

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



Številka: 014-15/2021-1
Datum: 8. 3. 2021

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

ZUNANJI STROKOVNJAK: /

NASLOV: Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2020

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 2020.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2020.
3. Presežek odhodkov nad prihodki iz upravljanja sredstev Mestne občine Ljubljana v letu 2020 v višini 2.845 evrov se krije iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da 31. decembra 2020 znaša presežek prihodkov nad odhodki 550.300 evrov.
4. Zmanjšanje sredstev na računih iz namenskega premoženja v letu 2020 v višini 19.125 evrov se krije iz presežka prejemkov nad izdatki iz preteklih let, tako da je na dan 31. decembra 2020 izkazan presežek prihodkov nad odhodki v višini 23.253 evrov.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloge:
sklep NS JSS MOL št. 15/4
Poročilo NS JSS MOL
Letno poročilo JSS MOL za leto 2020

Številka: 900-2/2021
Datum: 4. 3. 2021



Zadeva: Izpisek 15. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 15. seji dne 4. 3. 2021 ob obravnavi točke

Ad 4.

Letno poročilo JSS MOL za leto 2020

sprejel

SKLEP 15/4:

1. Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2020, ki se ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.

2. Nadzorni svet JSS MOL je sprejel pisno poročilo, ki se ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.



Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

Izpisek:

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

Številka: 900-2/2021
Datum: 04. 03. 2021



Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL za leto 2020

Aktivnosti nadzornega sveta v letu 2020

Nadzorni svet v sestavi: Anton Podobnik – predsednik, Ksenija Sever – namestnica predsednika, Nada Bečić – članica, Saša Bistan – članica in Mojca Lozej – članica, je v letu 2020 na sedmih rednih in sedmih dopisnih sejah obravnaval 59 gradiv in v zvezi s tem sprejel 59 sklepov. Na vsaki seji je obravnaval poročilo o realizaciji sklepov. Nadzorni svet je o vseh sprejetih sklepih dobil ustrezna poročila o realizaciji kot tudi odgovore na vprašanja o posameznih gradivih. Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL je po vsaki seji izdal sporočilo za medije.

Stališče nadzornega sveta do revidiranega letnega poročila javnega sklada

Mestni svet MOL je na 14. seji dne 6. julija 2020 skladno z določili 13. in 44. člena Zakona o javnih skladih (v nadaljevanju ZJS-1) za revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2020 in 2021 imenoval podjetje Valuta, družba za revizijo, d.o.o., ki je izvedla revizijo Letnega poročila JSS MOL za leto 2020 in ustanovitelju posredovala Poročilo neodvisnega revizorja.

Iz poročila neodvisnega revizorja izhaja, da:

- so druge informacije, ki obsegajo poslovno poročilo, v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja javnega sklada in njegovega okolja, ki so ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami niso ugotovili bistveno napačnih navedb;
- so naložbe premoženja na dan 31. decembra 2020 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih;
- na dan 31. decembra 2020 izkazuje zadolženost v višini 31.851.919 evrov in vrednost namenskega premoženja 276.411.631 evrov, tako znaša zadolženost 11,52 % vrednosti namenskega premoženja oziroma je za 8,48 odstotnih točke pod določeno omejitvijo zadolževanja (do 20 %);
- pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2020 v vseh pomembnih pogledih izpolnjuje pravila, ki izhajajo iz 33. do 35. člena ZJS-1, ter je upošteva 36. člen tega zakona oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi;
- so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi, kar je v skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena ZJS-1.

Nadzorni svet JSS MOL je obravnaval revizorjevo poročilo in Letno poročilo JSS MOL ter predlog razporeditve presežka prihodkov nad odhodki na dan 31. decembra 2020.

JSS MOL po stanju 31. decembra 2020 izkazuje za 21.970 evrov zmanjšanja sredstev na računih iz poslovanja v letu 2020 in sicer:

- 19.125 evrov presežka izdatkov nad prejemki iz poslovanja z namenskim premoženjem in
- 2.845 evrov presežka odhodkov nad prihodki iz poslovanja s premoženjem MOL v upravljanju.

JSS MOL je ugotavljal rezultat tudi v skladu z 9.i. členom Zakona o javnih financah¹, pri čemer se izračunani rezultat po računovodskih pravilih oz. po denarnem toku zmanjša za neplačane obveznosti (R2, konto 9603 in 97), razen za neplačane obveznosti iz naslova odplačila glavnice dolga (konto 9600). Iz upravljanja lastnega premoženja je bil ugotovljen primanjkljaj, zato ni predlagana razporeditev porabe presežka v skladu s 5. členom Zakona o fiskalnem pravilu - ZFisP1. Iz upravljanja premoženja MOL je ugotovljen presežek.

Ob obravnavi letnega poročila je Nadzorni svet JSS MOL na 15. seji dne 4. marca 2021 sprejel naslednje sklepe:

1. Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2020 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 2020 v višini 2.845 evrov krije iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da 31. decembra 2020 znaša presežek prihodkov nad odhodki 550.300 evrov.
3. Nadzorni svet JSS MOL predlaga ustanovitelju, da se zmanjšanje sredstev na računih iz namenskega premoženja v letu 2020 v višini 19.125 evrov krije iz presežka prejemkov nad izdatki iz preteklih let, tako da je na dan 31. decembra 2020 izkazan presežek prihodkov nad odhodki v višini 23.253 evrov.



Predsednik nadzornega sveta
Anton PODOBNIK



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

LETNO POROČILO

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

ZA LETO 2020

VSEBINA

UVODNA POJASNILA	8
OSNOVNI PODATKI	8
ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA	9
PRIPRAVA LETNEGA POROČILA	10
POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL	11
POSLOVNO OKOLJE V LETU 2020	12
POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA	14

A. POSLOVNO POROČILO

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	18
1.1 REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA	18
1.2 REALIZACIJA VIROV SREDSTEV	18
1.2.1 Prejemki iz lastnih sredstev	19
1.2.2 Transferni prihodki	20
1.2.3. Zadolževanje	22
1.3 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV	22
1.3.1 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot	22
1.3.2 Drugi programi	26
1.4 OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH NAMENSKIH SREDSTEV	29
1.5 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET	29
1.6 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI	29
1.7 IZDANA IN UNOVČENA POROŠTVA, GARANCIJE, HIPOTEKE IN OBVEZNOSTI IZ TOŽB	30
2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	31
2.1. ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE	31
2.2. DOLGOROČNI CILJI	31
2.3. LETNI CILJI	32
2.4. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV	33
2.5. NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA	35
2.6. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V PRIMERJAVI Z DOSEŽENIMI CILJI IZ POROČIL PRETEKLIH LET	36
2.7. OCENA GOSPODARNOSTI IN UČINKOVITOSTI POSLOVANJA GLEDE NA OPREDELJENE STANDARDE IN MERILA	36
2.8. OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA	38
2.9. POJASNILA NA PODROČJIH, NA KATERIH ZASTAVLJENI CILJI NISO BILI DOSEŽENI	38
2.10. OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA	39

B. RAČUNOVODSKO POROČILO

1. RAČUNOVODSKI IZKAZI	41
1.1. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2020	41
1.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	42
1.3. IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	49
1.4. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA	50
2. POJASNILA K IZKAZOM	52
2.1. POJASNILA K BILANCI STANJA	52
2.1.1 SREDSTVA	52

2.1.1.1	NEOPREDMETENA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	52
2.1.1.2	OSNOVNA SREDSTVA V LASTI JSS MOL	54
2.1.1.3	OSNOVNA SREDSTVA V LASTI MOL, V UPRAVLJANJU JSS MOL	55
2.1.1.4	DRUGA SREDSTVA	56
2.1.2	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	59
2.2.	POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	61
2.3	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	64
2.4	POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA	64
3.	RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA	64
4.	OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB	70
5.	OBVEZNE PRILOGE K BILANCI STANJA	71
5.1	STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	71
5.2	STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL	72
C.	IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC	74

UVODNA POJASNILA

OSNOVNI PODATKI

Naziv: JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE
LJUBLJANA

Skrajšan naziv: JSS MOL

Naslov: Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana

Ustanovitelj: Mestna občina Ljubljana

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

Logotip:



Identifikacijska št. za DDV: SI 41717031

Matična številka: 1719572000

Pravnoorganizacijska oblika: Javni sklad

Šifra dejavnosti: Splošna dejavnost javne uprave [84.110]

Šifra proračunskega uporabnika: 97241

TRR računi pri Banki Slovenije:

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

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

Proračunski podračun MOL -

najemnine: IBAN SI56 01261-8499723747 (S) UJP

Namensko premoženje v SR: 277.980.434,24 evrov od 10. 11. 2020

Direktor in odgovorna oseba: Sašo Rink

Nadzorni svet JSS MOL:

Anton Podobnik – predsednik

Ksenija Sever – namestnica predsednika

Bečić Nada – članica

Mojca Lozej – članica

Saša Bistan – članica

ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA

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

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

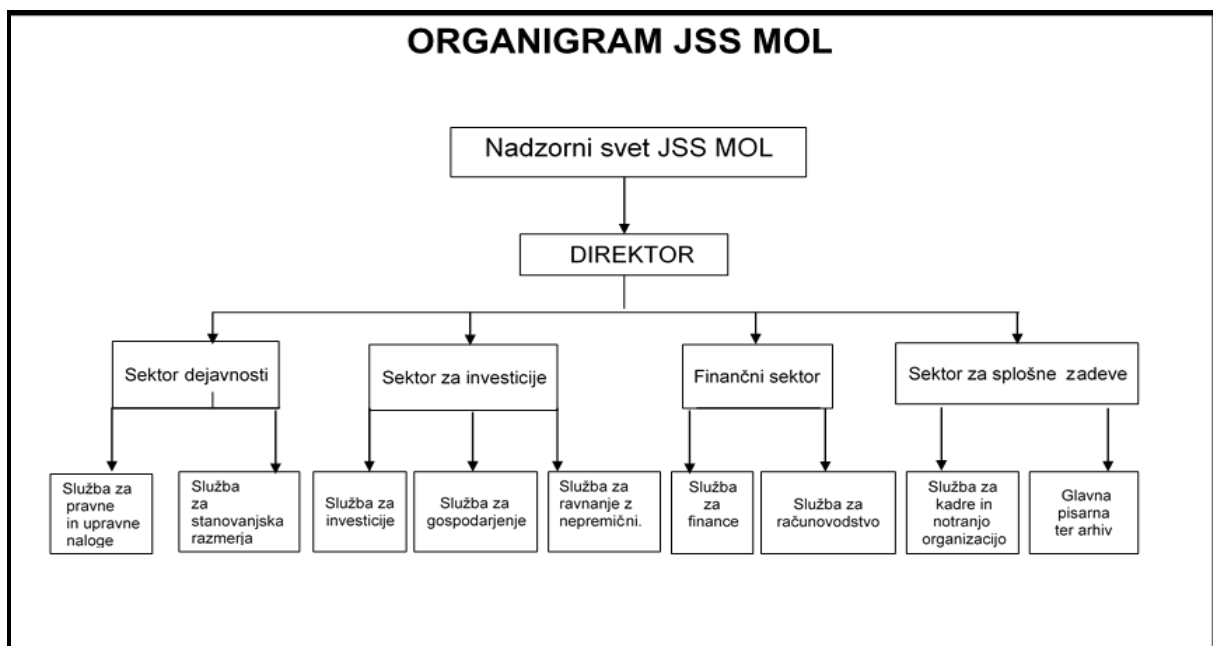
Skladno s 7. členom odloka o ustanovitvi JSS MOL opravlja predvsem naslednje dejavnosti:

