofitni najem oziroma da je višina najemnine odvisna od premoženjskega stanja gospodinjstva. JSS MOL je **ustrezno prilagodil svoje programe**, da občanom z nižjim socialnim statusom nudi raznovrstne pomoči pri pridobivanju in ohranjanju doma, ob tem pa ostaja ekonomsko učinkovit in likviden.



JAVNI  
**STANOVANJSKI**  
**SKLAD**  
MESTNE  
OBČINE  
**LJUBLJANA**

## ***B. RAČUNOVODSKO POROČILO***

***ZA LETO 2025***

# 1. RAČUNOVODSKI IZKAZI

## 1.1. Bilanca stanja na dan 31. 12. 2025

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)	001	<b>376.752.578,74</b>	<b>347.072.856,38</b>
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	2.200.026,79	2.201.344,39
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	2.200.026,79	2.201.344,37
02	NEPREMIČNINE	004	529.742.035,27	490.609.193,95
03	POPRAVEK VREDNOSTI ZGRADB	005	153.038.592,60	143.599.326,88
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	736.001,61	731.734,82
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	706.942,93	694.808,83
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0,00	0,00
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	19.079,98	24.787,49
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	997,41	1.275,81
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0,00	0,00
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)	012	<b>13.168.311,39</b>	<b>10.361.830,54</b>
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVI VREDNOSTNI PAPIRJI	013	0,00	0,00
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.469.871,79	626.582,32
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	1.101.671,28	1.120.691,60
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0,00	0,00
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	2.003.926,26	517.850,41
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0,00	0,00
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	7.005,96	11.551,91
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	3.140.960,62	3.422.916,33
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	5.444.762,78	4.662.032,97
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	112,70	205,00
	C) ZALOGE(024+025+026+027+028+029+030+031)	023	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0,00	0,00
31	ZALOGE MATERIALA	025	0,00	0,00
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0,00	0,00
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA	027	0,00	0,00
34	PROIZVODI	028	0,00	0,00
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0,00	0,00
36	ZALOGE BLAGA	030	0,00	0,00
37	DRUGE ZALOGE	031	0,00	0,00
	I. AKTIVA SKUPAJ(001+012+023)	032	<b>389.920.890,13</b>	<b>357.434.686,92</b>
99	IZVENBILANČNA EVIDENCA	033	0,00	0,00
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	<b>28.409.485,17</b>	<b>14.264.157,79</b>
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0,00	0,00
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	185.324,23	160.784,79
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	4.105.319,16	3.213.314,73
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	184.876,34	162.074,07
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	931.226,06	1.097.423,29
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	16.715.142,00	4.545.887,15
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	51.250,50	39.486,28
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	6.236.234,18	5.044.982,48
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	112,70	205,00
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)	044	<b>361.511.404,96</b>	<b>343.170.529,13</b>
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0,00	0,00
91	REZERVNI SKLAD	046	537.606,00	435.964,00
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0,00	0,00
93	REZERVACIJE	048	0,00	0,00
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	314.276.670,44	304.221.514,54
9410	Sklad premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti, za neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva	050	0,00	0,00
9411	Sklad premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti, za finančne naložbe	051	0,00	0,00
9412	Presežek prihodkov nad odhodki	052	0,00	0,00
9413	Presežek odhodkov nad prihodki	053	0,00	0,00
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	44.610.314,40	35.430.532,73
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	1.651.632,33	1.760.254,34
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	1.478.743,51	1.673.231,44
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0,00	0,00
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0,00	0,00
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	1.043.561,72	350.967,92
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	<b>389.920.890,13</b>	<b>357.434.686,92</b>
99	IZVENBILANČNA EVIDENCA	061	0,00	0,00

## 1.2. Izkaz prihodkov in odhodkov

Členitev kontov 1	Naziv konta 2	Oznaka za AOP 3	Znesek	
			Tekočega leta 4	Prejšnjega leta 5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (102+153+166+176+192)	101	<b>26.192.094,84</b>	<b>34.246.569,20</b>
	TEKOČI PRIHODKI (103+140)	102	<b>14.233.280,99</b>	<b>13.419.031,10</b>
70	DAVČNI PRIHODKI (104+108+113+116+121+131+139)	103	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK	104	0,00	0,00
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST	108	0,00	0,00
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO	113	0,00	0,00
703	DAVKI NA PREMOŽENJE	116	0,00	0,00
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE	121	0,00	0,00
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE	131	0,00	0,00
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0,00	0,00
71	NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150)	140	<b>14.233.280,99</b>	<b>13.419.031,10</b>
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	13.673.718,53	13.002.201,85
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0,00	0,00
7102	Prihodki od obresti	143	10.686,11	29.567,15
7103	Prihodki od premoženja	144	13.663.032,42	12.972.634,70
711	TAKSE IN PRISTOJBINE	145	0,00	0,00
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0,00	0,00
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	7.574,04	3.191,17
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	150	551.988,42	413.638,08
72	KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)	153	<b>252.189,20</b>	<b>644.558,64</b>
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	252.189,20	530.646,64
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	252.189,20	487.860,42
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0,00	0,00
7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0,00	0,00
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0,00	42.786,22
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	159	0,00	0,00
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (163+164+165)	162	0,00	113.912,00
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0,00	0,00
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0,00	112.172,00
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0,00	1.740,00
73	PREJETE DONACIJE (167+170)	166	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (168+169)	167	0,00	0,00
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0,00	0,00
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0,00	0,00
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (171+172+173+174)	170	0,00	0,00
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0,00	0,00
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0,00	0,00
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0,00	0,00
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0,00	0,00
74	TRANSFERNI PRIHODKI (177+183)	176	<b>11.704.624,65</b>	<b>15.306.406,52</b>
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	11.004.624,65	15.306.406,52
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	3.189.928,24	3.671.895,70
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	7.720.121,18	11.634.510,82
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	94.575,23	0,00
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0,00	0,00
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij in javnih zavodov	182	0,00	0,00
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EU IN IZ DRUGIH DRŽAV	183	700.000,00	0,00
78	PREJETA SREDSTVA IZ EU IN IZ DRUGIH DRŽAV (198+204+209+210+218+219+220)	192	<b>2.000,00</b>	<b>4.876.572,94</b>
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE	198	0,00	0,00
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV	204	0,00	0,00
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0,00	0,00
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU	210	0,00	0,00
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU	218	0,00	4.876.572,94
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	2.000,00	0,00
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EU	220	0,00	0,00
	II. SKUPAJ ODHODKI (222+266+295+907+921)	221	<b>46.785.913,36</b>	<b>38.900.788,54</b>

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
40	TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+932+260)	222	<b>8.895.724,12</b>	<b>9.567.738,94</b>
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	2.246.977,57	1.974.804,60
4000	Plače in dodatki	224	1.899.505,35	1.654.802,95
4001	Regres za letni dopust	225	118.462,11	74.960,56
4002	Povračila in nadomestila	226	132.011,47	124.635,09
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	72.548,71	62.062,95
4004	Sredstva za nadurno delo	228	24.449,93	40.262,12
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0,00	0,00
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	0,00	18.080,93
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+935+236)	231	344.113,48	313.955,81
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	163.331,01	152.236,91
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	138.900,47	130.100,22
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	1.147,61	1.010,12
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	1.956,21	1.833,82
4014	Prispevek za dolgotrajno oskrbo	935	8.302,20	0,00
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	30.475,98	28.774,74
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+247)	237	4.385.532,08	4.463.364,26
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	97.737,47	114.952,26
4021	Posebni material in storitve	239	19.398,20	12.437,37
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	89.872,26	102.784,23
4023	Prevozni stroški in storitve	241	119,70	227,50
4024	Stroški službenih potovanj	242	19.499,55	18.084,14
4025	Tekoče vzdrževanje	243	3.812.282,20	3.675.977,49
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	59.141,45	44.535,41
4027	Kazni in odškodnine	245	0,00	233.729,09
4029	Drugi operativni odhodki	247	287.481,25	260.636,77
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253+931)	248	1.290.327,90	2.359.980,92
4030	Plačila obresti od kreditov Banki Slovenije	249	0,00	0,00
4031	Plačila obresti od kreditov bankam	250	480.371,88	543.582,28
4032	Plačila obresti od kreditov drugim finančnim institucijam	251	0,00	0,00
4033	Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem	252	809.956,02	1.816.398,64
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	253	0,00	0,00
4035	Plačila obresti subjektom, vključenim v sistem EZR	931	0,00	0,00
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (255+256+257+258+259)	254	0,00	0,00
4040	Plačila obresti od kreditov mednarodnim finančnim institucijam	255	0,00	0,00
4041	Plačila obresti od kreditov tujim vladam	256	0,00	0,00
4042	Plačila obresti od kreditov tujim bankam in finančnim institucijam	257	0,00	0,00
4043	Plačila obresti od kreditov drugim tujim kreditodajalcem	258	0,00	0,00
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0,00	0,00
405	PRENOS PRORAČUNU PRIPADAJOČEGA DELA REZULTATA POSLOVANJA UPRAVLJAVCA EZR PRETEKLEGA LETA	932	0,00	0,00
409	REZERVE (261+262+263+264+265)	260	628.773,09	455.633,35
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0,00	0,00
4091	Proračunska rezerva	262	0,00	0,00
4092	Druge rezerve	263	0,00	0,00
4093	Sredstva za posebne namene	264	627.131,09	455.633,35
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	1.642,00	0,00
41	TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)	266	<b>2.984.559,07</b>	<b>2.878.491,10</b>
410	SUBVENCije (268+269+270)	267	0,00	0,00
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0,00	0,00
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0,00	0,00
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0,00	0,00
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (272+273+274+275+276+277+278+279+280)	271	2.984.559,07	2.873.203,62
4110	Transferi nezaposlenim	272	0,00	0,00
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0,00	0,00
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0,00	0,00
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0,00	0,00
4114	Pokojnine	276	0,00	0,00
4115	Nadomestila plač	277	0,00	0,00
4116	Boleznine	278	0,00	0,00
4117	Štipendije	279	0,00	0,00
4119	Drugi transferi posameznikom	280	2.984.559,07	2.873.203,62
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0,00	0,00
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (283+284+285+286+287+288+289)	282	0,00	5.287,48
4130	Tekoči transferi občinam	283	0,00	0,00
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0,00	0,00

Členitev kontov 1	Naziv konta 2	Oznaka za AOP 3	Znesek	
			Tekočega leta 4	Prejšnjega leta 5
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	0,00	0,00
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0,00	0,00
Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek Tekočega leta	Členitev kontov
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	0,00	5.287,48
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0,00	0,00
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0,00	0,00
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (291+292+293+294)	290	0,00	0,00
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0,00	0,00
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0,00	0,00
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0,00	0,00
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0,00	0,00
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (296)	295	<b>34.905.630,17</b>	<b>26.454.558,50</b>
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+905+906)	296	34.905.630,17	26.454.558,50
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	493.043,81	14.753.760,71
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0,00	0,00
4202	Nakup opreme	299	12.486,66	15.816,78
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0,00	0,00
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	29.923.465,69	8.312.245,21
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	1.957.933,75	1.587.900,29
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	1.069.740,44	656.179,30
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	0,00	105.469,46
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	1.448.959,82	1.023.186,75
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0,00	0,00
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (908+916)	907	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (909+910+911+912+913+914+915)	908	0,00	0,00
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0,00	0,00
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0,00	0,00
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0,00	0,00
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0,00	0,00
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0,00	0,00
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0,00	0,00
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0,00	0,00
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (917+918+919+920)	916	0,00	0,00
4320	Investicijski transferi občinam	917	0,00	0,00
4321	Investicijski transferi javnim skladom in javnim agencijam	918	0,00	0,00
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0,00	0,00
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0,00	0,00
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EU (922+923+924+925+926)	921	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun EU	922	0,00	0,00
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0,00	0,00
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka (BND)	924	0,00	0,00
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0,00	0,00
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov bruto nacionalnega dohodka (BND) v korist drugih držav	926	0,00	0,00
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221)	927	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)	928	<b>20.593.818,52</b>	<b>4.654.219,34</b>
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	58	58
	Število mesecev poslovanja	930	12	12

