

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



Številka: 014-19/2015-1
Datum: 20. 3. 2015

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2014

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

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

PREDLOGI SKLEPOV:

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2014, ki ga je Nadzorni svet JSS MOL potrdil na 2. seji dne 19. 3. 2014.
2. Zmanjšanje sredstev na računih iz upravljanja sredstev MOL v letu 2014 v višini 888.475 EUR se krije iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da znaša presežek odhodkov nad prihodki 389.742 EUR.
3. Zmanjšanje sredstev na računih iz namenskega premoženja v letu 2014 v višini 1.244.708 EUR se krije iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da ostaja presežek prihodkov nad odhodki v višini 1.885.026 EUR.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Prilogi:

- sklep NS JSS MOL št. 2/4
- Letno poročilo JSS MOL za leto 2014

Številka: 0603-2338/15
Datum: 19. 3. 2015



Zadeva: Izpisek 2. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 2. seji dne 19. 3. 2015 ob obravnavi točke

Ad 4.
letno poročilo JSS MOL za leto 2014

sprejel

SKLEP 2/4:

- 1. Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2014.**
- 2. Nadzorni svet JSS MOL je sprejel pisno poročilo ustanovitelju, ki naj se vključi v revidirano Letno poročilo JSS MOL za leto 2014 in posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.**



Anton PODČBNIK
Predsednik



Izpisek :

- Mestni svet MOL
- Finančni sektor JSS MOL

Številka: 0603-2338/15
Datum: 19. 3. 2015



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

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

Poročilo nadzornega sveta

Aktivnosti nadzornega sveta v letu 2014

Nadzorni svet v sestavi: Bojan Albreht – predsednik, Mojca Kavtičnik Ocvirk, mag. Matjaž Janša, Urša Otoničar in Danilo Tomšič je v letu 2014 na petih rednih in treh korespondenčnih sejah obravnaval 41 gradiv in v zvezi s tem sprejel 41 sklepov. Na vsaki seji je obravnaval poročilo o realizaciji sklepov. Nadzorni svet je o vseh sprejetih sklepih dobil ustrezna poročila o realizaciji kot tudi ustrezne odgovore na vprašanja o posameznih projektih. Po vsaki seji Nadzornega sveta JSS MOL je predsednik izdal sporočilo za medije.

Temu nadzornemu svetu se je iztekel mandat. Mestni svet MOL je na 2. seji dne 8. decembra 2014 je imenoval nove člane Nadzornega sveta JSS MOL, ki so se konstituirali na 1. seji dne 19. februarja 2015. Na tej seji so za predsednika Nadzornega sveta imenovali Antona Podobnika in za namestnico predsednika Ksenijo Sever.

Nadzorni svet JSS MOL v sestavi predsednik Anton Podobnik in člani Anton Colarič, Mojca Kavtičnik Ocvirk, Urška Otoničar in Ksenija Sever je na svoji 2. seji dne 19. marca 2015 pod točko 4 obravnaval revidirano Letno poročilo JSS MOL za leto 2014 in skladno s sedmo alinejo 16. člena Zakona o javnih skladih (Ur. list RS, št. 77/08 v nadaljevanju ZJS-1) sprejel naslednje poročilo ustanovitelju:

Stališče nadzornega sveta do revidiranega letnega poročila javnega sklada

Mestni svet MOL je na 36. seji dne 7. julija 2014 skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 za revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2014 in 2015 imenoval družbo REVIDICOM, d.o.o., ki je izvedla revizijo Letnega poročila JSS MOL za leto 2014 in ustanovitelju posredovala Poročilo neodvisnega revizorja.

V poročilu neodvisnega revizorja so podana naslednja mnenja:

- Da so računovodski izkazi JSS MOL za leto, končano 31. decembra 2014, v vseh pomembnih pogledih pripravljene v skladu z Zakonom o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter zakonodajo, ki opredeljuje delovanje javnega sklada.
- Da so naložbe premoženja JSS MOL na dan 31. decembra 2014 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.
- Da JSS MOL v letu 2014 ni izdajal poroštev in se ni dodatno zadolževal. Zadolženost sklada je konec leta 2014 znašala 11,93 % kapitala, kar je za 1,93 odstotnih točk več od omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih. Zadolženost izhaja iz obdobja veljavnosti prejšnjega zakona o javnih skladih, ki je skladu dopuščal zadolževanje do vrednosti namenskega premoženja.

- JSS MOL je v letu 2014 fizičnim osebam odobral stanovanjska posojila in pri obvladovanju kreditnih tveganj v vseh pomembnih pogledih izpolnjeval pravila, ki so za obvladovanje kreditnih tveganj določena v členih od 33 do 35 Zakona o javnih skladih. Prav tako je upošteval 36. člen istega zakona in za podeljene finančne spodbude oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi.
- Da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi, kar je v skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena ZJS-1.

Poleg tega pa revizor opozarja na razkritje v letnem poročilu v poglavju 1.1. realizacija finančnega načrta, da je poslovno leto 2014 zaključil s presežkom odhodkov nad prihodki v višini 909.154 EUR, ne glede na to, da je III. Rebalans Finančnega načrta za leto 2014, sprejet 8. decembra 2014, na 2. seji Mestnega sveta MOL, za leto 2014 predvideval presežek prihodkov nad odhodki, in sicer 910.071 EUR.

Razloga za razliko med načrtovanim presežkom prihodkov nad odhodki, v višini 910.071 EUR, in dejanskim presežkom odhodkov nad prihodki, v višini 909.154 EUR, sta:

- do načrtovanega unovčenja garancije za odpravo napak v Zeleni jami, pri Abanki Vipa d.d., v višini 804.389 EUR, ni prišlo, saj je javni sklad prejel podaljšanje veljavnosti garancije za eno leto, in sicer do 16. 12. 2015;
- na dan 31. 12. 2014 je imel Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana za 1.072.887 EUR neplačanih zapadlih zahtevkov iz proračuna Mestne občine Ljubljana, pri čemer gre predvsem za zamik plačila investicijskih sredstev iz naslova soinvestitorstva na projektu Polje III.

Nadzorni svet JSS MOL je obravnaval revizorjevo poročilo in Letno poročilo JSS MOL ter predlog razporeditve presežka prihodkov nad odhodki za leto 2014.

JSS MOL po stanju 31. decembra 2014 izkazuje za 2.133.184 EUR zmanjšanja sredstev na računih iz poslovanja v letu 2014 in sicer:

- 888.476 EUR iz poslovanja s premoženjem MOL v upravljanju,
- 1.244.708 EUR iz poslovanja z namenskim premoženjem.

JSS MOL je v letu 2014 redno in ob zapadlosti plačeval svoje obveznosti, saj je razpolagal z zadostnim presežkom prihodkov nad odhodki iz preteklih let.

Ob obravnavi letnega poročila je Nadzorni svet JSS MOL na 2. seji dne 19. marca 2015 sprejel naslednje sklepe:

1. Nadzorni svet JSS MOL potrjuje predlog revidiranega letnega poročila JSS MOL za leto 2014 in ga posreduje ustanovitelju v sprejem.
2. Nadzorni svet JSS MOL predlaga Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana, da se zmanjšanje sredstev na računih iz upravljanja sredstev MOL v letu 2014 v višini 888.475 EUR krije iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da znaša presežek odhodkov nad prihodki 389.742 EUR.
3. Nadzorni svet JSS MOL predlaga ustanovitelju, da se zmanjšanje sredstev na računih iz namenskega premoženja v letu 2014 v višini 1.244.708 EUR krije iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da ostaja presežek prihodkov nad odhodki v višini 1.885.026 EUR.



Predsednik nadzornega sveta
Anton PODOBNIK



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

LETNO POROČILO

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

ZA LETO 2014

Vsebina

1. UVODNA POJASNILA	8
1.1. OSNOVNI PODATKI	8
1.2. PODLAGE ZA DELOVANJE	9
1.3. PRIPRAVA LETNEGA POROČILA	10
1.4. POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL V LETU 2014	10
1.5. POSLOVNO OKOLJE V 2014	11
POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA	13
A. POSLOVNO POROČILO	
1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	16
1.1. REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA	16
1.1.1. Realizacija prejemkov	17
1.1.2. Prejemki iz lastnih sredstev	17
1.1.3. Transferni prihodki	19
1.1.4. Zadolževanje	19
1.2. REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV	20
1.2.1. Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj	20
1.2.2. Drugi programi	23
1.3. OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH PRORAČUNSKIH NAMENSKIH SREDSTEV	27
1.4. OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET	27
1.5. OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI	27
1.6. IZDANA IN UNOVČENA POROŠTVA, GARANCIJE, HIPOTEKE IN OBVEZNOSTI IZ TOŽB	28
2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	29
2.1. ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE	29
2.2. DOLGOROČNI CILJI	29
2.3. LETNI CILJI POSREDNEGA UPORABNIKA	31
2.4. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV	31
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	33
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. RAČUNOVODSKO POROČILO

1. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2014	38
2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	39
3. POJASNILA K IZKAZOM	46
3.1. POJASNILA K BILANCI STANJA	46
3.1.1. Sredstva	46
3.1.2. Neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva	46
3.1.3. Osnovna sredstva v lasti JSS MOL	48
3.1.4. Osnovna sredstva mol v upravljanju JSS MOL	49
3.1.5. Druga sredstva	51
3.1.6. Obveznosti do virov sredstev	52
3.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	55
3.2.1. Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb	57
3.2.2. Pojasnila k izkazu računa financiranja	58
3.3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA	58
3.4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB	63
4. OBVEZNE PRILOGE	64
4.1. PRILOGE K BILANCI STANJA	64
4.1.1. STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	64
4.1.2. STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL	65
4.2. PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	67
4.2.1. IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	67
4.2.2. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA	69
C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC	70

1. UVODNA POJASNILA

1.1. OSNOVNI PODATKI

Naziv: JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE
LJUBLJANA

Skrajšan naziv: JSS MOL

Naslov: Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana

Ustanovitelj: Mestna občina Ljubljana

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

Logotip:



Identifikacijska št. za DDV: SI 41717031

Matična številka: 1719572000

Pravnoorganizacijska oblika: Javni sklad

Šifra dejavnosti: Splošna dejavnost javne uprave [84.110]

Šifra proračunskega uporabnika: 97241

TRR računi pri Banki Slovenije:

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

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

Proračunski podračun MOL-

najemnine: IBAN SI56 01261-8499723747 (S) UJP

Namensko premoženje: 250.799.483,57 EUR od 15.7. 2014

Direktor in odgovorna oseba: Sašo Rink

Nadzorni svet JSS MOL: Bojan Albreht – predsednik do 7. 12. 2014

Anton Podobnik – član od 8. 12. 2014 do 18.2.2015

– predsednik od 19.2.2015

Matjaž Janša – član do 7. 12. 2014

Mojca Kavtičnik Ocvirk – članica

Urša Otoničar – članica

Danilo Tomšič – član do 7. 12. 2014

Anton Colarič – član od 8. 12. 2014

Ksenija Sever – članica od 8. 12. 2014

1.2. PODLAGE ZA DELOVANJE

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

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

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

1. pripravlja in izvaja stanovanjski program MOL,
2. investira in soinvestira v gradnjo nepremičnin, ki predstavljajo funkcionalno celoto stanovanjskih objektov (stanovanjski ali stanovanjsko-poslovni objekti s pripadajočimi parkirnimi mesti),
3. kupuje ali na drug način pridobiva stanovanjske hiše, stanovanja in stanovanjske enote, z oddajo katerih zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja,
4. v okviru namenskega premoženja posluje in gospodari s stanovanji in z nepremičninami, ki so v 12. členu odloka o ustanovitvi opredeljene kot namensko premoženje javnega sklada,
5. izvaja vse postopke za dodelitve in zamenjave stanovanj ter bivalnih enot,
6. gospodari s stanovanjskim fondom oziroma drugimi nepremičninami, ki so sestavni del namenskega premoženja,
7. zagotavlja nadomestne stanovanjske enote zaradi prenove, rušenja, spremembe namembnosti objektov ali odprave barakarskih naselij v lasti MOL ali javnega sklada oziroma realizacije razvojnih načrtov MOL ali javnega sklada, vključno z izvajanjem privatizacije po Stanovanjskem zakonu, če je nadomestno stanovanje last javnega sklada,
8. izvaja privatizacijo stanovanj, ki jih je ustanovitelj prenesel v namensko premoženje javnega sklada,
9. opravlja naloge za pridobivanje stanovanj skladno s stanovanjskim programom MOL ali sklepom župana MOL iz tretjega odstavka 6. člena odloka o ustanovitvi ter za razpolaganje z nepremičnim premoženjem MOL, ki je v upravljanju javnega sklada, vključno z nalogami za zemljiško knjižno urejanje navedenega nepremičnega premoženja,
10. izvaja kreditiranje občanov za stanovanjske potrebe,
11. upravlja s stvarnim premoženjem ustanovitelja,
12. pridobiva kredite za investicije na stanovanjskem področju,
13. opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja,
14. opravlja druge zakonske obveznosti in naloge za izvajanje nacionalnega ter lokalnega stanovanjskega programa.

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

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

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

⁴ Uradni list RS, št. 77/08.

⁵ Uradni list RS, 53/09.

1.3. PRIPRAVA LETNEGA POROČILA

JSS MOL je oseba javnega prava, ki vodi poslovne knjige kot **drugi posredni proračunski uporabnik**, v skladu z Zakonom o računovodstvu, drugimi računovodskimi predpisi, ki jih izda minister pristojen za finance, in računovodskimi standardi.

Letno poročilo je sestavljeno iz:

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

Letno poročilo za leto 2014 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakona o javnih financah¹,
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna²,
- Zakona o računovodstvu³,
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava⁴,
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava⁵,
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava⁶
- in navodila Oddelka za finance in računovodstvo Mestne uprave MOL št. 406-29/2014-1 z dne 17.12.2014.

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

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

1.4. POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL V LETU 2014

Za revizorja letnega poročila JSS MOL za leto 2014 je bila skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 imenovana na 36. seji dne 7. julija 2014 s sklepom št. 014-40/2014-2 revizijska družba REVIDICOM d.o.o., Grizoldova ulica 5, Maribor.

MOL je v letih od 2002 večkrat dokapitalizirala JSS MOL s stvarnim in finančnim premoženjem, prav tako je JSS MOL premoženje večkrat vrnil ustanovitelju. V letu 2014 je bil na 35. seji MS MOL dne 9. junija 2014 sprejet Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL št. 014-38/2014-2, s katerim se je namensko premoženje in kapital JSS MOL povečal za 55.112.789 evrov.

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

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

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

⁴ Uradni list RS, št. 115/02 ... 104/11.

⁵ Uradni list RS, št. 134/03 ... 97/12.

⁶ Uradni list RS, št. 112/09 ...108/13.

Mestni svet MOL je na 21. seji dne 17. decembra 2012 sprejel Stanovanjski program MOL za leti 2013 in 2014, kjer so obširneje predstavljene posamezne naloge in investicije na stanovanjskem področju. Na isti seji je Mestni svet MOL sprejel tudi Odlok o proračunu MOL za leto 2014¹, kjer se pri proračunskem uporabniku 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije JSS MOL zagotavljajo proračunska sredstva za izvajanje stanovanjskega programa, ter Finančni načrt JSS MOL za leto 2014.

Tekom let 2013 in 2014 je prišlo do bistvenih sprememb, ki so vplivale na sprejeti proračun MOL za leto 2014 in sprejeti Finančni načrt JSS MOL za leto 2014. Tako so bili na 31. redni seji MS MOL 20. januarja 2014², 36. redni seji dne 7. julija 2014 in 2. redni seji MS MOL dne 8. decembra 2014, sprejeti Odloki o rebalansu proračuna MOL za leto 2014 in Rebalansi Finančnega načrta JSS MOL za leto 2014.

Mestna občina Ljubljana je uredila financiranje JSS MOL v letu 2014 s pogodbo o zagotavljanju sredstev za delo JSS MOL ter sredstev za izvajanje stanovanjskega programa MOL za leto 2014³. Po sprejemu drugega rebalansa proračuna MOL za leto 2014, je bil sklenjen dodatek št. 1⁴ k navedeni pogodbi.

Sredstva za izgradnjo Polje III so se iz proračuna MOL črpala na osnovi Dogovora o sodelovanju in financiranju izgradnje stanovanjske soseske Polje III⁵, s katero sta se MOL in JSS MOL dogovorila, da projekt financirata vsaka do ene polovice, projekt pa vodi JSS MOL.

Obnovo stavbe Belokranjska 2 sta MOL in JSS MOL izvajala skladno z dodatkom 1 k Dogovoru o sodelovanju pri prenovi obstoječe stavbe na naslovu Belokranjska 2⁶, pri tem pa dorekli način financiranja in sodelovanja pri nadaljevanju projekta. Na osnovi sprejetega proračuna MOL za leto 2015 bo pripravljen dodatek št. 2 k dogovoru, s katerim bomo dogovorili končni obračun projekta in ga tudi finančno zaključili.

Medsebojna razmerja iz naslova sredstev danih v upravljanje v letu 2014 sta MOL in JSS MOL uredila z Dodatkom št. 1 k pogodbi o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL⁷.

1.5. POSLOVNO OKOLJE V 2014⁸

Kratkoročni kazalniki gospodarske aktivnosti in kazalniki razpoloženja v evrskem območju kažejo na nadaljevanje šibke rasti v zadnjem četrtletju leta 2014. Vrednosti kazalnikov zaupanja in gospodarske klime še naprej kažejo na nadaljevanje šibkega okrevanja v evrskem območju. Vrednost evra do ameriškega dolarja, ki se zmanjšuje že od aprila lani, se je januarja nadalje zmanjšala in dosegla najnižjo vrednost v zadnjih desetih letih.

Vrednosti kratkoročnih kazalnikov gospodarske aktivnosti v Sloveniji, ki so povezani z gibanjem tujega povpraševanja, se rahlo povečujejo, vrednosti kazalnikov, ki so povezani z domačim povpraševanjem, pa se zmanjšujejo. Od sredine leta se zmanjšuje prihodek v trgovini na drobno in aktivnosti v gradbeništvu.

Razmere na trgu dela se še naprej izboljšujejo, novembrska izredna izplačila plač so bila prvič od začetka krize medletno višja. Število delovno aktivnih se povečuje. Ob večjem zaposlovanju se je število registriranih brezposelnih zmanjšalo. Konec januarja 2015 je bilo 124.279 brezposelnih oseb

¹ Uradni list RS, št. 2/13.

² Uradni list RS, št. 6/14.

³ Št. pogodbe 410-71/2014-1 dne 6. 2. 2014.

⁴ Št. dodatka 410-71/2014-2 z dne 22. 10. 2014.

⁵ Št. 410-208/2013-1 z dne 29. 11. 2013.

⁶ Št. 430-311/2009-38 z dne 29. 11. 2013.

⁷ Št. pogodbe 419-154/2011-2 z dne 28. 12. 2012.

⁸ Povzeto po UMAR, Ekonomsko ogledalo št. 1 / letnik XX / 2015 in Povzeto članku Mihe Jenka z Genovefo Ružić – SURS, Delo, 3.1.2015, str. 3.

oz. 4,3% manj kot januarja lani. Povprečna bruto plača na zaposlenega je bila medletno višja v večini dejavnosti zasebnega sektorja in v celem javnem sektorju. Povprečna bruto plača na zaposlenega je novembra 2014 znašala 1.633 evrov oz. je za 0,9 % višja kot pred dvanajstimi meseci.

Po šibki rasti (0,2 %) v preteklem letu, so bile cene januarja medletno nižje (-0,5%). Deflacija je bila posledica nižjih cen energentov in nepredelane hrane. Cene so bile medletno nižje tudi v evrskem območju (-0,6 %).

Kreditna aktivnost bank se še naprej zmanjšuje. Obseg kreditov domačim nebančnim sektorjem in gospodinjstvom se je zmanjšal, povečalo se je le kreditiranje države. Obseg vlog gospodinjstev in države se je v letu 2014 povečal. Banke pa so še naprej zmanjševale obveznosti do tujine in tudi do ECB.

Javnofinančni primanjkljaj je po prvih enajstih mesecih leta 2014 manjši kot v enakem obdobju leta 2013 in znaša 1.221 mrd evrov.

Podatkov o stopnji revščine SURS za leto 2014 do priprave tega poročila še ni objavil. Stopnja tveganja revščine je s krizo naraščala in je bila konec leta 2013 najvišja - 14,5 % oz. je 291.000 ljudi pod pragom revščine. Revnim so se razmere slabšale. V letu 2013 je bilo 410.000 socialno izključenih oseb. Glede na to, da so se plače nekoliko povečale, pokojnine se niso zmanjševale, pričakujemo, da v letu 2014 nadaljnje naraščanje revščine ne bo izkazano.

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA
Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana- Ustanovitelju Javnega
stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

Revidirali smo priložene računovodske izkaze **Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana**, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2014, izkaz prihodkov in odhodkov, izkaz računa finančnih terjatev in naložb ter izkaz računa financiranja s prilogami za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Odgovornost posloводства za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo računovodskih izkazov v skladu s Zakonom o računovodstvu (Ur.l. RS, št. 23/1999, 30/2002-ZJF-C, 114/2006-ZUE) in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi in zakonodajo, ki opredeljuje delovanje javnega sklada, ter za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

Revizorjeva odgovornost

Naša odgovornost je izraziti mnenje o teh računovodskih izkazih na podlagi naše revizije. Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja. Ti standardi zahtevajo od nas izpolnjevanje etičnih zahtev ter načrtovanje in izvedbo revizije za pridobitev sprejemljivega zagotovila, da računovodski izkazi ne vsebujejo pomembno napačne navedbe.