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

Po stanju 31. 12. 2020 je bilo skupaj z direktorjem zaposlenih 60 javnih uslužbencev za nedoločen čas, od katerih je 14 moških. Povprečna starost zaposlenih je 46 let. Zaposleni so razporejeni v štiri sektorje – Sektor dejavnosti (22), Sektor za investicije (17), Finančni sektor (9) in Sektor za splošne zadeve (11).

¹ Uradni list RS, št. 22/00, 126/07 – ZFPPIPP, 77/08 – ZJS-1,8/10 – ZSKZ-B in 61/20 ZDLGPE.

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



Tudi v letu 2020 je zaradi epidemije bil podan še večji poudarek na ohranjanju optimalne kadrovske in izobrazbene strukture zaposlenih ter v skladu z razmerami na ohranjanju motiviranih in zadovoljnih sodelavk in sodelavcev. Izvajali smo vse aktivnosti povezane s certifikatoma Družini prijazno podjetje ter Zdravju prijazna organizacija, pridobili pa smo tudi nov certifikat in sicer Družbeno odgovoren delodajalec, ki je smiselna nadgradnja prvih dveh certifikatov. Zaradi epidemije so bili uvedeni novi načini opravljanja del in nalog ter poskrbelo za dodatno zaščito in zagotavljanje optimalnih delovnih pogojev za zaposlene.

PRIPRAVA LETNEGA POROČILA

JSS MOL je oseba javnega prava, ki vodi poslovne knjige kot **drugi posredni proračunski uporabnik**, v skladu z Zakonom o računovodstvu³ in drugimi računovodskimi predpisi, ki jih izda minister pristojen za finance, ter računovodskimi standardi.

Letno poročilo je sestavljeno iz:

- **Poslovnega poročila**, ki vsebuje poročilo o realizaciji finančnega načrta in poročilo o doseženih ciljih ter rezultatih, torej obrazložitve programa dela in rezultata poslovanja ter ocene gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti,
- **Računovodskega poročila**, ki obsega bilanco stanja, izkaz prihodkov in odhodkov ter 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 2020 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakona o javnih financah⁴,
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna⁵,
- Zakona o računovodstvu,

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

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

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

- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava⁶,
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava⁷,
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava⁸,
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev⁹.

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

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

POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL

Mestni svet Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MS MOL) je na svoji 10. seji 16. decembra 2019 sprejel Finančni načrt JSS MOL za leto 2020, ki je bil ob sprejemu usklajen z Odlokom o proračunu MOL za leto 2020, ki je bil prav tako sprejet na tej seji MS MOL. Finančni načrt je bil pripravljen na osnovi Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022, ki je bil sprejet na 3. seji MS MOL v aprilu 2019.

Dne 12. marca 2020 je bila na območju Republike Slovenije razglašena epidemija nalezljivih bolezni SARS-Cov-2 (COVID-19), kar je privedlo do spremembe veljavnih predpisov na javnofinančnem področju. Zaradi navedenih sprememb kakor tudi drugih sprememb je bil pripravljen Rebalans proračuna MOL za leto 2020, ki ga je MS MOL sprejel na 13. seji 15. junija 2020. S tem rebalansom ni prišlo do bistvenih sprememb glede transferov v JSS MOL, zato je bilo v začetku maja na osnovi štirimesečne realizacije ocenjeno, da še ni potrebno pripraviti rebalansa Finančnega načrta JSS MOL za leto 2020. Potreba po pripravi Rebalansa finančnega načrta JS MOL za leto 2020 se je pokazala na osnovi devetmesečne realizacije in MS MOL ga je obravnaval in sprejel na 17. seji 16. novembra 2020.

Z Odlokom proračuna MOL za leto 2020 je bilo načrtovano povečanje namenskega premoženja JSS MOL v višini do 2.200.000 evrov, zato je MS MOL na 10. seji dne 16. decembra 2019 sprejel Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, št. 014-72/2019-2, v višini 2.200.000 evrov, ki se nakažejo v odvisnosti od likvidnostne situacije proračuna MOL v letu 2020 in dinamike izvajanja investicij JSS MOL. Skladno z Odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2020 je MS MOL na 14. seji dne 6. julija 2020 sprejel Sklep o spremembi Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, št. 014-32/2020-2, s katerim je spremenil višino vložka na 2.400.000 evrov. MOL je skladno s sklenjeno Pogodbo o vplačilu dodatnega namenskega premoženja in kapitala in dodatkom k tej pogodbi št. dok. DS: 410-292/2019-2, št. pogodbe C7560-20-460001, ta sklep v letu 2020 v celoti realiziral. JSS MOL je vplačila MOL v namensko premoženje in kapital vpisal v sodni register v dveh delih (za 2.200.000 evrov v oktobru in za 200.000 evrov 10. novembra 2020).

Od ustanovitve naprej je MOL večkrat dokapitalizirala JSS MOL tudi s stvarnim premoženjem, prav tako je JSS MOL premoženje, ki ga ni potreboval za opravljanje svojih nalog, večkrat vrnil ustanovitelju. Tako je tudi v letu 2020 MS MOL na 18. seji 14. decembra 2020 sprejel Sklep o povečanju namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, s katerim je vložil v namensko premoženje nepremičnine v skupni

⁶ Uradni list RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10, 104/10, 104/11, 86/16 in 80/19.

⁷ Uradni list RS, št. 134/03, 34/04, 13/05, 114/06 – ZUE, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12, 100/15, 75/17 in 82/18.

⁸ Uradni list RS, št. 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16, 75/17, 82/18, 79/19 in 10/21,

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

vrednosti 1.257.576 evrov in Sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, s katerim je prenesel v svoje premoženje zemljišča v skupni vrednosti 70.481 evrov.

Za revizorja letnega poročila JSS MOL za leto 2020 in 2021 je bila skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 na 14. seji MS MOL dne 6. julija 2020 s sklepom št. 014-34/2020-2 imenovana družba Valuta, družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor.

POSLOVNO OKOLJE V LETU 2020¹⁰

Na gospodarska gibanja v letu 2020 je odločilno vplivala epidemija bolezni COVID-19. Zaradi omejevalnih ukrepov, s katerimi so vlade po vsem svetu poskušale obvladati pandemijo COVID-19, so članice EU zaznale takšen upad gospodarskih aktivnosti, kot jih ni bilo od druge svetovne vojne. Po prvi oceni Eurostata se je BDP evrskega območja lani zmanjšal za 6,8 % za celotno EU pa 6,4 %. Slovenija pri tem ni izjema. UMAR je v zimski napovedi ocenil zmanjšanje BDP za 6,6%.

Epidemija je različno vplivala na posamezne dejavnosti. Predelovalna industrija in gradbeništvo sta med najmanj prizadetimi. Vrednost opravljenih gradbenih del v letu 2020 je bila za 0,4 % višja od vrednosti del, opravljenih v letu 2019. Vrednost opravljenih gradbenih del na stavbah je bila za 3,3 % nižja kot v letu 2019, pri čemer je bila vrednost opravljenih gradbenih del na stanovanjskih stavbah za 14,8 % višja, na nestanovanjskih stavbah pa za 9,4 % nižja. Vrednost opravljenih gradbenih del na gradbenih inženirskih objektih je bila za 2,4 % višja kot v letu 2019.

Gibanje cen življenjskih potrebščin v letu 2020 kaže na deflacijo, cene decembra 2020 so bile za 1,1 % nižje kot leto poprej oz. medletno nižje za 0,1 %. Po oceni UMAR v veliki meri zaradi izrazitejšega znižanja cen oblačil in obutve v preteklih mesecih, ko so bile prodajalne s tovrstnim blagom zaprte in so trgovci s popusti poskušali preusmeriti potrošnike k spletnim nakupom. K deflaciji so sicer še vedno največ prispevale nizke cene naftnih derivatov, a se njihov medletni padec postopoma zmanjšuje.

Epidemija in sprejeti ukrepi za zaježitev in omejevanje epidemije so se odrazili tudi na trgu dela. Minulo leto je bilo v povprečju na zavodu za zaposlovanje prijavljenih 85.003 brezposelnih oseb, kar je 14,6 % več kot leta 2019. Delovno aktivnih je bilo konec leta 796.227, kar je za 9.912 manj kot leto poprej. Na letni ravni se je znižalo število zaposlenih pri pravnih osebah (za 1,1 %) in tudi število zaposlenih pri fizičnih osebah (za 8,5 %). Število samozaposlenih se je povečalo za 2,3 % in znašalo 94.978.