### 1.3. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN ZMANJŠANJE FINANČNIH NALOŽB(302+313+319+320)	301	<b>14.158,55</b>	<b>14.079,43</b>
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	13.880,15	13.801,03
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	13.880,15	13.801,03
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0,00	0,00
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0,00	0,00
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0,00	0,00
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0,00	0,00
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0,00	0,00
7506	Prejeta vračila danih posojil iz tujine	309	0,00	0,00
7507	Prejeta vračila danih posojil državnemu proračunu	310	0,00	0,00
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij in javnih zavodov	311	0,00	0,00
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0,00	0,00
751	ZMANJŠANJE FINANČNIH NALOŽB(314+315+316+317+318+350)	313	0,00	0,00
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev in drugih zmanjšanj kapitala v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0,00	0,00
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev in drugih zmanjšanj kapitala v finančnih institucijah	315	0,00	0,00
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev in drugih zmanjšanj kapitala v privatnih podjetjih	316	0,00	0,00
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev doma in v tujini	317	0,00	0,00
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0,00	0,00
7515	Zmanjšanje drugih finančnih naložb	350	0,00	0,00
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	278,40	278,40
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0,00	0,00
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE FINANČNIH NALOŽB (322+333+340+344+347)	321	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
440	DANA POSOJILA(323+324+325+326+327+328+329+330+331+332)	322	0,00	0,00
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0,00	0,00
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0,00	0,00
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0,00	0,00
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0,00	0,00
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0,00	0,00
4405	Dana posojila občinam	328	0,00	0,00
4406	Dana posojila v tujino	329	0,00	0,00
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0,00	0,00
4408	Dana posojila javnim agencijam in javnim zavodom	331	0,00	0,00
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0,00	0,00
441	POVEČANJE FINANČNIH NALOŽB (334+335+336+337+338+339)	333	0,00	0,00
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0,00	0,00
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0,00	0,00
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0,00	0,00
4413	Skupna vlaganja	337	0,00	0,00
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0,00	0,00
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0,00	0,00
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (341+342+343)	340	0,00	0,00
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0,00	0,00
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade, javne agencije in finančne družbe	342	0,00	0,00
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0,00	0,00
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (345+346)	344	0,00	0,00
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0,00	0,00
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0,00	0,00
444	DANA POSOJILA SUBJEKTOM, VKLJUČENIM V ENOTNO UPRAVLJANJE SREDSTEV SISTEMA EZR	347	0,00	0,00
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (301-321)	348	<b>14.158,55</b>	<b>14.079,43</b>
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (321-301)	349	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 1.4. Izkaz računa financiranja

Členitev kontov 1	Naziv konta 2	Oznaka za AOP 3	Znesek	
			Tekočega leta 4	Prejšnjega leta 5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)	351	<b>23.680.828,76</b>	<b>6.516.964,03</b>
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	23.680.828,76	6.516.964,03
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0,00	0,00
5001	Najeti krediti pri bankah	354	11.900.000,00	2.000.000,00
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0,00	0,00
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	11.780.828,76	4.516.964,03
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0,00	0,00
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (359+360+361+362+363)	358	0,00	0,00
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0,00	0,00
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0,00	0,00
5012	Najeti krediti pri tujih bankah in finančnih institucijah	361	0,00	0,00
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0,00	0,00
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0,00	0,00
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (365+371)	364	<b>2.367.606,61</b>	<b>2.735.734,71</b>
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	2.367.606,61	2.735.734,71
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0,00	0,00
5501	Odplačila kreditov bankam	367	885.412,32	885.412,32
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0,00	0,00
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	1.482.194,29	1.850.322,39
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0,00	0,00
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (372+373+374+375+376)	371	0,00	0,00
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0,00	0,00
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0,00	0,00
5512	Odplačila dolga tujim bankam in finančnim institucijam	374	0,00	0,00
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0,00	0,00
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0,00	0,00
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (351-364)	377	<b>21.313.222,15</b>	<b>3.781.229,32</b>
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)	378	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)	379	<b>733.562,18</b>	<b>0,00</b>
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)	380	<b>0,00</b>	<b>858.910,59</b>

## 2. POJASNILA K IZKAZOM

### 2.1. Pojasnila k bilanci stanja

#### 2.1.1. Sredstva

Skupna vrednost aktive oziroma sredstev JSS MOL na dan 31. 12. 2025 znaša 389.920.890,13 evrov, kar je 32.486.203,21 evrov oziroma 9,1 % več kot predhodno leto. Vrednost dolgoročnih sredstev v izkazu je 376.752.578,74 evrov in predstavljajo 96,6 % vseh sredstev, kratkoročnih sredstev izkazanih v bilanci stanja je 13.168.344,39 evrov, kar je 3,4 % vseh sredstev. Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so se povečala za 8,6 % zaradi nakupov osnovnih sredstev, aktivnosti na investicijah za izgradnjo novih enot in prenosov v upravljanje ter s tem preseгла zmanjšanja iz naslova obračunane amortizacije v glavnini v višini 3 % od nabavne vrednosti enote. Kratkoročna sredstva so se glede na preteklo leto prav tako zvišala, večinoma iz naslova kratkoročnih terjatev do uporabnikov EKN (skupina 14) in dobroimetja pri bankah (skupina 11).

Obračunana amortizacija vseh osnovnih sredstev znaša 9.492.721,62 evrov. Vrednost premoženja JSS MOL se je zaradi amortizacije zmanjšala za 9.451.849,05 evrov in vrednost premoženja MOL, v upravljanju JSS MOL, za 40.872,57 evrov.

##### 2.1.1.1. Neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva

Osnovna sredstva sestavljajo: opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena sredstva. Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, gradbeni objekti in oprema. Kot opremo izkazujemo tudi drobni inventar z dobo uporabnosti nad enim letom. Drobni inventar, ki ga izkazujemo med opredmetenimi osnovnimi sredstvi, vendar ločeno od ostale opreme, je 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 priznanje, se ob začetnem priznanju 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 šteje 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 2025 so enake kot v letu poprej.

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

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

JSS MOL izkazuje med svojimi opredmetenimi osnovnimi sredstvi predvsem stanovanja, ki se oddajajo v najem. Stanovanja so evidentirana kot opredmetena osnovna sredstva in ne kot naložbene nepremičnine, saj so to sredstva JSS MOL, ki se uporabljajo za dajanje v poslovni najem in se bodo po pričakovanjih uporabljala v več kot enem obračunskem obdobju. Da gre za poslovni najem, je razvidno

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

Opredmetena osnovna sredstva se lahko prevrednoti zaradi okrepitev ali zaradi oslabilte in sicer na podlagi cenitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti. Opredmetena osnovna sredstva, predvsem nepremičnine, se lahko prevrednoti, če se knjigovodski podatki o nabavni vrednosti pomembno razlikujejo od nabavne vrednosti primerljivih (enakih ali podobnih) sredstev. Vsako premoženje je pred prodajo, menjavo, nakupom ocenjeno s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti oziroma pooblaščenega revizorja.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše nepremičnine. Njihova neodpisana vrednost konec leta znaša 376.703.442,67 evrov, kar je za 8,6 % oziroma 29.693.576,32 evrov več kot leto poprej.

**Tabela 12: Neodpisane vrednosti nepremičnin**

Vsebina	2025	delež v %	2024	delež v %
1	2	3	4	5
<b>Nepremičnine v lasti JSS MOL</b>	<b>375.243.910,91</b>	<b>99,6</b>	<b>345.360.307,74</b>	<b>99,5</b>
Zemljišča	33.737.614,17	9,0	29.304.185,00	8,4
Stanovanja in druge enote	296.551.680,02	78,7	299.735.032,74	86,4
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	44.954.616,72	11,9	16.321.090,00	4,7
<b>Nepremičnine v lasti MOL, v upravljanju</b>	<b>1.459.531,76</b>	<b>0,4</b>	<b>1.649.558,61</b>	<b>0,5</b>
Zemljišča	567.517,50	0,2	567.517,50	0,2
Stanovanja in druge enote	892.014,26	0,2	1.082.041,11	0,3
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	0,00	0,0	0,00	0,0
<b>Skupaj</b>	<b>376.703.442,67</b>	<b>100,0</b>	<b>347.009.866,35</b>	<b>100,0</b>

Konec leta je bilo v registru osnovnih sredstev 7.439 enot, od tega je bilo 4.679 stanovanjskih enot, kar je 14 enot več kot leto poprej. Število parkirnih mest in garaž je 2.755, to je 20 enot več v primerjavi s preteklim letom. Poslovnih prostorov je 5, kar je enako kot leto prej. V lasti MOL je 21 enot, v lasti JSS MOL pa 7.418 enot. Število enot v registru osnovnih sredstev po stanju 31. 12. 2025 po vrsti in lastništvu je razvidno iz naslednje tabele.

**Tabela 13: Enote po vrsti in lastništvu**

Vsebina	Število enot 31.12.2025			Povečanje/ Zmanjšanje	Število enot 31.12.2024		
	JSS	MOL	Skupaj		JSS	MOL	Skupaj
Stanovanjske enote	4.660	19	4.679	14	4.645	20	4.665
Parkirna mesta	2.755	0	2.755	20	2.735	0	2.735
Poslovni prostori	3	2	5	0	3	2	5
<b>Skupaj</b>	<b>7.418</b>	<b>21</b>	<b>7.439</b>	<b>34</b>	<b>7.383</b>	<b>22</b>	<b>7.405</b>

### 2.1.1.2. Osnovna sredstva v lasti JSS MOL

Neodpisana vrednost nepremičnin v lasti JSS MOL je konec leta znašala 375.243.910,91 evrov oziroma 8,7 % več kot leto poprej.

**Tabela 14: Gibanje vrednosti nepremičnin v lasti JSS MOL**

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine v pridobivanju in obnove enot	SKUPAJ
<b>Nabavna vrednost</b>				
<b>Stanje 31.12.2024</b>	<b>29.304.185,29</b>	<b>442.568.733,95</b>	<b>16.321.090,43</b>	<b>488.194.009,67</b>
Nabave	989.990,44	364.000,00	34.225.358,03	35.579.348,47
Povečanje NV - zaključene obnove	0,00	1.863.132,81	-1.863.132,81	0,00
Povečanje NV - zaključene investicije	0,00	3.690.414,87	-3.690.414,87	0,00
Povečanje NV - skupna PM	0,00	15.000,00	0,00	15.000,00
Poveč. NV – povečan. vrednosti nam. prem.	3.486.000,00	363.977,50	0,00	3.849.977,50
Povečanje NV - drugo	35.773,03	28.363,14	0,00	64.136,17
Zmanjšanje NV - prenos iz NP na MOL	-35.773,03	0,00	0,00	-35.773,03
Zmanjšanje NV - izločitve, drugo	-42.561,56	-87.184,00	-38.284,06	-168.029,62
<b>Stanje 31.12.2025</b>	<b>33.737.614,17</b>	<b>448.806.438,27</b>	<b>44.954.616,72</b>	<b>527.498.669,16</b>
<b>Popravek vrednosti</b>				
<b>Stanje 31.12.2024</b>	<b>0,00</b>	<b>142.833.701,21</b>	<b>0,00</b>	<b>142.833.701,21</b>
Amortizacija	0,00	9.445.168,29	0,00	9.445.168,29
Povečanje PV - prenosi	0,00	4.896,20	0,00	4.896,20
Zmanjšanje PV - izločitve	0,00	-29.007,45	0,00	-29.007,45
<b>Stanje 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>152.254.758,25</b>	<b>0,00</b>	<b>152.254.758,25</b>
<b>Neodpisana vrednost</b>				
<b>Stanje 31.12.2025</b>	<b>33.737.614,17</b>	<b>296.551.680,02</b>	<b>44.954.616,72</b>	<b>375.243.910,91</b>