Revizija vključuje izvajanje postopkov za pridobitev revizijskih dokazov o zneskih in razkritjih v računovodskih izkazih. Izbrani postopki so odvisni od revizorjeve presoje in vključujejo tudi ocenjevanje tveganj pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih zaradi prevare ali napake. Pri ocenjevanju teh tveganj preuči revizor notranje kontroliranje, povezano s pripravljanim in poštenim predstavljanjem računovodskih izkazov sklada, da bi določil okoliščinam ustrezne revizijske postopke, ne pa, da bi izrazil mnenje o uspešnosti notranjega kontroliranja sklada. Revizija vključuje tudi ovrednotenje ustreznosti uporabljenih računovodskih usmeritev in utemeljenosti računovodskih ocen posloводства kot tudi ovrednotenje celotne predstavitve računovodskih izkazov.

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

Mnenje

Po našem mnenju so računovodski izkazi s prilogami **Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana** za leto, končano 31. decembra 2014, v vseh pomembnih pogledih pripravljani v skladu z določbami Zakona o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter z zakonodajo, ki opredeljuje delovanje javnega sklada.



Odstavek o poudarjanju zadeve

Ne da bi izrazili mnenje s pridržkom, opozarjamo bralce letnega poročila na razkritje v poglavju 1.1, Realizacija finančnega načrta, v katerem uprava javnega sklada razkriva, da je **Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana** v letu, ki se je končalo 31. 12. 2014, izkazal presežek odhodkov nad prihodki v višini 909.154 EUR, ne glede na to, da je III. rebalans finančnega načrta za leto 2014, sprejet 8. 12. 2014, na 2. seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana, za leto 2014 predvideval presežek prihodkov nad odhodki, in sicer 910.071 EUR.

Razloga za razliko med načrtovanim presežkom prihodkov nad odhodki, v višini 910.071 EUR, in dejanskim presežkom odhodkov nad prihodki, v višini 909.154 EUR, sta:

- do načrtovanega unovčenja garancije za odpravo napak v Zeleni jami, pri Abanki Vipa d. d., v višini 804.389 EUR, ni prišlo, saj je javni sklad prejel podaljšanje veljavnosti garancije za eno leto, in sicer do 16. 12. 2015;
- na dan 31. 12. 2014 je imel **Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana** za 1.072.887 EUR neplačanih zapadlih zahtevkov iz proračuna Mestne občine Ljubljana, pri čemer gre predvsem za plačilo investicijskih sredstev iz naslova soinvestitorstva na projektu Polje III.

Poročilo o drugih zakonskih in regulativnih zadevah.

Zakon o javnih skladih (Ur.l. RS, št. 77/2008) v tretjem odstavku 44. člena določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščen revizor ter da mora njegovo poročilo v posebnem dodatku obsegati tudi mnenje o skladnosti naložb premoženja s 26. in z 28. členom, o skladnosti prevzetih obveznosti in zadolževanja z 29. in s 37. členom ter, v primeru javnega finančnega sklada, tudi mnenje o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja, skladno s 36. členom in izpolnjevanjem pravil o obvladovanju kreditnih tveganj, kot je določeno v členih od 33 do 35 omenjenega zakona.

Po našem mnenju so naložbe premoženja **Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana** na dan 31. 12. 2014 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in z 28. členom Zakona o javnih skladih. Sklad v letu 2014 ni izdajal porošttev in se ni dodatno zadolževal. Zadolženost sklada je konec leta znašala 11,93 % kapitala, kar je 1,93 odstotnih točk več od omejitve, določene v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih. Zadolženost izhaja iz obdobja veljavnosti prejšnjega zakona o javnih skladih, ki je dopuščala zadolževanje do vrednosti namenskega premoženja. Sklad je v letu 2014 fizičnim osebam odobral stanovanjska posojila in pri obvladovanju kreditnih tveganj v vseh pomembnih pogledih izpolnjeval pravila, ki so za obvladovanja kreditnih tveganj določena v členih 33 do 35 Zakona o javnih skladih. Prav tako je upošteval 36. člen istega zakona in za podeljevanje 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.

REVIDICOM, revizijska družba, d. o. o.
dr. Stanko Čokelc, pooblaščen revizor



 **REVIDICOM**
Revizijska družba d.o.o.
Grizoldova ul. 5, 2000 Maribor

Ljubljana, 4. 3. 2015



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

A. POSLOVNO POROČILO
ZA LETO 2014

Ljubljana, februar 2015

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

1.1. REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

V pogojih šibkega okrevanja gospodarske aktivnosti in nadaljevanja restriktivne politike javne porabe, je JSS MOL povečal in uspešno uresničeval načrtovane aktivnosti. Načrtovana realizacija stanovanjskih projektov je v veliki meri odvisna predvsem od pripravljenosti posameznih projektov¹ in od zagotovljenih finančnih sredstev.

Načrtovani izdatki so bili realizirani 100,7 %, prejemki pa 90,4 %, tako je zmanjšanje sredstev na računih konec leta 2014 večje od načrtovanega in znaša 2.133.184 evrov.

V letu 2014 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 15.891.790 evrov, kar je za 9,6 % manj od načrtovanega z III. Rebalansom Finančnega načrta in za 28,1 % več kot leto poprej. Od tega je za 15.348.629 evrov prihodkov, za 329.323 evrov prejetih vračil za dana posojila in kupnin iz privatizacije, ter zadolžitev iz naslova prejetih lastnih udeležb za 213.838 evrov.

Izdatki sklada so realizirani v višini 18.024.974 evrov, kar je za 0,7 % več od načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 16.257.783 evrov, za 24.206 evrov je bilo danih novih posojil, odplačila posojil pa so v letu 2014 znašala 1.742.986 evrov. Načrtovano je bilo zmanjšanje sredstev na računih za 319.056 evrov, ki je bilo realizirano v višini 2.133.184 evrov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2014 v primerjavi s predhodnim letom je razvidna iz spodnje preglednice.

Preglednica 1: Realizacija finančnega načrta za leto 2014

Bilanca	Naziv konta	Realizacija 31.12.2013	III. Rebalans FN 2014	Realizacija 31.12.2014	Indeks Real 14/ Reb III 14	Indeks Real 14/ Real 13
1	2	3	4	5	6= 5/4	7= 5/3
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV					
	I. SKUPAJ PRIHODKI	11.938.892	17.057.936	15.348.629	90,0	128,6
	II. SKUPAJ ODHODKI	8.801.740	16.147.865	16.257.783	100,7	184,7
	III/1. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	3.137.152	910.071	-909.154	-99,9	-
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	445.552	278.937	329.323	118,1	73,9
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAP. DEL.	24.800	81.276	24.206	29,8	97,6
	VI/1. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	420.752	197.661	305.117	154,4	72,5
C	RAČUN FINANCIRANJA					
50	VII. ZADOLŽEVANJE (vplačane lastne udeležbe)	18.358	244.300	213.838	87,5	1.164,8
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	1.667.356	1.671.089	1.742.986	104,3	104,5
	IX/2. NETO ODPLAČILA DOLGA (VII. - VIII.)	-1.648.998	-1.426.789	-1.529.147	107,2	92,7
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	12.402.803	17.581.173	15.891.790	90,4	128,1
	IZDATKI TEKOČEGA LETA(II.+V.+VIII.)	10.493.896	17.900.229	18.024.974	100,7	171,8
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	1.908.907	-319.056	-2.133.184	668,6	-

¹ Upravni postopki pridobivanje dovoljenj različnih soglasodajalcev so izjemno nepredvidljivi, tako rokovno kot vsebinsko, vsled česar je dejanski pričetek investicije praviloma težko napovedovati.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana je v letu, ki se je končalo 31. 12. 2014, izkazal presežek odhodkov nad prihodki v višini 909.154 EUR, ne glede na to, da je III. rebalans finančnega načrta za leto 2014, sprejet 8. 12. 2014, na 2. seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana, za leto 2014 predvideval presežek prihodkov nad odhodki, in sicer 910.071 EUR.

Razloga za razliko med načrtovanim presežkom prihodkov nad odhodki, v višini 910.071 EUR, in dejanskim presežkom odhodkov nad prihodki, v višini 909.154 EUR, sta:

- do načrtovanega unovčenja garancije za odpravo napak v Zeleni jami, pri Abanki Vipa d. d., v višini 804.389 EUR, ni prišlo, saj je javni sklad prejel podaljšanje veljavnosti garancije za eno leto, in sicer do 16. 12. 2015;
- na dan 31. 12. 2014 je imel Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana za 1.072.887 EUR neplačanih zapadlih zahtevkov iz proračuna Mestne občine Ljubljana, pri čemer gre predvsem za zamik plačila investicijskih sredstev iz naslova soinvestitorstva na projektu Polje III.

1.1.1. Realizacija prejemkov

V letu 2014 je bilo realiziranih 15.891.790 evrov prejemkov, od tega 8.235.169 evrov prihodkov iz lastnih sredstev sklada, kar predstavlja 93,3 % načrtovanega oz. 15,2 % več kot v letu 2013. Transferni prihodki iz proračuna MOL so bili 42,2 % višji kot leto poprej in so znašali 7.442.783 evrov oziroma 87,5 % načrtovanih prihodkov.

Vplačanih lastnih udeležb, ki se štejejo med zadolževanje, je bilo za 213.838 evrov, torej 87,5 % načrtovanih. JSS MOL je v letu 2014 iz vseh virov realiziral višje prihodke kot leto poprej. Najpomembnejši vir prejemkov so bila lastna sredstva.

Preglednica 2: Viri prejemkov

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2013	III. Rebalans FN 2014	Realizacija 31.12.2014	Indeks Real 14/Reb III 14	Indeks Real14/Real 13
1	2	3	4	5	6=5/4	7=5/3
1	Prihodki iz lastnih sredstev	7.148.933	8.826.355	8.235.169	93,3	115,2
2	Transferi iz proračuna MOL	5.235.511	8.510.518	7.442.783	87,5	142,2
3	Zadolževanje - lastne udeležbe	18.358	244.300	213.838	87,5	1.164,8
	Skupaj prejemki	12.402.803	17.581.173	15.891.790	90,4	128,1

1.1.2. Prejemki iz lastnih sredstev

Lastni prihodki so bili realizirani v višini 8.235.169 evrov, kar je 6,7 % manj od načrtovanega in za 15,2 % več kot predhodno leto.

Preglednica 3: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2013	III. Rebalans FN 2014	Realizacija 31.12.2014	Indeks Real 14/Reb III 14	Indeks Real 14/ Real 13
1	2	3	4	5	6= 5/4	7=5/3
7102	Prejete obresti	92.111	50.000	35.485	71,0	38,5
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	6.140.529	6.260.031	6.303.768	100,7	102,7
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	3.708	11.191	9.074	81,1	244,7
7141	Drugi nedavčni prihodki	237.169	2.003.007	1.307.043	65,3	551,1
72	Kapitalski prihodki	229.865	223.189	250.477	112,2	109,0
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	310.501	243.178	295.417	121,5	95,1
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	135.051	35.759	33.906	94,8	25,1
	Prihodki od namenskih sredstev	7.148.933	8.826.355	8.235.169	93,3	115,2
74	Transforni prihodki iz proračuna MOL	5.235.511	8.510.518	7.442.783	87,5	142,2

Prihodki od obresti so realizirani v višini 35.485 evrov in so zaradi padanja obrestnih mer na depozite v jeseni 2014, nižji od načrtovanih.

Prihodki od najemnin so realizirani v višini 6.303.768 evrov oz. 0,7 % več od načrtovanega. Na večje prihodke od najemnin je vplivalo dodeljevanje stanovanj uspelim na 15. javnem razpisu, ki se je pričelo po objavi končne liste v januarju 2014, ter povečanje števila lastnih stanovanj po izvedeni dokapitalizaciji s stanovanjskimi nepremičninami.

Tudi v letu 2014 se je še povečalo število najemnikov, ki so upravičeni do subvencije neprofitne najemnine oz. do obračuna znižane najemnine. Prejete subvencije za neprofitne najemnine stanovanj v lasti JSS MOL se evidentirajo med prejetimi transfornimi prihodki.

Prihodki od opravljene **prodaje blaga in storitev** v višini 9.074 evrov so doseženi s prodajo energije na MFE Polje II in na Pipanovi poti 28.

Drugi nedavčni prihodki so realizirani v višini 1.307.043 in so za 34,7 % nižji od načrtovanih in za 451,1 % višji kot leto poprej. Drugi nedavčni prihodki zajemajo plačila pravnih in sodnih stroškov, poravnava z zamudnimi obrestmi, druge izredne nedavčne prihodke, povrnjene zavarovalnine, pobotane pogodbene kazni in unovčene garancije. V letu 2014 so prejete pogodbene kazni zaradi zamud znašale 132.928 evrov. V letu 2014 smo unovčili garancije za 911.457 evrov, in sicer garanciji za odpravo napak v garancijski dobi na projektu Pipanova pot 28 v višini 9.380 evrov in Viška 21 za 15.864 evre, ter garancije za dobro izvedbo del na projektu Polje III v višini 886.213 evrov.

Do načrtovanega unovčenja garancije za odpravo napak v Zeleni jami ni prišlo, saj je bila njena veljavnost podaljšana za eno leto.

Prihodki od prodaje stvarnega premoženja so realizirani v višini 250.477 evrov in so za 12,2 % višji od načrtovanih. Kapitalske prihodke smo realizirali iz kupnin za hišice v Tomačevem v višini 5.976 evrov, 216.500 evrov na osnovi menjalnih pogodb (Slovenska 17 za stanovanji na Slapah 16 in Ul. Bratov Učakar 68), 16.500 evrov na osnovi prodaje solastniških deležev na Frankopanski 23 ter 11.501 evrov od prvega dela kupnine iz prodajne pogodbe za stanovanji na Starem trgu 24 in Topniški 45.

Prejetih **vračil danih posojil** je bilo za 295.417 evrov oz. 21,5 % več od načrtovanih in za 4,9 % manj kot leto poprej.

Sredstva iz naslova **privatizacije stanovanj** so bila realizirana v višini 33.906 evrov in so za 5,2 % nižja od načrtovanih ter za 74,9 % nižja kot leto poprej.

1.1.3. Transferni prihodki

Transferni prihodki so bili realizirani v višini 7.442.783 evrov oz. 85,6 % načrtovanega. Iz proračuna MOL so bili v letu 2014 plačani transferi v višini 7.421.217 evrov ali 85,3 % načrtovanega. Transferni prihodki po proračunskih postavkah so razvidni iz spodnje preglednice. Za 21.566 evrov pa je JSS MOL prejel transfere za subvencije neprofitnih najemnin iz drugih občin (Občine Vrhnika, Kranj in Ptuj).

Preglednica 4: Transferni prihodki JSS MOL po proračunskih postavkah

PP	Naziv proračunske postavke – PP	Sprejeti proračun MOL Rebalans III 2014 - transferi javnemu skladu	Prejeti transferi do 31.12.2014	% real.
1	2	3	4	5=4/3
061001	Delovanje JSS MOL	1.972.016	1.953.899	99,1
061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	2.551.010	2.485.668	97,4
061003	Gospodarjenje in prenove s stan. MOL	1.544.543	554.987	35,9
106001	Subvencioniranje najemnin neprof. stanovanj	1.516.852	1.320.917	87,1
106002	Subvencioniranje stroškov obratovanja	53.280	53.280	100,0
106003	Subvencioniranje tržnih najemnin	1.041.528	1.041.528	100,0
106004	Izredne pomoči za stroške uporabe stanovanja	17.350	10.938	63,0
	Subvencije za najemnine iz drugih občin	0	21.566	-
	Skupaj transferi JSS MOL	8.696.579	7.442.783	85,6

Po stanju 31.12. 2014 je JSS MOL ima za 1.207.730 evrov neplačanih zahtevkov iz proračuna MOL, pri čemer gre predvsem za plačilo investicijskih sredstev iz naslova soinvestitorstva na projektu Polje III. Zaradi različnih pravil evidentiranja prihodkov in odhodkov med JSS MOL in proračunom MOL prihaja do posameznih razlik. Sklad je 3. 1. 2014 iz proračuna MOL prejel za 15.024 evrov investicijskih transferov za leto 2013. Iz proračuna MOL za leto 2014 je sklad 5. 1. 2015 prejel za 77.596 evrov tekočih transferov za delovanje, ki jih je evidentiral med transferne prihodke poslovnega leta 2015.

Glede na to, da je bil Rebalans odloka proračuna MOL za leto 2014 št. 3 obravnavan na decembrski seji MS MOL, z njim pa nismo uveljavljali povečanja transferov na proračunskih postavkah podprograma 20049004 Socialno varstvo materialno ogroženih, so torej ostale pravice črpanja na tej postavki enake kot v drugem rebalansu - v višini 2.629.010 evrov, čeprav smo ocenjevali, da ne bodo zadoščala za plačilo subvencij v decembru 2014. JSS MOL je vse prejete odločbe o subvenciji najemnin v letu 2014 sproti obračunal oz. izplačal, založena sredstva pa bo uveljavljal v proračunu MOL za leto 2015.

1.1.4. Zadolževanje

Zaradi spremenjene dinamike prilivov in odlivov, prvotno načrtovano kratkoročno zadolževanje v letu 2014 ni bilo potrebno.

V letu 2014 se je pričelo dodeljevanje stanovanj uspešno na 15. javnem razpisu, upravičenci na listi B pa so dolžni pred sklenitvijo najemne pogodbe vplačati lastno udeležbo, ki jo je v letu 2014 plačalo 46 najemnikov v skupni višini 213.838 evrov.

1.2. REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV

1.2.1 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj

Podrobnejši opis poteka posameznih programov je podan v Poročilu o realizaciji stanovanjskega programa MOL za leto 2014. V nadaljevanju navajamo kratke povzetke aktivnosti po projektih, kjer je bila načrtovana poraba finančnih sredstev s III. Rebalansom Finančnega načrta JSS MOL za leto 2014.

SREDSTVA V UPRAVLJANJU - INVESTITOR JE MOL

JSS MOL je izvajalec s proračunom MOL načrtovanih stanovanjskih razvojnih projektov. JSS MOL je praviloma pooblaščen za izbiro izvajalcev in sklepanje pogodb in je prejemnik računov izvajalcev za projekte, ki jih ima v upravljanju. JSS MOL izvajalcem plačuje v zakonsko določenem roku, ki ne sme biti daljši od 30 dni¹ od prejema računa. Na osnovi potrjenih računov, JSS MOL pripravlja dokumentirane zahteve za izplačilo investicijskih transferov iz proračuna MOL, in sicer tako, da med realizacijo evidentirano v izkazih JSS MOL in realizacijo evidentirano v proračunu MOL prihaja do časovnega zamika. Realizacija evidentirana v poslovnih knjigah JSS MOL je prikazana v stolpcu 4 spodnje preglednice.

Preglednica 5: Realizacija načrtov razvojnih projektov MOL v letu 2014

Št. NRP	Naziv projekta	III Rebalans FN 2014	Realizacija JSS MOL do 31.12.2014	Realizacija v proračunu MOL do 31.12.2014	Real JSS/Reb III 14	Real MOL/Reb III 14
1	2	3	4	5	6=4/3	7=5/3
199	Nakup opreme in informatizacija	92.000	87.409	81.734	95,0	88,8
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	106.800	109.226	106.800	102,3	100,0
202	Zarnikova 4	38.351	10.167	38.531	26,5	100,5
323	Belokranjska 2	272.953	304.441	243.736	111,5	89,3
408	Polje III	3.089.964	3.050.204	2.444.697	98,7	79,1
	SKUPAJ	3.600.068	3.561.448	2.915.497	98,9	81,0

NRP 7560-10-0199 - NAKUP OPREME IN INFORMATIZACIJA

Sredstva so bila namenjena za pridobitev komunikacijske opreme 2.798 evrov in dograjevanje obstoječih informacijskih sistemov 84.611 evrov. Slednje je potrebno dograjevati in usklajevati s spremembami zakonodaje, zahtev informacijske tehnologije ter internih potreb. Ob omejevanju zaposlovanja je večji obseg dela možno obvladati le z boljšo informacijsko podporo. V letu 2014 smo nadgradili modul za obračun tržnih subvencij, modul računi, lastnina in najemna razmerja.

NRP 7560-10-0201 - INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJ

V letu 2014 je bila izvedena in finančno zaključena sanacija 10 izpraznjenih starejših stanovanj v lasti MOL, kjer je večinoma potrebna zamenjava dotrajanih inštalacij, stavbnega pohištva in talnih oblog, posodobitev kopalnice, ureditev ogrevanja ipd.. Poleg tega je bilo izvedeno tudi nujno investicijsko vzdrževanje v 3 zasedenih stanovanjih. V objektih, kjer se izvaja obnova lupin v okviru programa Ljubljana moje mesto, smo kot solastnik zagotovili potrebni solastniški del sredstev za zaključek obnove lupine Njegoševa 6.