Povprečna mesečna bruto plača je znašala 1.856,20 evra in je bila glede na leto prej nominalno višja za 5,8 %, realno pa za 5,9 %. Povprečna neto plača je bila 1.208,65 evra. Plače so lani zrasle tako v zasebnem kot v javnem sektorju. V javnem sektorju se je povprečna mesečna bruto plača lani predvsem zaradi izplačil (izrednih) dodatkov, povezanih z epidemijo koronavirusa, povišala za 7,8 %, na 2.210,20 evra. V zasebnem sektorju je bila lani povprečna bruto plača 1.689,74 evra in je bila za 4,4 % višja kot leto prej. Povprečna mesečna bruto plača za leto 2020 je bila najvišja v osrednjeslovenski statistični regiji (znašala je 2.057,92 evra in je bila za 10,9 % višja od slovenskega povprečja),

Obseg kreditov gospodinjstvom je bil medletno le nekoliko višji (za 0,2 %). Rast stanovanjskih posojil se je ohranila nekoliko nad 4 %, skupna rast pa se je še nekoliko upočasnila zaradi medletno občutno nižjega obsega potrošniških posojil (za 7,4 %). Po oceni UMAR je slednje posledica sprejetega obvezujočega makrobonitetnega ukrepa konec leta 2019 in nato manjšega trošenja gospodinjstev zaradi zaježitvenih ukrepov. Posledično se je precej okrepila rast vlog gospodinjstev, ki so bile medletno višje približno za desetino.

Gospodinjstva v Sloveniji so s svojimi dohodki v 2020 nekoliko lažje preživela mesec kot v 2019. Delež gospodinjstev, ki so ocenila, da s svojimi dohodki preživijo mesec brez težav, se je lani glede na 2019 povečal z 18 na 21 odstotkov. Delež tistih, ki so s svojimi dohodki shajala s težavami, je ostal

¹⁰ Povzeto po publikaciji UMAR: Ekonomsko ogledalo št. 2/2021 in podatkih SURS objavljenih do 16. 2. 2021.

nespremenjen pri 20 odstotkih. Stopnja resne materialne prikrajšanosti se je povišala glede na prejšnje leto za 0,4 odstotne točke. To pomeni, da je živelo v materialno prikrajšanih gospodinjstvih približno 61.000 oseb, kar je 8.000 več kot v letu 2019. Pri plačevanju finančnih obveznosti je zamujalo manj gospodinjstev, stanovanjski stroški (ti vključujejo tudi morebitno najemnino ali odplačila hipotekarnih posojil) so bili veliko breme za 32 % gospodinjstev, kar je toliko kot 2019. Stanovanjske stroške, morebitno najemnino ali hipotekarno posojilo, druga posojila ali nakupe na obroke je v zadnjih 12 mesecih zaradi finančne stiske vsaj enkrat plačalo z zamudo 9 % gospodinjstev, kar je za 2 odstotni točki manj, kot jih je bilo v 2019. Povprečna samoocena zadovoljstva z življenjem na lestvici od 0 (povsem nezadovoljen) do 10 (zelo zadovoljen) se je glede na prejšnje leto znižala za 0,1 vrednostne ocene, in sicer s 7,5 na 7,4.



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

POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

**NADZORNEMU SVETU JAVNEGA SKLADA
JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA, Zarnikova ulica 3,
Ljubljana**

Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA, ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2020 ter izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih predstavljajo resničen in pošten prikaz finančnega položaja javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA na dan 31. decembra 2020 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in Slovenskimi računovodskimi standardi ter z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Podlaga za mnenje

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

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

Druge zadeve

Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi.

Druge informacije

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

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

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

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

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Posloводство je odgovorno za pripravo in pošteno predstavitev teh računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in s Slovenskimi računovodskimi standardi in za tako notranje kontroliranje, kot je v skladu z odločitvijo posloводства potrebno, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačne navedbe zaradi prevare ali napake.

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

Pristojni za upravljanje so odgovorni za nadzor nad pripravo računovodskih izkazov in za potrditev revidiranega letnega poročila.

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

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

Med izvajanjem revidiranja v skladu s pravili revidiranja uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadosten in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- opravimo postopke preverjanja in razumevanje notranjih kontrol, pomembnimi za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenje o učinkovitosti notranjih kontrol javnega sklada;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;

- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbuja dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovske uporabe predpostavke delujočega javnega sklada, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega javnega sklada;
- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;
- pristojne za upravljanje med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno z morebitnimi pomanjkljivostmi notranjih kontrol, če bi jih zaznali med našo revizijo.

Poročilo o zahtevah druge zakonodaje

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

Po našem mnenju so naložbe premoženja javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA na dan 31. 12. 2020 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Na dan 31. decembra 2020 izkazuje javni sklad zadolženost za 31.851.919 evrov, na ta dan znaša izkazana vrednost namenskega premoženja javnega sklada 276.411.631 evrov, tako znaša zadolženost 11,51 % oziroma je za 8,49% odstotnih točk nižja, ki jo določata 37. člena Zakona o javnih skladih – ZJS-1 (do 10 %) in 4. točka tretjega odstavka 158. člena Stanovanjskega zakona - 1 (dodatno še do 10%).

Sklad pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2020 v vseh pomembnih pogledih izpolnjuje pravila, ki izhajajo iz 33. do 35. člena Zakona o javnih skladih, sklad je prav tako upošteval 36. člen tega zakona in za podeljene finančne spodbude oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi.

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

Danko Branilovič
Pooblaščen revizor
Direktor

V Mariboru, dne 26. 2. 2021

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

Poročilo neodvisnega revizorja 3/3



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

A.POSLOVNO POROČILO
ZA LETO 2020

Ljubljana, februar 2021

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

1.1 REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

V letu 2020 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 26.761.172 evrov, kar je za 22,9 % več kot leto poprej in skoraj na enaki ravni načrtovanega z Rebalansom Finančnega načrta. Od tega je za 18.474.470 evrov prihodkov, za 18.191 evrov prejetih vračil danih posojil ter nove zadolžitve za 8.268.510 evrov.

Izdatki so realizirani v višini 26.783.141 evrov, kar je za 14,0 % več kot predhodno leto in za 0,4 % več od načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 24.631.177 evrov, dana posojila v znesku 9.706 evrov, odplačila posojil pa so znašala 2.142.258 evrov.

Tako je realizirano zmanjšanje sredstev na računih za 21.970 evrov.

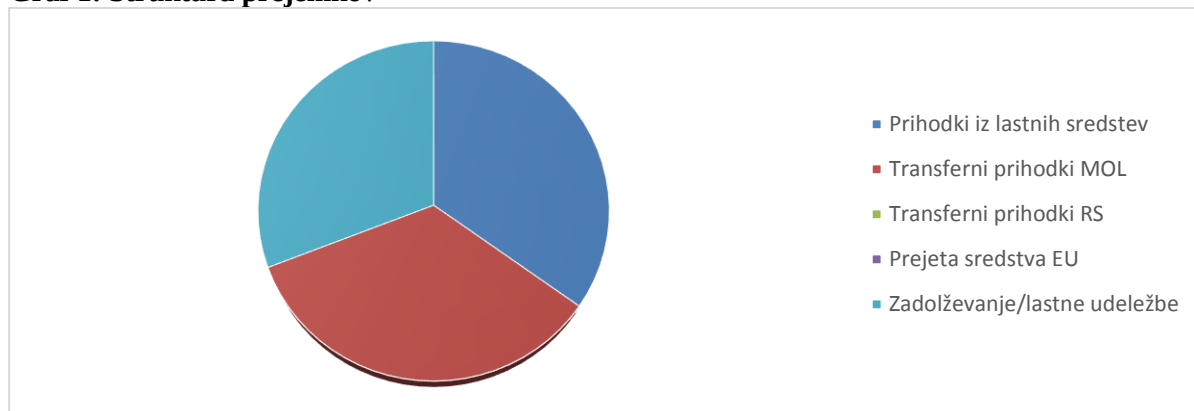
Realizacija finančnega načrta za leto 2020 v primerjavi s predhodnim letom in načrtovanim je razvidna iz spodnje preglednice.

Preglednica 1: Realizacija finančnega načrta

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2019	Rebalans FN 2020	Realizacija 31.12.2020	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	=5/4
A	BILANCA PRHODKOV IN ODHODKOV					
	I. SKUPAJ PRIHODKI	19.152.422	18.479.540	18.474.470	96,5	100,0
	II. SKUPAJ ODHODKI	21.420.138	24.606.298	24.631.177	115,0	100,1
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	-2.267.716	-6.126.758	-6.156.707	271,5	100,5
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	17.090	14.691	18.191	106,4	123,8
44	V. DANA POSOJILA	10.042	9.706	9.706	96,7	100,0
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	7.049	4.985	8.485	120,4	170,2
C	RAČUN FINANCIRANJA					
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	2.609.158	8.273.493	8.268.510	316,9	99,9
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.055.447	2.073.652	2.142.258	104,2	103,3
	IX. NETO ODPLAČILA DOLGA/ POVEČANJE ZADOLŽEVANJA (VII. - VIII.)	553.711	6.199.841	6.126.252	1.106,4	98,8
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	21.778.670	26.767.724	26.761.172	122,9	100,0
	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)	23.485.627	26.689.656	26.783.141	114,0	100,4
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	-1.706.956	78.068	-21.970	1,3	-28,1

1.2 REALIZACIJA VIROV SREDSTEV

V letu 2020 je bilo realiziranih 26.761.172 evrov prejemkov. Najpomembnejši vir prejemkov so bila lastna sredstva, ki predstavljajo 34,9 %, transferov iz občinskih proračunov je bilo 34,2 %, iz proračuna RS in sredstev EU 0 %, novo zadolževanje pa 30,9 % vseh prejemkov.

Graf 1: Struktura prejemkov

Prihodki iz lastnih sredstev so znašali 9.346.726 evrov, kar je 1,2 % več od načrtovanega oz. 6,3 % manj kot v preteklem letu. Transferni prihodki so bili prejeti v višini 9.143.977 evrov oz. 3,2 % več kot predhodno leto in 1,2 % manj od načrtovanih. Iz sredstev EU smo prejeli 1.958 evrov prihodkov. Na novo smo se zadolžili za 8.268.510 evrov. Podroben pregled je razviden iz spodnje preglednice.