Vrednost **zemljišč** v lasti JSS MOL (skupina 020) na dan 31. 12. 2025 je 33.737.614,17 evrov, kar je 15,1 % več kot preteklo leto. Povečala se je zaradi nakupov na lokaciji Bizovik za 228.990,00 evrov, in Glince za 759.900,00 evrov in zaradi prenosa v namensko premoženje po Sklepu 25. seje MS MOL z dne 22. 9. 2025 na lokacijah Cerutova v višini 553.410,00 evrov, Brilejeva 2.105.250,00 evrov, Zavetišče za brezdomce 800.280,00 evrov, Bizovik 17.700,00 in Polje III 9.360,00 evrov. Zaradi uskladitve evidenc in prenosa iz namenskega premoženja po Sklepu 25. seje MS MOL so se povečala in zmanjšala zemljišča na lokacijah Polje IV in Na Herši v višini 35.773,03 evrov. Zmanjšala so se tudi zaradi izločitve iz naslova prenosa pripadajočega zemljišča k enoti v register OS na lokacijah Kladežna (Rečna 5) in Polje III ter izvensodne poravnave na lokaciji Zelena jama – Zvezna v skupni višini 42.561,56 evrov.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 - 031) v lasti JSS MOL znaša 296.551.680,02 evrov in je za 1,1 % nižja kot leto poprej. Nabavna vrednost objektov znaša 448.806.438,27 evrov in je za 1,4 % višja kot leto poprej. Povečala se je zaradi nakupov v vrednosti 364.000,00 evrov (Jakčeva 14 in Ulica Vide Pregarčeve 24), izvedenega investicijskega vzdrževanja stanovanj za 1.863.132,81 evrov, zaključenih investicij Zaloška 160a in Črnuški bajer za 3.690.414,87 evrov, vnosa skupnih parkirnih mest zaradi namena oddaje v najem v višini 15.000,00 evrov, povečanja vrednosti namenskega premoženja za 363.977,50 evrov in prenosov zemljišč na stanovanja v vrednosti 28.363,14 evrov. Nabavna vrednost objektov se je zaradi prodaj znižala za 87.184,00 evrov.

Popravek vrednosti znaša 152.254.758,25 evrov, kar je 6,6 % več kot leto prej. Povečal se je za obračunano amortizacijo v višini 9.445.168,29 evrov in prenosa v namensko premoženje za 4.896,20 evrov ter zmanjšal zaradi izločitve prodanih enot v višini 29.007,45 evrov.

JSS MOL je imel konec leta v **registru osnovnih sredstev 7.418 enot**, od tega 4.660 stanovanjskih enot, 2.755 parkirnih mest in 3 poslovne prostore. Z zaključenimi investicijami je bilo pridobljenih 13 stanovanjskih enot in 20 parkirnih mest, 2 stanovanjski enoti sta bili pridobljeni na podlagi prodajnih pogodb, 1 stanovanjska enota s prenosom v namensko premoženje ter 3 parkirna mesta so bila na novo evidentirana za namen oddaje v najem. Med letom je bilo zaradi prodaj izločeno 1 stanovanje in 3 parkirna mesta.

Na dan 31. 12. 2025 je vrednost **nepremičnin v pridobivanju in obnov enot** last JSS MOL (skupina 023) 44.954.616,72 evrov, kar je 2,8 krat več kot preteklo leto. Povečanje v višini 34.225.358,03 evrov

je bilo zaradi aktivnosti na 13 lokacijah: Zelena jama - Zvezna, Mestni kare Povšetova, Litijska - Pesarska, Rakova jelša I, Zavetišče za brezdomce ob Poljanski cesti, Resljeva 48, Rakova jelša III, Brilejeva, Cerutova, Glince, Zaloška cesta 160A, Črnuški bajer, Polje I - igrišče in investicijskega vzdrževanja enot. Zmanjšanje pa je bilo v višini 5.591.831,74 evrov zaradi aktiviranja investicij Zaloška 160 A in Črnuški bajer, prodaje zgrajenega DEE omrežja Elektru Ljubljana na projektu Zavetišče za brezdomce ob Poljanski cesti ter zaključenih obnov stanovanjskih enot.

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** (skupina 04, 05) je konec leta znašala 9.846,93 evrov in je 25,7 % nižja kot leto poprej. Med letom je bilo novih nabav za 3.639,15 evrov in izločitev za 3.832,50 evrov. Popravek vrednosti se je povečal za obračunano amortizacijo v višini 6.680,76 evrov, zmanjšal pa zaradi izločitev za 3.467,86 evrov.

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

Pretežni del sredstev MOL, v upravljanju JSS MOL, predstavljajo nepremičnine. Neodpisana vrednost **nepremičnin** v upravljanju je konec leta znašala 1.459.532 evrov oziroma 11,5 % manj kot leto poprej. Spremembe na nepremičninah prejetih v upravljanje so razvidne iz tabele v nadaljevanju.

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

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine v pridobivanju in obnove enot	SKUPAJ
<b>Nabavna vrednost</b>				
<b>Stanje 31.12.2024</b>	<b>567.517,50</b>	<b>1.847.666,78</b>	<b>0,00</b>	<b>2.415.184,28</b>
Nabave, prenosi	553.410,00	0,00	48.478,23	601.888,23
Povečanje NV - zaključene obnove	0,00	48.478,23	-48.478,23	0,00
Zmanjšanje NV - prenos v nam. prem.	-553.410,00	-220.296,40	0,00	-773.706,40
<b>Stanje 31.12.2025</b>	<b>567.517,50</b>	<b>1.675.848,61</b>	<b>0,00</b>	<b>2.243.366,11</b>
<b>Popravek vrednosti</b>				
<b>Stanje 31.12.2024</b>	<b>0,00</b>	<b>765.625,67</b>	<b>0,00</b>	<b>765.625,67</b>
Amortizacija	0,00	29.089,12	0,00	29.089,12
Zmanjšanje NV - prenos v nam. prem.	0,00	-10.880,44	0,00	-10.880,44
<b>Stanje 31.12.2025</b>	<b>0,00</b>	<b>783.834,35</b>	<b>0,00</b>	<b>783.834,35</b>
<b>Neodpisana vrednost</b>				
<i>Stanje 31.12.2025</i>	<i>567.517,50</i>	<i>892.014,26</i>	<i>0,00</i>	<i>1.459.531,76</i>

Vrednost **zemljišč** last MOL, v upravljanju JSS MOL, (skupina 020) na lokaciji Cesta španskih borcev na dan 31. 12. 2025 znaša 567.517,50 evrov. Po Sklepu župana prenesena zemljišča na Cerutovi v skupni vrednosti 553.410,00 evrov iz fonda MOL ORN v upravljanje JSS MOL so bila na podlagi Sklepa MS MOL o povečanju namenskega premoženja in kapitala JSS MOL tudi izločena iz upravljanja JSS MOL.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 – 031) je konec leta znašala 892.014,26 evrov in je 17,6 % nižja kot leto prej. Nabavna vrednost objektov znaša 1.675.848,61 evrov in je 9,3 % nižja kot predhodno leto. Povečala se je zaradi zaključene obnove v vrednosti 48.478,23 evrov, zmanjšala pa zaradi prenosa stanovanjske enote Ulica Bratov Učakar v namensko premoženje JSS MOL v vrednosti 220.296,40 evrov. Popravek vrednosti znaša 783.834,35 evrov, kar je 2,4 % več kot lani. Povečal se je zaradi obračunane amortizacije za 29.089,12 evrov in zmanjšal zaradi prenosa v namensko premoženje v višini 10.880,44 evrov.

V registru osnovnih sredstev je bilo konec leta 21 enot v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL, od tega 19 stanovanjskih enot in 2 poslovna prostora. Zmanjšanje za 1 stanovanjsko enoto je zaradi prenosa v namensko premoženje JSS MOL.

Na dan 31. 12. 2025 ni vrednosti **nepremičnin v pridobivanju** last MOL (skupina 023), kar je enako preteklemu letu. Med letom je bila izvedena prenova stanovanja v vrednosti 48.478,23 evrov.

Neodpisana vrednost **neopredmetenih osnovnih sredstev** (skupina 00 – 01) konec leta je enaka 0,00 evrov, kar pomeni, da je nabavna vrednost enaka vrednosti popravka neopredmetenih osnovnih sredstev in sicer 2.200.026,79 evrov.

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** (skupina 04, 05) je konec leta znašala 19.211,75 evrov in je za 18,8 % nižja kot leto poprej. Nabavna vrednost se je med letom povečala zaradi novih nabav za 8.871,74 evrov ter zmanjšala zaradi izločitev iz uporabe za 4.411,60 evrov. Popravek vrednosti se je povečal za obračunano amortizacijo v višini 11.783,43 evrov ter za enkratni odpis drobnega inventarja ob nabavi v vrednosti 1.469,71 evrov, zmanjšal pa zaradi izločitev iz uporabe za 4.331,90 evrov.

#### 2.1.1.4. Druga sredstva

**Dolgoročno dana posojila** posameznikom so v bilanci stanja (skupina 07) izkazana v višini 19.079,98 evrov in so zmanjšana za 6.520,88 evrov, kolikor je ocenjena vrednost terjatev zapadlih v letu 2026. Vrednost dolgoročnih terjatev, ki zapadejo v plačilo v naslednjih 12 mesecih, se v izkazu bilanca stanja izkaže med kratkoročnimi terjatvami iz financiranja. Vrednost dolgoročnih terjatev do posojiljemalcev je za 23 % nižja kot leto poprej, saj je bila ena pogodba poplačana. Konec leta 2025 je bilo aktivnih 8 posojilnih pogodb.

**Dolgoročne terjatve iz poslovanja** (skupina 08) znašajo 997,41 evrov, kar predstavlja terjatev po 1 aktivni pogodbi o obročnem plačilu kupnine iz privatizacije.

**Dobroimetja pri bankah in na računih** (skupina 11) so konec leta znašala 1.469.871,79 evrov na transakcijskih računih sklada, kar je 2,3 krat več kot preteklo leto, od tega je 537.606,00 evrov sredstev rezerv (za rezervni sklad in za kreditna tveganja) ter na računu za namenska sredstva 926.608,61 evrov in na računu za delovanje 5.657,18 evrov.

**Kratkoročne terjatve do kupcev** (skupina 12) zajemajo terjatve za neprofitne in tržne (po SZ-1G prosto oblikovane) najemnine, uporabnine, stanovanjske stroške, vračila subvencij, najemnine garaž, skupnih delov stavb ter poslovnih prostorov in konec leta znašajo 1.101.671,28 evrov, kar je 1,7 % manj kot leto prej in sicer z zapadlostjo do 1 leta jih je 45,3 %, z zapadlostjo od 1 leta do 3 let 16,1 % in z zapadlostjo nad 3 leta 38,6 %.