NRP 7560-10-0202 - ZARNIKOVA 4

V začetku leta je zapadla v plačilo novelacija projektne dokumentacije, ki je bila pridobljena v letu 2013. MOL je v letu 2014 dokapitalizirala JSS MOL s stanovanjskimi enotami v njeni lasti in

¹ Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2013 in 2014 (ZIPRS1314), Uradni list RS, št. 104/2012.

odkupljenim podstrešjem v tem objektu. Projekt se bo nadaljeval po sprejemu sprememb in dopolnitev Prostorskega načrta MOL, brez katerega nadaljevanje investicije ni možno.

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

Junija 2014 je bila dokončana prenova 8 stanovanjskih bivalnih enot na podstrehi stavbe Belokranjska 2. Pri prenovi obstoječe stavbe, v okviru katere je bilo pridobljeno 10 stanovanjskih bivalnih enot, smo sodelovali z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave MOL. Končni obračun med investitorjema bo realiziran v letu 2015, ko bodo iz proračuna MOL povrnjena založena sredstva JSS MOL.

Ocenjena vrednost projekta je 917.646 evrov, od katerega 40 % predstavlja stanovanjski del. V letu 2014 se je za stanovanjski del prenove na postavki 061003 Gospodarjenje in prenove s stanovanji MOL načrtovalo 272.953 evrov, realiziranega je bilo 243.736 evrov.

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

Projekt izgradnje stanovanjske soseke Poje III, kjer bo v šestih večstanovanjskih stavbah pridobljenih 148 stanovanjskih enot, 124 pokritih parkirnih mest v podzemni garaži in 89 parkirnih mest zunaj na dveh parkiriščih, izvajata MOL in JSS MOL v soinvestitorstvu. Skladno s podpisanim Dogovorom o sodelovanju in financiranju stanovanjske soseke Polje III z dne 29. 11. 2013, zagotavljata sredstva za realizacijo projekta vsak do 1/2, projekt pa vodi JSS MOL.

Sredstva za plačilo posameznih situacij zagotavlja JSS MOL, ki nato polovico le teh z zahtevki črpa iz proračuna MOL, pri tem pa prihaja do določenega časovnega zamika. Izvajalci so bili za opravljene storitve plačani v roku.

LASTNA SREDSTVA – INVESTITOR JSS MOL

Projekti, katerih **investitor je JSS MOL**, se financirajo iz sredstev sklada, ki se zbirajo na računu namenskih sredstev zajetih v III. Rebalansu Finančnega načrta JSS MOL za leto 2014.

Preglednica 6: Realizacija projektov JSS MOL v letu 2014

Zap. št.	Naziv projekta	III. Rebalans FN 2014	Realizacija 31.12.2014	Indeks Real 14/ Reb III 14
1	2	3	4	5= 4/3
1	Investicijsko vzdrževanje	850.000	750.802	88,3
2	Polje III	3.089.964	3.050.204	98,7
3	Cesta španskih borcev	238.836	289.055	121,0
4	Hladilniška 34	5.000	5.000	100,0
5	Nakupi zemljišč	473.196	476.118	100,6
6	Cesta 24. junija	74.176	166.952	225,1
7	Dolgi most	88.730	83.442	94,0
8	Vinčarjeva - Hiša Sonček	15.236	7.236	47,5
9	Ob Ljubljani 42	23.146	13.540	58,5
10	Vodnikova 5	24.000	6.506	27,1
11	Polje IV	0	3.933	0,0
12	Nakup stanovanj na trgu, menjave	788.887	888.735	112,7
13	Rentni odkup	0	0	0,0
14	Javno zasebno partnerstvo	0	0	0,0
	SKUPAJ	5.671.171	5.741.522	101,2

Pospešeno se je izvajalo **investicijsko vzdrževanje** praznih stanovanjskih enot namenjenih za dodelitev uspelim na 15. javnem razpisu. Finančno je bila zaključena prenova 87 stanovanjskih enot, in sicer 53 praznih in 34 zasedenih. S sorazmernim solastniškim delom smo sodelovali tudi pri prenovi lupine objekta Njegoševa cesta 6 v okviru projekta Ljubljana moje mesto.

Zaradi stečaja glavnega izvajalca stanovanjske soseske **Polje III** podjetja Begrad d.d. dne 17. 9. 2014, je prišlo do prekinitve del na gradbišču. JSS MOL je zaradi krivdnega razloga na strani družbe Begrad d.d. - v stečaju, odstopil od pogodbe. Po ponovno izvedenem postopku oddaje javnega naročila je bila v začetku novembra 2014 z izbranimi izvajalcema, družbo Begrad trgovina d.o.o. kot vodilnim partnerjem in družbo Operis d.o.o. kot drugim partnerjem, sklenjena pogodba za dokončanje izgradnje stanovanjske soseske Polje III. Gradbena dela se nadaljujejo in bodo skupaj z izvedbo pripadajoče zunanje, prometne in komunalne ureditve ter pridobitvijo uporabnega dovoljenja predvidoma dokončana v maju 2015.

Na lokaciji **Cesta španskih borcev** se nahajajo štirje verižni nizi pritličnih vrstnih hiš, kjer je JSS MOL postal lastnik 44 od 92 stanovanjskih enot. Zaradi kompleksnosti je obnova razdeljena na posamezne faze. I. in II. faza prenove, ki sta obsegali skupno 23 stanovanjskih enot, sta bili zaključeni do konca leta 2014. Dve stanovanjski enoti sta bili že predhodno ustrezno prenovljeni s strani samih najemnikov in dodatna prenovitvena dela zato niso bila potrebna. Prenova enot je obsegala zamenjavo obstoječih strešnih kritin, ustrezno toplotno izolacijo streh in fasad, zamenjavo celotnega stavbnega pohištva, kompletno prenavo kopalnic, izdelavo izolacij in novih tlakov, priključitev vsake stanovanjske enote na plinovodno omrežje in ureditev univerzalne dostopnosti.

V februarju 2014 je JSS MOL na tretji dražbi v stečajnem postopku nad gradbenim podjetjem SCT Obnova d.d. kupil samski dom na **Hladilniški poti 34**, ki ga je prevzel v začetku maja 2014. Na podlagi izvedenega javnega naročila je bila v letu 2014 z najugodnejšim izvajalcem sklenjena pogodba za izdelavo projektne dokumentacije za prenavo in spremembo namembnosti objekta. V mesecu decembru je izvajalec izdelal idejno zasnovo projekta, na osnovi katere teče izdelava PGD projektne dokumentacije, ki bo predvidoma dokončana v prvem polletju 2015.

Realiziran je bil **nakup zemljišč** za zaokrožitev kompleksa parcel za načrtovano sosesko Jesihov štraton. Od solastnikov je bilo odkupljenih 44/60 parcele 711/1 k.o. Slape, ki je potrebna za zaokrožitev kompleksa parcel za stanovanjsko sosesko Polje IV.

Nadaljevale so se aktivnosti za nakup zemljišč na območju PO 713, tako da bo omogočen pričetek sanacije prometne in komunalne rekonstrukcije ureditve naselja ob Cesti španskih borcev. Na območju Ceste španskih borcev so potekala pogajanja v zvezi z možnostmi zamenjave nekaterih zemljišč in odkupne cene zemljišč, sam odkup pa še ni bil realiziran.

Na **Cesti 24. junija 32** smo po izvedbi del v pritličju oz. lastniških stanovanjih nadaljevali s prenavo prvega nadstropja, kjer bo pridobljenih 10 bivalnih enot. Zaradi naknadnih zahtev za spremembo nizkonapetostnega elektro priključka se je izbor najugodnejšega izvajalca gradbeno obrtniških del zamaknil. Naknadno je bilo potrebno izvesti ojačitev stropne konstrukcije, kar je prenavo I. nadstropja zamaknilo za dodatni mesec dni in zaključek prenove zamaknilo v leto 2015.

V območju urejanja VI-398 **Dolgi most** bo v treh ločenih stanovanjskih lamelah zgrajenih 30 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti. Po zaključenem projektu ureditve komunalne in prometne infrastrukture tega dela območja, ki ga je vodila MOL, in je predstavljal pogoj za pridobitev dovoljenja za stanovanjsko gradnjo, je JSS MOL na osnovi že izdelane projektne dokumentacije in k njej pridobljenih soglasij v aprilu 2014 pridobil gradbeno dovoljenje za stanovanjsko gradnjo ter izvedel javni razpis za izbor izvajalca vseh gradbenih, obrtniških in instalacijskih del. Zaradi neustreznosti prejetih ponudb se je predmetni javni razpis zaključil brez izbora izvajalca za razpisana dela. Javno naročilo za izgradnjo soseske Dolgi most je bilo ponovno izvedeno in se je uspešno zaključilo v mesecu novembru 2014 z izborom najugodnejšega izvajalca CGP d.d. Novo mesto. Izvajalska pogodba je bila sklenjena konec meseca novembra, v začetku decembra 2014 pa je bila

opravljena uvedba izvajalca v posel. V skladu s pogodbenim terminskim planom bo izgradnja soseske Dolgi most zaključena v marcu leta 2016.

Izdelana je novelacija projektov za izgradnjo **Hiše Sonček** ob Vinčarjevi ulici za potrebe 12 obolelih za cerebralno paralizo pod okriljem Zveze društev za cerebralno paralizo Sonček. V letu 2014 so bila pridobljena potrebna soglasja k projektni dokumentaciji in na upravno enoto oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje je v času izdelave predmetnega poročila že pridobljeno, vendar še ni pravnomočno, za tem pa bo izvedeno javno naročilo za izbor izvajalca predobremenitve tal in stanovanjske gradnje.

Dvonadstropno stavbo **Ob Ljubljani 42** je MOL s sklepom, sprejetim na 35. seji MS MOL, vložila v namensko premoženje JSS MOL. Po postopku javnega naročila je bil izbran najugodnejši izdelovalec projektne dokumentacije. PGD projektna dokumentacija je bila dokončana v mesecu novembru 2014. Do konca leta 2014 so bila pridobljena tudi soglasja k projektom od ustreznih soglasodajalcev in na pristojno upravno enoto je bila oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Ocenjujemo, da bo dovoljenje za gradnjo pridobljeno v prvem tromesečju 2015.

Poslovni objekt **Vodnikova 5** je MOL s sklepom, sprejetim na junijski seji MS MOL, vložila v namensko premoženje JSS MOL. Načrtovana je preureditev v stanovanjski objekt za potrebe Varstvenega centra Dolfke Boštjančič. Po vložitvi v namensko premoženje je bila naročena projektna dokumentacija, do konca leta 2014 je bil pridobljen geodetski posnetek obstoječe stavbe in zemljišča ter idejna zasnova projekta, po kateri bo po spremembi namembnosti stavbe in njeni rekonstrukciji možno v njej namestiti 12 oseb.

Po zaokrožitvi zemljiškega kompleksa z nakupom zemljišč se je pričelo s pridobivanjem projektne dokumentacije za stanovanjsko sosesko **Polje IV**. V letu 2014 so stekle aktivnosti za pridobitev zazidalnega preizkusa. Na podlagi pridobljenih gradiv ocenjujemo, da bo možno na tej lokaciji zgraditi dva lamelna bloka v katerih bo v nadstropjih 68 stanovanjskih enot, v pritličju javni program in v kleti 74 parkirnih mest ter shrambe.

Sklenjene so bile tri pogodbe, in sicer za **nakup** sobe v mansardi na Fabianjevi 15, nakup stanovanja na Hudovernikovi 13 in nakup 1/2 stanovanja na Štihovi 24. Z menjavo so bila pridobljena stanovanja na Tesarski 14, Slapah 16 in Ul. Bratov Učakar 68.

Izvedena sta bila dva ugodna nakupa izpraznjenih samskih domov - iz stečajne mase SCT d.d. na Hladilniški 34 in iz stečajne mase Vegrada d.d. na Ul. Vide Pregarčeve.

V maju 2014 je bilo objavljeno javno povabilo zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let, za odkup stanovanj po modelu **rentnega odkupa**. V roku nismo prejeli nobene vloge.

Po že znanem modelu je bil maja 2014 objavljen razpis za **nakup stanovanj v javno zasebnem partnerstvu**. V času trajanja razpisa smo prejeli 10 vlog, od tega dve, ki sta izpolnjevali pogoje, vendar do nakupa primerne stanovanja ni prišlo.

1.2.2. Drugi programi

Delovanje stanovanjskega sklada

Proračun MOL je sproti zagotavljal sredstva za delovanje JSS MOL. V letu 2014 je bila proračunska postavka 061001 Delovanje JSS MOL realizirana v višini 1.953.899 evrov, kar predstavlja 99,1 % veljavnega proračuna. Od tega je bilo tekočih transferov za 1.857.141 evrov in investicijskih transferov za 96.758 evrov.

Za plače in druge izdatke zaposlenim ter prispevke delodajalca za socialno varnost je bilo porabljenih 1.635.380 evrov, kar je 98,5 % načrtovanega in za 6,5 % manj kot leto poprej.

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

Po stanju 31. 12. 2014 je bilo na JSS MOL 62 zaposlenih od tega en sodelavec za določen čas. Povprečno število zaposlenih iz delovnih ur v letu 2014 je bilo 60.

Izdatki za blago in storitve so bili realizirani v višini 3.515.800 evrov oz. 1,4 % več od načrtovanega in 5,6 % več kot leta 2013. Med izdatke za blago in storitve sodijo stroški za pisarniški material in druge storitve, posebne materiale in storitve, stroški za komunikacije, prevozni stroški, stroški izvršb, sodni stroški, stroški zavarovanja, upravnikov in stroški za tekoče vzdrževanje.

Najpomembnejši so izdatki rednega vzdrževanja stanovanjskega fonda, stroški upravnikov, zavarovanja in podobno. Razna redna vzdrževalna dela (zamenjava dotrajanih elementov in nujna popravila), ki jih naroča JSS MOL, so se izvedla v 103 stanovanjih (87 skladovih stanovanjih in 16 občinskih stanovanjih). Intervencijski posegi so se izvedli v višini 205.068 evrov. Upravniki pa so izvedli tekoča vzdrževalna dela v vrednosti 817.990 evrov.

Sodelovali smo pri energetski sanaciji 12 večstanovanjskih stavb, kjer je bila izvedena nova toplotna izolacija fasade. V 8 večstanovanjskih stavbah smo sodelovali pri prenovi toplotnih postaj. Priklop na vročevodno omrežje in/ali plinifikacijo in vzpostavitev modernega centralnega ogrevanja je bil izveden v 23 stanovanjih.

V letu 2014 smo nadaljevali z aktivnostmi za **odpravo napak v garancijski dobi** na projektih zaključenih v preteklih letih in sicer: Pipanova 28, Zelena jama, Center starejših Trnovo, Cesta v Zgornji log 1, Hradeckega 20 – Hiša Hospic. Odprava napak se bo nadaljevala tudi v letu 2015.

Iz naslova **subsidiarne odgovornosti** smo namesto najemnikov, upravnikom in dobaviteljem plačali 310.763 evrov, kar je za 182,5 % več kot predhodno leto. Rast obveznosti iz naslova subsidiarne odgovornosti v preteklih letih je razvidna iz spodnje preglednice.

Preglednica 7: Število izplačil in zneski plačil iz naslova subsidiarne odgovornosti

Vsebina	Razlika 2014-2013	2014	2013	2012	2011
Število plačil	85	179	94	20	9
Strošek poravnave, subsid. odgovornosti	200.754	310.763	110.009	24.006	14.919
Prejeta poplačila od najemnikov	48.321	66.157	17.836	8.803	6.001

Stanovanjske nepremičnine so zavarovane v sklopu zavarovanja MOL ali pri upravnikih, kjer smo manjšinski lastnik. V letu 2014 je bilo obravnavanih 39 škodnih primerov, od tega je bilo 8 primerov odstopa ali odklonitve.

Posojila so se odplačevala redno. Za plačilo **obresti** po posojilnih pogodbah, je bilo obračunanih in plačanih 210.043 evrov, kar je 108,8 % načrtovanega in 5,5 % več kot leto poprej.

Rezervni sklad na osnovi Stvarnopravnega zakonika in Stanovanjskega zakona je bil prvič oblikovan v letu 2004 v višini 80.746 evrov. Od takrat naprej se nadomešča medletna poraba rezervnega sklada. V letu 2014 je bila evidentirana poraba v višini 179.850 evrov. Ker v letu 2015 pričakujemo zaključek večjih del iz tega naslova, ostaja rezervni sklad enak kot leto poprej to je 270.000 evrov.

V letu 2014 smo obračunavali **subvencije neprofitnih najemnin** po odločbah, ki so jih izdali centri za socialno delo. Upravičenci do subvencioniranja najemnin so najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine in bivalnih enotah namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in znaša lahko največ 80 % neprofitne najemnine. Odločba o upravičenosti do subvencije najemnine lahko velja največ eno leto.

V letu 2014 smo izplačali subvencijo za tržno stanovanje 565 upravičencem v skupnem znesku 1.123.793 evrov.

Dvanajstim drugim lastnikom neprofitnih stanovanj smo za 122 neprofitnih najemnikov izplačali subvencije v višini 138.218 evrov.

Na osnovi izdanih odločb je bila znižana neprofitna najemnina oz. obračunana subvencija 1.226 neprofitnim najemnikom.

Zaradi ugotovljenih nepravilnosti smo podali pritožbe na 110 odločb (leto prej 170). Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve in enake možnosti - MDDSZ je kot pristojen pritožbeni organ izdal 24 odločb, s katerimi je pritožbam ugodilo. O pritožbah so odločali tudi centri za socialno delo, saj lahko prvostopni organ odloči o pritožbi z izdajo nadomestne odločbe v primerih, ko ugotovi, da je pritožba utemeljena. Izdali so 35 nadomestnih odločb.

Dohodkovni pogoji za pridobitev odločbe o **subvenciji tržne najemnine** so enaki kot v primeru subvencioniranja neprofitne najemnine. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in predstavlja razliko med priznano neprofitno najemnino (3€/m²) in priznano tržno najemnino (7€/m²) ter še največ 80 % neprofitne najemnine.

Subvencije najemnin smo izplačevali po veljavnih odločbah oziroma po podatkih iz distribucijskega modula MDDSZ.

Preglednica 8: Število prejemnikov subvencije najemnine in izrednih pomoči

Vsebina	Razlika 2014 -2013	2014	2013	2012	2011
Subvencija neprofitne najemnine	175	1.226	1.051	794	822
Subvencija tržne najemnine	166	565	399	245	132
Skupaj	341	1.791	1.450	1.039	954
Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	-3	20	23	13	1

V letu 2014 je bilo odobrenih 20 **izrednih pomoči** (predhodno leto 23 vlog) od tega je bilo 19 odločb izdanih uporabnikom stanovanjskih enot po sklepu Mestnega sveta MOL in ena kot enkratna izredna pomoč za plačilo položnice za električno energijo.

Drugi tekoči domači transferi so bili realizirani v višini 17.227 evrov oz. 86,1 % načrtovanega in so za 59,7 % manjši kot predhodno leto. Med te transfere sodijo sredstva kupnin iz privatizacije, ki se skladno z zakonskimi določili mesečno odvajajo SSRS (20 % kupnin) in Slovenski odškodninski družbi (10 % kupnin) ter plačila davka na promet nepremičnin.

Maja 2014 je bil objavljen 15. javni razpis za **posojila** namenjena za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah, ki so starejša od 20 let. V razpisnem roku je prispelo 6 vlog. Upravičencem so bila odobrena posojila v skupnem znesku 73.734 evrov, v letu 2014 je upravičenec črpal odobreno posojilo v skupnem znesku 19.648 evrov.

Vknjižbe v zemljiško knjigo

V letu 2014 so se tudi s pomočjo pooblaščenih odvetnikov pospešeno urejali postopki vpisov etažne lastnine lastnih nepremičnin in nepremičnin v lasti MOL v našem upravljanju v zemljiško knjigo. Za predhodne postopke ureditve etažne lastnine je potrebno pregledati in tehnično uskladiti še elaborate za vpis stavb v kataster stavb in pripraviti pravne podlage za nastavitev etažne lastnine, predvsem akte o oblikovanju etažne lastnine in sporazume med solastniki o oblikovanju etažne lastnine. Po dogovoru z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL smo v letu 2014 na JSS MOL pregledovali in usklajevali tudi tehnično in pravno dokumentacijo za posamezne nepremičnine v lasti ali upravljanju JSS MOL, ter pripravili ustrezne pravne podlage za prenos vknjižbe na nepremičninah v zemljiško knjigo. V letu 2014 pa smo iz tega naslova v pregled, uskladitev in potrditev prejeli tudi 14 aktov oziroma sporazumov o vzpostavitvi etažne lastnine ter 12 elaboratov za vpis stavb v kataster stavb. Akte, sporazume in elaborate smo usklajevali z zunanjimi izvajalci in pripravljali te dokumentacije.

Preko pooblaščenih odvetnikov smo sprožili 30 sodnih nepravdnih postopkov in opravili okoli 20 prigrasitev v postopke drugih predlagateljev.

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

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

Vsebina	31. 12. 2014		31. 12. 2013	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA JSS MOL	3742	68,0%	3101	67,9%
VPIS ETL POTEKA (vložen predlog)	969	17,6%	703	15,4%
ETL DELNO VZPOSTAVLJENA*	198	3,6%	99	2,2%
DRUGA DOKAZILA	597	10,8%	667	14,6%
SKUPAJ VSEH ENOT	5506	100,0%	4570	100,0%

* na enotah JSS MOL ni etažne lastnine

Preglednica 10: Stanje postopkov vpisa enot MOL v zemljiško knjigo

Vsebina	31. 12. 2014		31. 12. 2013	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA MOL	7	3,6%	344	31,4%
VPIS ETL POTEKA (vložen predlog)	0	0,0%	373	34,1%
ETL DELNO VZPOSTAVLJENA*	25	12,8%	62	5,7%
DRUGA DOKAZILA	163	83,6%	316	28,9%
SKUPAJ VSEH ENOT	195	100,0%	1095	100,0%

* na enotah MOL ni etažne lastnine

Dodeljevanje stanovanj in bivalnih enot

Na podlagi seznama upravičencev 15. javnega razpisa do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, objavljenega 11. 1. 2014, na katerega je bilo uvrščenih 391 upravičencev, se je pričelo z dodeljevanjem stanovanj.