Preglednica 2: Viri prejemkov

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2019	Rebalans FN 2020	Realizacija 31.12.2020	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	9.978.246	9.235.511	9.346.726	93,7	101,2
2	Transferni prihodki občinskih proračunov in javnih skladov	8.859.664	9.258.721	9.143.977	103,2	98,8
3	Transferni prihodki RS	49.740	0	0	0,0	-
4	Prejeta sredstva EU	281.861	0	1.958	0,7	-
5	Zadolževanje/lastne udeležbe	2.609.158	8.273.493	8.268.510	316,9	99,9
	Skupaj prejemki	21.778.670	26.767.725	26.761.172	122,9	100,0

1.2.1 Prejemki iz lastnih sredstev

Realizacija lastnih prihodkov je za 1,2 % presegla načrtovane in znaša 9.346.726 evrov. Podroben pregled po vrstah je razviden iz spodnje preglednice.

Preglednica 3: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2019	Rebalans FN 2020	Realizacija 31.12.2020	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
7102	Prejete obresti	65	0	15	22,9	-
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	7.578.158	7.642.753	7.727.253	102,0	101,1
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	6.999	8.116	8.012	114,5	98,7
7141	Drugi nedavčni prihodki	283.240	187.235	265.240	93,6	141,7
72	Kapitalski prihodki	2.092.694	1.382.717	1.328.015	63,5	96,0
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	16.565	14.142	17.618	106,4	124,6
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	526	549	573	109,1	104,5
	Prejemki od namenskih sredstev	9.978.246	9.235.511	9.346.726	93,7	101,2

Prihodki od obresti so realizirani v višini 15 evrov iz depozita računa pri pooblaščen banki, na katerega so se zbirale vrnjene anuitete posojil danih v letih od 1995 do 2012. Ker je konec leta zadnji posojilojemalec poplačal posojilo, se je depozitni račun pri pooblaščen banki zaprl.

Prihodki od najemnin so realizirani v višini 7.727.253 evrov oz. 1,1 % več od načrtovanega in za 2,0 % več kot predhodno leto. Najpomembnejši so prihodki neprofitnih najemnin v višini 6.185.745 evrov, ki so 2,4 % višji kot v preteklem letu. Neprofitne najemnine so bile tekom leta znižane zaradi odobrene subvencije 1.439 najemnikom v skupni višini 1.813.002 evrov, ki jih je JSS MOL prejel kot tekoče transferne prihodke iz proračuna MOL. Prihodki od tržnih najemnin so znašali 1.319.969 evrov in so za 0,6 % nižji kot predhodno leto. Med prihodke iz premoženja sodijo še najemnine za poslovne prostore, garaže, skupne prostore in enote v deljenem lastništvu ter uporabnine za stanovanja in garaže, povračila stanovanjskih stroškov ter prihodki iz zamudnih obresti iz najemnin, uporabnin in prihodki drugih storitev.

Prihodki od opravljene **prodaje blaga in storitev** so znašali 8.012 evrov oz. 98,7 % načrtovanega. S prodajo električne energije na MFE Polje II in na Pipanovi poti 28 so bili doseženi prihodki v višini 7.943 evrov, 69 evrov je bilo prejetih za sklenjene najemne pogodbe za Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS).

Drugi nedavčni prihodki, kamor sodijo prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnjav, obratovalnih stroškov, odškodnin iz sklenjenih zavarovanj, varščin, vračil tržnih subvencij po odločbi in pogodbenih kazni ter drugih izrednih prihodkov, so bili realizirani v višini 265.240 evrov oz. 41,7 % več od načrtovanega. Največji delež v višini 121.310 evrov predstavljajo plačila najemnikov za obratovale stroške, ki jih je kot lastnik plačal JSS MOL.

Prihodki od prodaje stvarnega premoženja so realizirani v višini 1.328.015 evrov oz. 96,0 % načrtovanih. Od prodaje nepremičnin so realizirani v višini 1.319.000 evrov, in sicer na naslednjih naslovih: Ulica Marje Boršnikove 8, Dolenjska cesta 55, Kotnikova ulica 12, Slomškova ulica 33, Stanežiče 39a, Hradskega cesta 47, Hrenova ulica 8a, Slomškova ulica 12, Tivolska cesta 38, Cesta španskih borcev in Dalmatinova ulica 3 (prvi del kupnine). Od ustanovitve stvarnih služnosti so trije upravičenci plačali 9.015 evrov.

Prejetih **vračil danih posojil** je bilo za 17.618 evrov oz. 24,6 % več od načrtovanega, saj se je en posojilojemalec odločil za predčasno poplačilo posojila. V letu 2020 ni bila sklenjena nobena nova posojilna pogodba. Konec leta je bilo aktivnih 9 posojilnih pogodb, 5 posojilojemalcev je v postopkih izterjave.

Sredstva iz naslova **privatizacije stanovanj** so bila realizirana v višini 573 evrov. Konec leta sta bili aktivni samo še dve pogodbi o obročnem plačilu kupnine iz privatizacije stanovanj.

1.2.2 Transferni prihodki

1.2.2.1 Transferni prihodki iz občinskih proračunov

Transferni prihodki iz občinskih proračunov so bili realizirani v višini 9.136.772 evrov oz. 98,7 % načrtovanega in so bili za 3,1 % večji kot predhodno leto ter predstavljajo 34,2% vseh prejemkov. Za 19.254 evrov je bilo transferov za subvencije neprofitnih najemnin iz občin Vrhnika, Kranj in Kamnik, vsi drugi transferi prihodki so iz proračuna MOL v skupni višini 9.117.518 evrov. Transferni prihodki se črpajo na osnovi dokumentiranih zahtevkov oz. računov za že opravljene storitve oz. izplačane subvencije.

V letu 2020 je MOL plačal vse prejete zahteve, in sicer za delovanje JSS MOL 2.251.206 evrov, kar je za 0,2 % več kot predhodno leto in za 0,7 % manj od načrtovanega. Ker je bil razpis za izbiro izvajalca GOI del rekonstrukcije prostorov na Kunaverjevi 12 - 14 ponovljen in je bilo izvajanje obnove

upočasnjeno zaradi omejitvenih ukrepov sprejetih v drugem valu epidemije, sredstva na postavki 061002 niso bila črpana.

Kapitalski transfer je bil plačan v petih obrokih za projekt izgradnja stanovanjske soseske Novo Brdo E1 v načrtovani višini 2.400.000 evrov. Tudi sredstva na proračunskih postavkah 061003, 061006 in 061007 so bila črpana v načrtovani višini.

Za namene socialnega varstva materialno ogroženih občanov smo prejeli 4.447.117 evrov transfernih prihodkov, kar je 8,1% manj kot predhodno leto in 0,7% manj od načrtovanega. Mesečne zahtevke se pripravi za obračunane neprofitne subvencije in za dejansko izplačane denarne pomoči, subvencije drugim lastnikom ter tržne subvencije (na osnovi podatkov iz distribucijskega modula Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti).

Preglednica 4: Transferni prihodki JSS MOL iz občinskih proračunov po PP

Zap. št.	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2019	Rebalans FN 2020	Realizacija 31.12.2020	Indeks	Indeks
	1	2	3	4	5	9=5/3	13=5/4
	1605	Spodbujanje stanovanj. gradnje	3.999.054	4.766.603	4.673.597	116,9	98,0
1	061001	Delovanje JSS MOL	2.245.946	2.266.889	2.251.206	100,2	99,3
2	061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	24.286	77.469	146	0,6	0,2
3	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	23.285	8.578	8.578	36,8	100,0
4	061004	Pov. namenskega premoženja v j.s.	1.697.211	2.400.000	2.400.000	141,4	100,0
5	061006	Obratovalni str.,upravlj.in zavar. neprof.stan.MOL	2.104	7.413	7.413	352,4	100,0
6	061007	Obratovalni str. in upravlj. neprof.stan. MOL- namenska sredstva	6.222	6.254	6.254	100,5	100,0
	2004	Socialno varstvo mater.ogroženih	4.838.705	4.476.778	4.447.117	91,9	99,3
7	106001*	Subv. neprofitnih najemnin	2.040.430	2.016.599	2.008.706	98,4	99,6
8	106003	Subv. tržnih najemnin	2.784.771	2.435.179	2.414.196	86,7	99,1
9	106004	Izredne pomoči za stroške uporabe st.	13.503	25.000	24.216	179,3	96,9
	2201*	Servisiranje javnega dolga	7.271	18.232	23.449	322,5	128,6
10	017104*	Vračilo lastnih udeležb - obresti	1.302	3.279	4.232	325,1	129,1
11	017103*	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	5.969	14.953	19.217	321,9	128,5
12		Skupaj pror. postavke SRPI - JSS skupaj	8.845.029	9.261.613	9.144.164	103,4	98,7
13		Transferi JSS MOL iz proračuna tekočega leta	8.816.013	9.239.577	9.117.518	103,4	98,7
14		Prejeta sr. iz proračuna predhodnega leta	21.745	0	0	0,0	-
15		Transferi iz drugih občin	21.906	19.144	19.254	87,9	100,6
16		Skupaj prejeti transferi	8.859.664	9.258.721	9.136.772	103,1	98,7

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

Vračila glavnice in obresti vplačanih v proračun MOL (proračunski postavki - PP: 017104 in 017103) za neprofitna najemna stanovanja v lasti MOL vrne proračun neposredno neprofitnim najemnikom in niso transferni prihodek JSS MOL.

1.2.2.2 Transferni prihodki iz javnih skladov

Na osnovi prijave na javni poziv EKO SKLADA za pridobitev finančne spodbude za naložbe v učinkovito rabo in obnovljive vire energije, je JSS MOL za vgradnjo plinskega kondenzacijskega kotla

za centralno ogrevanje stanovanjskega objekta na Bavdkovi ulici 1, prejel 7.205 evrov nepovratnih sredstev.

1.2.2.3 Prejeta sredstva iz Evropske unije

JSS MOL kandidira za pridobitev sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj namenjenih mestom v delu prednostnih naložb 6.3. za sanacijo degradiranih območij za projekt »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev«, vendar se je glede na ponovne zahteve MOP za dopolnitev vloge in znano časovnico realizacija teh sredstev zamaknila v leto 2021.

Na podlagi sklenjene partnerske pogodbe iz naslova projekta "ZA STANOVANJSKE ZADRUGE" na javnem razpisu za srednje in velike projekte Programa Active Citizens Fund v Sloveniji iz Norveških skladov smo prejeli 1.958 evrov.