**Tabela 16: Terjatve do najemnikov po starosti (konto 1200)**

Starost	2022	2023	2024	2025	2025/ 2024	Delež 2025
do 1 leta	403.092,25	463.898,61	504.789,14	498.905,15	98,8	45,3
nad 1 leto do 3 let	104.691,86	135.816,04	172.956,94	177.246,95	102,5	16,1
nad 3 leta (v sodnih postopkih)	497.307,94	445.238,25	442.944,49	425.519,18	96,1	38,6
<b>Skupaj</b>	<b>1.005.092,05</b>	<b>1.044.952,90</b>	<b>1.120.690,57</b>	<b>1.101.671,28</b>	<b>98,3</b>	<b>100,0</b>

Tabela 16 prikazuje minimalno zmanjšanje oziroma povečanje terjatve do najemnikov znotraj posameznih starostnih skupin, pri čemer je znižanje terjatev z zapadlostjo do 1 leta posledica plačil po rednem opominjanju (5x letno) in ostalih aktivnosti iz naslova antideložacijske dejavnosti. Minimalno povečanje v skupini z zapadlostjo nad 1 letom do 3 let je lahko posledica višjih življenjskih stroškov in dvigovanja najemnin po novem stanovanjskem zakonu SZ-1E. Terjatve starejše od 3 let pa so v postopkih sodne izterjave in so se zmanjšale predvsem zaradi odpustov po končanih osebnih stečajih in odpisov, saj so dolžniki večinoma brez premoženja in dolgoletni prejemniki socialnih pomoči ter po izpraznitvi stanovanjske enote ne prijavijo novega bivališča v Sloveniji, kar ovira izterjavo.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (skupina 14) znašajo 2.003.926,26 evrov in so 3,9 krat višje kot leto poprej. Proračun MOL je zapadle zahtevke plačal januarja 2026, in sicer za tekoče materialne stroške za 11/2025 višini 39.637,82 evrov. Kot vsako leto je tudi konec tega leta odprt zahtevkov za decembrske plače izplačane v januarju v višini 207.847,17 evrov. Terjatve do ZZZS za refundacije plač znašajo 8.242,16 evrov ter preostanek so terjatve za decembrske obresti EZR in iz naslova zahtevkov za subvencije neprofitnih najemnin in prosto oblikovanih najemnin javnih najemnih stanovanj (lastnik DOS).

Kratkoročne terjatve iz financiranja (skupina 16) so izkazane v višini 7.005,96 evrov, kar je 39,4 % manj kot preteklo leto. Povečane so za ocenjeno vrednost glavnice dolgoročnih stanovanjskih posojil danih posameznikom zapadlih v naslednjih 12 mesecih v višini 6.520,88 evrov.

**Druge kratkoročne terjatve** (skupina 17) so izkazane v višini 3.140.960,62 evrov, kar je 8,2 % manj kot predhodno leto. Ocenjena vrednost obročnih plačil kupnin po SZ-1 zapadlih v letu 2026 v znesku 278,40 evrov povečuje to postavko. V bruto bilanci so evidentirani zneski kot sledi v nadaljevanju.

**Tabela 17: Druge kratkoročne terjatve**

<b>DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Terjatve za vstopni DDV	560,64	480,50
Terjatve za kredite v izterjavi	9.208,84	9.208,84
Terjatve za sodne stroške z obrestmi	131.091,79	136.603,73
Terjatve za vračila tržnih subvencij po odločbah	42.355,65	49.600,55
Druge kratkoročne terjatve, sodne poravnave, povračila stroškov enot	60.969,74	63.450,61
Terjatve za poravnane obratovalne stroške	619.462,78	571.128,31
Terjatve za pogodbene kazni	2.277.032,78	2.592.165,39
<b>Skupaj druge kratkoročne terjatve</b>	<b>3.140.682,22</b>	<b>3.422.637,93</b>

Med drugimi kratkoročnimi terjatvami so se povečale terjatve za poravnane obratovalne stroške, zmanjšale pa terjatve za pogodbene kazni zaradi prejetega priliva 315.132,61 evrov iz stečaja podjetja Begrad d.d., ki še vedno predstavljajo največji delež (72,5 %). Najvišja je kljub delnemu poplačilu (doslej 743.246,52 evrov) do izvajalca objekta Polje III Begrad d. d. - v stečaju v višini 1.640.393,11 evrov, ki je bila v celoti priznana. V stečajno maso GPG d. d. - v stečaju je prijavljen nepobotan del pogodbene kazni zaradi zamude pri izročitvi objekta Polje II v višini 465.520,09 evrov in sicer je bila vložena tožba v stečajnem postopku v skladu z napotitvenim sklepom. Poleg teh so evidentirane še do NGD gradbeni inženiring d. o. o. – v stečaju, izvajalca objektov Vodnikova ulica 5 in Ob Ljubljani 42, v skupni višini 171.119,58 evrov.

Med **neplačanimi odhodki** (skupina 18, proti konta skupin 21, 22, 23, 24 in 26) se izkazujejo odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Konec leta so znašali 5.444.762,78 evrov in so za 16,6 % višji kot predhodno leto. V spodnji tabeli je primerjava stanj kontov skupine 18 s stanji protikontov kratkoročnih obveznosti.

**Tabela 18: Neplačani odhodki**

<b>NEPLAČANI ODHODKI</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>OBVEZNOSTI</b>	<b>31.12.2025</b>
Neplačani tekoči odhodki 180	691.852,82	Skupina 21	185.324,23
Neplačani tekoči transferi 181	929.419,39	Skupina 22	4.105.319,16
Neplačani investicijski odh. 182	3.823.490,57	Skupina 23	184.876,34
Drugi neplačani izdatki 189	0,00	Skupina 23 – DDV višji	-13.233,51
		Skupina 24	931.226,06
		Skupina 26	51.250,50
<b>Skupaj</b>	<b>5.444.762,78</b>	<b>Skupaj</b>	<b>5.444.762,78</b>

**Aktivne časovne razmejitve** (skupina 19) izkazuje kratkoročno odložene odhodke dobroimetja na petih urbana karticah v skupni višini 112,70 evrov.

## 2.1.2. Obveznosti do virov sredstev

**Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve** so v izkazu bilanca stanja izkazane v višini 28.409.485,17 evrov, so 2 krat višje kot leto poprej in povečane za ocenjeno vrednost odplačil glavnih dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2025 v višini 2.815.142,00 evrov.

**Kratkoročne obveznosti do zaposlenih** (skupina 21) v višini 185.324,23 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december in so za 15,3 % višje kot predhodno leto v glavnini zaradi obračuna v skladu z zakonom o pravici do zimskega regresa (ZPZR) v decembru 2025 in prispevka za dolgotrajno oskrbo od 1.7.2025 dalje v skladu z Zakonom o dolgotrajni oskrbi (ZDOsk-1).

**Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev** (skupina 22) izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oziroma dobavljeno blago in so konec leta znašale 4.105.319,16 evrov, kar je za 27,8 % več kot leto poprej. Nezapadlih obveznosti je 4.094.302,60 evrov oziroma 99,7 %, preostanek obveznosti pa je zapadlih in so zadržana sredstva do izvajalcev posameznih projektov in sanacij objektov v skladu s sklenjenimi pogodbami oziroma zaradi neizpolnjenih pogodbenih določil (nedostavljena garancija).

**Druge kratkoročne obveznosti** (skupina 23) v višini 184.876,34 evrov so za 14,1 % višje kot leto poprej. Največ, 155.828,76 evrov, je obveznosti za DDV iz naslova treh večjih investicij v teku Litijska – Pesarska, Zelena jama – Zvezna, Rakova jelša I in na podlagi 76.a člena ZDDV-1 in obračunanih garažnin, sledijo dajatve in prispevki plač za december v višini 28.790,23 evrov ter preostanek drugih obveznosti iz poslovanja. JSS MOL je zavezan k oddaji mesečnega obračuna DDV.

**Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** (skupina 24) so izkazane v višini 931.226,06 evrov, kar je 15,1 % manj kot preteklo leto. Obveznosti do MOL iz naslova odprtih terjatev iz premoženja last MOL, v upravljanju JSS MOL, so v višini 929.419,39 evrov ter preostanek do drugih uporabnikov proračunov občin in države.

**Kratkoročne obveznosti do financerjev** (skupina 25) so v bilanci stanja izkazane v višini 16.715.142,00 evrov. Predstavljajo ocenjena odplačila glavnih najetih dolgoročnih posojil in lastnih udeležb zapadlih v letu 2026 ter po stanju 31. 12. 2025 črpan kratkoročni kredit v višini 13.900.000,00 evrov.

**Kratkoročne obveznosti iz financiranja** (skupina 26) predstavljajo natečene obresti za najeta posojila v višini 51.250,50 evrov.

**Neplačani prihodki** (skupina 28, proti konta skupin 12, 14, 16 in 17) so izkazani v višini 6.236.234,18 evrov in so za 23,6 % višji kot leto prej. To so prihodki, ki so že nastali v obračunskem obdobju, vendar še niso bili plačani. Ob plačilu terjatev iz naslova najemnih razmerij, zahtevkov za izplačilo iz proračuna občine, države in EU, kupnin, danih stanovanjskih posojil in drugo, se v enaki višini zmanjšajo neplačani prihodki. V naslednji tabeli je primerjava stanj kontov skupine 28 s stanji na proti kontih kratkoročnih terjatev, ki pa so v bilanci stanja (skupini 16 in 17) povečani za znesek kratkoročnega dela dolgoročnih terjatev skupin 07 in 08.

**Tabela 19: Neplačani prihodki**

NEPLAČANI PRIHODKI	31.12.2025	TERJATVE	31.12.2025
Neplačani nedavčni prihodki 281	1.025.444,76	Skupina 12	1.101.671,28
Neplačani kapitalski prihodki 282	-0,02	Skupina 14	2.003.926,26
Neplačani transferni prihodki 284	2.925.298,23	Skupina 16	485,08
Drugi neplačani prejemki 285	2.285.491,21	Skupina 17	3.140.682,22
Obveznost DDV višji 231 - garažnine	10.530,66		
<b>Skupaj</b>	<b>6.246.764,84</b>	<b>Skupaj</b>	<b>6.246.764,84</b>

**Pasivne časovne razmejitve** (skupina 29) izkazujejo dobroimetja v višini 112,70 evrov (proti skupina 19).

Konec leta je oblikovan **rezervni sklad** (skupina 91) v skupni višini 537.606,00 evrov, kar je 23,3 % več kot leto prej. Rezervni sklad v smislu 119. člena Stvarnopravnega zakonika je oblikovan v višini 526.000 evrov, za 23,5 % več kot leto prej. Rezervacije za kreditna tveganja so oblikovane na osnovi Sklepa o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja po stanju 31. 12. 2025 v višini 11.606,00 evrov, kar je 16,5 % več kot preteklo leto.

**Sklad namenskega premoženja** (skupina 94) je na dan 31. 12. 2025 izkazan v višini 314.276.670,44 evrov, kar je 3,3 % več kot konec predhodnega leta, od tega je vpisanega v sodni register 298.070.110,17 evrov (podskupina 9400).

V oktobru 2025 je bil vpisan v sodni register kapitalski transfer v višini 3.028.213,00 evrov, na podlagi sklepa 19. seje MS MOL z dne 16. 12. 2024 (vrednost sklepa 5.500.000,00 evrov). Sklad namenskega premoženja za drugo v višini 16.206.560,27 evrov (podskupina 9403) izkazuje namensko premoženje, ki ni vpisano v sodni register. Iz spodnje preglednice je razvidna sestava in stanje namenskega premoženja konec leta.