Preglednica 11: Seznam upravičencev 15. javnega razpisa po listah in skupinah

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

V letu 2014 je bilo rešenih 204 upravičencev po seznamu, tako da je bilo dodeljenih 175 stanovanj, 29 upravičencev pa je bilo izločenih zaradi umika vloge (ker so sami rešili stanovanjski problem z nakupom lastnega stanovanja) ali zaradi neskenitve pogodbe o lastni udeležbi. Konec leta je ostalo nerešenih še 188 upravičencev. Le-tem bodo dodeljena izpraznjena, predhodno prenovljena starejša stanovanja in stanovanja v novogradnji soseske Polje III.

21. maja 2014 je bil objavljen naslednji, 16. javni razpis, s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 400 neprofitnih stanovanj v najem. V razpisnem roku, ki je bil podaljšan do 5.9.2014, je prispelo 3.432 vlog. V skladu z razpisnim postopkom je potekala obravnava vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste, ki bo po obravnavi vlog, točkovanju stanovanjskih in drugih socialno-zdravstvenih razmer prosilcev, vključno s potrebnimi ogledi njihovih stanovanjskih razmer, oblikovana v roku 6 mesecev po zaključku razpisa, predvidoma v marcu 2015.

V teku je 3. javni razpis za **oddajo izpraznjenih oskrbovanih stanovanj** v najem v Centru starejših Trnovo in oskrbovanih stanovanj v Murglah z odprtim rokom za oddajo vlog, ki omogoča, da lahko prosilci oddajo vlogo kadarkoli v času trajanja razpisa, ki velja do preklica. Prosilci se glede na doseženo višino točk uvrščajo na prednostno listo, ki je dinamične narave. Oskrbovano stanovanje se dodeli najvišje uvrščenemu na listi ob sprostitvi stanovanja. V letu 2014 je bilo vloženih 12 novih vlog, po prednostni listi pa so bila dodeljena 3 oskrbovana stanovanja, ki so se izpraznila. Konec leta je bilo čakajočih po prednostni listi, objavljeni dne 19.12.2014, 16 upravičencev.

V letu 2014 je bilo oddanih 40 bivalnih enot, od tega 3 upravičencem pred deložacijo. O dodelitvi bivalnih enot na predlog strokovne službe odloča medresorska komisija, sestavljena iz predstavnikov Centra za socialno delo, Oddelka za zdravstvo in socialno varstvo in Službe za pobude meščanov MU MOL in delavcev JSS MOL. Konec leta 2014 je bilo oddanih 243 bivalnih enot, nerešenih upravičencev po seznamu prosilcev pa je bilo 242 (predhodno leto 211).

V preteklem letu je bilo dodeljena 1 stanovanjska enota za posebne namene Društvu prostovoljcev Vincencijeve zveze dobrote, ki ljubljanskim brezdomcem nudi namestitev, učenje socialnih veščin in ustvarjanje nove socialne mreže zaradi aktivnega vključevanja v družbo. Zaradi spremenjenih družinskih razmer in z namenom racionalne izrabe stanovanj, je bilo z zamenjavo stanovanja rešeno stanovanjsko vprašanje 24 gospodinjstev.

1.3. OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH PRORAČUNSKIH NAMENSKIH SREDSTEV

V letu 2014 so se zmanjšala sredstva na računih za 2.133.184 evrov, kar predstavlja poslovni izid leta. Na namenskem premoženju so izdatki presegle prejemke za 1.244.708 evrov in za 888.476 evrov iz upravljanja premoženja MOL. Presežek izdatkov nad prejemki se krije iz presežka prejemkov nad izdatki iz preteklih let.

V letu 2014 so namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva v proračunu MOL skupaj s prenosom iz leta 2013 znašali 3.005.720 evrov. V letu 2014 so bila namenska sredstva črpana s proračunske postavke 061003 Gospodarjenje in prenove v višini 632.583 evrov. Tako proračun MOL prenaša 2.373.137 evrov namenskih sredstev stanovanjskega gospodarstva v proračun MOL za leto 2015.

1.4. OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET

V letu 2014 so bile plačane vse obveznosti iz preteklih let, za katere smo prejeli vse ustrezne listine za izplačilo. Konec leta JSS MOL ni imel neplačanih zapadlih obveznosti, razen obveznosti do izvajalca investicijsko vzdrževalnih del v soseski Polje II, ki ni predložil garancije za odpravo napak v garancijski dobi, zato smo zadržali plačilo v višini nedostavljene garancije 12.720 evrov, in obveznosti do podizvajalca v soseski Polje III, za katerega od glavnega izvajalca nismo prejeli ustreznih dokumentov za izplačilo v znesku 29.091 evrov.

1.5. OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2014 ni bilo.

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

Konec leta 2014 imamo od različnih izvajalcev za 13.457.536 evrov garancij. Razknjižili smo jih za 13.805.245 evrov zaradi izteka veljavnosti. Na novo smo evidentirali garancije za 12.545.212 evrov. Unovčili smo za 911.457 evrov garancij in sicer za objekt Pipanova pot 28 v znesku 9.380 evrov, za objekt na naslovu Viška 21 v znesku 15.864 evrov ter največji znesek za objekt Polje III 886.213 evrov.

Krediti pri bankah so zavarovani z menicami, vrednost zavarovanj z danimi menicami konec leta znaša 13.710.814 evrov. Krediti SSRS in EKO sklada so zavarovani s hipotekami na stanovanjih, vrednost hipotek konec leta znaša 13.746.589 evrov in je za 7,7 % nižja kot konec leta 2013.

Potencialne obveznosti iz tožb znašajo 1.049.144 evrov.

JSS MOL nima izdanih poroštev.

2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

2.1. ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE

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

Temeljna podlaga za izvajanje stanovanjskega programa MOL je Stanovanjski zakon – SZ-1¹ in njegovi podzakonski akti. Stanovanjski program občine bi skladno s SZ-1 moral upoštevati načela nacionalnega stanovanjskega programa, vendar je bil Nacionalni stanovanjski program iz leta 2000 narejen za 10 letno obdobje in se je iztekel. Pristojno ministrstvo že daljše časovno obdobje pripravlja nov dokument, ki je še vedno v obravnavi in dopolnjevanju širše strokovne javnosti. Brez državnega programa na stanovanjskem področju in državnih sredstev se je stanovanjski program MOL v letu 2014 izvajal samo v okviru lastnih sredstev in sredstev občinskega proračuna.

Stanovanjski program MOL za leti 2013 in 2014 je Mestni svet MOL sprejel na 20. seji dne 26. 11. 2012. Na isti seji je Mestni svet MOL sprejel tudi Odlok o proračunu MOL za leto 2014², kjer se pri proračunskem uporabniku 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije JSS MOL zagotavljajo proračunska sredstva za izvajanje stanovanjskega programa ter Finančni načrt JSS MOL za leto 2014.

Tekom leta 2013 in 2014 je prišlo do bistvenih sprememb, ki so vplivale na sprejeti proračun MOL za leto 2014 in sprejeti Finančni načrt JSS MOL za leto 2014. Tako so bili v letu 2014 sprejeti trije rebalansi obeh dokumentov in sicer na 31. redni seji Mestnega sveta MOL 20. januarja 2014, na 36. seji Mestnega sveta MOL dne 7. julija 2014 in na 2. seji Mestnega sveta MOL dne 8. decembra 2014.

Po sprejetju ZJS-1³ JSS MOL ni mogel več najemati dolgoročnih posojil, saj je že presegal mejo zadolženosti 10% vrednosti namenskega premoženja, ki jih je postavil nov zakon o javnih skladih. Financiranje projektov pridobivanja novih neprofitnih najemnih stanovanj iz proračunskih sredstev, je v pogojih primanjkljaja javnih finančnih sredstev vse težje. Večkrat smo pristojnim državnim organom predlagali spremembo ZJS-1 z dvigom dovoljene meje zadolževanja, nazadnje novembra 2014

Po uveljavitvi novega Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev je prešlo s 1. 1. 2012 odločanje o subvencioniranju najemnin na centre za socialno delo. Sredstva za te pravice je še naprej zagotavljal občinski proračun, JSS MOL pa jih je izplačeval upravičencem. V letu 2014 so Centri za socialno delo zmanjšali zaostanek pri izdajanju odločb. JSS MOL pa je pridobil pravico vpogleda v spletni portal Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti t. i. distribucijski modul, kar je olajšalo opravila v zvezi z izplačevanjem subvencij za najemnine.

2.2. DOLGOROČNI CILJI

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

- zagotoviti pestro stanovanjsko ponudbo in omogočanje cenovno dostopnih stanovanj;
- povečati število neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot;
- ohranjati in izboljševati obstoječi stanovanjski fond z vzdrževanjem, prenovo in modernizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš;

¹ Uradni list RS, št. 69/03 ... 40/12 – ZUJF.

² Uradni list RS, št. 106/12.

³ Uradni list RS, št. 77/08.

- zagotoviti energetska učinkovitost pri gradnji novih stanovanjskih stavb in energetska prenovo obstoječih stanovanjskih objektov.

Ti cilji so konkretizirani kot:

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

Ocena uspeha pri uresničevanju temeljnih ciljev:

- Zagotavljali smo pestro stanovanjsko ponudbo od zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot za socialno ogrožene, oskrbovana stanovanja, stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin, stanovanjskih in delovnih prostorov za umetnike, stanovanj prilagojenih za gibalno ovirane ter gluhe in slepe.
MOL skrbi, da s pravočasnim sprejemanjem prostorskih urbanističnih dokumentov zagotavlja dovolj poselitvenih možnosti in prebivalcem MOL omogoča različne prostorske možnosti za razvoj stanovanjske gradnje.
JSS MOL je s ciljem pomoči meščanom in meščankam pri oskrbi z lastnimi stanovanji tudi v letu 2014 razpisal 3 specifične produkte pomoči, ki so bili razviti v okviru sklada, in sicer: omogočili smo vstop v model deljenega lastništva po principu javno zasebnega partnerstva, starostnikom smo dali možnost, da od njih odkupimo stanovanje in jim omogočimo dosmrtno rento ob hkratni odplačni služnosti stanovanja, razpisali smo ugodna stanovanjska posojila za obnovo skupnih delov v večstanovanjskih hišah.
- V letu 2014 so se izvajale aktivnosti za zagotovitev dodatnih več kot 900 neprofitnih stanovanj, ki so v različnih fazah od pridobivanja zemljišč in izdelave projektne dokumentacije do gradnje v teku.
- Uresničen je bil cilj ohranjanja in izboljševanja obstoječega stanovanjskega fonda. JSS MOL je v sodelovanju z upravniki tekom celega leta usmerjal za ta namen razpoložljiva finančna sredstva v vzdrževanje, prenovo in modernizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš.
- Cilji so bili uresničeni tudi na področju zagotavljanja energetske učinkovitosti, tako na področju izgradnje novih stanovanj, kot pri prenovi obstoječih stanovanjskih objektov. Vse novogradnje se izvajajo v nizko energetske standardu. V stanovanjski soseski Polje II in na Pipanovi 28 delujeta sončni elektrarni.
V stanovanjih v lasti MOL in JSS MOL smo sočasno z drugimi prenovitvenimi deli skrbeli za izvedbo ukrepov energetske varčnosti od prenove sistema ogrevanja, zamenjave dotrajanih oken z energetska varčnimi, izvedbe prezračevalnih sistemov, do vgradnje merilnih naprav pri porabi toplote in zagotavljanja ustrezne toplotne izolacije pri prenovi fasad.

2.3. LETNI CILJI POSREDNEGA UPORABNIKA

Letni cilji so bili opredeljeni z III. Rebalansom Finančnega načrta za leto 2014 in o njihovem uresničevanju podrobneje poročamo v poročilu o realizaciji finančnega načrta.

Ocenjujemo, da smo uspešno uresničevali vse zastavljene cilje.

Največji projekt, izgradnjo stanovanjske soseske Polje III, smo kljub stečaju glavnega izvajalca, prekinitvi pogodbe ter zastojih na gradbišču, nadaljevali in dosegli, da bo izveden v enakih finančnih okvirih in le z enomesečno zamudo. Pri tem smo zaradi zamude pri izvajanju del unovčili bančno garancijo in obračunali pogodbeno kazen.

Pričeli smo z izgradnjo stanovanjske soseske Dolgi most in skladno z zastavljenimi cilji razvijali ostale projekte.

Zelo uspešno smo izvedli dva nakupa samskih domov v stečajnih postopkih.

MOL je z vložkom nepremičnin in zemljišč zagotovila pogoje, da bo JSS MOL s pomočjo kapitalskih transferov hitreje razvijal projekte pridobivanja neprofitnih stanovanj.

2.4. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV

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

- V letu 2014 so se izvajale aktivnosti za zagotovitev več kot 900 neprofitnih stanovanj, ki so v različnih fazah od pridobivanja zemljišč in izdelave projektne dokumentacije do gradnje v teku.
- Kljub stečaju glavnega izvajalca gradbeno obrtniških del se izgradnja stanovanjske soseske Polje III nadaljuje v enakih finančnih okvirih in zgolj z enomesečnim zamikom roka dokončanja.
- Zaključili smo II. fazo prenove 25 objektov v obstoječi soseski Cesta španskih borcev.
- Z nakupi smo zagotovili 5 stanovanjskih enot.
- Izbran je bil najugodnejši izvajalec gradbeno obrtniških del stanovanjske soseske Dolgi most s 30 stanovanji in pripadajočimi parkirnimi mesti, ki je bil v začetku decembra uveden v delo.
- Vložili smo vso potrebno projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za prenovu poslovne stavbe z 10 neprofitnimi stanovanji Ob Ljubljani 42.
- Izdelana je bila projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za 5 stanovanj.
- V izdelavi je PGD projektna dokumentacija za izgradnjo 23 stanovanjskih enot v okviru prenove kupljenega samskega doma.
- V roku je bila zaključena obnova objekta Belokranjska 2, kjer je bilo v mansardi pridobljenih 8 bivalnih enot.
- Zasebni partner na projektu Oskrbovana stanovanja Šiška je pridobil gradbeno dovoljenje in pričel izgradnjo 54 oskrbovanih stanovanj, od katerih jih bo 10 pridobila MOL v zameno za vloženo zemljišče v tem projektu.
- Pred ponovno oddajo je bilo moderniziranih ali obnovljenih 122 enot. Vzdrževalna dela pa so se izvajala v 104 zasedenih stanovanjih. Investicijska in/ali redna vzdrževalna dela so se izvajala v 226 stanovanjskih enotah.
- Nadaljevali smo s prenovu objekta Cesta 24. junija, kjer bo v I. nadstropju pridobljenih 10 bivalnih enot.
- Skrbeli smo za odpravo napak v garancijski dobi.
- Z dodelitvijo stanovanj in bivalnih enot, zamenjavami stanovanj in dodelitvijo nadomestnih enot smo rešili 245 stanovanjskih vprašanj.
- Sproti smo izplačevali subvencije po prejetih odločbah oz. podatkih iz distribucijskega modula in izvajamo poročila za nazaj v primeru prepozno izdanih oz. ukinitvenih odločb o subvenciji najemnine. S tem smo omogočali socialno vzdržnost najemnega razmerja 1.226 neprofitnim najemnikom (v letu 2013 1.051) in 565 najemnikom tržnih stanovanj (399 v predhodnem letu).

- Dne 11. 1. 2014 je bil objavljen dokončni seznam 391 upravičencev uspelih na 15. javnem razpisu. Od tega 267 uspelih na listi A in 124 na listi B. V letu 2014 smo uspeli na 15. javnem razpisu dodeliti 175 stanovanj.
- Po 3. javnem razpisu za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem se je dodelilo tri oskrbovana stanovanja.
- Z zamenjavami stanovanj je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 40 gospodinjstev.
- Dodelili smo 40 bivalnih enot od tega 3 upravičencem pred deložacijo.
- Dodeljeno je bilo 1 stanovanje za posebne namene za skupinske oblike bivanja.
- Dodeljeno je bilo 1 stanovanje za potrebe mladih talentov na področju podjetništva.
- Zagotavljamo izvajanje antideložacijske dejavnosti, ki predstavlja preventivno delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj in bivalnih enot, zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja.
- Stanovanjske stiske in medsosne spore smo urejali z zagotavljanjem storitve mediacije in storitvijo nastanitvene podpore preko nevladne organizacije.
- Uspešno smo pričeli s samostojnim vodenjem postopkov izterjave na podlagi verodostojne listine in izvršilnega naslova, prav tako pa pričeli s samostojnim vlaganjem tožb in zastopanjem pred sodišči v zadevah s stanovanjskega področja.

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

Zaradi neaktivnosti glavnega izvajalca in težav pri usklajevanju s podizvajalci se je končni obračun za obnovo objekta Belokranjska 2 zavlekel in bo zaključen v letu 2015.

Zoper glavnega izvajalca GOI del v stanovanjski soseski Polje III je bil z dnem 17. 9. 2014 uveden postopek stečaja, kar je privedlo do zastoja del na gradbišču, nastanka zamude in posledičnega odstopa naročnika od pogodbe.

Na prvem javnem razpisu del za oddajo GOI del v stanovanjski soseski Dolgi most nismo prejeli nobene ustrezne ponudbe, ki bi bila v okvirih zagotovljenih sredstev.

Pri prenovi objekta Cesta 24. junija je bilo tekom gradbenih del ugotovljeno, da je potrebno stropno konstrukcijo dodatno ojačiti.

Ovira za hitrejšo prenovu in modernizacijo stanovanj predstavlja zbiranje soglasij od preostalih lastnikov stanovanjskih stavb.

Zadnja novela ZUPJS je uveljavila spremembo pri izplačevanju tržnih subvencij, ki se od 1.1. 2014 ne izplačujejo več najemniku, temveč na račun lastnika stanovanja, kar je v praksi povzročilo kar nekaj težav in zastojev pri izplačevanju, saj podatki iz distribucijskega modula ne zadoščajo za izvedbo izplačila skladno z drugimi predpisi. V reševanje problema smo se aktivno vključili in pristojno ter resorno ministrstvo (MDDSZ, MZIP) sproti obveščali o nastalih težavah in predlagali rešitve. MDDSZ nam je v aprilu 2014 dovolilo vpogled v distribucijski modul t.j. v informacijski sistem, ki ga uporabljajo centri za socialno delo, kar je omogočilo sprotnejše izplačevanje subvencij in zmanjševanje zaostankov. Kljub temu imamo še vedno težavo s pridobivanjem davčne številke lastnika stanovanja, kateremu smo zavezani izplačati subvencijo za tržno stanovanje.

Dejstvo, da izdajajo centri za socialno delo odločbe tudi za nazaj (v nekaterih primerih tudi več kot eno leto), povzroča JSS MOL kot izplačevalcu subvencij dodatno delo z nezadovoljnimi strankami in stornacijami obračunanih najemnin, ter obračunavanjem in izplačevanjem subvencij za nazaj oz. izvajanju poračunov preveč ali premalo izplačanih subvencij (glede na naknadno izdane odločbe). Nezadovoljstva in poračunov je bilo sicer bistveno manj kot leto poprej.

Vse pogosteje nas upravniki in drugi dobavitelji naših najemnikov opozarjajo na neplačila obratovalnih stroškov s strani naših najemnikov in uveljavljajo subsidiarno odgovornost MOL in JSS MOL kot lastnika stanovanj. V kolikor se gospodarski položaj ne bo začel izboljševati, bo v te namene

potrebno zagotoviti vse več sredstev, saj se v več primerih pokaže, da založenih obratovalnih stroškov ni moč izterjati od dohodkovno in premoženjsko šibkih najemnikov.

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

Ocenjujemo, da smo bili kljub nadaljevanju gospodarske krize pri doseganju ciljev uspešni. Zagotavljali smo pestro stanovanjsko ponudbo. V primerjavi s predhodnim letom smo bili uspešnejši, saj smo prejemke povečali za 28,1 %, izdatke pa za 71,8 %. Negotovost finančnih virov je vplivala na izvajanje posameznih nalog, saj niso bili izpolnjeni pogoji za prevzemanje vseh načrtovanih obveznosti. Začasn zastoj pri izvajanju stanovanjske soseske Polje III smo uspešno rešili, del sredstev pa preusmerili v nakup drugega samskega doma iz stečajne mase propadlega gradbinca.

Tudi v letu 2014 se je nadaljeval trend, da se znotraj proračuna MOL povečujejo sredstva za pomoč socialno šibkim pri uporabi stanovanja. Zaradi nadaljevanja gospodarske krize se povečuje tveganje revščine, kar se kaže tudi pri trendu izplačil subvencij za neprofitna in tržna stanovanja, ki so se tudi v letu 2014 povečevala. Povečuje se število občanov, ki išče in potrebuje pomoč pri uporabi stanovanja. V primerjavi s predhodnim letom se je število najemnikov, ki so uveljavljali pravico do subvencije neprofitne najemnine povečalo za 175 (na 1.226 najemnikov). Število upravičencev do subvencije tržne najemnine se je v primerjavi z letom 2013 povečalo za 166 (na 565 najemnikov). Pomoč iz javnih sredstev pri plačevanju najemnine je v letu 2014 uveljavilo 1.791 občanov oz. 341 več kot v letu 2013.