1.2.3. Zadolževanje

Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2020 je JSS MOL za uravnavanje finančne likvidnosti dovoljeval kratkoročno zadolževanje do višine 2.000.000 evrov. Pri najugodnejši banki je bilo najeto revolving posojilo in tekom leta črpano ter tudi vrnjeno v višini 7.265.000 evrov.

Poleg tega je Odlok o rebalansu proračun MOL za leto 2020 JSS MOL dovoljeval dolgoročno zadolževanje do 10.150.000 evrov. Zgornjo mejo zadolžitve za JSS MOL določata Zakon o javnih skladih – ZJS-1 v višini 10 % kapitala in Stanovanjski zakon – SZ-1, ki z novelo SZ-1C sprejeto v letu 2017, dopušča dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov še za 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada za namene povečanja fonda javnih najemnih stanovanj pri SSRS, in sicer lahko javni skladi zadolženost povečujejo postopno po 2 % letno.

Za leto 2020 je bila načrtovana nova zadolžitev pri SSRS iz Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020¹¹, ki ponuja ugodne pogoje za najem dolgoročnega posojila, (odplačilna doba 25 let, obrestna mera 12M EURIBOR + 0,3 %, višina do največ 50 % obračunske vrednosti investicije), in sicer po Posojilno zastavni pogodbi za dolgoročno posojilo za gradnjo soseske Novo Brdo E1, ki je bila sklenjena decembra 2019 za 9.858.987 evrov, od tega v minulem letu 6.118.763 evrov. Poleg tega smo 26. 11. 2020 s SSRS sklenili Posojilno zastavno pogodbo za gradnjo soseske Rakova jelša II v višini 7.000.000 evrov, od tega smo se v letu 2020 zadolžili za 700.000 evrov. Ker je Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj pri SSRS doživel velik odziv in je bila odobritev v juniju 2020 oddane vloge za posojilo vprašljiva, smo po dolgoročnem posojilu povpraševali tudi pri bankah. Na osnovi teh aktivnosti smo v decembru 2020 s SID banko sklenili posojilno pogodbo za financiranje izgradnje stanovanjske soseske Rakova jelša II za 6.000.000 evrov, po kateri smo v letu 2020 črpali 1.300.000 evrov.

Kot novo zadolževanje so evidentirana tudi vplačila 31 upravičencev uspelih na listah B javnih razpisov za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj, ki so pred vselitvijo plačali lastne udeležbe v skupni višini 149.747 evrov. Tako je novo zadolževanje skupaj znašalo 8.268.510 evrov.

Konec leta 2020 je skupna vsota dolgoročnih finančnih obveznosti znašala 31.851.919 evrov, kar je 6.097.693 evrov več kot pred letom dni. Izkazan kapital je konec leta znašal 276.411.631 evrov, kar pomeni, da je bila zadolženost JSS MOL 11,52 % in je 8,48% pod dovoljeno mejo zadolžitve.

1.3 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV

1.3.1 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot

¹¹ Uradni list RS, št. 41/2016.

Podrobnejši vsebinski opis poteka posameznih programov je podan v Poročilu o uresničevanju stanovanjskega programa MOL 2019 – 2022 za leto 2020. V nadaljevanju se navaja kratke povzetke aktivnosti po projektih, kjer je bila načrtovana poraba finančnih sredstev in sicer ločeno po investitorju.

INVESTITOR MOL

JSS MOL je izvajalec s proračunom MOL načrtovanih stanovanjskih razvojnih projektov. Praviloma je pooblaščen za izbiro izvajalcev in sklepanje pogodb in je prejemnik računov izvajalcev za opravljene dobave blaga in storitve na projektih, ki jih ima v upravljanju. JSS MOL izvajalcem plačuje v zakonsko določenem roku, ki ne sme biti daljši od 30 dni¹² od prejema računa. Na osnovi potrjenih računov pripravlja dokumentirane zahteve za izplačilo investicijskih transferov iz proračuna MOL. Zaradi tega časovnega zamika so lahko razlike med realizacijo evidentirano v izkazih JSS MOL in realizacijo evidentirano v proračunu MOL. Realizacija evidentirana v poslovnih knjigah JSS MOL je prikazana v stolpcu 5 spodnje preglednice, realizacija prikazana v proračunu MOL pa v stolpcu 4.

Preglednica 6: Realizacija načrtov razvojnih projektov MOL

Št. NRP	Naziv projekta	Rebalans proračuna 2020	Realizacija MOL 31.12.2020	Realizacija JSS 31.12.2020	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=4/3
199	Nakup opreme in informatizacija	138.908	99.691	103.439	74,5	71,8
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	181.959	1.076	9.757	5,4	0,6
	SKUPAJ	320.867	100.767	113.195	35,3	31,4

NRP 7560-10-0199 Nakup opreme in informatizacija

Za nakup opreme, pisarniškega pohištva, računalniške in komunikacijske opreme ter posodobitve programske opreme potrebne za delovanje je bilo porabljenih 103.439 evrov. Največ sredstev smo vložili v razvoj informacijskega sistema PRIS, in sicer 85.417 evrov, kjer smo med drugim dogradili modul za 2. javni razpis za mlade in izdajanje e-računov za zahteve iz občinskega proračuna. Za 3.079 evrov smo dopolnjevali licenčni program za osnovna sredstva ter kadrovske evidenco in obračun plač. Na novo je bila za 14.943 evrov kupljena računalniška in pisarniška oprema (prenosni računalniki, tiskalniki, fotokopirni stroj, ročni terminal, omare in drugo).

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

V pritličju večstanovanjske stavbe na naslovu Kunaverjeva ulica 12 - 14 je bil za projekt prenove poslovnih prostorov v tri stanovanjske enote s skupno površino 203 m² v letu 2019 izdelan projekt za izvedbo (PZI). Razpis za izvajalca GOI del je bil izveden spomladi leta 2020. Zaradi naknadno ugotovljene nepopolne tehnične dokumentacije in popisov del je bil septembra 2020 izveden nov razpis za izvajalca del. Izbrani izvajalec je z deli pričel v začetku oktobra 2020. Zaključek del je bil predviden spomladi 2021, vendar se je potek izvedbe del zaradi sprejetih ukrepov za omejevanje in preprečevanje epidemije upočasnili.

INVESTITOR JSS MOL

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

Preglednica 7: Realizacija projektov JSS MOL

Zap. št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2019	Rebalans FN 2020	Realizacija 31.12.2020	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje	1.143.801	950.000	923.788	80,8	97,2
2	Pečinska ulica 2	453.100	163.182	155.897	34,4	95,5

¹² Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 75/19, 61/20 – ZDLGPE, 133/20 in 174/20 – ZIPRS2122).

3	Polje IV	2.369.565	83.199	63.459	2,7	76,3
4	Zelena jama - OPPN Zvezna	740.989	140.483	130.863	17,7	93,2
5	Nakupi zemljišč	2.127.307	813.740	813.740	38,3	100,0
6	Nakup stanovanj na trgu in menjave	105.000	346.246	346.246	329,8	100,0
7	Novo Brdo E1	3.511.607	10.852.337	10.493.879	298,8	96,7
8	Cesta španskih borcev - OPPN, cesta, parkirišča	0	82.352	118.525	-	143,9
9	Cesta španskih borcev - EU CTN	87.123	91.917	87.832	100,8	95,6
10	Rakova jelša I.	1.830	0	0	0,0	-
11	Rakova jelša II.	249.432	1.997.623	2.572.762	1031,5	128,8
12	Jesihov štradon (OPN)	128.280	58.550	53.550	41,7	91,5
13	Rentni odkup	140.000	200.000	0	0,0	0,0
14	Javno zasebno partnerstvo	48.000	56.800	56.800	118,3	100,0
15	Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center)	5.521	159.578	155.351	2814,1	97,4
16	Litijska - Pesarska - EUP GO-297	39.349	109.001	74.672	189,8	68,5
17	Tomačevo - OPPNdp 428 - EUP BE-615,617,618	0	0	0	-	-
18	Zunanja ureditev soseske CVG - igrišče	2.635	7.186	5.429	206,0	75,6
19	Zelena jama F4	0	19.001	19.001	-	100,0
20	Celovška 185	0	0	1.830	-	-
	SKUPAJ	12.584.493*	16.131.194	16.073.622	127,7	99,6

* vsota vsebuje še projekte zaključene v 2019

V nadaljevanju se podaja pojasnila za tiste projekte, pri katerih so se v letu 2020 izvajale aktivnosti:

1. Da so bila stanovanja čim prej pripravljena za oddajo uspelim upravičencem na 17. in 18. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter 1. javnem razpisu za mlade, so se prednostno izvajale **prenove** izpraznjenih stanovanjskih enot. Zaključeni in plačani so bili investicijsko vzdrževalni posegi v 98 praznih stanovanjskih enotah (v preteklem letu: 109), kar predstavlja sorazmerno visoko število, upoštevajoč dejstvo, da so morali izvajalci del zaradi razglašene epidemije z deli povsem zaključiti sredi novembra.
2. V septembru je bil na lokaciji **Pečinska ulica 2** zaključen investicijski projekt odstranitve obstoječega objekta in novogradnje stanovanjske stavbe s 6 stanovanjskimi enotami, z vso pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo ter priključki na javno infrastrukturo. Objekt je vseljen.
3. V stanovanjsko poslovnem kompleksu **Polje IV**, katerega izgradnja je bila načrtovana v več ločenih fazah, je JSS MOL po zaključku stanovanjskega dela sredi leta 2019, pričel z deli za dokončanje večnamenske dvorane. Uporabno dovoljenje za večnamensko dvorano je bilo pridobljeno avgusta 2020. Po dobavi, izdelavi in namestitvi opreme dvorane in pomožnih prostorov, v skladu s PZI, bo projekt večnamenske dvorane, vključno z opremo, finančno zaključen v prvem trimesečju leta 2021.
4. Na lokaciji **Zelena jama** (OPPN **Zvezna**), kjer je predvidena gradnja stanovanjske soseske s 87 stanovanjskimi enotami in skupnostnim prostorom v pritličju enega od objektov, so tekale aktivnosti za uskladitev in izdelavo OPPN. Dopolnjeni osnutek OPPN je bil obravnavan na novembrski seji MS MOL. Javna obravnava dopolnjenega osnutka OPPN se je zaključila 21. 1. 2021. Sprejem OPPN je predviden julija 2021. Vzporedno s postopkom za sprejem OPPN bo potekala izdelava projektne dokumentacije DGD za izgradnjo stanovanjske soseske.
5. Redno se spremlja ponudbo stavbnih **zemljišč** za izgradnjo neprofitnih stanovanjskih enot v prihodnosti (tako z namenom zaokroževanja lastništva zemljiških kompleksov, kjer že imamo v lasti določena zemljišča, kot z namenom pridobitve zemljišč na območjih, kjer nimamo lastništva zemljišč, pa na njih vidimo potencial za zagotavljanje neprofitnih stanovanjskih enot). Pridobili smo zemljišča za potrebe projektov Povšetova, Zelena jama F4 in Bizovik. Realizirani so vsi z rebalansom načrtovani nakupi zemljišč.