**Tabela 20: Stanje namenskega premoženja JSS MOL**

Opis	2025	2024
<b>Namensko premoženje vpisano v sodni register</b>	<b>298.070.110,17</b>	<b>295.041.897,17</b>
Zemljišča	5.388.310,18	954.881,30
Stanovanja	26.874.687,79	33.086.253,51
Investicije	44.940.147,18	16.306.620,89
Oprema	-19.497,48	-16.091,23
Dana stanovanjska posojila	25.600,86	36.104,23
Kupnine	1.275,81	1.554,21
Splošni sklad varščine	-1.077.734,11	-1.074.218,83
Splošni sklad lastna udeležba	-2.258.645,55	-2.521.857,49
Dolgoročna posojila SSRS	-35.141.441,38	-24.543.780,60
Dolgoročna posojila poslovnih bank (SID)	-10.025.369,47	-10.910.781,79
Kratkoročna posojila poslovnih bank	-13.900.000,00	-2.000.000,00
Dolgoročne obveznosti do fizičnih oseb	-495.250,00	-575.000,00
Dolgoročne obveznosti za prejete predujme za najemnine	-78.648,22	-111.035,51
Rezultat - presežek prihodkov nad odhodki	1.973.124,66	546.968,68
<b>Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo</b>	<b>16.206.560,27</b>	<b>9.179.617,37</b>
<b>Sklad namenskega premoženja JSS MOL</b>	<b>314.276.670,44</b>	<b>304.221.514,54</b>

**Dolgoročne finančne obveznosti** (skupina 96) so v bilanci stanja izkazane v višini 44.610.314,40 evrov, kar je 25,9 % več kot predhodno leto in so zmanjšane za ocenjeno vrednost odplačil glavnih dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2026. Stanje dolgoročne zadolženosti je izkazano v višini 47.425.456,40 evrov, od tega je za 45.166.810,85 evrov nezapadlih glavnih najetih kreditov pri SID banki in SSRS ter za 2.258.645,55 evrov obveznosti iz lastnih udeležb do najemnikov javnih najemnih stanovanj, ki so evidentirane skladno s sklenjenimi pogodbami o lastni udeležbi. V pogodbah, sklenjenih na osnovi SZ, pred spremembo v letu 2003, je določeno, da bo lastna udeležba vrnjena najemnikom najkasneje v 10 letih po preteku 25 letnega obdobja oziroma ob izselitvi, revalorizirana po TOM. Lastne udeležbe, ki so jih vplačali uspeli na 9. in kasnejših javnih razpisih, pa so obračunane skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem<sup>26</sup> in znašajo 10 % točkovne vrednosti dodeljenega neprofitnega stanovanja, izračunane po pravilniku iz 116. člena SZ-1. Najemodajalec je obvezan vrniti lastno udeležbo po preteku 10 let v protivrednosti v evrih, obrestovano z 2 % obrestno mero. Od 1. 12.

<sup>26</sup> Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24.

2025 je Stanovanjski zakon za novo sklenjene pogodbe o lastni udeležbi spremenil obrestno mero na 1 %.

**Druge dolgoročne obveznosti iz poslovanja** (skupina 97) so konec leta znašale 1.651.632,33 evrov in so za 6,2 % nižje kot leto poprej. Dolgoročna obveznost na podlagi prodajne pogodbe s fizično osebo, kateri bo kupnina za zemljišči s stavbama (za rušenje) v višini 575.000 evrov je bila delno poravnana s predajo stanovanjske enote Vogelna 4 v višini 79.750,00 evrov (31,9 m<sup>2</sup>), preostala vrednost 459.250,00 evrov bo poravnana z novozgrajenimi stanovanjskimi enotami v skupni površini 168,1 m<sup>2</sup> in 5 parkirnimi mesti, ki naj bi bila realizirana najkasneje do 30. 08. 2026. Obveznosti iz prejetih varščin, ki se najemnikom vrnejo ob predaji nepoškodovanega izpraznjenega stanovanja zmanjšane za morebitni dolg iz najemnega razmerja, stroške ureditve stanovanja in drugo, znašajo 1.077.734,11 evrov. Vrednost dolgoročne obveznosti v višini 78.648,22 evrov izhaja iz prejetih predujmov za najemnine. V letu 2017 so bila s strani najemnice prejeta sredstva v višini 20.000 evrov za pokrivanje prihodnjih najemnin in so se z majem tega leta porabila. Iz naslova javnega povabila za nakup stanovanj od lastnikov, ki imajo v lasti zanje neprimerno stanovanje, je bil v letu 2023 prejet del kupnine v višini 50.000 evrov namenjene za pokrivanje prihodnjih najemnin, katere stanje konec leta znaša 45.183,85 evrov in v letu 2024 prejet del kupnine v višini 63.956 evrov, katere stanje konec leta znaša 33.464,37 evrov.

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

<b>OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA V LASTI MOL, PREJETA V UPRAVLJANJE JSS MOL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Stanovanja	892.014,26	1.082.041,11
Objekti v prenovi	0,00	0,00
Oprema	19.211,75	23.672,81
Materialne pravice	0,00	0,02
Zemljišča	567.517,50	567.517,50
<b>Skupaj obveznosti za sredstva v upravljanju</b>	<b>1.478.743,51</b>	<b>1.673.231,44</b>
<b>Rezultat - presežek odhodkov nad prihodki</b>	<b>-1.043.561,72</b>	<b>-350.967,92</b>
<b>Skupaj obvez. za sredstva v upravljanju z rezultatom</b>	<b>435.181,79</b>	<b>1.322.263,52</b>

Vrednost neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev v upravljanju (skupina 980) konec leta znaša 1.478.743,51 evrov in je za 11,6 % nižja kot preteklo leto, predvsem zaradi izločitve enote na podlagi Sklepa 25. seje MS MOL o povečanju namenskega premoženja JSS MOL z dne 22. 9. 2025.

Za tekoče leto je iz upravljanja premoženja v lasti MOL izkazan presežek odhodkov nad prihodki v višini 1.043.561,72 evrov (skupina 985) v glavnin zaradi neplačanih zahtevkov iz proračuna MOL, ki zapadejo v plačilo v januarju 2026. Skupna obveznost za sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL, je na dan 31. 12. 2025 izkazana v višini 435.181,79 evrov. Za sredstva v upravljanju je z MOL sklenjena pogodba o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL. Najemnine in drugi pripadajoči prihodki iz naslova sredstev v lasti MOL, danih v upravljanje JSS MOL, se zbirajo na računu MOL - najemnine. Skladno z odlokom o proračunu MOL se namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva načrtujejo za porabo na proračunskih postavkah 061003 Gospodarjenje in prenove s stanovanji MOL - namenska sredstva in 061007<sup>27</sup> 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.

## 2.2. Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov

**Realizirani prihodki** v višini 26.192.094,84 evrov so za 23,5 % nižji kot preteklo leto. V nadaljevanju so v tabeli zbirno prikazani nedavčni, kapitalski in transforni prihodki ter prihodki prejetih sredstev iz EU.

<sup>27</sup> Naziv proračunske postavke je namesto besede »neprofitnih stanovanj« po novi zakonodaji »javnih najemnih stanovanj«.

**Tabela 22: Prihodki**

<b>PRIHODKI</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Nedavčni prihodki (skupina 71)</b>	<b>14.233.280,99</b>	<b>13.419.031,10</b>
Prihodki od obresti	10.686,11	29.567,15
Prihodki od premoženja	13.663.032,42	12.972.634,70
Prihodki od prodaje blaga in storitev	7.574,04	3.191,17
Drugi nedavčni prihodki	551.988,42	413.638,08
<b>Kapitalski prihodki (skupina 72)</b>	<b>252.189,20</b>	<b>644.558,64</b>
Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	252.189,20	487.860,42
Prih. od prodaje dr.os.sr., stavb.zemljišč, prem.pravic in dr.neopr.sr.	0,00	156.698,22
<b>Transforni prihodki (skupina 74)</b>	<b>11.704.624,65</b>	<b>15.306.406,52</b>
<b>Prejeta sredstva iz EU (skupina 78)</b>	<b>2.000,00</b>	<b>4.876.572,94</b>
<b>Skupaj prihodki</b>	<b>26.192.094,84</b>	<b>34.246.569,20</b>

**Nedavčni prihodki** (skupina 71) so realizirani v višini 14.233.280,99 evrov in so 6,1 % večji kot leto prej, predvsem zaradi dviga obračunanih najemnin v skladu s Stanovanjskim zakonom. Prihodki od obresti so realizirani od sredstev na transakcijskih računih. Prihodki od premoženja so realizirani v višini 13.663.032,42 evrov, kar je 5,3 % več kot v predhodnem letu. Najpomembnejši so prihodki od neprofitnih najemnin višini 10.454.605,89 evrov, ki so 5 % višji kot v preteklem letu in od prosto oblikovanih najemnin v višini 2.616.507,40 evrov, ki so 2,5 % višji kot v preteklem letu ter preostanek v glavnini od garažnin. Prihodki od prodaje blaga in storitev so realizirani večinoma s prodajo električne energije na lokacijah Polje II in Pipanova pot 28. Druge nedavčne prihodke v višini 551.988,42 evrov, ki jih je 33,4 % več kot leto prej, predstavljajo plačila najemnikov za poravnane obratovalne stroške in povračila stroškov enot, prihodke od vračil prosto oblikovanih subvencij po odločbah, prejete varščine novo vseljenih najemnikov, prejete zavarovalnine in drugo. Prejeta je bila tudi pogodbeni kazen iz stečajne mase podjetja Beograd d.d. – v stečaju, izvajalca projekta Polje III, v znesku 157.566,30 evrov.

**Kapitalski prihodki** (skupina 72) v višini 252.189,20 evrov, 39,1 % nižji kot leto poprej, so bili realizirani s prodajo-menjavo stanovanja Vogelna 4/2 kot prvi del kupnine po menjalni pogodbi za pridobitev zemljišč za projekt Mestni kare Povšetova in prodajo treh (3) parkirnih mest na naslovih Rakuševa 28/91, 32/28 in 26/105.

**Transforni prihodki** (skupina 74) so znašali 11.704.624,65 evrov, kar je 23,5 % manj kot leto prej, in vsebujejo tudi plačila za opravljene storitve iz leta 2024. Glavnina transfornih prihodkov v znesku 7.720.121,18 evrov je iz proračuna MOL, od tega največ 3.028.213,00 evrov za kapitalski transfer, sledi tekoče in investicijsko delovanje v višini 3.001.721,14 evrov in subvencije tako neprofitnih kot prosto oblikovanih najemnin NI-DOS v višini 1.660.102,27 evrov ter preostanek za izredne pomoči najemnikom in druge stroške tekočega vzdrževanja. Vsi zapadli zahtevki, ki so se nanašali na leto 2025, so bili v celoti plačani v januarju 2026. Iz proračuna RS je bilo prejetih skupaj 3.189.928,24 evrov in sicer največ za subvencije neprofitnih najemnin javnih najemnih stanovanj DOS 2.695.343,08 evrov, od tega subvencije neprofitnih najemnin občin Vrhnika in Kranj v višini 21.572,99 evrov, sledijo subvencije prosto oblikovanih najemnin javnih najemnih stanovanj DOS v višini 456.175,45 evrov, transfer za zimski regres 38.157,91 evrov in od povračil najemnin po ZIUOPZP poplave 251,80 evrov. Prejeta so bila tudi druga sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna EU, to so sredstva iz NOO za investicijo Črnuški bajer v višini 700.000,00 evrov ter od ZZZS 94.575,23 evrov refundacij plač za obdobja iz let 2023-2025.

**Prihodki iz proračuna EU** (skupina 78) v višini 2.000,00 evrov so prejeti za sodelovanje na projektu NETCO (*Network of Cities for Collaborative Housing*).