Preglednica 12: Zneski izplačil subvencij neprofitnih in tržnih najemnin ter izrednih pomoči

Vsebina	Razlika 2014 -2013	2014	2013	2012	2011
Subvencije neprofitne najemnine	298.264	1.504.950	1.206.687	925.640	680.193
Subvencije tržne najemnine	292.640	1.123.793	831.153	360.290	147.659
Skupaj:	590.904	2.628.743	2.037.840	1.285.930	827.852
Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	1.970	12.326	10.356	2.786	63

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

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

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

K nakupom nepremičnin iz stečajnih mas propadlih gradbincev pristopamo gospodarno, proučimo možnosti nadaljnje rabe nepremičnin, na samih dražbah pa stremimo za dosegom čim ugodnejše cene.

Z namenom zmanjševanja obratovalnih stroškov najemnikov in zmanjševanja porabe energije izvajamo energetske varčne projekte.

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

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

Za učinkovitejšo in cenejšo izterjavo dolžnikov smo pričeli z elektronskim vlaganjem predlogov za izvršbo na podlagi verodostojne listine in drugih pisanj (vloge, umiki) preko portala e-sodstvo, podportal e-izvršbe za kvalificirane uporabnike. S samostojnim vlaganjem predlogov v COVL smo tovrstne postopke racionalizirali ter bistveno zmanjšali stroške za odvetniške storitve. V drugi polovici leta 2014 smo sami pričeli vlagati tožbe in zastopanje pred sodišči v primeru sporov iz najemnih razmerij. S temi ukrepi smo na eni strani razbremenili proračun, na drugi strani pa, kar je najpomembneje, teh stroškov ne nosijo najemniki, ki po pravilu sodne spore tudi izgubijo.

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

2.8. OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA

V letu 2014 je bil na osnovi Dogovora o pristopu k Službi za notranjo revizijo v okviru MOL in Načrtom dela Službe za notranjo revizijo MOL izveden postopek redne delne notranje revizije. Predmet pregleda je bila pravilnost zaposlovanja in določanja osnovne plače na vzorcu iz leta 2014, določanje delovne uspešnosti iz naslova povečanega obsega dela in nadurnega dela ter pravilnost obračuna plač na revizijskem vzorcu zaposlenih v letu 2014.

Pri pregledu so ocenili, da notranje kontrole pri postopkih zaposlovanja, pri določanju delovne uspešnosti in nadurnega dela obvladujejo tveganje skladnosti poslovanja. Pri vseh ostalih pregledanih postopkih in obračunu plač ugotovljene slabosti niso posledica sistemskih nepravilnosti. Izdano je bilo šest priporočil, na katere bo odgovorjeno v odzivnem poročilu JSS MOL, katerega rok je 8. april 2015.

JSS MOL je skladno z 9. členom Zakona o javnih skladih zavezan k zunanjemu revidiranju letnega poročila. Tako je izbrana revizijska hiša KPMG v letu 2014 zaključila zunanjo revizijo računovodskih izkazov za leto 2013. Za zunanjega revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2014 in 2015 je bila imenovana revizijska družba REVIDICOM d.o.o., Maribor, ki je v decembru izvedla predhodni pregled poslovanja JSS MOL v letu 2014.

V oktobru 2014 je Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije, Območna enota Ljubljana opravila revizijo podatkov o plači oziroma zavarovalni osnovi, nadomestilih plače, plačanemu prispevku in obdobju zavarovanja za leto 2013. Ugotovljeno je bilo, da so podatki o bruto plačah in plačanih prispevkih za leto 2013 posredovani v skladu s 30., 32. in 400. členom Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju in se upoštevajo pri izračunu pokojninske osnove.

Tudi v letu 2014 je Oddelek za finance in računovodstvo Mestne uprave MOL za odredbodajalko (SRPI) preverjal pravilnost in upravičenost zahtevkov JSS MOL za izplačilo tekočih in investicijskih transferov ter preverjal namensko porabo proračunskih sredstev.

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

Na osnovi navedenega ocenjujemo, da smo v primerjavi s preteklim letom izboljšali učinkovitost sistema notranjih kontrol.

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

Zastavljeni cilji so bili v obsegu zagotovljenih finančnih sredstev realizirani, izvajanje projektov se je prilagajalo razpoložljivim finančnim sredstvom tako, da so se prednostno zagotavljala sredstva za zakonske obveznosti in že prevzete pogodbene obveznosti. Zastavljeni cilji se uresničujejo, prihaja le do časovnih zamikov na posameznih projektih.

2.10. OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA

JSS MOL v okviru svojih pristojnosti in finančnih možnosti zagotavlja različne modele cenovno dostopne stanovanjske preskrbe predvsem za najbolj ogrožene skupine prebivalstva med katere sodijo mladi in mlade družine, brezdomci, invalidi, starejši, tisti, ki niso sposobni samostojnega bivanja, socialno najbolj ogroženi, kakor tudi mladi talenti tako na poslovnem kot umetniškem področju.

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

Boljši bivalni pogoji ustvarjajo boljše zdravstvene razmere. Izboljševanje stanovanjske oskrbe starejših, invalidnih in drugih skupin prebivalstva s posebnimi potrebami prispeva k njihovi socialni varnosti.

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

Z antideložacijskim programom pomagamo uporabnikom stanovanj k samoureditvi in ohranjanju nastanitve.

Z izplačevanjem subvencij za neprofitna stanovanja smo 1.226 gospodinjstvom z nižjimi dohodki omogočali socialno vzdržnost najemnih razmerij, tako so kljub nizkim dohodkom lahko ohranili svoje domovanje.

Z izplačevanjem tržnih subvencij smo 565 socialno šibkejšim gospodinjstvom omogočali vzdržnost tržnih najemnih razmerij, saj le-ti zaradi pomanjkanja neprofitnih najemnih stanovanj ne uspejo na razpisih za najem neprofitnega stanovanja.

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

Na podlagi Sklepa o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot¹ pomoči smo 19 uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij (Zvezi paraplegikov Slovenije in Društvu Kralji ulice), z izplačili izrednih pomoči omogočali nadaljnje bivanje.

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

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

¹ Uradni list RS, št. 106/2011.

Ocenjujemo, da smo se v pogojih gospodarske krize, ko so se socialne stiske občanov močno povečale, javnofinančna sredstva pa se zmanjšujejo, ustrezno prilagodili svoje programe, da revnejšim občanom nudimo raznovrstne pomoči pri pridobivanju in ohranjanju svojih domov, ob tem pa ostajamo ekonomsko učinkoviti in likvidni.



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

B. RAČUNOVODSKO POROČILO
ZA LETO 2014

Ljubljana, februar 2014

1. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2014

ČLENITEV SKUPINE KONTOV	NAZIV SKUPINE KONTOV	Oznaka za AOP	ZNESEK		
			Tekoče leto	Predhodno leto	Indeks
1	2	3	4	5	6=4/5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)	001	295.036.986	273.375.089	107,9
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	1.248.139	1.159.746	107,6
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	1.167.978	1.086.087	107,5
02	NEPREMIČNINE	004	371.071.730	357.894.426	103,7
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	76.297.006	84.951.349	89,8
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	482.189	480.764	100,3
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	411.429	394.078	104,4
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0	-
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	105.355	263.978	39,9
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	5.986	7.689	77,9
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0	-
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)	012	12.169.722	10.108.252	120,4
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0	-
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.968.018	974.263	202
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	1.475.502	1.759.816	83,8
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0	-
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	1.207.829	427.036	282,8
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	3.190.000	-
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	186.532	270.051	69,1
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	4.276.860	1.773.817	241,1
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	3.054.981	1.713.269	178,3
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0	-
	C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031)	023	0	0	-
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0	-
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0	-
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0	-
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0	-
34	PROIZVODI	028	0	0	-
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0	-
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0	-
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0	-
	I. AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)	032	307.206.708	283.483.341	108,4
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	0	49.565.421	-
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	12.090.146	7.437.162	162,6
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0	-
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	121.411	119.013	102
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	1.034.611	725.142	142,7
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	146.047	39.662	368,2
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	1.754.834	839.474	209

25	KRATKOROČNO OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0	-
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	2.051.372	1.735.550	118,2
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	6.965.219	3.978.321	175,1
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	16.652	0	-
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052- 053+054+055+056+057+058-059)	044	295.116.562	276.046.179	106,9
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0	-
91	REZERVNI SKLAD	046	446.662	492.136	90,8
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0	-
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	-
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	253.075.665	198.152.965	127,7
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0	-
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0	-
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0	-
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0	-
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	28.148.432	29.963.989	93,9
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	1.014.351	1.012.453	100,2
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	12.821.194	45.925.902	27,9
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	-
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	498.734	-
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	389.742	0	-
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	307.206.708	283.483.341	108,4
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	0	49.565.421	-

2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Z N E S E K		
			Tekoče leto	Predhodno leto	Indeks
1	2	3	4	5	6=4/5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (102+153+166+176+192)	101	15.348.629	11.938.893	128,6
	TEKOČI PRIHODKI (103+140)	102	7.655.369	6.473.517	118,3
70	DAVČNI PRIHODKI (104+108+113+116+121+131+139)	103	0	0	-
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (105+106+107)	104	0	0	-
7000	Dohodnina	105	0	0	-
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0	-
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0	-
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (109+110+111+112)	108	0	0	-
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0	-
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0	-
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0	-
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0	-

702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (114+115)	113	0	0	-
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0	-
7021	Posebni davek na določene prejeme	115	0	0	-
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (117+118+119+120)	116	0	0	-
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0	-
7031	Davki na premičnine	118	0	0	-
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0	-
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0	-
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (122+123+124+125+126+127+128+129+130)	121	0	0	-
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0	-
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0	-
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0	-
7043	Dobički fiskalnih monopolov	125	0	0	-
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0	-
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0	-
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0	-
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0	-
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0	-
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (132+133+134+135+136+137+ 138)	131	0	0	-
7050	Carine	132	0	0	-
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0	-
7052	Izvozne dajatve	134	0	0	-
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0	-
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0	-
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0	-
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0	-
706	DRUGI DAVKI	139	0	0	-
71	NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150)	140	7.655.369	6.473.517	118,3
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	6.339.252	6.232.640	101,7
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0	-
7102	Prihodki od obresti	143	35.484	92.111	38,5
7103	Prihodki od premoženja	144	6.303.768	6.140.529	102,7
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (146+147)	145	0	0	-
7110	Sodne takse	146	0	0	-
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0	-
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0	0	-
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	9.074	3.708	244,7
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151+152)	150	1.307.043	237.169	551,1
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0	-
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	1.307.043	237.169	551,1
72	KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)	153	250.477	229.865	109,0
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	250.477	225.865	110,9
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	250.477	225.865	110,9
7201	Prihodki od prodaje prevoznih sredstev	156	0	0	-

7202	Prihodki od prodaje opreme	157	0	0	-
7203	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	158	0	0	-
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (160+161)	159	0	0	-
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0	-
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0	-
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (163+164+165)	162	0	4.000	-
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0	-
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	0	0	-
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	4.000	-
73	PREJETE DONACIJE (167+170+175)	166	0	0	-
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (168+169)	167	0	0	-
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0	-
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0	-
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (171+172+173+174)	170	0	0	-
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0	-
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0	-
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0	-
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0	-
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0	-
74	TRANSFERNI PRIHODKI (177+183)	176	7.442.783	5.235.511	142,2
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	7.442.783	5.235.511	142,2
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0	-
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	7.442.783	5.235.511	142,2
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0	-
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0	-
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0	-
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE (184+185+186+187+188+189+190+191)	183	0	0	-
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0	-
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske politike	185	0	0	-
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0	-
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	187	0	0	-
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0	-
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0	-
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0	-
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij	191	0	0	-
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE (193+198+204+209+210+215+218+219+ 220)	192	0	0	-

780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (194+195+196+197)	193	0	0	-
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0	-
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0	-
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0	-
7803	Popristopna pomoč	197	0	0	-
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE (199+200+201+202+203)	198	0	0	-
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0	-
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0	-
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0	-
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0	-
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0	-
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV (205+206+207+208)	204	0	0	-
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0	-
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0	-
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0	-
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	208	0	0	-
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	0	-
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU (211+212+213+214)	210	0	0	-
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0	-
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0	-
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0	-
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0	-
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (216+217)	215	0	0	-
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0	-
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnano	217	0	0	-
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0	-
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ	219	0	0	-

788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0	-
	II. SKUPAJ ODHODKI (222+266+295+907+921)	221	16.257.783	8.801.741	184,7
40	TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260)	222	5.541.072	5.709.330	97,1
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	1.421.769	1.512.098	94,0
4000	Plače in dodatki	224	1.255.298	1.343.961	93,4
4001	Regres za letni dopust	225	21.597	22.429	96,3
4002	Povračila in nadomestila	226	99.007	95.238	104,0
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	14.854	19.917	74,6
4004	Sredstva za nadurno delo	228	25.643	29.254	87,7
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0	-
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	5.370	1.299	413,4
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	231	213.610	236.162	90,5
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	112.973	121.554	92,9
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	92.379	98.185	94,1
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	755	822	91,8
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	1.303	1.385	94,1
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	6.200	14.216	43,6
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+ 246+247)	237	3.515.800	3.330.777	105,6
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	50.855	62.227	81,7
4021	Posebni material in storitve	239	560	1.825	30,7
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	38.376	49.316	77,8
4023	Prevozni stroški in storitve	241	5.871	14.854	39,5
4024	Izdatki za službena potovanja	242	4.214	2.210	190,7
4025	Tekoče vzdrževanje	243	2.986.044	2.739.580	109,0
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	15.385	10.428	147,5
4027	Kazni in odškodnine	245	45.698	12.657	361,0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0	-
4029	Drugi operativni odhodki	247	368.797	437.680	84,3
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253)	248	210.043	199.098	105,5
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0	-
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	114.938	110.568	104,0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0	-
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	95.105	88.530	107,4
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	253	0	0	-
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0	-
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (255+256+257+258+259)	254	0	0	-
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	0	0	-
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	256	0	0	-
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	257	0	0	-
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	258	0	0	-
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0	0	-
405	Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema ezr preteklega leta	932	0	0	-
409	REZERVE (261+262+263+264+265)	260	179.850	431.195	41,7

4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0	-
4091	Proračunska rezerva	262	0	0	-
4092	Druge rezerve	263	0	0	-
4093	Sredstva za posebne namene	264	179.850	431.195	41,7
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0	-
41	TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)	266	1.413.740	1.176.428	120,2
410	SUBVENCije (268+269+270)	267	0	0	-
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0	-
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0	-
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0	-
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (272+273+274+275+276+277+278+279+ 280)	271	1.396.513	1.133.689	123,2
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0	-
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0	-
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0	-
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0	-
4114	Pokojnine	276	0	0	-
4115	Nadomestila plač	277	0	0	-
4116	Boleznine	278	0	0	-
4117	Štipendije	279	0	0	-
4119	Drugi transferi posameznikom	280	1.396.513	1.133.689	123,2
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0	-
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (283+284+285+286+287+288+289)	282	17.227	42.739	40,3
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0	-
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0	-
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	12.867	42.199	30,5
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0	-
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	4.360	540	807,4
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0	-
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0	-
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (291+292+293+294)	290	0	0	-
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0	-
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0	-
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0	-
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0	-
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (296)	295	9.302.971	1.915.983	485,5
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+ 905+906)	296	9.302.971	1.915.983	485,5
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	892.589	324.860	274,8
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0	-
4202	Nakup opreme	299	2.798	3.092	90,5
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0	-
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	6.730.835	444.019	1.515,9
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	806.777	653.356	123,5
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	476.118	7.500	6.348,2
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	84.611	91.719	92,3
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	309.243	391.437	79,0
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0	-

43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (908+916)	907	0	0	-
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (909+910+911+912+913+914+915)	908	0	0	-
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0	-
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0	-
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0	-
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0	-
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0	-
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0	-
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0	-
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (917+918+919+920)	916	0	0	-
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0	-
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0	-
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0	-
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0	-
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (922+923+924+925+926)	921	0	0	-
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0	-
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0	-
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0	-
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0	-
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND v korist Kraljevin Nizozemske in Švedske	926	0	0	-
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221)	927	0	3.137.152	-
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)	928	909.154	0	-
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	60	61	98,4
	Število mesecev poslovanja	930	12	12	100,0

3. POJASNILA K IZKAZOM

3.1. POJASNILA K BILANCI STANJA

3.1.1 Sredstva

Skupna vrednost sredstev JSS MOL dne 31. 12. 2014 znaša 307.206.708 evrov, kar je za 8,4 % več kot predhodno leto. Povečanje sredstev v višini 23.723.367 evrov je 84 % posledica cenitve premoženja last MOL, ki je bilo preneseno v namensko premoženje JSS MOL ter vpisano v sodni register 15. 7. 2014, v skupni vrednosti 50.367.659 evrov za stanovanja in 4.745.130 evrov za zemljišča. Stanovanja v lasti MOL, ki so bila pred prenosom že v upravljanju JSS MOL, so bila ocenjena v vrednosti 49.249.658 evrov (neodpisana knjigovodska vrednost je bila 34,7 mio evrov), poleg teh pa so bila predmet prenosa v namensko premoženje še stanovanja, katerih doslej JSS MOL ni imel evidentiranih v poslovnih knjigah, ta dodatna stanovanja pa so bila ocenjena v vrednosti 1.118.001 evrov. Preostanek povečanja je razlika med nabavo osnovnih sredstev in obračunano amortizacijo, ki je predpisana¹, in za stanovanja – gradbene objekte znaša 3 % od nabavne vrednosti. V letu 2014 je obračunana amortizacija vseh osnovnih sredstev znašala 7.163.296 evrov, vrednost premoženja JSS MOL se je zaradi amortizacije zmanjšala za 6.265.191 evrov, vrednost osnovnih sredstev MOL v upravljanju pa za 898.105 evrov.

Vrednost dolgoročnih sredstev v izkazih je 295.036.986 evrov in predstavljajo 96,0 % vseh sredstev, kratkoročnih sredstev izkazanih v bilanci stanja je 12.169.722 evrov, to je 4,0 % vseh sredstev.

3.1.2 Neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva

Osnovna sredstva sestavljajo: opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena sredstva. Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, gradbeni objekti in oprema. Kot opremo izkazujemo tudi drobni inventar z dobo uporabnosti nad enim letom. Drobni inventar, ki ga izkazujemo med opredmetenimi osnovnimi sredstvi, vendar ločeno od ostale opreme, je drobn inventar, katerega doba uporabnosti je daljša od enega leta in katerega posamična nabavna vrednost po dobaviteljevem računu ne presega 500 evrov. V skladu z 31. členom Zakona o računovodstvu se drobn inventar odpiše enkratno v celoti ob nabavi.

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

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

Amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev se obračunava po metodi enakomernega časovnega amortiziranja z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj. Stopnje odpisa v letu 2014 so enake kot v letu poprej.

Stopnje odpisa v letu 2014 po vrsti osnovnega sredstva	Stopnja v %
Gradbeni objekti - stanovanja	3
Stavbe iz lesa	3
Druga oprema	20

¹ Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS 120/07 ... 108/13).

Neopredmetena sredstva	10-20
Računalniška oprema	50
Pohištvo	12

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

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

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

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše nepremičnine. Njihova neodpisana vrednost konec leta 2014 znaša 294.774.724 evrov, kar je za 7,9 % oz. 21.831.647 evrov več kot leto poprej in je večinoma posledica cenitve premoženja prenesenega v namensko premoženje JSS MOL.

Preglednica 1: Neodpisane vrednosti nepremičnin

Vsebina	2014	delež v %	2013	delež v %
1	2	3	4	5
Nepremičnine v lasti JSS MOL	282.100.458	95,7	227.172.556	83,2
Zemljišča	13.689.509	4,6	8.509.442	3,1
Stanovanja v lasti	263.913.173	89,5	217.891.906	79,8
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	4.497.775	1,5	771.208	0,3
Nepremičnine MOL v upravljanju	12.674.266	4,3	45.770.521	16,8
Zemljišča	1.978.971	0,7	2.795.510	1,0
Stanovanja v upravljanju JSS	6.686.977	2,3	42.071.281	15,4
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	4.008.318	1,4	903.730	0,3
Nepremičnine	294.774.724	100,0	272.943.077	100,0

Konec leta 2014 je bilo število enot v registru osnovnih sredstev 5.701, od tega je bilo 3.965 stanovanjskih enot, kar je 10 enot manj kot leto poprej in 43 enot v barakah, kar je 1 enota manj kot konec leta 2013. Število pokritih parkirnih mest v garaži se je povečalo za 23 enot in število poslovnih prostorov za 24 enot. V lasti MOL je bilo 195 enot, v lasti JSS MOL pa 5.506 enot. Število enot v registru osnovnih sredstev po stanju 31. 12. 2014 po lastništvu je razvidno iz naslednje preglednice.