6. **Nakupi stanovanj** na trgu zaradi pomanjkanja cenovno primernih stanovanjskih enot se niso izvajali. Prav tako ni prišlo do nobenega odkupa stanovanja v okviru 18. razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj od upravičencev do najema neprofitnega stanovanja, ki samo zaradi lastništva neprimerne stanovanjske enote, ne bi izpolnjeval pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja in hkrati ne bi imel finančnih sredstev, da bi si kupil primerno stanovanje. Po bruto načelu je v to postavko vključena menjava nepremičnin (Slomškova ulica 33 – Novakova ulica 1 in Stanežiče 39a – Bratovževa ploščad 36).
7. Nadaljevala se je izgradnja stanovanjske soseske **Novo Brdo E1** s 174 stanovanji v šestih stanovanjskih stavbah in paviljonom ter garažo pod objekti z zmogljivostjo 174 parkirnih mest in 27 parkirnimi mesti na zunanjih površinah. Oddana (12. 1. 2021) je bila vloga za tehnični pregled. Ocenjujemo, da bodo pogodbeno dogovorjena dela dokončana v skladu s terminskim planom (t. j. v marcu 2021).
8. Naselje obstoječih 92 stanovanjskih objektov na lokaciji **Cesta španskih borcev**, ki so delno v lasti JSS MOL, delno pa v lasti fizičnih oseb, je z leti zaradi različnih nedovoljenih posegov postalo degradirano območje. V septembru se je začela izvajati rekonstrukcija obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture, ki ga vodi MOL OGD, JSS MOL pa sodeluje v delu, ki se nanaša na parkirišča (92) z nadstrešnicami in vrtičke. Zaradi omejenega delovanja UE v skladu z ukrepi za preprečevanje okužbe s COVID-19 je bilo gradbeno dovoljenje pravnomočno šele konec leta. Izvajalec je uredil gradbišče, odvažal odpadke in izvajal zemeljska dela.
9. V letu 2020 so bila pridobljena vsa gradbena dovoljenja za potrebe obnove, legalizacije in ureditve 36 lastnih stanovanjskih enot v **obstoječi soseski Cesta španskih borcev**, za kar JSS MOL kandidira za pridobitev sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (CTN). Izdelala se je projektna dokumentacija. V teku je izbira izvajalca GOI del.
10. Na lokaciji **Rakova jelša I** bi bilo po grobih ocenah možno zagotoviti okvirno 100 stanovanjskih enot. Del zemljišč na predmetni lokaciji smo namenili za izvedbo pilotnega projekta združne stanovanjske gradnje, vendar je zasebni partner presodil, da izvedba pilotnega projekta na te lokaciji zanj ni finančno sprejemljiva. Iz navedenega razloga ni prišlo do objave razpisa za JZP, ki bi bil podlaga za izbiro zasebnega partnerja (t. j. stanovanjske zadrage). JSS MOL je konec leta v zvezi s to lokacijo začel intenzivno razvijati projekt lastne gradnje neprofitnih najemnih stanovanj.
11. Sredi julija je bil v delo uveden izvajalec GOI del za izgradnjo stanovanjske soseske **Rakova jelša II** s 156 stanovanjskimi enotami v petih objektih, pritličnim objektom z javnim in zasebnim programom ter ureditev pripadajoče komunalne, energetske, prometne in zunanje ureditve. Pred začetkom izvajanja gradbenih del na gradbišču so bili izvedeni začetni pregledi objektov v vplivnem območju gradnje. Dela potekajo skladno s terminskim planom. Finančna realizacija je višja od načrtovane, zaradi predčasnega delnega plačila 4. situacije.
12. Po izbiri natečajne rešitve v decembru 2018 je bila julija 2020 na UE vložena zahteva za izdajo GD za gradnjo stanovanjske soseske **Jesihov štrdon**, v okviru katere načrtujemo izgradnjo 44 stanovanjskih enot s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo. Na zahtevo UE je bila vloga dopolnjena v septembru in decembru. Vzporedno poteka postopek izdelave projektne dokumentacije in pridobitev GD za rekonstrukcijo in dograditev gospodarske javne infrastrukture (v nadaljevanju: GJI) in ceste Jesihov štrdon. Zaradi epidemije oba opisana postopka izdaje gradbenih dovoljenj potekata počasneje od načrtovanega. Izdaja gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo in dograditev GJI je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja za stanovanjsko sosesko.
13. Po že znanem modelu **rentnega odkupa** smo v februarju objavili javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživetljenske mesečne rente zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let. Prejeli smo eno pravočasno vlogo, ki smo jo z upravičencema uskladili v vseh bistvenih sestavinah, vendar se stranka ni odločila za vstop v model rentnega odkupa.
14. Po modelu nakupa stanovanj v obliki **deljenega lastništva** v javno zasebnem partnerstvu smo v februarju objavili javni razpis. Po predmetnem razpisu smo prejeli skupno 8 vlog (2 zavrženi, 5 zavrnjenih, 1 ugodena). Upravičenka, ki je izpolnjevala pogoje, je v odkup predlagala

primerno stanovanje na Hladilniška ulica 1A, v septembru pa je bila sklenjena prodajna pogodba.

15. JSS MOL (v sodelovanju z ostalimi oddelki MOL) razvija projekt pretežno stanovanjske soseske v območju OPPN **Novi center** z javnimi vsebinami v delu pritličij ob Povšetovi cesti in zbirnim centrom Snage. Na območju bo, po letos realizirani pridobitvi dodatnih zemljišč, možno zgraditi okoli 400 javnih najemnih stanovanj. Izdelovalo se je strokovne podlage ter pripravljalo na izvedbo natečaja za izbiro najboljše urbanistične in arhitekturne rešitve. Javni urbanistično arhitekturni natečaj za izbor najustrežnejše rešitve in izdelovalca projektne dokumentacije je bil objavljen 18. 11. 2020. Rok za oddajo elaboratov je podaljšan do 26. 2. 2021. Izbrana rešitev bo podlaga za izdelavo OPPN 139-Nov Center, katerega uveljavitev načrtujemo sredi leta 2022.
16. Ob križišču **Litijske s Pesarsko cesto**, se po v juniju 2020 zaključenem javnem natečaju načrtuje izgradnja nove stanovanjske soseske s 97 neprofitnimi najemnimi stanovanji, z javnim programom v pritličju ob Pesarski cesti, s podzemno garažo, zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno infrastrukturo. V sklopu načrtovanih večstanovanjskih stavb sta predvideni tudi 2 stanovanjski enoti, namenjeni sobivanju starejših. Natečajna rešitev bo v fazi projektiranja nadgrajena, saj se je JSS MOL odločil, da bo zagotovil parkiranje v treh podzemnih etažah. V teku je izdelava projektne dokumentacije. Ocenjujemo, da bo projektna dokumentacija DGD pripravljena v drugi polovici leta 2021, ko bo tudi vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja.
17. Na posameznih zemljiščih v območju OPPNdp 428 **Tomačevo** - EUP BE-615, BE-617 in BE-618 bi bilo po prometni in komunalni ureditvi območja možno zgraditi 37 neprofitnih stanovanjskih enot. JSS MOL je načrtoval pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, vendar ker se v letu 2020 še niso izvajale aktivnosti za prometno in komunalno ureditev območja, je opustil prvotno načrtovane aktivnosti. Konec leta je bil izbran projektant za izdelavo mestnega modula – arhetipa modularne gradnje, ki naj bi se preverila na tem območju.
18. V letu 2019 se je na zemljiščih južno od stanovanjske soseske **Cesta v Gorice**, ki so v lasti JSS MOL, začelo razvijati projekt ureditve javnega športnega igrišča, skladno z gradbenim in uporabnim dovoljenjem za izgradnjo stanovanjske soseske. Izdelana je bila projektna dokumentacija (IDZ in PZI). Zaradi pomanjkljivih popisov se je razpis za izvajalca GOI del ponovil in je bil v februarju 2021 zaključen.
19. Za potrebe realizacije projekta pridobitve 88 stanovanj z 88 parkirnimi mesti v **Zeleni jami** (s sklenitvijo menjalne in prodajne pogodbe z družbo KOSS) je bilo potrebno pridobiti manjše zemljišče od MOL. V avgustu sta bili z družbo KOSS projektna in nepremičninska družba d.o.o. sklenjeni menjalna pogodba, s katero je JSS MOL menjal zemljišča v izmeri 2.346 m² na tej lokaciji za 8 stanovanj in 5 parkirnih mest, in prodajna pogodba za pridobitev 80 stanovanj in 83 parkirnih mest, ki bodo predvidoma zgrajena konec leta 2022.
20. MOL je s Sklepom o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL sprejetim na 18. seji MS MOL v decembru 2020 na sklad prenesla nepremičnine na naslovu **Celovška cesta 185**, kakor tudi vrednost projekta v teku. Rekonstrukcija poslovnih prostorov v visokem pritličju in sprememba namembnosti v 5 stanovanjskih enotah se bo tako nadaljevala v investitorstvu JSS MOL. Realizirana sredstva so bila plačana izvajalcu projektne dokumentacije.

1.3.2 Drugi programi

Sredstva za delovanje JSS MOL zagotavlja ustanovitelj v okviru proračunskega uporabnika 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije pod proračunsko postavko 061001 Delovanje JSS MOL. Tekoči transferi, namenjeni za plače, povračila stroškov in druge prejemke zaposlenih ter materialne stroške delovanja, so bili realizirani v višini 2.251.206 evrov oz. 99,3 % načrtovanega. Od tega je bilo realiziranega za plače in prispevke 1.950.203 evrov.