**Realizirani odhodki** so bili zaradi intenzivnejših investicijskih aktivnosti večji za 20,2 % kot v predhodnem letu.

Tabela 23: Odhodki

<b>ODHODKI</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Tekoči odhodki (skupina 40)</b>	<b>8.895.724,12</b>	<b>9.567.738,94</b>
Plače in drugi izdatki zaposlenim	2.246.977,57	1.974.804,60
Prispevki na plače in premije KDPZ	344.113,48	313.955,81
Izdatki za blago in storitve	4.385.532,08	4.463.364,26
- pisarniški material in storitve	97.737,47	114.952,26
- posebni mat. in storitve (geodet.st., zdrav. pregl., katalogi)	19.398,20	12.437,37
- energija, voda in komunikacije	89.872,26	102.784,23
- prevozni stroški in storitve	119,70	227,50
- izdatki za službena potovanja	19.499,55	18.084,14
- tekoče vzdrževanje	3.812.282,20	3.675.977,49
- poslovne najemnine in zakupnine - NUSZ	59.141,45	44.535,41
- poravnave	0,00	233.729,09
- drugi operativni stroški	287.481,25	260.636,77
Plačila obresti	1.290.327,90	2.359.980,92
Rezervacije	628.773,09	455.633,35
<b>Tekoči transferi (skupina 41)</b>	<b>2.984.559,07</b>	<b>2.878.491,10</b>
Transferi posameznikom in gospodinjstvom	2.984.559,07	2.873.203,62
Drugi tekoči domači transferi	0,00	5.287,48
<b>Investicijski odhodki (skupina 42)</b>	<b>34.905.630,17</b>	<b>26.454.558,50</b>
Nakup zgradb in prostorov	493.043,81	14.753.760,71
Nakup opreme	12.486,66	15.816,78
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	29.923.465,69	8.312.245,21
Investicijsko vzdrževanje in obnove	1.957.933,75	1.587.900,29
Nakup zemljišč in naravnih bogastev	1.069.740,44	656.179,30
Nakup nematerialnega premoženja	0,00	105.469,46
Študije o izvedljivosti projektov, projekt. dok., nadzor in invest. inž.	1.448.959,82	1.023.186,75
<b>Skupaj odhodki</b>	<b>46.785.913,36</b>	<b>38.900.788,54</b>

**Tekoči odhodki** (skupina 40) so bili realizirani v višini 8.895.724,12 evrov in so 7 % nižji kot preteklo leto. V nadaljevanju so v tabeli prikazani tekoči odhodki po posameznih skupinah kontov. Plače in drugi izdatki zaposlenim so 13,8 % višji od prejšnjega leta predvsem zaradi povečanja osnovnih plač, kar posledično pomeni tudi višje stroške pri plačilu prispevkov delodajalca za socialno varnost. Izdatki za blago in storitve so 1,7 % nižji kot leto poprej predvsem zaradi odsotnosti že v preteklem letu izplačanih odškodnin (94 osebam) za povračilo škode na sosednjih objektih povzročene z izgradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša II v skupni višini 233.729,09 evrov. Znotraj izdatkov za blago in storitev so se odhodki glavnini povečali na postavki tekočega vzdrževanja in sicer zlasti se je povečala nelicenčna programska oprema, zavarovanja za objekte, poravnave po subsidiarni odgovornosti. Posebni material in storitve so večji za 56 % in poslovne najemnine in zakupnine – NUSZ za 32,8 % (sem sodi tudi najem programske računalniške opreme) glede na preteklo leto. Plačila domačih obresti so bila realizirana v višini 1.290.327,90 evrov, kar je 45,3 % manj kot predhodno leto in je predvsem posledica nižje revalorizacije vračil lastnih udeležb. Največ obresti je bilo od dolgoročnih posojil SSRS 653.410,68 evrov in SID banke 305.916,11 evrov, od vrnjenih lastnih udeležb 156.545,34 evrov ter od medletnega koriščenja kratkoročnega posojila 174.455,77 evrov. Rezervacije za rezervni sklad so bile realizirane v višini 627.131,09 evrov, kar je 37,6 % več kot leto prej. Rezervacije za kreditna tveganja so v letu 2025 v višini 1.642,00 evrov.

**Tekoči transferi** (skupina 41) so bili realizirani v višini 2.984.559,07 evrov, kar je 3,7 % več kot predhodno leto. Med transferi posameznikom in gospodinjstvom prevladujejo subvencije tržnih najemnin v skupnem znesku 2.613.971,36 evrov (5,1 % več kot predhodno leto), subvencij neprofitnih najemnin drugim lastnikom je bilo 369.861,98 evrov (nižje za 3,9 % predvsem zaradi zmanjšanja števila upravičencev) in 725,73 evrov vračil subvencij po odločbah.

**Investicijski odhodki** (skupina 42) so realizirani v višini 34.905.630,17 evrov, kar je 31,9 % več kot leto prej in so po posameznih projektih predstavljeni v poslovnem poročilu pri realizaciji letnih programov.

### 2.3. Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

Skupno je bilo **prejetih vračil posojil in kupnin** iz naslova privatizacije 14.158,55 evrov (skupina 75), kar je 0,1 % več kot leto prej. Iz naslova privatizacije, prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu, se obročno plačuje le še ena kupnina po končanem dolgotrajnem sodnem postopku (do poplačila še 55 obrokov). Danih stanovanjskih posojil ni bilo (skupina 44).

*Tabela 24: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb*

<b>IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov	13.880,15	13.801,03
Prejete kupnine iz naslova privatizacije	278,40	278,40
Dana posojila posameznikom	0,00	0,00
<b>Prejeta minus dana posojila</b>	<b>14.158,55</b>	<b>14.079,43</b>

### 2.4. Pojasnila k izkazu računa financiranja

Črpanje kratkoročnega kredita je znašalo 11.900.000,00 evrov kot premostitvena sredstva za gradnjo stanovanjskih sosesk Zelena jama – Zvezna, Rakova jelša I in Zavetišče za brezdomce ter preureditev prostorov projekta Črnuški Bajer. Dolgoročna zadolžitve se je povečala za 11.780.828,76 evrov (skupina 50) zaradi črpanja dolgoročnega kredita SSRS v višini 11.662.375,00 evrov za financiranje gradnje stanovanjske soseske Litijska - Pesarska. Lastne udeležbe v skupni višini 118.453,76 evrov je vplačalo 13 najemnikov uspelih na listi B javnega razpisa.

Z rednim plačevanjem anuitet za prejeta posojila in vračili lastnih udeležb se je zadolženost zmanjšala za 2.367.606,61 evrov (skupina 55). Vrnjene so bile glavnice SID banki za 885.412,32 evrov in SSRS za 1.200.438,48 evrov ter 281.755,81 evrov lastnih udeležb 51 najemnikom. Račun financiranja izkazuje povečanje **neto zadolžitve** v višini 21.313.222,15 evrov.

*Tabela 25: Račun financiranja*

<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kratkoročni krediti najeti pri bankah	11.900.000,00	2.000.000,00
Dolgoročni krediti najeti pri javnih skladih	11.662.375,00	4.101.690,00
Prejete lastne udeležbe	118.453,76	415.274,03
Odplačila dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	-885.412,32	-885.412,32
Odplačila dolgoročnih kreditov javnim skladom	-1.200.438,48	-1.007.201,50
Vračila lastnih udeležb	-281.755,81	-843.120,89
<b>Neto zadolževanje / neto odplačilo dolga</b>	<b>21.313.222,15</b>	<b>3.781.229,32</b>

## 3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA<sup>28</sup>

- Vsi prejemki in izdatki izhajajo iz javne službe sklada. Vse izvajane naloge so bile načrtovane v Stanovanjskem programu MOL 2023 - 2026 oziroma Rebalansu finančnega načrta JSS MOL in Rebalansu proračuna II za leto 2025.
- Konec leta so izkazane **dolgoročne rezervacije** za kreditna tveganja v višini 11.606,00 evrov in rezervni sklad v višini 526.000,00 evrov, skupaj 537.606,00 evrov sredstev na TRR računu sklada za namenska sredstva.
- Sredstva na računih so se **povečala za 733.562,18 evrov, kar predstavlja skupni rezultat tekočega leta** in prikazuje tabela v nadaljevanju.
  - Na namenskem premoženju** prihodki za 1.426.155,98 evrov presegajo odhodke in skupaj z rezultatom iz preteklih let je izkazan presežek v višini 1.973.124,66 evrov.

<sup>28</sup> Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 133/23, 81/24 in 51/25).

b. **Iz upravljanja premoženja MOL** odhodki presegajo prihodke za 692.593,80 evrov in skupaj z rezultatom iz preteklih let je izkazan primanjkljaj v višini 1.043.561,72 evrov.

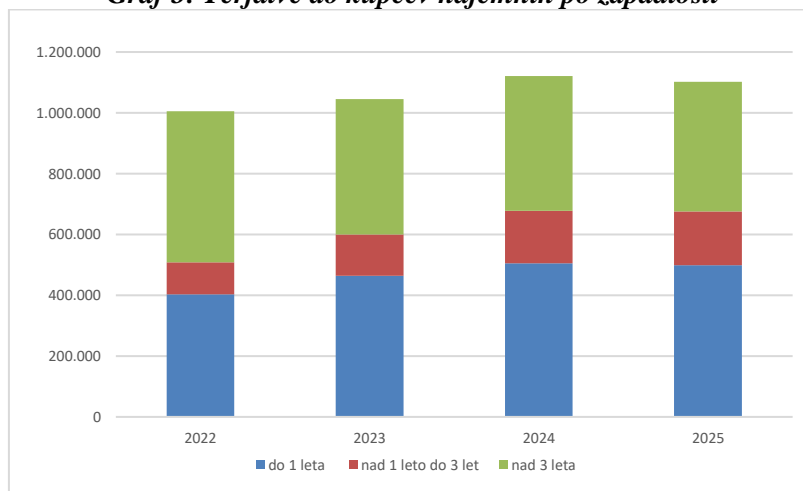
V nadaljevanju prikazana razporeditev rezultata bo predlagana v sprejem ustanovitelju.

**Tabela 26: Rezultat poslovanja po lastništvu sredstev**

Konto	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
71	Nedavčni prihodki	14.233.280,99	14.205.753,81	27.527,18
72	Kapitalski prihodki	252.189,20	252.189,20	0,00
74	Transforni prihodki	11.704.624,65	6.243.403,10	5.461.221,55
75	Prejeta vračila danih posojil	14.158,55	14.158,55	0,00
78	Prihodki iz proračunov EU	2.000,00	0,00	2.000,00
50	Zadolževanje	23.680.828,76	23.680.828,76	0,00
	<b>Prihodki in drugi prejemki</b>	<b>49.887.082,15</b>	<b>44.396.333,42</b>	<b>5.490.748,73</b>
40	Tekoči odhodki	8.895.724,12	5.753.540,67	3.142.183,45
41	Tekoči transferi	2.984.559,07	725,73	2.983.833,34
42	Investicijski odhodki	34.905.630,17	34.848.304,43	57.325,74
44	Dana posojila	0,00	0,00	0,00
55	Odplačila dolga	2.367.606,61	2.367.606,61	0,00
	<b>Odhodki in drugi izdatki</b>	<b>49.153.519,97</b>	<b>42.970.177,44</b>	<b>6.183.342,53</b>
	<b>Rezultat tekočega leta 2025</b>	<b>733.562,18</b>	<b>1.426.155,98</b>	<b>-692.593,80</b>
	Rezultat preteklih let	196.000,76	546.968,68	-350.967,92
	<b>Rezultat 31.12.2025</b>	<b>929.562,94</b>	<b>1.973.124,66</b>	<b>-1.043.561,72</b>

- Javni sklad konec leta 2025 ne izkazuje **zalog**.
- Stanje nepravilnih terjatev najemnin in ukrepi za njihovo poravnavo (konto 1200)** - konec leta so terjatve iz najemnin znašale 1.101.671,28 evrov, kar je 1,7 % manj kot predhodno leto.

**Graf 3: Terjatve do kupcev najemnin po zapadlosti**



V letu 2025 se je fakturiralo 17.020.967,20 evrov najemnin (v tem znesku so tudi zneski subvencij, ki jih povrne med letom MOL), konec leta pa je bilo neplačanih 1.101.671,28 evrov terjatev, kar predstavlja 6,5 % fakturiranega oziroma 0,8 % povprečnega mesečnega obračuna, ki znaša 1.418.413,93 evrov (preteklo leto 6,9% fakturiranega oziroma 0,8 % povprečnega mesečnega obračuna). Aktivnosti kot so dvomesečno opominjanje dolžnikov in **aktivnosti iz naslova antideložacijske dejavnosti** v sodelovanju s CSD Ljubljana in Društvom Kralji ulice, predstavljajo preventivno delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj in bivalnih enot in s tem posledično preprečevanje krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja. Predstavniki društva nudijo pomoč najemnikom pri vselitvi, opozarjajo

jih na redno plačevanje položnic, na možnost subvencioniranja najemnine, nudijo jim pomoč pri uveljavljanju pravic do denarne pomoči ipd.), kar ohranja terjatve do kupcev v starostni skupini kupcev po zapadlosti iz naslova najemnin, mlajših od 1 leta.