Preglednica 2: Enote po vrsti in lastništvu*

Vsebina	Število enot 31. 12. 2014			Povečanje/ Zmanjšanje	Število enot 31. 12. 2013		
	JSS	MOL	Skupaj		JSS	MOL	Skupaj
Stanovanjske enote	3814	151	3965	-10	3.200	775	3.975
Enote v barakah	0	43	43	-1	0	44	44
Garaže in pokrita parkirna mesta	1664	1	1665	23	1.366	276	1.642
Poslovni prostori	28	0	28	24	4	0	4
Vse enote	5506	195	5701	36	4.570	1.095	5.665

*JSS MOL je v letu 2014 kupil samska domova na Hladilniški 34 in Ulici Vide Pregarčeve, ki imata skupaj 74 enot in niso evidentirane v registru osnovnih sredstev. Objekta sta bila ob zaključku leta evidentirana med investicijami v teku.

3.1.3 Osnovna sredstva v lasti JSS MOL

Neodpisana vrednost nepremičnin v lasti JSS MOL je konec leta 2014 znašala 282.100.458 evrov oz. 24,2 % več kot leto poprej.

Preglednica 3: Gibanje vrednosti lastnih nepremičnin

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine in obnove v pridobivanju	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31. 12. 2013	8.509.442	283.402.060	771.208	292.682.710
Nabave	434.938	649.252	4.926.552	6.010.741
Aktivacije	0	114.779	-114.779	0
Brezplačno pridobljeno, cenitve	0	398.000	0	398.000
Povečanje NV - zaključene obnove	0	558.238	-1.085.206	-526.968
Povečanje NV - prenos	4.745.130	50.367.659	0	55.112.789
Izločitev iz uporabe - prodaja, drugo	0	-447.709	0	-447.709
Stanje 31. 12. 2014	13.689.509	335.042.279	4.497.775	353.229.564
Popravek vrednosti:				
Stanje 31. 12. 2013	0	65.510.154	0	65.510.154
Amortizacija	0	6.264.221	0	6.264.221
Zmanjšanje PV - obnove	0	-526.968	0	-526.968
Zmanjšanje PV - izločitve	0	-118.301	0	-118.301
Stanje 31. 12. 2014	0	71.129.106	0	71.129.106
<i>Neodpisana vrednost 31. 12. 2014</i>	<i>13.689.509</i>	<i>263.913.173</i>	<i>4.497.775</i>	<i>282.100.458</i>

Vrednost **zemljišč** v lasti JSS MOL je 13.689.509 evrov, kar je 60,9 % več kot preteklo leto. Zemljišča so se povečala zaradi dokapitalizacije JSS MOL po Sklepu 35. seje Mestnega sveta MOL, na podlagi pogodbe z dne 7.7.2014, in sicer na lokacijah: Španski borci, Polje IV, Rakova jelša II (parcele: 919/2, 920/1,2), Rakova jelša III, Nad motelom, Hrenova 6 in Vodnikova 5, v skupni višini 4.745.130 evrov ter zaradi nakupov na lokacijah Jesihov Štradon in Polje IV v višini 434.938 evrov.

Neodpisana vrednost **objektov** v lasti JSS MOL znaša 263.913.173 evrov in je za 21,1 % višja kot leto poprej ter znaša 78,8 % njihove nabavne vrednosti. Nabavna vrednost objektov znaša 335.042.279 evrov in je za 18,2 % višja kot leto poprej. V letu 2014 se je povečala zaradi nakupov štirih stanovanj, dveh solastniških deležev in treh lastniških menjav v vrednosti 649.252 evrov, zaradi preureditve poslovnega prostora v bivalni enoti v višini 114.779 evrov, zaradi novo ocenjene nepremičnine v višini 398.000 evrov, zaključenih investicij in izvedenega investicijskega vzdrževanja stanovanj za 558.238 evrov ter na podlagi Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL za 50.367.659 evrov. Nabavna vrednost objektov se je zaradi prodaj, menjav in drugih razlogov znižala za 447.709 evrov.

Popravek vrednosti znaša 71.129.106 evrov in se je povečal za obračunano amortizacijo za leto 2014 v višini 6.264.221 evrov. Zmanjšal se je zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja za 526.968 evrov in iz naslova izločitev za 118.301 evrov.

JSS MOL je imel konec leta v registru osnovnih sredstev 5.506 enot, od tega 3.814 stanovanj, 1.664 parkirnih mest in 28 poslovnih prostorov. Na podlagi menjav in nakupov je bilo pridobljenih 7 stanovanj, zaradi preureditve poslovnega prostora sta bili pridobljeni 2 bivalni enoti, 1 enota se je evidentirala v register osnovnih sredstev zaradi uskladitve evidenc. Zaradi prenosa na podlagi Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL se je število enot povečalo za 608 stanovanj, 298 parkirnih mest in 24 poslovnih prostorov, skupaj za 930 enot.

Med letom so bila 3 stanovanja izločena na podlagi 2 menjalnih in 1 prodajne pogodbe, 1 enota je bila vrnjena v postopku denacionalizacije.

Vrednost **investicij v teku** je 4.497.775 evrov, kar je 483,2 % povečanje glede na preteklo leto. Nabavna vrednost nepremičnin v pridobivanju se je povečala za 4.926.552 evrov, in sicer zaradi aktivnosti na projektih (največ na investiciji Polje III v višini 3.163.319 evrov) in obnov stanovanj v vrednosti 680.810 evrov. V letu 2014 se je vrednost investicij zmanjšala zaradi delne zaključitve projekta na Cesti španskih borcev v višini 374.605 evrov in zaradi zaključitve obnove Cesta v Zgornji log v višini 114.779 evrov ter zaključenih obnov stanovanj v skupni vrednosti 710.601 evrov.

Neodpisana vrednost **opreme** je konec leta 2014 znašala 3.993 evrov in je za 19,6 % nižja kot leto poprej. Pisarniška oprema je že v celoti odpisana. Oprema vgrajena v bivalne enote in stanovanja je v povprečju 65,7 % odpisana.

3.1.4 Osnovna sredstva MOL v upravljanju JSS MOL

Pretežni del sredstev MOL v upravljanju predstavljajo nepremičnine. Neodpisana vrednost **nepremičnin** v upravljanju je konec leta 2014 znašala 12.674.266 evrov oz. 72,3 % manj kot leto poprej. Spremembe na nepremičninah prejetih v upravljanje od MOL so razvidne iz spodnje preglednice.

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

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine in obnove v pridobivanju	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31. 12. 2013	2.795.510	61.512.476	903.730	65.217.474
Nabave	0	3.540	3.558.125	3.561.665
Aktivacije	0	370.636	-370.636	0
Uskladitve evidenc	0	14.535	0	14.535
Brezplačno pridobljeno	0	104.597	0	104.597
Povečanje NV - zaključene obnove	0	18.625	-82.901	-70.035

Zmanjšanje NV - prenos	-816.539	-48.993.241	0	-49.809.780
Izločitev iz uporabe - prodaja, drugo	0	-1.176.289	0	-1.176.289
Stanje 31. 12. 2014	1.978.971	11.854.877	4.008.318	17.842.166
Popravek vrednosti:				
Stanje 31. 12. 2013	0	19.441.195	0	19.441.195
Amortizacija	0	799.604	0	799.604
Povečanje PV - programska napaka	0	72	0	72
Zmanjšanje PV - obnove	0	-64.277	0	-64.277
Zmanjšanje PV - prenosi	0	-14.232.886	0	-14.232.886
Zmanjšanje PV - izločitve	0	-775.808	0	-775.808
Stanje 31. 12. 2014	0	5.167.900	0	5.167.900
<i>Neodpisana vrednost 31. 12. 2014</i>	<i>1.978.971</i>	<i>6.686.977</i>	<i>4.008.318</i>	<i>12.674.266</i>

Vrednost zemljišč v upravljanju na dan 31. 12. 2014 znaša 1.978.971 evrov, kar je za 29,3 % manj kot leto poprej in so na 9 lokacijah: Tomačevska 11 - Tomačevska 11a/9, Rožna dolina cesta XV/20a, Polje III, Cesta španskih borcev, Rakova jelša II (parcele: 919/1,3,5), Jesihov štradon, Pri mostiščarjih, Peruzzijeva 164 in Tomačevska 11A - 13A. Med letom ni bilo povečanj na zemljiščih. Zaradi dokapitalizacije JSS MOL po Sklepu 35. seje Mestnega sveta MOL, na podlagi pogodbe z dne 7.7.2014 so bile izločene naslednje lokacije: Hrenova 6, Polje IV, Rakova jelša II (parcele: 919/2, 920/1,2) in Rakova jelša III.

Neodpisana vrednost **objektov** je konec leta 2014 znašala 6.686.977 evrov in je za 84,1 % nižja kot leto poprej ter znaša 56,4 % njihove nabavne vrednosti. Nabavna vrednost objektov znaša 11.854.877 evrov in je za 80,7 % nižja kot leto poprej. Med letom se je povečala zaradi nakupa solastniškega deleža na Resljevi 26 v višini 3.540 evrov, zaključene investicije za 370.636 evrov, zaradi uskladitve evidenc v višini 14.535 evrov, na podlagi prevzema za 104.597 evrov in investicijskega vzdrževanja stanovanj za 18.625 evrov. Nabavna vrednost se je zmanjšala zaradi prenosa na podlagi Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL za 48.993.241 evrov in zaradi novo sklenjenih kupoprodajnih pogodb za odkup stanovanj po Stanovanjskem zakonu, prodaj ter drugih razlogov za 1.176.289 evrov. Popravek vrednosti znaša 5.167.900 evrov. Povečal se je zaradi obračunane amortizacije za 799.604 evrov in zaradi odprave programske napake za 72 evrov. Zmanjšanje popravka vrednosti je bilo evidentirano iz naslova investicijskega vzdrževanja v višini 64.277 evrov, na podlagi Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL v vrednosti 14.232.886 evrov in novo sklenjenih kupoprodajnih pogodb za odkup stanovanj po Stanovanjskem zakonu, vrnitev na podlagi denacionalizacijskih odločb, predaj in drugih med letom ugotovljenih sprememb za 775.808 evrov.

V evidenci enot v upravljanju je bilo konec leta 195 enot v lasti MOL, od tega 151 stanovanj, 43 enot v barakah in 1 parkirno mesto. Na novo je bilo evidentiranih 10 enot, od tega je bilo pridobljenih 8 bivalnih enot iz naslova zaključene investicije, 1 stanovanje je bilo brezplačno prevzeto od Zdravstvenega doma Ljubljana, 1 garaža je bila vnesena zaradi uskladitve evidenc. Med letom je bilo izločenih 27 enot: 9 stanovanj je bilo vrnjenih v postopku denacionalizacije, 6 stanovanj je bilo privatiziranih po Stanovanjskem zakonu, 5 stanovanj je bilo prodanih skladno z načrtom razpolaganja MOL, 5 enot je bilo predanih na MOL, 1 enota je bila vrnjena na podlagi Sodbe Višjega sodišča in 1 enota v baraki izbrisana zaradi napake pri vnosu. Na podlagi Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL je bilo prenesenih 607 stanovanj in 276 parkirnih mest, skupaj 883 enot.

Stanje **investicij v teku** na dan 31. 12. 2014 je 4.008.318 evrov in je za 343,5 % večje kot leto poprej. Na 4-ih aktivnih investicijah je med letom nastalo za 3.558.125 evrov investicijskih stroškov, največ na objektu Polje III za 3.163.319 evrov. Zaključena je bila obnova Belokranjske 2 v višini 370.636 evrov in prenove v stanovanjih MOL v vrednosti 82.901 evrov.

V letu 2014 se je nadaljevalo s posodabljanjem informacijskega sistema za podporo poslovnim procesom. Neodpisana vrednost **neopredmetenih osnovnih sredstev** konec leta 2014 je 80.161 evrov in je za 8,8 % višja kot leto poprej. Povprečna odpisanost programov konec leta je 93,6 %.

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** je konec leta 2014 znašala 66.767 evrov in je za 18,3 % nižja kot leto poprej. Med letom je bila nabavljena oprema za 1.779 evrov ter drobni inventar za 1.038 evrov. Popravek vrednosti se je povečal za znesek obračunane amortizacije v višini 16.610 evrov in za enkraten odpis drobnega inventarja ob nabavi v vrednosti 1.038 evrov. Oprema, ki se uporablja za opravljanje dejavnosti je v povprečju 96,2 % odpisana, oprema nameščena v bivalnih enotah pa je v povprečju 48,6 % odpisana.

3.1.5 Druga sredstva

Dolgoročno dana posojila posameznikom so izkazana v višini 105.355 evrov, saj so v bilanci stanja zmanjšana za ocenjeno vrednost terjatev, ki bodo zapadle v letu 2015, v višini 178.288 evrov. Vrednost dolgoročnih terjatev, ki zapadejo v plačilo v naslednjih 12 mesecih, se v izkazih izkaže med kratkoročnimi terjatvami iz financiranja. Vrednost dolgoročnih terjatev do posojilojemalcev je za 60,1 % manjša kot leto poprej, saj se počasi izteka večina posojil posojilojemalcev, ki so uspeli na razpisu leta 1995, v kasnejših razpisih pa je bil obseg dodeljenih posojil bistveno nižji.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja znašajo 5.986 evrov, kar je 22,2 % manj kot konec predhodnega leta. V priloženi bilanci stanja je ta postavka znižana za 1.826 evrov, kolikor je ocenjena vrednost obrokov, ki bodo zapadli v letu 2015. Za ta znesek so v izkazu povečane druge kratkoročne terjatve. Izteka se obročno odplačevanje privatiziranih stanovanj in tudi obročna odprodaja hišic v Tomačevem.

Dobroimetja pri bankah na računih so konec leta znašala 1.968.018 evrov, od tega je bilo: 473.491 evrov sredstev na računih, 1.047.729 evrov depozitov na odpoklic pri bankah in za 446.798 sredstev rezerv na posebnih računih. Stanje je za 102,5 % večje kot preteklo leto in je prilagojeno obveznostim, ki zapadejo v plačilo v januarju leta 2015.

Kratkoročne terjatve do kupcev, ki zajemajo terjatve za najemnine, stanovanjske stroške, uporabnine, ukinjene subvencije, garažnine, najemnine za skupne dele stavb, profitne najemnine in najemnine poslovnih prostorov znašajo 1.475.501 evrov, kar je 16,2 % manj kot predhodno leto. Poleg skrbnejšega spremljanja dolžnikov je na zmanjšanje terjatev v letu 2014 vplivala tudi izvedba odpisov, potrjenih s sklepi Nadzornega sveta JSS MOL ter direktorja JSS MOL (odpisi do 500 evrov) in sklepom Centralne popisne komisije MOL z dne 10.2.2014 ter sklepom župana z dne 12.2.2014.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta znašajo 1.207.829 evrov in so za 780.793 evrov oz. 182,8 % višje kot leto poprej. Predstavljajo zahtevke za decembrske plače izplačane v januarju 2015 in stroškov za delovanje v višini 157.719 evrov ter za 1.050.011 evrov je zahtevkov do proračuna MOL za investicijske in tekoče stroške vzdrževanja za leto 2014, ki bodo plačani v letu 2015. Za 99 evrov je terjatev za subvencije drugih občin.

Kratkoročne finančne naložbe predstavljajo kratkoročne depozite pri bankah in jih po stanju konec leta 2014 ne izkazujemo, saj dosegamo višje obresti po stari pogodbi na odpoklic.

Kratkoročne terjatve iz financiranja so izkazane v višini 186.532 evrov, saj je vrednost 8.243 evrov (neplačanih zapadlih glavnih dolgoročnih stanovanjskih posojil posameznikom 7.309 evrov ter 934 evrov natečenih obresti od depozitov) povečana za ocenjeno vrednost glavnih dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2015 v višini 178.288 evrov.

V izkazu bilance stanja so **druge kratkoročne terjatve** povečane za 1.826 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost obročnih plačil zapadlih v naslednjih 12 mesecih, tako da je izkazan znesek 4.276.860 evrov za 141,1 % višji kot predhodno leto. Druge kratkoročne terjatve so v bruto bilanci evidentirane v višini 4.275.034 evrov, in sicer:

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	2014	2013
Terjatve do ZZZS iz naslova refundacij za plače	7.187	2.425
Terjatve za obročna plačila	505.423	510.935
Terjatve za kupnino za hišice v Tomačevem	8.358	9.728
Terjatve za kupnine iz prodajnih pogodb	96.950	0
Terjatve za zamudne obresti	30.393	34.946
Druge kratkoročne terjatve	91.928	122.711
Terjatve za poravnane obratovalne stroške	369.872	151.919
Terjatve za pogodbene kazni	3.164.923	914.212
Skupaj druge kratkoročne terjatve	4.275.034	1.746.876

V letu 2014 so se druge kratkoročne terjatve povečale največ iz naslova nepobotane pogodbene kazni do izvajalca objekta Polje III Begrad d.d. v stečajju za 2.250.711 evrov (terjatev je v celoti priznana). V stečajnem postopku nad družbo VEGRAD-AM v stečajju smo prijaviili (navadno) terjatev iz naslova pogodbene kazni zaradi zamude pri izročitvi v višini 448.692 evrov (nekompenziran del po I. pogodbi za nakup stanovanj v soseski Celovski dvori, v skladu z dogovorom med pogodbenimi strankami je bil nekompenziran del terjatve opredeljen kot »podrejena terjatev«), vendar po izjavah stečajnega upravitelja stečajna masa ne bo zadostovala niti za poplačilo ločitvenih pravic. V stečajno maso GPG d.d. v stečajju smo prijaviili nepobotan del pogodbene kazni zaradi zamude v višini 465.520 evrov. V tem primeru je bila vložena tožba v stečajnem postopku v skladu z napotitvenim sklepom.

Povečale so se tudi terjatve do najemnikov za plačane obratovalne stroške, ki jih od lastnika terjajo upravniki in drugi dobavitelji po načelu subsidiarne odgovornosti. Terjatev v znesku 96.950 evrov je iz naslova decembra sklenjene prodajne pogodbe za Stari trg 24 in je bila plačana ob zapadlosti januarja 2015.

Med **neplačanimi odhodki** se izkazujejo odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Konec leta 2014 so ti odhodki znašali 3.054.981 evrov, in sicer:

NEPLAČANI ODHODKI	2014	2013
Neplačani računi dobaviteljem – tekoči stroški	294.975	265.947
Neplačane obveznosti za kredite	55.262	10.542
Neplačane plače in drugi prejemki zaposlenih	134.638	134.780
Neizplačani vračila/izplačila	13.323	13.512
Neizplačani prispevki oproščeni po ZZRZI	16.652	0
Neplačana druga izplačila	8.459	3.682
Neizplačana revalorizacija varščin	915	0
Neplačane terjatve iz lastnine MOL	1.745.626	832.336
Neplačani računi dobaviteljem – investicijski stroški	785.131	452.470
Skupaj neplačani odhodki	3.054.981	1.713.269

3.1.6 Obveznosti do virov sredstev

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve so v izkazih bilance stanja izkazane v višini 12.090.146 evrov in so za 62,6 % višje kot leto poprej. V izkazih je vrednost 10.047.660 evrov povečana za ocenjeno vrednost odplačila glavnice dolgoročnih posojil, ki zapadejo v plačilo v letu 2015 v višini 2.042.485 evrov.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih v višini 121.411 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december 2014, ki zapadejo v izplačilo januarja 2015 in so za 2,0 % višje kot predhodno leto.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oz. dobavljeno blago in so dne 31. 12. 2014 znašale 1.034.611 evrov, kar je za 42,7 % več kot leto poprej in je posledica večje investicijske aktivnosti konec tekočega leta v primerjavi s predhodnim. Nezapadlih obveznosti je za 992.800 evrov oz. 95,9 % vseh obveznosti. V višini 29.091 evrov je zapadlih neplačanih obveznosti do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d., ker do začetka stečajnega postopka 17.9.2014 asignacijske pogodbe niso bile potrjene. Najstarejša zapadla obveznost v višini 12.720 pa je do izvajalca v soseski Polje II, ki ni predložil ustrezne garancije za odpravo napak v garancijski dobi, zato smo v znesku garancije zadržali plačilo zadnje situacije do 28. 2. 2015, ko bo sicer potekla veljavnost garancije.

Druge kratkoročne obveznosti v višini 146.047 evrov so za 268,2 % večje kot leto poprej. Obveznosti za dajatve in prispevke iz plač znašajo 18.433 evrov, obveznosti za DDV znašajo 116.874 evrov, za 10.740 evrov je drugih obveznosti iz poslovanja. JSS MOL je v letu 2014 zavezan k oddaji tromesečnega obračuna DDV, leto poprej pa je mesečno obračunaval DDV.

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta so izkazane v višini 1.754.834 evrov, kar je za 109,0 % več kot predhodno leto, in sicer iz naslova refundacij nadomestil plač do MOL v višini 8.459 evrov, iz naslova odprtih terjatev iz premoženja MOL v višini 1.745.626 evrov ter do posrednih uporabnikov proračuna države v višini 749 evrov. Največje povečanje teh obveznosti je iz naslova odprtih terjatev iz premoženja MOL, ki so se povečale zaradi terjatve za nepobotano pogodbeno kazen do podjetja Beograd d.d. v stečaju, izvajalca objekta Polje III, v znesku 1.125.356 evrov.

Kratkoročne obveznosti iz financiranja predstavljajo natečene obresti za najete kredite, ki so konec leta 2014 znašale 8.886 evrov in so za 17,6 % nižje kot predhodno leto. V izkazih so povečane za ocenjena zapadla odplačila glavnice najetih kreditov v letu 2015 v višini 2.042.486 evrov in so izkazane v višini 2.051.372 evrov.