Konec leta je bilo 60 zaposlenih, vsi za nedoločen čas. Število zaposlenih na osnovi opravljenih ur znaša 59 (leto prej 60).

Med **izdatki za blago in storitve** so najpomembnejši izdatki za redno vzdrževanje stanovanjskega fonda, stroški upravnikov, zavarovanj in podobno. Med rednim vzdrževanjem in intervencijskimi posegi v zasedenih stanovanjih in bivalnih enotah je najpogosteje zamenjano stavbno pohištvo, elementi ogrevanja (radiatorji, ventili...) in električne inštalacije ter obnovljeni sanitarni prostori z vodovodno in kanalizacijsko napeljavo. Lani so bila redna vzdrževalna dela izvedena v 64 enotah (predhodno leto 65), in sicer v 35 praznih in 29 zasedenih. Sproti so se izvajala razna manjša vzdrževalna dela na vodovodnih, strojnih in elektro inštalacijah, stavbnem pohištvi in podobno.

Med večjimi vzdrževalnimi deli je bila zaključena sanacija strehe na Bobrovi ulici 7 in Bavdkovi ulici 1, kjer je bila izvedena tudi obnova kotlovnice. Izvedena je bila sanacija stavbe Cesta v gorice 25.

Po izdanih odločbah je bilo izplačanih 2.440.211 evrov **subvencij tržnih najemnin**, kar je za 2,8 % manj kot predhodno leto. Subvencijo tržne najemnine je prejelo 1.066 najemnikov ali 31 upravičencev več kot v preteklem letu.

Na osnovi izdanih odločb je bila znižana neprofitna najemnina oz. obračunana subvencija 1.439 neprofitnim najemnikom v skupni višini 1.815.250 evrov. Desetim drugim lastnikom neprofitnih najemnih stanovanj se je za 145 najemnikov izplačalo subvencije v višini 192.505 evrov.

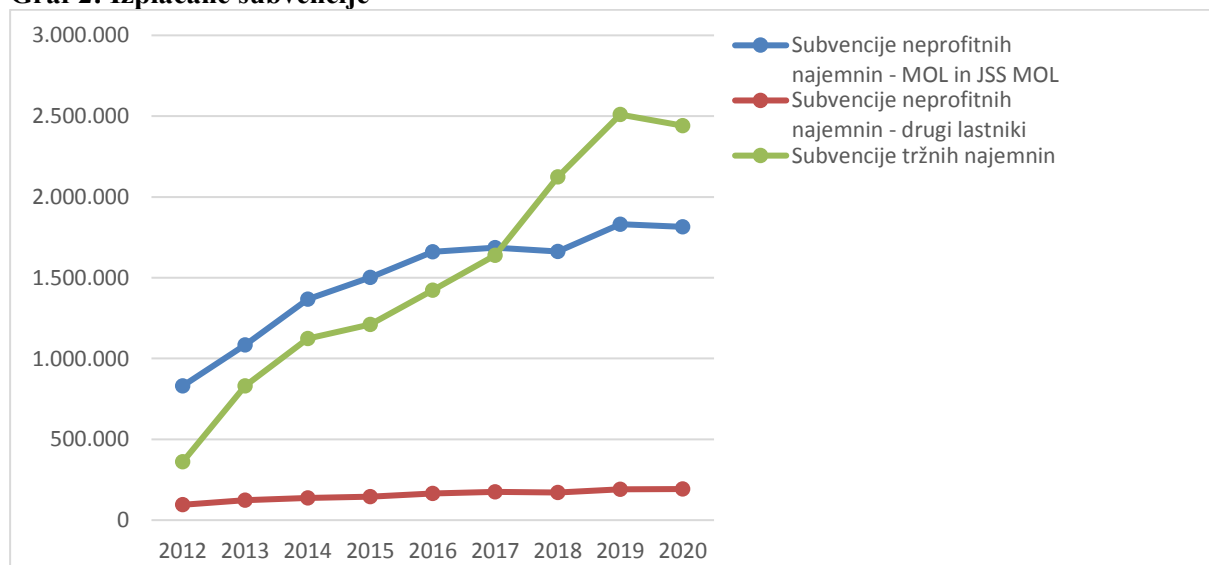
Izredne pomoči so bile izplačane 31 upravičencem in sicer 28 kot del najemnine, v 3 primerih pa kot enkratna izredna pomoč za plačilo obratovalnih stroškov in najemnine vse v skupnem znesku 24.216 evrov.

Izplačila subvencij najemnine in izrednih pomoči za zadnje štiriletno obdobje so razvidna iz spodnje preglednice in grafa:

Preglednica 8: Zneski izplačil subvencij neprofitnih in tržnih najemnin ter izrednih pomoči

Vsebina	2017	2018	2019	2020	% 20/19
Subvencije nepr. najemnin - MOL in JSS MOL	1.685.877	1.663.485	1.831.497	1.815.250	99,1
Subvencije nepr. najemnin - drugi lastniki	174.317	171.054	190.223	192.505	101,2
Subvencije tržnih najemnin	1.638.123	2.123.436	2.509.751	2.440.211	97,2
Skupaj subvencije	3.498.318	3.957.975	4.531.470	4.447.966	98,2
Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	25.708	16.807	13.553	24.216	178,7

Graf 2: Izplačane subvencije



Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo

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

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

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

Vsebina	31.12.2020		31.12.2019	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA JSS MOL IN MOL	5.266	84,95%	5.235	84,45%
ETL VZPOSTAVLJENA*	89	1,44%	96	1,55%
DRUGA DOKAZILA	844	13,62%	868	14,00%
SKUPAJ VSEH ENOT	6.199	100,00%	6.199	100,00%

Dodeljevanje stanovanj in bivalnih enot

Z dodelitvijo še zadnjega stanovanja so bili rešeni vsi upravičenci **16. javnega razpisa** (objavljenem maja 2014).

Nadaljevalo se je z dodeljevanjem stanovanj uspelim na **17. javnem razpisu** (objavljenem avgusta 2017), na katerem je uspelo 282 prosilcev stanovanj. Do konca leta je bilo stanovanje dodeljeno 226 upravičencem, 44 upravičencev je bilo iz seznama izločenih, nerešenih je še 12 upravičencev.

V aprilu 2019 je bil objavljen **18. javni razpis** za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Po združitvi vlog je bilo v obravnavi 3.328 vlog, 2.664 vlagateljev je izpolnjevalo pogoje, 664 prosilcev pa je bilo zaradi neizpolnjevanja pogojev izločenih. Sredi januarja so bile objavljene liste 309 uspelih upravičencev (204 na listah A in 105 na listah B) in izdani vsi upravni akti.

Vloženih je bilo 191 pritožb. Vse pritožbe so bile na prvi stopnji preizkušene v smislu ali je pritožba dovoljena in pravočasna in ali jo je vložila upravičena oseba. Drugi stopnji je bilo odstopljenih 161 pritožb. Po obravnavi vseh pritožb je bil 21. 8. 2020 objavljen dokončen seznam upravičencev na katerega je bilo uvrščenih 334 prosilcev.

Uspelim na 18. javnem razpisu je bilo tekom leta dodeljenih 30 stanovanj. Na dodelitev primerne stanovanja čaka še 304 upravičencev.

Nadaljevalo se je tudi z dodeljevanjem namenskih najemnih stanovanj v najem po **1. javnem razpisu za mlade** od 18. do 29. leta starosti. Po tem razpisu je bilo do konca leta rešenih 24 upravičencev, nerešeni ostajajo 3 upravičenci.

30. 9. 2020 je bil objavljen **2. javni razpis** za oddajo 30 namenskih najemnih stanovanj v najem mladim za določen čas 10 let in z najemnino v višini neprofitne najemnine. V razpisnem roku do 30. 10. 2020 je prispelo 482 vlog.

Po izpraznitvi enega bivalnega ateljeja je bil v septembru objavljen Javni razpis za oddajo bivalnega ateljeja v najem, ki se je uspešno zaključil z oddajo.

V letu 2020 se je zaključil 4. javni razpis za dodelitev namenskih najemnih - **oskrbovanih stanovanj** v najem. 16. 3. 2020 pa smo objavili nov 5. odprti javni razpis za dodelitev namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj v najem. Ob koncu leta je na prednostno listo uvrščenih 9 upravičencev, ki bodo prišli na vrsto po rešitvi upravičencev uspelih na predhodnih razpisih.

Izpraznjena in prenovljena oskrbovana stanovanja so bila dodeljena 10 upravičencem. Ob koncu leta je bilo na prednostni listi po 4. javnem razpisu nerešenih 24 upravičencev in trije iz 3. javnega razpisa, ki so že zavrnil ponujeno oskrbovano stanovanje.

Dodeljene so bile 3 stanovanjske enote namenjene organiziranju stanovanjskih skupin, in sicer: Mladinski dom Malči Belič ter Mladinski dom Jarše, ki v »mladinskem stanovanju«, s pomočjo vzgojiteljev nudi mladostnicam in mladostnikom po zaključku šolanja in bivanja v institucionalni obliki podporo pri prehodu v samostojno življenje ter Društvu prostovoljcev Vincencijeve zveze dobrote, ki bo uredilo enoto namenjeno namestitveni podpori brezdomnih žensk.

Konec leta je bilo 21 organizacijam oddanih 47 stanovanjskih enot (od tega 6 hiš). Tri nevladne organizacije pa na podlagi soglasja pristojnih oddelkov MOL čakajo na dodelitev primerne stanovanja.

Z **zamenjavo stanovanj** je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 19 gospodinjstev. Postopki zamenjave stanovanj se vodijo na podlagi stanovanjskega programa in pravilnika, ki opredeljuje pogoje za zamenjavo. Prejeli smo 90 vlog za zamenjavo stanovanja. Na seznamu čakajočih je bilo konec leta 224 upravičencev.

Bivalne enote se je dodeljevalo na podlagi predhodne obravnave na Komisiji za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam, sestavljeni iz predstavnikov ljubljanskih centrov za socialno delo, Odseka za pobude meščanov MOL, Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL ter predstavnikov JSS MOL. Oddanih je bilo 36 bivalnih enot, od tega:

- 34 enot po redni poti (zunanjim prosilcem),
- 2 enoti zaradi deložacije iz najemnega stanovanja.