**Pravico do subvencioniranja najemnine javnih najemnih stanovanj** je uveljavilo 1.871 najemnikov v skupni višini 4.033.787,63 evrov. Izredno denarno pomoč je prejelo 41 najemnikov v višini 25.579,20 evrov. Pri postopkih plačevanja dolgov se sodeluje tudi z donatorji in humanitarnimi organizacijami.

Med **ukrepi za izterjavo težko izterljivih najemnikov** (konto 1200), ker le-ti nimajo premoženja in zadostnih dohodkov naj se omeni, da so z višino dolga seznanjeni vsak mesec s prejemom računa za najemnino za tekoči mesec. Omogočeno je obročno poplačilo dolga in tako je konec leta imelo 122 najemnikov sklenjen dogovor o obročnem poplačilu dolga v skupni višini 72.799,57 evrov (terjatev z oznako D). V osebnem stečajju je bilo konec leta 5 najemnikov (leto prej 7) s skupnim dolgom v višini 24.481,27 evrov (terjatev z oznako U, B).

Proti večjim oziroma **dolgotrajnejšim dolžnikom** in v primeru obstoja drugih krivdnih razlogov se **vlaga tožbe** na odpoved najemnega razmerja in poplačilo dolga. V letu 2025 je bilo okviru sodnih postopkov v posest JSS MOL vrnjenih 11 stanovanj, 2 stanovanjski enoti sta bili izročeni prostovoljno med pravdo oziroma pred vložitvijo izvršilnega predloga. Z deložacijo oziroma prisilno izpraznitvijo posameznega stanovanja je bilo povezanih 9 postopkov. V 8 primerih je deložacijo izvedel sodni izvršitelj in predal predmetne enote skladu, 1 stanovanjska enota je bila JSS MOL izročena prostovoljno po vložitvi izvršilnega predloga in brez prisotnosti izvršitelja. Razen 1 najemnika, ki smo mu pomagali z dodelitvijo stanovanjske enote nevladni organizaciji, so si vsi ostali najemniki stanovanjski problem rešili sami. V nobenem od navedenih primerov ni prišlo do socialne ogroženosti z brezdomstvom.

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

Posebej se **spremlja terjatve, ko zanje sodišče ugotovi neizterljivost** oziroma ustavi izvršilni postopek (ni izvršilnih sredstev), ki so evidentirane s posebnim statusom t. i. statusom X. S tem statusom so označene vse zavarovane judikatne<sup>29</sup> terjatve za katere velja 10 letni zastaralni rok, pri čemer so zaradi pomanjkanja izvršilnih sredstev trenutno te terjatve neizterljive. V okviru zapsanega zastaralnega roka, sklad nadaljuje s periodičnim preverjanjem dohodkov in premoženja dolžnikov. Konec leta je bilo takšnih 85 dolžnikov, od tega 74 dolžnikov, katerih terjatev je starejša od treh let in skupna višina znaša 179.33,32 evrov oziroma 16,3 % vseh terjatev na kontih skupine 1200.

6. Ob koncu leta so izkazane **obveznosti do dobaviteljev** v višini 4.105.319,16 evrov. Nezapadlih obveznosti je 4.094.302,60 evrov oziroma 99,7 %. Zapadle nad tri leta so obveznosti v višini 8.652,07 evrov, in sicer je 3.123,26 evrov zadržanih sredstev do izvajalca objekta Ob Ljubljani 42 NGD gradbeni inženiring d. o. o. – v stečajju, ker asignacijske pogodbe do začetka stečajnega postopka niso bile potrjene in 5.528,81 evrov do prodajalca ADM skupina d. o. o. kot del zadržane kupnine za objekt Zaloška 273, zaradi nedostavljene garancije za odpravo napak. Neplačane obveznosti do treh let v skupni višini 2.256,52 evrov sta dve zavrnitvi računa in en manjkajoči podatek o transakcijskem računu.

Za **vlaganja v osnovna sredstva** v lasti MOL so se skladno s sprejetim proračunom oziroma rebalansom proračuna MOLII za leto 2025 uporabljali investicijski transferi iz proračunskih postavk 061001 Delovanje JSS MOL, 061002 Zagotavljanje najemnih stanovanj v MOL in 061003 Gospodarjenje in prenove s stanovanji MOL – namenska sredstva. Za investiranje v osnovna sredstva v lasti JSS MOL so se uporabljala sredstva skladno s sprejetim rebalansom finančnega načrta iz ustvarjenih prejemkov.

<sup>29</sup> To so terjatve, ki so bile potrjene oziroma priznane s pravnomočno sodno odločbo (judikatom).

7. Na dan 31. 12. 2025 je izkazano **dobroimetje pri bankah** v višini 1.469.871,79 evrov na transakcijskih računih sklada, od tega je 537.606,00 evrov sredstev rezerv (za rezervni sklad in za kreditna tveganja) in na TRR računu sklada za namenska sredstva je 932.265,79 evrov.
8. Na **spremembe stalnih sredstev** so v največji meri vplivale aktivnosti na investicijah za izgradnjo stanovanjskih enot ter nakupi zemljišč in enot, katerih skupna vrednost je preseгла obračunano amortizacijo, kar se odraža v povečanju stalnih sredstev v primerjavi s preteklim letom.
9. **Z izvenbilančnimi vknjižbami** (skupina 9995, 9997) so evidentirane prejete in dane garancije in menice, stvarne služnosti in stavbne pravice, hipoteke za najeta posojila, potencialne obveznosti iz tožb ter potencialne terjatve iz pogodb.

**Tabela 27: Izvenbilančna evidenca**

<b>IZVENBILANČNA EVIDENCA</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Dane garancije, menice za najeta posojila	37.855.859,83	14.302.978,51
Obveznosti iz tožb	7.214,61	25.598,40
Obveznosti iz danih stvarnih služnosti, stavbnih pravic in drugo	53.452,70	53.450,70
Obveznosti iz hipotek za najeta posojila	23.343.342,12	24.543.780,60
Obveznosti iz lastn. udeležb in varščin MOL, v upravljan. JSS MOL	4.498,68	6.020,76
Prejete garancije, vinkulacije, zavarov., stvarne služn., stavbne pravice	9.987.287,61	9.521.153,26
Terjatev iz pogodbe o kratkoročnem kreditu, odobrenem limitu	15.015.000,00	3.015.000,00
Potencialne terjatve iz predpogodb, pogodb	495.250,00	575.000,00
<b>Skupaj izvenbilančna evidenca</b>	<b>86.761.905,55</b>	<b>52.042.982,23</b>

Obveznost iz danih menic za najeta posojila se je povečala glede na preteklo leto v višini 23.552.881,32 evrov iz naslova kratkoročnega bullet kredita in novega posojila za namen projekta Litijska-Pesarska. Vrednost prejetih garancij in drugih zavarovanj konec leta znaša 9.987.287,61 evrov, glede na preteklo leto se je povečala za 4,7 % in sicer zaradi prejetih garancij za dobro izvedbo del in strokovnega nadzora Zavetišče za brezdomce ob Poljanski cesti ter dobra izvedba projektne dokumentacije Rakova jelša III in zaradi poteka veljavnosti zavarovanja in sicer za dobro izvedbo del na projektih Zaloška 160a in izvedbo projektne dokumentacije Zvezna ulica ter za odpravo napak na lokacijah Šmartinska 58a, Bobrova 7, Cesta v Gorice 25, Polje III, Polje IV in vzdrževanje enot.

Na novo dane stvarne služnosti in stavbne pravice v letu 2025 je ena stvarna služnost in ena stavbna pravica na lokaciji Mestni kare Povšetova in glede na pretekla leta ni sprememb. Novo prejetih stavbnih pravic in stvarnih služnosti v letu 2025 ni, kar pomeni, da glede na preteklo leto ni sprememb na obravnavani postavki.

Potencialne terjatve iz pogodbe za kratkoročni kredit znašajo 15.000.000,00 evrov in iz odobrenega limita 15.000,00 evrov po Pogodbi o uporabi poslovne kartice Mastercard z NLB.

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

### Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31. 12. 2025 sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki nadzornega sveta sklada zastopani v organih upravljanja.

### Dogodki po bilanci stanja

a. Proračun MOL je v začetku januarja nakazal sredstva za obračunane plače za mesec december in za vse zapadle zahteve iz leta 2025.

b. Na podlagi evidenčnega postopka zbiranja ponudb se z NLB d. d. februarja sklene pogodba za najem kratkoročnega revolving kredita v višini 6.000.000,00 evrov, za katerega se za zavarovanje izda 10 bianco menic.

c. Dne 6. 1. 2025 je bil s SSRS sklenjen dodatek k posojilni pogodbi za dolgoročno posojilo za projekt Litijska – Pesarska, kjer se je predvideni znesek za črpanje v višini 337.625,00 evrov zamaknil iz leta 2025 v januar 2026.

d. NGD – v stečajju, izvajalec projektov Vodnikova 5 in Ob ljubljani 42, 9.2.2026 prejeta 7.315,90 evrov pogodbene kazni.

### **Skladnost obveznosti s 37. členom ZJS-1**

Po stanju na dan 31. 12. 2025 je izkazana zadolženost na osnovi najetih 12 dolgoročnih posojil pri bankah oziroma javnih skladih v višini 45.166.810,85 evrov ter prejetih lastnih udeležb v znesku 2.258.645,55 evrov. Skupna vsota finančnih obveznosti znaša 47.425.456,40 evrov.

Kapital je konec leta izkazan v višini 314.276.670,44 evrov, kar pomeni 19,5 % zadolženost sklada. Poleg zgornje meje zadolžitve določene z Zakonom o javnih skladih ZJS-1 v višini 10 % kapitala, je bila v letu 2021 sprejeta novela Stanovanjskega zakona SZ-1E, ki dopušča dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 40 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada.

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

Skladno s sprejeto poslovno politiko v vsakokratnem stanovanjskem programu Mestne občine Ljubljana in letnimi finančnimi načrti JSS MOL ter skladno s Pravilnikom o dodeljevanju stanovanjskih posojil Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana<sup>30</sup> in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana<sup>31</sup> in vsakokratnimi javnimi razpisi za dodelitev ugodnih stanovanjskih posojil JSS MOL dodeljuje občanom finančne spodbude v smislu 23. člena Zakona o javnih skladih - ZJS-1<sup>32</sup> 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.

Svet Banke Slovenije je na podlagi tretjega odstavka 13. člena Zakona o bančništvu<sup>33</sup> in prvega odstavka 31. člena Zakona o Banki Slovenije<sup>34</sup> izdal Sklep o uporabi Smernic za upravljanje kreditnega tveganja in obračunavanje pričakovanih kreditnih izgub v kreditnih institucijah<sup>35</sup> (v nadaljevanju: smernice). Ta sklep s 1. januarjem 2018 v naš bančni sistem uveljavlja smernice EBA (zadnja objava 11. 2. 2025).

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

Za obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL izvaja naslednje ukrepe:

<sup>30</sup> Uradni list RS, št. 48/03.

<sup>31</sup> Objavljeni na spletnih straneh JSS MOL (<https://www.jssmol.si/o-nas/zakonodaja>)

<sup>32</sup> Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP.

<sup>33</sup> Uradni list RS, št. 92/21, 123/21 – ZBNIP, 2/25 – odl. US in 17/25.