Neplačani prihodki so izkazani v višini 6.965.219 evrov in so za 75,1 % višji kot leto prej. To so prihodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Ob poravnavi terjatev iz naslova najemnin, kupnin, kreditov, pravnih stroškov in drugo, se za zneske poravnanih terjatev zmanjšajo izkazani neplačani prihodki.

NEPLAČANI PRIHODKI	2014	2013
Nedavčni prihodki	1.224.979	1.351.415
Kapitalski prihodki	103.656	11.041
Transforni prihodki	2.949.002	1.253.769
Drugi neplačani prihodki	2.687.582	1.362.096
Skupaj neplačani prihodki	6.965.219	3.978.321

V letu 2014 izkazujemo tudi stanje na **pasivnih časovnih razmejitvah** iz naslova obračunanih oproščenih prispevkov po ZZRZI¹ v višini 16.652 evrov in sicer za leto 2013 v znesku 7.625,47 evrov in za leto 2014 v znesku 9.026,74 evrov.

Konec leta 2014 so oblikovani **rezervni skladi** v skupni višini 446.662 evrov, kar je za 9,2 % manj kot leto poprej. Rezervni sklad v smislu 119. člena Stvarnopravnega zakonika je oblikovan v višini 270.000 evrov, kar je enako kot prejšnje leto. Rezervacije za kreditna tveganja so oblikovane na osnovi sprejetega Pravilnika za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL v višini 176.662 evrov, kar je za 20,5 % manj kot leto poprej.

¹ Uradni list RS, št. 16/07 ... 98/14.

Konec leta 2014 je vrednost **namenskega premoženja** vpisanega v sodni register znašala 250.799.484 evrov, kar je za 28,1 % več kot predhodno leto. Sklad namenskega premoženja za drugo znaša 2.276.182 evrov, od tega je presežka za 1.885.027 evrov. Skupna vrednost sklada namenskega premoženja tako znaša 253.075.665 evrov, kar je 27,7 % več kot konec leta 2013. Povečanje je posledica prenosa premoženja MOL v namensko premoženje JSS MOL.

Preglednica 5: Stanje namenskega premoženja JSS MOL

Namensko premoženje vpisano v sodni register	250.799.484
Zemljišča JSS MOL	434.938
Stanovanja JSS MOL	26.368.261
Investicije JSS MOL	4.497.775
Oprema JSS MOL	3.993
Dana stanovanjska posojila	45.942
Kreditni preko bank	235.969
Kreditni posameznikom in obročna plačila	1.732
Kupnine	7.813
Splošni sklad varščine	-1.014.351
Splošni sklad lastna udeležba	-5.188.515
Dolgoročna posojila SSRS	-13.326.227
Dolgoročna posojila posl. bank (SID)	-11.255.814
Dolgoročna posojila javnih skladov	-420.362
Presežek prihodkov JSS MOL	1.885.027
Sklad nam.prem. v javnih skladih za drugo	2.276.182
Sklad premoženja JSS MOL	253.075.665

Vrednost **dolgoročnih finančnih obveznosti** konec leta 2014 je v izkazu bilanca stanja izkazana v višini 28.148.432 evrov, kar je 6,1 % manj kot predhodno leto ter je znižana za 2.042.486 evrov, kolikor predstavljajo ocenjene zapadle glavnice v letu 2015. Med zadolžitev se evidentirajo tudi obveznosti iz lastnih udeležb¹, ki so jih pred vselitvijo dolžni plačati uspeli udeleženci na listi B javnega razpisa za najem neprofitnih stanovanj. Obveznosti iz prejetih **lastnih udeležb** od neprofitnih najemnikov so se v letu 2014 povečale in znašajo 5.188.515 evrov. Skladno s sklenjenimi pogodbami na osnovi SZ, pred spremembo v letu 2003, bo lastna udeležba vrnjena najemnikom najkasneje v 10 letih po preteku 25 letnega obdobja oz. ob izselitvi, revalorizirana po TOM. Lastne udeležbe, uspehih na 9. in kasnejših javnih razpisih, so obračunane skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem² in znašajo 10 % točkovne vrednosti dodeljenega neprofitnega stanovanja, izračunane po pravilniku iz 116. člena SZ-1. Najemodajalec se obvezuje, da bo vrnil lastno udeležbo po preteku 10 let v protivrednosti v evrih, obrestovano z 2 % obrestno mero.

Vrednost **drugih dolgoročnih obveznosti iz poslovanja** je konec leta znašala 1.014.351 evrov in je za 0,2 % višja kot leto poprej. To so obveznosti iz naslova prejetih varščin, ki se vračajo najemnikom ob predaji nepoškodovanega izpraznjenega stanovanja, revalorizirane z valutno klavzulo in zmanjšane za morebitne neplačane najemnine ali obratovalne stroške oz. stroške ureditve stanovanj.

¹ Skladno z mnenjem Ministrstva za finance z dne 9. 2. 2011.

² Uradni list RS, št. 14/04 ... 47/14.

OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA, PREJETA V UPRAVLJANJE	2014	2013
Stanovanja MOL v upravljanju	6.686.977	42.071.281
Objekti MOL v prenovi	4.008.318	903.730
Oprema MOL v upravljanju	66.767	81.722
Materialne pravice v upravljanju	80.161	73.659
Zemljišča v upravljanju	1.978.971	2.795.510
Skupaj obveznosti za sredstva MOL	12.821.194	45.925.902
Presežek prihodkov nad odhodki MOL	-389.742	498.734

Glede na to, da je v letu 2014 MOL pretežni del sredstev, ki jih je imel JSS MOL v upravljanju vložil v namensko premoženje sklada, so se sredstva v upravljanju zmanjšala za 72,1 % in po stanju konec leta znašajo 12.821.194 evrov. Za sredstva v upravljanju je z MOL sklenjena pogodba o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL¹. Najemnine in drugi pripadajoči prihodki iz naslova sredstev danih v upravljanje JSS MOL se zbirajo na računu MOL – najemnine. Skladno z odlokom o proračunu MOL za leto 2014 se namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva načrtujejo za porabo na proračunski postavki 061003 Gospodarjenje in prenove s stanovanji MOL, ki je vključena v finančni načrt proračunskega uporabnika 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije.

3.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

PRIHODKI	2014	2013
Nedavčni prihodki	7.655.369	6.473.517
Kapitalski prihodki	250.477	229.865
Transforni prihodki	7.442.783	5.235.511
Skupaj prihodki	15.348.629	11.938.893

Realizirani prihodki v višini 15.348.629 evrov so za 28,6 % višji kot leto poprej in za 10,0 % nižji od načrtovanih.

NEDAVČNI PRIHODKI	2014	2013
Prihodki od obresti	35.485	92.111
Prihodki od premoženja	6.303.768	6.140.529
Prihodki od prodaje blaga in storitev	9.074	3.708
Drugi nedavčni prihodki	1.307.043	237.169
Skupaj nedavčni prihodki	7.655.369	6.473.517

Nedavčni prihodki so realizirani v višini 7.655.369 evrov in so 8,0 % nižji od načrtovanih ter za 18,3 % višji od realizacije prejšnjega leta.

Prihodki od obresti so večinoma realizirani od kratkoročnih depozitov in na dnevna stanja na transakcijskih računih ter od zamudnih obresti obrokov kupnin občanov.

Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 6.303.768 evrov, kar je za 2,7 % več kot v letu 2013. Najpomembnejši so prihodki od neprofitnih in profitnih najemnin, manjši delež pa predstavljajo uporabnine in najemnine za garaže, ki se samostojno oddajajo v stanovanjskih soseskah. Tukaj so vključene tudi plačane zamudne obresti iz najemnin, prihodki od skupnih delov in povračila stanovanjskih stroškov ter prejete varščine, katerih je bilo vplačanih za 26.586 evrov (leto prej za 11.061 evrov).

Prihodki od prodaje blaga so realizirani s prodajo električne energije.

Drugi nedavčni prihodki v višini 1.307.043 evrov zajemajo plačila pravnih in sodnih stroškov, sodnih poravnjav ter zamudnih obresti le-teh, plačila poravnjav obratovalnih stroškov, prihodke iz naslova zmanjšanja rezervacij za kreditna tveganja, vračila tržnih subvencij po odločbah, druge izredne

¹ Št. pogodbe 419-154/2011-2 z dne 28. 12. 2012.

nedavčne prihodke, povrnjene zavarovalnine in pogodbene kazni ter prihodke unovčenih garancij. Prihodki od pogodbenih kazni so iz naslova pobota terjatev in obveznosti do izvajalca na objektu Polje III podjetja Begrad d.d. v višini 132.928 evrov. Prihodkov iz unovčenih garancij je za 911.457 evrov oz. 69,7% vseh drugih nedavčnih prihodkov in sicer za objekt Pipanova pot 28 (9.380 evrov), Viška 21 (15.864 evrov) ter največji znesek za objekt Polje III (1.772.425 evrov), katerega polovica 886.213 evrov je bila prenakazana soinvestitorju MOL, ki financira polovico vrednosti izgradnje objekta.

KAPITALSKI PRIHODKI	2014	2013
Prihodki od prodaje hišic – Tomačevo	5.976	22.865
Prihodki od prodaje nestanovanjskih objektov	16.500	0
Prihodki od prodaje stanovanj	228.001	203.000
Prihodki od ustanovitve stvarne služnosti	0	4.000
Skupaj kapitalski prihodki	250.477	229.865

Kapitalski prihodki v višini 250.477 evrov so bili realizirani od prodaje osnovnih sredstev in so za 10,9 % višji kot leto poprej.

TRANSFERNI PRIHODKI

Vsi transferni prihodki so znašali 7.442.783 evrov, kar je za 42,2 % več kot leta 2013. Za 21.566 evrov je JSS MOL prejel transfere za subvencije neprofitnih najemnin iz drugih občin (Občine Vrhnika, Kranj in Ptuj). Transferni prihodki iz proračuna MOL so znašali 7.421.217 evrov. Zaradi različnih pravil evidentiranja prihodkov in odhodkov med JSS MOL in proračunom MOL prihaja do razlik: sklad je 2.1.2014 iz proračuna MOL prejel za 15.024 evrov investicijskih transferov za delovanje, ki jih proračun MOL evidentira v realizacijo proračuna za leto 2013 ter iz proračuna MOL za leto 2014 je sklad 5.1.2015 prejel za 77.596 evrov tekočih transferov za vzdrževanje, ki jih evidentira med transferne prihodke poslovnega leta 2015.

ODHODKI	2014	2013
Tekoči odhodki	5.541.072	5.709.330
Tekoči transferi	1.413.740	1.176.428
Investicijski odhodki	9.302.970	1.915.983
Skupaj odhodki	16.257.783	8.801.741

V letu 2014 so bili realizirani odhodki za 84,7 % višji kot v predhodnem letu ter za 0,7 % višji od načrtovanih.

TEKOČI ODHODKI	2014	2013
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.421.769	1.512.098
Prispevki na plače in premije KDPZ	213.610	236.162
Izdatki za blago in storitve	3.515.800	3.330.777
- pisarniški material in storitve	50.855	62.227
- posebni material in storitve (zdrav. pregledi)	560	1.825
- energija, voda in komunikacije	38.376	49.316
- prevozni stroški in storitve	5.871	14.854
- izdatki za službena potovanja	4.214	2.210
- tekoče vzdrževanje	2.986.044	2.739.580
- poslovne najemnine in zakupnine - NUSZ	15.385	10.428
- kazni in odškodnine - poravnava	45.698	12.657
- drugi operativni stroški	368.797	437.680
Plačila obresti	210.043	199.098
Rezervacije	179.850	431.194
Skupaj tekoči odhodki	5.541.072	5.709.329

Tekoči odhodki so za 2,9 % nižji kot leta 2013 in za 0,4 % nižji od načrtovanih. Plače in drugi izdatki zaposlenim so za 6,0 % nižji kot predhodno leto, prispevki delodajalca pa za 9,6 % nižji kot leto poprej.

Izdatki za blago in storitve so za 5,6 % višji kot leto poprej, predvsem zaradi povečanja stanovanjskega fonda po vložitvi v namensko premoženje in večjih stroškov tekočega vzdrževanja stanovanj in odprave napak na Šmartinski 58 in na Devinski 1 - Center starejših Trnovo.

Izplačana je bila tudi izvensodna poravnava v znesku 45.698 evrov v zvezi s stanovanjem Kunaverjeva 14, s katero je bilo zaključenih več dolgoletnih sporov pred sodiščem.

TEKOČI TRANSFERI	2014	2013
Transferi posameznikom	1.396.513	1.133.689
Drugi tekoči domači transferi	17.227	42.739
Skupaj tekoči transferi	1.413.740	1.176.428

Tekoči transferi so bili za 20,2 % višji kot predhodno leto. Med transferi posameznikom in gospodinjstvom v letu 2014 prevladujejo tržne subvencije v skupnem znesku 1.123.793 evrov (najhitreje naraščajoč strošek iz 16.797 evrov v letu 2009, 67.741 evrov v 2010, 147.659 evrov v 2011, 360.290 evrov v 2012 do 831.153 evrov v 2013), v porastu so tudi subvencije neprofitnih najemnin drugim lastnikom neprofitnih stanovanj v višini 138.218 evrov (122.881 evrov 2013) ter izrednih pomoči pri uporabi stanovanja je za 230 evrov. Odškodnine in poravnave po ZDen so znašale 119.625 evrov (v predhodnem letu 117.091 evrov). Za 13.063 evrov je bilo vračil subvencij po odločbah ter za 1.584 evrov vračil preplačil najemnin in kupnin.

Med drugimi tekočimi domačimi transferi so najpomembnejša plačila 20 % prejetih kupnin od privatizacije stanovanj po stanovanjskem zakonu SSRS in 10 % Slovenski odškodninski družbi, ki so v letu 2014 znašale 12.867 evrov in so 69,5 % manjše kot preteklo leto (42.199 evrov 2013), za 4.360 evrov je bilo plačanega davka na promet nepremičnin.

INVESTICIJSKI ODHODKI	2014	2013
Nakup stanovanj	892.588	324.860
Nakup opreme	2.798	3.092
Novogradnje in adaptacije	6.730.835	444.019
Investicijsko vzdrževanje	806.777	653.356
Nakup zemljišč	476.118	7.500
Nakup nematerializiranega premoženja	84.611	91.719
Študije izvedljivosti projektov	309.243	391.437
Skupaj investicijski odhodki	9.302.970	1.915.983

Realizirani investicijski odhodki so za 0,7 % višji od načrtovanih. Investicijski stroški po posameznih projektih so predstavljeni v poslovnem poročilu pri realizaciji letnih programov.

3.2.1 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	2014	2013
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov	295.417	310.501
Prejete kupnine iz naslova privatizacije	33.906	135.051
Dana posojila posameznikom	-24.206	-24.799
Prejeta minus dana posojila	305.117	420.753

Prejemki od prejetih vračil danih posojil posameznikom so za 4,9 % nižji kot leto poprej, saj se iztekajo dolgoročna stanovanjska posojila dodeljena konec leta 1995. Obseg danih posojil po kasnejših javnih razpisih je bil bistveno manjši. Kot vir financiranja usihajo tudi kupnine iz naslova privatizacije - prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu, saj se iztekajo pogodbe o obročnem plačevanju kupnin

po stanovanjskem zakonu iz leta 1991. Realizacija kupnin v letu 2014 je bila za 74,9 % nižja kot leto poprej.

V letu 2014 so bila črpana posojila uspelih na 14. in 15. javnem razpisu v višini 24.206 evrov.

Konec leta so prejeta vračila posojil in kupnin za 305.117 evrov presegala dana posojila, kar je 115.636 evrov oz. 27,5 % manj kot predhodno leto.

3.2.2 Pojasnila k izkazu računa financiranja

RAČUN FINANCIRANJA	2014	2013
Prejete lastne udeležbe	213.838	18.358
Odplačila kreditov bankam	558.140	511.628
Odplačila dolgoročnih kreditov javnim skladom	1.137.236	1.126.315
Vračila lastnih udeležb	47.610	29.413
Neto odplačilo dolga	1.529.147	1.648.998

V letu 2014 je bilo na novo vplačanih 46 lastnih udeležb neprofitnih najemnikov uspelih na 15. javnem razpisu na listi B za 213.838 evrov, kar se evidentira kot novo zadolževanje. JSS MOL je v letu 2014 redno plačeval anuitete za prejeta posojila. Tako je svojo zadolženost zmanjšal za 1.742.986 evrov in sicer: za 558.140 evrov je bilo vrnjenih glavnice SID banki, odplačilo glavnice za deset posojil najetih pri SSRS v višini 1.091.792 in 45.444 evrov posojila pri EKO skladu. Ob izpraznitvi stanovanj je bilo 12 najemnikom vrnjenih za 47.610 evrov lastnih udeležb.

Neto odplačilo dolga v letu 2014 znaša 1.529.147 evrov in je za 7,3 % manjše kot leto poprej.

3.3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA¹

1. Vsi prejemki in izdatki izhajajo iz **javne službe** stanovanjskega sklada. Vse izvajane naloge so bile načrtovane v Stanovanjskem programu MOL za leti 2013 in 2014 oz. III. Rebalansu Finančnega načrta JSS MOL za leto 2014.
2. Po stanju konec leta 2014 JSS MOL izkazuje **dolgoročne rezervacije** za kreditna tveganja v višini 176.662 evrov in rezervni sklad v višini 270.000 evrov, skupaj 446.662 evrov sredstev na posebnih računih.
3. V letu 2014 so se sredstva na računih zmanjšala za 2.133.184 evrov, kar predstavlja **skupni rezultat** leta 2014. Na namenskem premoženju JSS MOL so izdatki presegali prejemke za 1.170.412 evrov, kar skupaj s presežkom iz preteklih let predstavlja presežek prejemkov nad izdatki v višini 2.022.129 evrov.
4. Iz upravljanja premoženja MOL je za leto 2014 izkazan primanjkljaj v višini 888.476 evrov, ki je delno pokrit s presežkom iz preteklih let v znesku 498.734 evrov in konec leta ostaja primanjkljaj v višini 389.742 evrov. MOL je že januarja 2015 nakazal transfere večje od izkazanega primanjkljaja 31. 12. 2014.

Taka razporeditev rezultata bo predlagana v sprejem ustanovitelju.

¹ Pravidnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava

Preglednica 6: Rezultat poslovanja v letu 2014 po lastništvu sredstev

Konto	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
71	Nedavčni prihodki	7.655.369	7.558.831	96.538
72	Kapitalski prihodki	250.477	250.477	0
74	Transforni prihodki	7.442.783	2.409.919	5.032.863
75	Prejeta vračila danih posojil	329.323	329.323	0
50	Zadolževanje	213.838	210.233	3.605
	Prihodki in drugi prejemki	15.891.790	10.758.784	5.133.006
40	Tekoči odhodki	5.541.072	3.204.443	2.336.629
41	Tekoči transferi	1.413.740	1.293.875	119.865
42	Investicijski odhodki	9.302.970	5.737.982	3.564.988
44	Dana posojila	24.206	24.206	0
55	Odplačila dolga	1.742.986	1.742.986	0
	Skupaj izdatki	18.024.974	12.003.492	6.021.482
	Rezultat leta 2014	-2.133.184	-1.244.708	-888.476
	Rezultat preteklih let	3.628.468	3.129.734	498.734
	Rezultat 31.12.2014	1.495.284	1.885.026	-389.742

5. Javni sklad ne izkazuje **zalog**.

6. **Kratkoročne terjatve do kupcev** na dan 31. 12. 2014 znašajo 1.475.502 evrov, 16,2 % manj kot leto poprej, kar je posledica povečanih aktivnosti na izterjavi in izvedenih odpisov v višini 280.000 evrov po ustreznih sklepih, ki predstavljajo 15,9 % stanja zapadlih terjatev konec preteklega leta. Izboljšana je struktura terjatev in sicer je nezapadlih 0,1 %, zapadlih do enega leta 30,3 %, od enega do treh let 17,9 %, starejših od treh let za 51,7 %. Vse terjatve so zapadle, razen 897 evrov oz. 0,5 % iz naslova najemnin za skupne prostore, ki jih upravniki obračunajo za nazaj.

Najemnino občasno neredno poravnava tretjina najemnikov. V letu 2014 smo za vse enote fakturirali 8.594.765 evrov, konec leta pa je bilo neplačanih 1.475.501 evrov, kar predstavlja 17,17 % fakturiranega. V letu 2013 so neplačane terjatve konec leta znašale 1.759.816 evrov ali 21,5 % fakturiranega. Ocenjujemo, da smo zaradi učinkovitejšega spremljanja dolžnikov in z uvedbo antideložacijske dejavnosti, ki predstavlja preventivno delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj in bivalnih enot, zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja (predstavniki društva nudijo pomoč najemnikom pri vselitvi, opozarjajo jih na redno plačevanje položnic, na možnost subvencioniranja najemnine, nudijo jim pomoč pri uveljavljanju pravic do denarne pomoči ...), kljub nadaljevanju gospodarske krize, ustavili naraščanje terjatev iz naslova najemnin.