<sup>34</sup> Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo 59/11 in 55/17.

<sup>35</sup> Uradni list RS, št. 66/17 in 29/18 – popr.)

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

Sklad je v okviru predpisanih in internih meril po stanju konec decembra 2025 razvrstil posojilojemalce v razrede od A do E na podlagi naslednjih kriterijev:

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

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 kreditorejmalcev - 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 2025 je bil objavljen 26. javni razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah, na katerem ni bilo prejete nobene vloge.

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 kreditorejmalec zavarovati obveznost do sklada z zavarovanji, ki jih določa vsakokratni javni razpis za stanovanjska posojila.

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

- v skupino A – kreditorejmalce, ki svoje obveznosti poravnavajo 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 kreditorejmalcev, višina terjatev in višina rezervacij po posameznih skupinah in skupni vsoti so razvidne iz naslednje tabele.

**Tabela 28: Rezervacije za kreditna tveganja**

Skupina	% rezervacij	Število pogodb	Višina terjatev	Višina rezervacij 31.12.2025	Višina rezervacij 31.12.2024
<b>A</b>	1%	3	2.341,48	23,00	320,00
<b>B</b>	10%	5	23.744,46	2.374,00	435,00
<b>C</b>	25%	0	0,00	0,00	0,00
<b>D</b>	50%	0	0,00	0,00	0,00
<b>E</b>	100%	1	9.208,84	9.209,00	9.209,00
<b>Skupaj</b>		<b>9</b>	<b>35.294,78</b>	<b>11.606,00</b>	<b>9.964,00</b>

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. 2025 v višini 11.606,00 evrov.

#### 4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB

JSS MOL kot zavezanec za obračun davka od dohodkov pravnih oseb odda obračun DDPO za leto 2025 upoštevaje Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2<sup>36</sup> in Pravilnik o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti<sup>37</sup> ter pojasnilo FURS z 11. 5. 2016 št. 092-516207/2015-3 »Davčna obravnava dohodkov javnega stanovanjskega sklada«<sup>38</sup>. Na podlagi navedenega pojasnila se vsi realizirani prihodki, doseženi z razpolaganjem oziroma upravljanjem premoženja zaradi doseganja namena ustanovitve in delovanja sklada, vključno s prihodki od oddajanja v najem in prodaje neprofitnih stanovanj, štejejo za dohodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti sklada, saj se porabljajo izključno za odhodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti.



Sašo Rink  
Direktor

<sup>36</sup> Uradni list RS, št. 117/06, 56/08, 76/08, 5/09, 96/09, 110/09 – ZDavP-2B,

43/10, 59/11, 24/12, 30/12, 94/12, 81/13, 50/14, 23/15, 82/15, 68/16, 69/17, 79/18, 66/19, 172/21, 105/22 – ZZNŠPP, 12/24, 100/24 in 85/25

<sup>37</sup> Uradni list RS, 109/07, 68/09 in 137/21.

<sup>38</sup> Naslovljeno na Odvetniško pisarno PRODAN JURIČ, d. o. o., Ferrarska ulica 5a, Koper.

## 5. OBVEZNE PRILOGE K BILANCI STANJA

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

Naziv konta	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 (3.1.2.)	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
<b>I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (701+702+703+704+705+706+707)</b>	<b>700</b>	<b>5.053.738,27</b>	<b>3.380.506,83</b>	<b>610.759,97</b>	<b>1.469,71</b>	<b>779.435,60</b>	<b>16.529,98</b>	<b>40.872,57</b>	<b>1.478.743,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Druga neopredmetena sredstva	703	2.201.344,39	2.201.344,37	0,00	0,00	1.317,60	1.317,60	0,02	0,00	0,00	0,00
D. Zemljišča	704	567.517,50	0,00	553.410,00	0,00	553.410,00	0,00	0,00	567.517,50	0,00	0,00
E. Zgradbe	705	1.847.666,78	765.625,67	48.478,23	0,00	220.296,40	10.880,44	29.089,12	892.014,26	0,00	0,00
F. Oprema	706	437.209,60	413.536,79	8.871,74	1.469,71	4.411,60	4.331,94	11.783,43	19.211,75	0,00	0,00
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti (709+710+711+712+713+714+715)</b>	<b>708</b>	<b>488.488.534,89</b>	<b>143.114.973,25</b>	<b>39.512.101,29</b>	<b>4.896,20</b>	<b>207.635,15</b>	<b>32.475,31</b>	<b>9.451.849,05</b>	<b>375.253.757,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Zemljišča	712	29.304.185,29	0,00	4.511.763,47	0,00	78.334,59	0,00	0,00	33.737.614,17	0,00	0,00
E. Zgradbe	713	458.889.824,38	142.833.701,21	34.996.698,67	4.896,20	125.468,06	29.007,45	9.445.168,29	341.506.296,74	0,00	0,00
F. Oprema	714	294.525,22	281.272,04	3.639,15	0,00	3.832,50	3.467,86	6.680,76	9.846,93	0,00	0,00
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (717+718+719+720+721+722+723)</b>	<b>716</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Zgradbe	721	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Oprema	722	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## 5.2. Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil

Naziv konta	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
<b>I. Dolgoročne finančne naložbe (801+806+813+814)</b>	<b>800</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
A. Naložbe v delnice (802+803+804+805)	801	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Naložbe v deleže (807+808+809+810+811+812)	806	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (815+816+817+818)	814	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (820+829+832+835)</b>	<b>819</b>	<b>36.104,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.503,37</b>	<b>0,00</b>	<b>25.600,86</b>	<b>0,00</b>	<b>25.600,86</b>	<b>0,00</b>
A. Dolgoročno dana posojila (821+822+823+824+825+826+827+828)	820	36.104,23	0,00	0,00	0,00	10.503,37	0,00	25.600,86	0,00	25.600,86	0,00
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom in zasebnikom	821	36.104,23	0,00	0,00	0,00	10.503,37	0,00	25.600,86	0,00	25.600,86	0,00
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem in družbam v lasti države ali občin	823	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B. Dolgoročne finančne naložbe v vrednostne papirje (830+831)	829	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Domači vrednostni papirji	830	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Tuji vrednostni papirji	831	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Dolgoročno dana depoziti (833+834)	832	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Dolgoročno dana depoziti poslovnim bankam	833	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Drugi dolgoročno dana depoziti	834	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III. Skupaj (800+819)</b>	<b>836</b>	<b>36.104,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.503,37</b>	<b>0,00</b>	<b>25.600,86</b>	<b>0,00</b>	<b>25.600,86</b>	<b>0,00</b>

Številka: 900-2/2026

Datum: 23. 2. 2026



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

Zadeva: Izpisek 21. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 21. seji dne 23. 2. 2026 ob obravnavi točk

*Ad 4.*

Letno poročilo JSS MOL za leto 2025

sprejel

**SKLEP 21/4:**

- 1. Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana se je seznanil z Letnim poročilom JSS MOL za leto 2025 in ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.*

*Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana se je seznanil, da Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana iz poslovanja v letu 2025 izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 733.562 evrov iz poslovanja tekočega leta in po stanju 31. decembra 2025 izkazuje pozitiven poslovni rezultat v višini 929.563 evrov iz poslovanja tekočega leta in preteklih let, ter predlaga Mestnemu svetu MOL v sprejem naslednja sklepa:*

- a. namensko premoženje JSS MOL – presežek prihodkov nad odhodki iz poslovanja v letu 2025 v višini 1.426.156 evrov se prišteje k presežku prihodkov nad odhodki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2025 skupni presežek prihodkov nad odhodki znaša 1.973.125 evrov*
- b. premoženje MOL – presežek odhodkov nad prihodki iz poslovanja v letu 2025 v višini 692.594 evrov se prišteje k presežku odhodkov nad prihodki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2025 skupni presežek odhodkov nad prihodki znaša 1.043.562 evrov.*



Anton PODOBNIK  
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

Izpisek:

- Finančni sektor JSS MOL
- v arhiv.

Številka: 900-2/2026  
Datum: 23.2.2026



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

## **Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL za leto 2025**

### **Aktivnosti nadzornega sveta v letu 2025**

Nadzorni svet v sestavi: Anton Podobnik – predsednik, Ksenija Sever - namestnica predsednika do 22.9.2025, Mojca Lozej – članica do 22.9.2025 ter od 22.9.2025 namestnica predsednika, Nina Petrić – članica od 22.9.2025, Saša Bistan – članica in Danilo Hovnik - član, je v letu 2025 na šestih rednih in dveh dopisnih sejah obravnaval 38 gradiv in v zvezi s tem sprejel 38 sklepov. Na vsaki seji je obravnaval poročilo o realizaciji sklepov. Nadzorni svet je o vseh sprejetih sklepih dobil ustrezna poročila o realizaciji kot tudi odgovore na vprašanja o posameznih gradivih.

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

### **Stališče nadzornega sveta do letnega poročila javnega sklada**

Nadzorni svet je obravnaval Letno poročilo za leto 2025.

JSS MOL po stanju 31. decembra 2025 izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 733.562 evrov iz poslovanja v letu 2025 in presežek prihodkov nad odhodki v višini 929.563 evrov skupaj s preteklimi leti. Iz poslovanja z namenskim premoženjem so se sredstva na računih v letu 2025 povečala za 1.426.156 evrov, skupaj s preteklimi leti povečala za 1.973.125 evrov ter iz upravljanja sredstev MOL so se sredstva na računih v letu 2025 zmanjšala za 692.594 evrov (iz naslova upravnih nalog - izplačila DOS subvencij) in zmanjšala v višini 1.043.562 evrov skupaj s preteklimi leti:

- namensko premoženje JSS MOL – presežek prihodkov nad odhodki iz poslovanja v letu 2025 v višini 1.426.156 evrov se prišteje k presežku prihodkov nad odhodki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2025 skupni presežek prihodkov nad odhodki znaša 1.973.125 evrov.
- premoženje MOL – presežek odhodkov nad prihodki iz poslovanja v letu 2025 v višini 692.594 evrov se prišteje k presežku odhodkov nad prihodki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2025 skupni presežek odhodkov nad prihodki znaša 1.043.562 evrov.

Ob obravnavi letnega poročila je Nadzorni svet JSS MOL na 21. seji dne 23. februarja 2026 sprejel naslednje sklepe:

1. Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana se je seznanil z Letnim poročilom JSS MOL za leto 2025 in ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana se je seznanil, da Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana iz poslovanja v letu 2025 izkazuje presežek prihodkov nad odhodki v višini 733.562 evrov iz poslovanja tekočega leta in po stanju 31. decembra 2025 izkazuje pozitiven poslovni rezultat v višini 929.563 evrov iz poslovanja tekočega leta in preteklih let, ter predlaga Mestnemu svetu MOL v sprejem naslednja sklepa:

- a. namensko premoženje JSS MOL – presežek prihodkov nad odhodki iz poslovanja v letu 2025 v višini 1.426.156 evrov se prišteje k presežku prihodkov nad odhodki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2025 skupni presežek prihodkov nad odhodki znaša 1.973.125 evrov
- b. premoženje MOL – presežek odhodkov nad prihodki iz poslovanja v letu 2025 v višini 692.594 evrov se prišteje k presežku odhodkov nad prihodki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2025 skupni presežek odhodkov nad prihodki znaša 1.043.562 evrov.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je v zvezi z Letnim poročilom JSS MOL za leto 2025 pripravil Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL za leto 2025 in ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.



Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL  
Anton PODOBNIK

Številka: 900-2/2026  
Datum: 23. 2. 2026



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

Zadeva: Izpisek 21. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 21. seji dne 23. 2. 2026 ob obravnavi točk

*Ad 5.*

Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL za leto 2025

sprejel

**SKLEP 21/5:**

*Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je v zvezi z Letnim poročilom JSS MOL za leto 2025 pripravil Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL za leto 2025 in ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.*