Veliko naših terjatev do najemnikov je težko izterljivih, ker najemniki nimajo premoženja in zadostnih dohodkov. Med **ukrepi za izterjavo** naj omenimo, da so z višino dolga najemniki seznanjeni mesečno s prejemom računa za najemnino za tekoči mesec. Poleg tega dolžnike opominjamo 4-krat letno ter jim omogočamo obročno poplačilo dolga. Konec leta 2014 je imelo 138 najemnikov sklenjen dogovor o obročnem poplačilu dolga v skupni višini 94.007 evrov. Proti večjim oz. dolgotrajnejšim dolžnikom se vlaga tožbe na prekinitev najemnega razmerja in poplačilo dolga. V letu 2014 smo nadaljevali z e-izterjavo v aplikaciji Centralnega oddelka za verodostojno listino Okrajnega sodišča v Ljubljani – COVL in dopolnili računalniški program sodnih zadev tako, da smo lahko pričeli z elektronskim vlaganjem izvršb še na podlagi izvršilnega naslova in elektronskim vlaganjem upravnih izvršb na Finančno upravo RS. Vse nove izvršilne

predloge, tako na podlagi verodostojne listine, kot na podlagi izvršilnega naslova. vlagamo neposredno in ne več preko odvetniških pisarn. V drugi polovici leta 2014 smo pričeli tudi sami vlagati tožbe v primerih sporov iz najemnih razmerij. V teku je 771 sodnih zadev in sicer 270 pravnih in nepravdnih zadev, 474 izvršilnih zadev in 27 stečajnih zadev, v katerih smo prijaviteli terjatve.

V postopkih za izpraznitev in izročitev stanovanja je bil v letu 2014 zaključen 18 (16 v letu 2013) postopek, ki se je zaključil s prevzemom stanovanja v posest. V primeru deložacij, ko je najemnik ali uporabnik v finančni stiski in je socialno ogrožen, kar je preverjeno v sodelovanju s centri za socialno delo, je dolžnik upravičen do dodelitve bivalne enote. S tem predhodnim postopkom preverjanja socialnega statusa dolžnikov in nujenja pomoči v smislu dodelitve bivalne enote smo dosegli, da so postopki deložacij potekali brez zapletov in z omiljenimi posledicami za dolžnike. V letu 2014 so bile na tak način dodeljene 3 bivalne enote.

7. Javni sklad ob koncu poslovnega leta 2014 izkazuje obveznosti do dobaviteljev v višini 1.034.611 evrov, od tega so zapadle v višini 41.739 evrov, vse ostale so nezapadle. V višini 29.091 evrov je zapadlih neplačanih obveznosti do izvajalca del na objektu Polje III Beograd d.d., ker do začetka stečajnega postopka 17. 9. 2014 asignacijske pogodbe niso bile potrjene, najstarejša **zapadla obveznost** pa do izvajalca v soseski Polje II, ki ni predložil garancije za odpravo napak v garancijski dobi, zato smo zadržali plačilo v višini nedostavljene garancije 12.720 evrov (zapadlost 28. 2. 2015).
8. Za **vlaganja v opredmetena osnovna sredstva** v lasti MOL so se skladno s sprejetim proračunom oz. rebalansom proračuna MOL za leto 2014 uporabljali investicijski transferi iz proračunske postavke 061001 Delovanje JSS MOL, 061002 Zagotavljanje najemnih stanovanj v MOL in 061003 Gospodarjenje s stanovanji in nakup stanovanj. Proračun MOL je imel konec leta 2014 presežek odhodkov nad prihodki, zato je za MOL sredstva založil JSS MOL iz presežka preteklih let.
Za investiranje v osnovna sredstva sklada so se uporabljali prejemki skladno s sprejetim finančnim načrtom in presežek prihodkov nad odhodki iz preteklih let.
9. JSS MOL v letu 2014 ni razpolagal s **prostimi namenskimi sredstvi**, pač pa le z likvidnostnimi presežki, ki jih bo prej kot v enem letu porabil za namene za katere je ustanovljen. Presežek odhodkov nad prihodki je bil načrtovan, vendar je zaradi izostanka transfernih prihodkov realiziran v višini 2.133.184 evrov in se krije s presežkom iz preteklih let. Po stanju na dan 31. 12. 2014 sklad izkazuje za 1.494.391 evrov depozitov na odpoklic pri bankah.
10. Pomembnejše **spremembe stalnih sredstev**:
V letu 2014 se je na osnovi sprejetega sklepa ustanovitelja¹ vrednost namenskega premoženja kapitala JSS MOL v sodnem/poslovnem registru povečala za 55.112.789 evrov. Od tega je bilo vloženih objektov za 50.367.659 evrov in sicer: 608 stanovanj (sobe, garsonjere, 1 sobna do 4 in več sobna stanovanja), 298 garaž oziroma podzemnih parkirnih mest ter 24 poslovnih prostorov na območju MOL. Poslovni prostori so na naslovih Hrenova ulica 8A ter na lokaciji Vodnikova cesta 5 (9 enot) in Ob Ljubljani 42 (14 enot). Poleg tega pa so bila vložena tudi zemljišča v vrednosti 4.745.130 evrov, ki obsegajo 24 parcelnih števil na sedmih lokacijah (k.o. Slape, Ljubljana mesto, Kašelj, Spodnja Šiška in tri lokacije v k.o. Trnovsko predmestje).
11. Z **izvenbilančnimi vknjižbami** JSS MOL evidentira vrednost prejetih in danih poroštev in garancij, potencialnih obveznosti iz tožb, stvarnih služnosti ter hipotek za najeta posojila :

IZVENBILANČNA EVIDENCA

	2014	2013
Dane garancije, menice za najeta posojila	13.710.814	19.111.671
Obveznosti iz tožb	1.049.144	202.497

¹ Sklep 35. seje MS MOL z dne 9. 6. 2014

Obveznosti iz stvarnih služnosti	53.423	53.423
Obveznosti iz hipotek za najeta posojila	13.746.589	14.883.825
Obveznosti iz lastnih udeležb MOL	325.844	294.047
Obveznosti iz varščin MOL	38.369	36.034
Prejete garancije, vinkulacije, zavarovanja	13.723.891	14.983.924
Izvenbilančna evidenca skupaj	42.648.074	49.565.421

Povečanje potencialnih obveznosti iz tožb je posledica vložitve zahtevka za vračilo pobotane terjatve za pogodbeno kazen podjetja GPG d.d. – v stečaju v znesku 582.949 evrov ter pritožba podjetja MONTAL na sodbo o povrnitvi pravnih stroškov postopka v višini 83.800 evrov.

12. V registru osnovnih sredstev se vodi tudi **osnovna sredstva**, ki so že v **celoti odpisana**. V celoti je odpisana amortizljiva vrednost vseh barak in 133 stanovanj.

Za opravljanje dejavnosti pa se uporablja tudi že odpisana oprema, saj je oprema povprečno 96,2 % odpisana.

13. Drugo, kar je pomembno za predstavitev poslovanja

Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31. 12. 2014 javni sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki nadzornega sveta sklada zastopani v organih upravljanja.

Dogodki po bilanci stanja

Nadaljuje se izvajanje pričtetih projektov Polje III, Dolgi most, Cesta španskih borcev in Cesta 24. junija.

Stečajni upravitelj Beograd d.d. – v stečaju je v celoti priznal terjatev JSS MOL v višini 2.250.711 evrov.

Skladnost obveznosti s 37. členom ZJS

JSS MOL se je s soglasjem ustanovitelja po določilih starega Zakona o javnih skladih¹, za pridobivanje najemnih stanovanj zadolžil za več kot to določa novi Zakon o javnih skladih – ZJS-1², ki je pričel veljati z 12. 8. 2008 in ki v 37. členu omejuje zadolževanje javnih skladov na 10 % kapitala javnega sklada oz. 10 % skupnih prihodkov v preteklem poslovnem letu, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu večji od kapitala javnega sklada. Tako za leto 2014 novo dolgoročno zadolževanje ni bilo načrtovano.

Glede na to, da se skladno z mnenjem Ministrstva za finance (z dne 9. 2. 2011), prejete lastne udeležbe evidentirajo kot prejeti dolgoročni krediti od fizičnih oseb, se je tudi na tej osnovi zadolženost med letom 2014 povečala za 197.400 evrov, za kolikor so novo vplačane lastne udeležbe in obračunana revalorizacija preseгла vračila lastnih udeležb. Stanje vseh vplačanih lastnih udeležb po stanju konec leta 2014 znaša 5.188.383 evrov.

Po stanju na dan 31. 12. 2014 JSS MOL izkazuje zadolženost na osnovi najetih 13 dolgoročnih posojil pri bankah oz. javnih skladih za 25.002.403 evrov in je za 1.695.376 evrov oz. 6,4 % manjša kot leto prej.

Z Odlokom o proračunu MOL za leto 2014 je bilo JSS MOL dovoljeno za uravnavanje finančne likvidnosti kratkoročno zadolževanje do višine 3.000.000 evrov, vendar zaradi poteka posameznih projektov le-to ni bilo potrebno.

¹ Uradni list RS, št. 22/00.

² Uradni list RS, št. 77/08.

Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj

Skladno s Pravilnikom o dodeljevanju stanovanjskih posojil JSS MOL¹ in Splošnimi pogoji poslovanja JSS MOL² ter vsakokratnimi javnimi razpisi, sklad dodeljuje stanovanjska posojila občanom – fizičnim osebam. V svojem namenskem premoženju pa ima JSS MOL tudi terjatve za dana stanovanjska posojila, ki jih je Mestna občina Ljubljana dodelila od leta 1995 do pričetka delovanja JSS MOL (1. 7. 2002).

Zakon o javnih skladih – ZJS-1 nalaga javnim skladom, da spremljajo in ocenjujejo skupna kreditna tveganja in obvladujejo kreditna tveganja za vsakega posameznega dolžnika. Kreditno tveganje je tveganje nastanka izgube zaradi neizpolnjevanja obveznosti dolžnika do javnega sklada.

Za obvladovanje kreditnih tveganj ZJS-1 napotuje na smiselno uporabo vsakokrat veljavnih predpisov Banke Slovenije in sicer: Zakon o bančništvu - ZBan-1³ in na osnovi 129. člena (predpisi o upravljanju tveganj) izdana predpisa Sklep o ocenjevanju izgub iz kreditnega tveganja bank in hranilnic⁴ in Sklep o veliki izpostavljenosti bank in hranilnic⁵. Na teh osnovah je izdan Pravilnik za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL št. 237-3/2007-595 z dne 30. 1. 2008.

Obvladovanje kreditnih tveganj posameznega kreditnojemalca se zagotavlja z izvajanjem ukrepov pred odobritvijo vsakega kredita ali pred drugim dejanjem, ki je temelj nastanka izpostavljenosti sklada, in z izvajanjem ukrepov v fazi izpolnjevanja finančnih obveznosti kreditnojemalca.

Za obvladovanje kreditnih tveganj sklad izvaja naslednje ukrepe:

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

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

Sposobnost kreditnojemalcev - fizičnih oseb za izpolnjevanje obveznosti do sklada ob dospelosti ocenjuje pred sklenitvijo kreditne pogodbe na način, ki ga določi vsakokratni javni razpis za stanovanjska posojila. V letu 2014 so bile sklenjene tri posojilne pogodbe z uspešnimi na 14. in 15. javnem razpisu za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na skupnih delih stanovanjskih hiš.

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

Sklad oz. banka pooblaščen za vodenje posojil je v okviru predpisanih in internih meril po stanju konec decembra 2014 razvrstil posojilojemalce v razrede od A do E na podlagi naslednjih kriterijev:

¹ Uradni list RS, št. 48/03.

² Uradni list RS, št. 101/08, Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja 14. 12. 2009, Spremembe in dopolnitve Splošnih pogojev poslovanja 13. 7. 2012.

³ Uradni list RS, št. 99/10 – uradno prečiščeno besedilo ... 96/13.

⁴ Uradni list RS, št. 28/07 ... 12/14. Spremembe Sklepa o ocenjevanju izgub iz kreditnega tveganja bank in hranilnic sprejete po datumu sprejema skladovega Pravilnika za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj (30. 1. 2008) ne posegajo na področje, ki bi terjalo spremembo oz. dopolnitve skladovega pravilnika.

⁵ Uradni list RS, št. 85/10 in 34/11. Ta sklep po vsebini nima neposrednega vpliva na posojilno politiko JSS MOL oz. oblikovanje rezervacij za kreditna tveganja, ker JSS MOL odobrava posojila fizičnim osebam, v relativno majhnih zneskih in ni nevarnosti, da bi prišlo do velike izpostavljenosti napram posamezni fizični osebi. Pravnim osebam JSS MOL ne dodeljuje posojil.

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

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

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

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

Preglednica 7: Izračun višine rezervacij za kreditna tveganja

Skupina	Višina rezervacij	Število kreditojemalcev	Višina terjatev	Višina rezervacij
A	1%	78	203.416,79	2.034,00
B	10%	24	52.896,61	5.290,00
C	25%	2	26.064,21	6.516,00
D	50%	1	1.265,92	633,00
E	100%	7	162.188,97	162.189,00
Skupaj		112	445.832,50	176.662

Oblikovane dolgoročne rezervacije za kritje izgub zaradi kreditnih tveganj se knjižijo v Rezervni sklad za kreditna tveganja in so se po stanju 31. 12. 2014 s sklepom oblikovala v višini 176.662 evrov.

3.4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB

JSS MOL je zavezanec za obračun davka od dohodkov pravnih oseb, saj poleg nepridobitne dejavnosti opravlja tudi pridobitno dejavnost po Zakonu o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2K¹. V letu 2014 je JSS MOL evidentiral za 7.877.655 evrov pridobitnih prihodkov in za 8.344.406 evrov pridobitnih odhodkov. Ker davčno priznani odhodki presegajo davčno priznane prihodke za 465.958 evrov, JSS MOL za leto 2014 nima obveznosti iz naslova davka od dohodkov pravnih oseb.

Skupen strošek iz naslova davka od dohodkov pravnih oseb v letu 2014 je 13.411 evrov, od tega je za 6.995 evrov plačanih obveznosti za leto 2013 in akontacij za leto 2014 v znesku 6.416 evrov. Po Zakonu o davčnem postopku² mora davčni organ v 30 od dneva predložitve obračuna davka od dohodkov pravnih oseb za leto 2014 vrniti z akontacijami plačan davek za leto 2014.

Sašo RINK
DIREKTOR



¹ Uradni list RS, št. 117/06 ... 50/14.

² Uradni list RS, št. 13/11 ... 97/14.

4 OBVEZNE PRILOGE

4.1. PRILOGE K BILANCI STANJA

4.1.1 STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV

NAZIV	Oznaka za AOP	Z N E S E K									
		Nabavna vrednost (1.1.)	Popravek vrednost (1.1.)	Povečanje nabavne vrednosti	Povečanje popravka vrednosti	Zmanjšanje nabavne vrednosti	Zmanjšanje popravka vrednosti	Amortizacija	Neodpisana vrednost (31.12.)	Prevrednotenje zaradi okrepitve	Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (701+702+703+704+705+706+707)	700	66.820.664	20.894.763	4.167.026	1.110	51.446.757	15.074.239	898.105	12.821.194	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	1.159.746	1.086.088	88.394	0	0	0	81.891	80.161	0	0
D. Zemljišča	704	2.795.510	0	0	0	816.539	0	0	1.978.971	0	0
E. Zgradbe	705	62.416.206	19.441.195	4.075.815	72	50.628.826	15.072.971	799.604	10.695.295	0	0
F. Oprema	706	449.202	367.480	2.817	1.038	1.392	1.268	16.610	66.767	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v lasti (709+710+711+712+713+714+715)	708	292.714.272	65.536.753	62.194.547	0	1.647.693	645.269	6.265.191	282.104.451	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	8.509.442	0	5.180.067	0	0	0	0	13.689.509	0	0
E. Zgradbe	713	284.173.268	65.510.155	57.014.480	0	1.647.693	645.269	6.264.220	268.410.949	0	0
F. Oprema	714	31.562	26.598	0	0	0	0	971	3.993	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (717+718+719+720+721+722+723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

4.1.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL

VRSTA NALOŽB OZIROMA POSOJIL	Oznaka za AOP	Z N E S E K									
		Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
I. Dolgoročne finančne naložbe (801+806+813+814)	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Naložbe v delnice (802+803+804+805)	801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže (807+808+809+810+811+812)	806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (815+816+817+818)	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim sklantom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (820+829+832+835)	819	512.295	0	24.532	0	253.183	0	283.644	0	283.644	0

A. Dolgoročno dana posojila (821+822+823+824+825+826+827+828)	820	512.295	0	24.532	0	253.183	0	283.644	0	283.644	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	512.295	0	24.532	0	253.183	0	283.644	0	283.644	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (830+831)	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti (833+834)	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Skupaj (800+819)	836	512.295	0	24.532	0	253.183	0	283.644	0	283.644	0

4.2. PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

4.2.1 IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	Z N E S E K		
			Tekoče leto	Predhodno leto	Indeks
1	2	3	4	5	6=4/5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (302+313+319+320)	301	329.323	445.552	73,9
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	295.417	310.501	95,1
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	295.417	310.501	95,1
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0	0	-
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0	-
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0	-
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0	-
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0	-
7506	Prejeta vračila danih posojil - iz tujine	309	0	0	-
7507	Prejeta vračila danih posojil - državnemu proračunu	310	0	0	-
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0	-
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0	-
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (314+315+316+317+318)	313	0	0	-
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0	-
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0	-
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0	-
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0	-
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0	-
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	33.906	135.051	25,1
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0	0	-
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (322+333+340+344+347)	321	24.206	24.799	97,6
440	DANA POSOJILA (323+324+325+326+327+328+329+330+331+332)	322	24.206	24.799	97,6
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	24.206	24.799	97,6
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0	0	-
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0	0	-
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0	0	-
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0	0	-
4405	Dana posojila občinam	328	0	0	-
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0	-
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0	-
4408	Dana posojila javnim agencijam	331	0	0	-
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0	0	-
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (334+335+336+337+338+339)	333	0	0	-
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0	0	-
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0	0	-
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0	0	-

4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	337	0	0	-
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0	0	-
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0	0	-
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (341+342+343)	340	0	0	-
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0	0	-
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	342	0	0	-
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0	0	-
443	POVEČANJE NAMENKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (345+346)	344	0	0	-
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0	0	-
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0	0	-
444	Dana posojila subjektom vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	347	0	0	-
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (301-321)	348	305.117	420.753	72,5
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (321-301)	349	0	0	-

4.2.2 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

ČLENITEV KONTOV	NAZIV KONTA	Oznaka za AOP	ZNESEK		
			Tekoče leto	Predhodno leto	Indeks
1	2	3	4	5	6=4/5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)	351	213.838	18.358	1164,8
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	213.838	18.358	1164,8
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0	-
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	0	-
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0	-
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	213.838	18.358	1164,8
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0	-
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (359+360+361+362+363)	358	0	0	-
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0	-
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0	-
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0	-
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0	-
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0	-
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (365+371)	364	1.742.985	1.667.356	104,5
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	1.742.985	1.667.356	104,5
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0	-
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	558.139	511.628	109,1
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0	-
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	1.184.846	1.155.728	102,5
5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0	-
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (372+373+374+375+376)	371	0	0	-
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0	-
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0	-
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	0	0	-
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0	-
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0	-
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (351-364)	377	0	0	-
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)	378	1.529.147	1.648.998	92,7
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)	379	0	1.908.907	-
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)	380	2.133.184	0	-

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JSS MOL
Zarnikova ulica 003
1000 Ljubljana

Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovanja in revidiranja v skladu s 100. členom Zakona o javnih financah z namenom, da obvladujem tveganja in zagotovim uresničevanje proračuna.

Sistem notranjega nadzora javnih financ je zasnovan tako, da daje razumno, ne pa tudi absolutnega zagotovila, da splošni in posebni cilji poslovanja ne bodo doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na da se opredelijo ključna tveganja, verjetnost nastanka in vpliv določenega tveganja na doseganje ciljev in uspešno, učinkovito in gospodarno.

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

/

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

DA

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

/

V / Na JSS MOL je vzpostavljen(o):**1. primerno kontrolno okolje**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

2. upravljanje s tveganji:**2.1. cilji so realni in merljivi, tp. da so določeni indikatorji za merjenje doseganja ciljev**

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki so sprejemljivo raven

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) na celotnem poslovanju,



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

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

6. notranje revidiranje zagotavljam v skladu s Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje javnih financ

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

- a) z lastno notranjerevizijsko službo,
 b) s skupno notranjerevizijsko službo,

Naziv in sedež skupne notranjerevizijske službe:	Mestna občina Ljubljana, Služba za cesta 44, Ljubljana
Navedite matično številko skupne notranjerevizijske službe:	5874025000

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

V letu 2014 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 o:

- posodobili smo notranjo organizacijo in sistemizacijo delovnih mest,
- postopke izterjave najemnikov vodimo v okviru lastne strokovne službe, s čimer smo zmanjšali stroške iz najemnike,
- za socialno najšibkejše izvajamo antideložacijsko dejavnost preko nevladne organizacije,
- sprejeli smo nov pravilnik o delovni obleki,
- sprejeli smo navodilo za izplačevanje in ostale aktivnosti v zvezi s subvencioniranjem najemnin.

Kljub izvedenim izboljšavam ugotavljam, da obstajajo naslednja pomembna tveganja, ki jih še ne obvladuj oziroma 3 pomembnejša tveganja in predvidene ukrepe za njihovo obvladovanje):

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

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:
Sašo Rink

Datum podpisa predstojnika:
10.02.2015

Datum oddaje: 13.02.2015



http://www.ajpes.si/LP2014/izjava_prorup.asp?print=yes&maticna=1719572000&pror... 13.2.2015