Poleg tega so bile opravljene 3 zamenjave bivalnih enot obstoječim najemnikom bivalnih enot.

Konec leta je bilo sklenjenih 431 najemnih pogodb za najem bivalne enote.

1.4 OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH NAMENSKIH SREDSTEV

Sredstva na računih so se zmanjšala za 21.970 evrov, kar predstavlja poslovni izid leta. Na namenskem premoženju so izdatki za 19.125 evrov presegli prejemke in skupaj s presežkom iz preteklih let v višini 42.378 evrov, je konec leta izkazan presežek 23.253 evrov. Na sredstvih v upravljanju so izdatki za 2.845 evrov presegli prejemke tekočega leta in ob upoštevanju presežka iz preteklih let v višini 553.145 evrov je rezultat 550.300 evrov presežka prihodkov nad odhodki.

1.5 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET

Plačane so bile vse obveznosti za opravljene dobave blaga in storitve, za katere so bile prejete ustrezne listine. Konec leta ni bilo neplačanih zapadlih obveznosti, razen obveznosti do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d. – v stečaju, v višini 10.839 evrov, in obveznosti do izvajalca objekta Ob Ljubljani 42 NGD gradbeni inženiring d.o.o. – v stečaju, v višini 3.123 evrov.

Neplačane obveznosti do treh let so zadržana sredstva skladno s sklenjenimi pogodbami, in sicer do izvajalcev del na projektih Novo Brdo E1, Litijska – Pesarska, Kunaverjeva 12-14 in Polje IV.

1.6 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2020 ni bilo.

1.7 IZDANA IN UNOVČENA POROŠTVA, GARANCIJE, HIPOTEKE IN OBVEZNOSTI IZ TOŽB

JSS MOL nima izdanih poroštev in garancij.

Najem kratkoročnega revolving posojila v višini do 2.000.000 evrov je zavarovan z menicami.

Dolgoročno posojilo SSRS za gradnjo soseske Rakova jelša II v višini 7.000.000 evrov je zavarovano s hipotekami na stanovanjskih enotah na naslovih Polje 371, 372 in 374 ter Cesta v gorice 23 in 25.

Dolgoročno posojilo SID BANKE za gradnjo soseske Rakova jelša II v višini 6.000.000 evrov je zavarovano z menicami.

Potencialne obveznosti iz tožb znašajo 494.862 evrov, kar je 4,6 % več kot konec predhodnega leta.

2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

2.1. ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE

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

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 je pripravljen na podlagi določil Stanovanjskega zakona - SZ-1 in njegovih podzakonskih aktov ter ob upoštevanju načel in usmeritev iz ReNSP15–25 in ga je MS MOL sprejel na 3. seji 15. aprila 2019.

ReNSP15-25 je bila sprejeta kot strateški dokument, ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce. Pričakovale so se učinkovite sistemske zakonodajne spremembe, ki bi ustvarile ustrezno podlago za povečanje prihodkov iz namenskega premoženja ter sistemsko financiranje stanovanjske gradnje.

Osnutek novega Stanovanjskega zakona (SZ-2), ki ga je dalo Ministrstvo za okolje in prostor v javno obravnavo oktobra 2019, je nova vlada na osnovi Koalicijske pogodbe o sodelovanju v Vladi Republike Slovenije 2020 – 2022 opustila. V juliju 2020 je bil dan v javno obravnavo predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona – SZ-1E, ki predlaga najnujnejše spremembe SZ-1. Vlada RS je predlog tega zakona potrdila v začetku januarja 2021 in po napovedih naj bi bil SZ-1E sprejet v prvi polovici leta 2021.

Sproti se je spremljalo pripravo in implementiranje zakonodaje oz. interventnih ukrepov v zvezi z zavezitvijo in omejevanjem posledic epidemije COVID-19 tako v prvem kot drugem valu epidemije. Sproti smo prilagajali oblike dela ter izvajali in usklajevali sprejete ukrepe za zaščito zdravja zaposlenih, najemnikov, strank oz. drugih deležnikov.

2.2. DOLGOROČNI CILJI

Dolgoročni cilji JSS MOL sledijo dolgoročnim ciljem MOL na stanovanjskem področju in so opredeljeni v Stanovanjskem programu MOL 2019 - 2022 iz katerega so v nadaljevanju povzeti.

Z namenom zagotavljanja uravnotežene in pestre ponudbe primernih stanovanj bo MOL spodbujala različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj, zagotavljala pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove, z ustrezno zemljiško in normativno politiko omogočala izvajanje ukrepov, ki spodbujajo gradnjo in prenovo stanovanj ter ustreznejšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini ter na splošno vzpodbujala razvoj stanovanjske infrastrukture.

S prostorskim umeščanjem stanovanjske gradnje na zemljišča v lasti JSS MOL bo MOL skrbela za zagotavljanje primernih zemljišč za gradnjo novih stanovanjskih enot, namenjenih javni najemni stanovanjski oskrbi, kar je primarni cilj JSS MOL.

JSS MOL bo v okviru lastnih najemnih stanovanjskih enot posebno skrb namenil reševanju stanovanjskih vprašanj posebnih družbenih skupin: (1) mlade generacije – mladi in mlade družine, (2) starejši, (3) osebe z različnimi oviranostmi in (4) najbolj ogrožene oziroma ranljive skupine prebivalstva v okviru zagotavljanja začasnih bivalnih enot.

Na področju novogradenj in nakupov, kot na področju prenov obstoječega stanovanjskega fonda je temeljno vodilo zagotavljanje kakovostnih, funkcionalnih, energetske učinkovitih in potrebam uporabnikom prilagojenih stanovanjskih enot, ki bodo hkrati omogočale njihovo vseživljenjsko uporabo. Varčnejšo rabo energije in s tem povezano nižanje stroškov uporabe samih stanovanjskih enot, se bo dosegalo tudi s celovitimi (energetskimi) prenovami stanovanjskih stavb, pri čemer se bo za sofinanciranje izvedbe teh ukrepov v največji možni meri posluževalo črpanja finančnih virov iz EKO sklada in strukturnih skladov Evropske unije.

Pri investicijah v stanovanjsko gradnjo bo posebna pozornost namenjena aktivaciji in revitalizaciji degradiranih urbanih področij in tako bo poskrbljeno za trajnostno urbano politiko, pri tem pa glede na razpoložljiva sredstva iz kohezijskih skladov, poizkušali črpati kar največji delež le-teh.

Ker želimo, da bi se ustvarili čim boljši pogoji za učinkovito izvajanje nalog iz pristojnosti lokalne skupnosti na stanovanjskem področju, se bomo aktivno vključevali v postopke priprave pravnih predpisov in nadaljevali z naporom za sprejem tistih pravnih podlag, ki bodo omogočile vzdržno in trajnostno naravnano stanovanjsko politiko.

2.3. LETNI CILJI

Letni cilji so bili sprejeti v Rebalansu finančnega načrta JSS MOL za leto 2020 in jih v nadaljevanju povzemamo.

Omogočati pestro stanovanjsko ponudbo. Nadaljevati in razvijati že začete projekte pridobivanja stanovanjskih enot opredeljenih v Stanovanjskem programu MOL 2019 – 2022 in iskati možnosti za zmanjšanje stanovanjskega primanjkljaja v občini ter zagotavljati dolgoročno boljše pogoje za bivanje občanov.

Ohranjati obstoječi stanovanjski najemni fond tako z vzdrževalnimi, kot modernizacijskimi in prenovitvenimi deli, s poudarkom na energetske učinkovitosti tako pri novogradnji, kot pri vzdrževanju obstoječega fonda.

Zaključiti izgradnjo stanovanjskega objekta na Pečinski ulici 2, s čemer smo pridobili 6 stanovanjskih enot. Nadaljevati z izgradnjo stanovanjske soseske Novo Brdo E1, kjer bo zgrajenih skupaj 174 stanovanj, ki bodo končana predvidoma marca 2021. Začeti z izgradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša II, kjer bo zgrajenih 156 stanovanjskih enot. Začeti z rekonstrukcijo prostorov na Kunaverjevi ulici 12-14, kjer bodo pridobljene 3 stanovanjske enote. Nadaljevati z aktivnostmi za obnovo, legalizacijo in ureditev hišic v obstoječi soseski Cesta španskih borcev, kjer se je septembra pričelo tudi z rekonstrukcijo obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture. Izvajati aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon s 44 stanovanjskimi enotami in izdelavo dokumentacije za OPPN Zvezna in izgradnjo stanovanjske soseske z 87 stanovanjskimi enotami.

Razvijati projekte Rakova jelša I, Komunalna cona Povšetova, Litijska – Pesarska in Tomačevo (OPPNdp-428). Pridobivati zemljišča za razvoj novih stanovanjskih sosesk Povšetova, na območju Zelene jame in Bizovika.

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

- javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva;
- javni razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah in
- javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživetljive mesečne rente.

Nadaljevati dodeljevanje stanovanj uspelim upravičencem na 17. javnem razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in drugim upravičencem skladno s stanovanjskim programom MOL. Z objavo seznama upravičencev v avgustu smo zaključili obdelavo vlog 18. javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Zaključiti z dodeljevanjem stanovanj uspelim na 1. javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj z neprofitno najemnino mladim do 29. leta starosti. V septembru je bil objavljen 2. javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade.

Po izpraznitvi enega bivalnega ateljeja je bil izveden Javni razpis za oddajo bivalnega ateljeja v najem.

Izvajati dodelitve izpraznjenih oskrbovanih stanovanj po 3. in 4. odprtem javnem razpisu. 4. javni razpis je bil zaprt z objavo 5. odprtega javnega razpisa za dodelitev namenskih najemnih oskrbovanih stanovanj v najem v marcu 2020.

Dodelitve hišniških stanovanj se izvajajo v sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL na podlagi Pravilnika o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem, dodeljevanje službenih stanovanj pa na podlagi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem.

Na predlog komisije za dodeljevanje bivalnih enot, le-te dodeliti tistim upravičencem iz seznama čakajočih, katerih socialna problematika je najhujša.

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

Sodelovati z nevladnimi in vladnimi organizacijami, ki iščejo nastanitve za svoje člane, ki niso sposobni samostojnega bivanja in jim oddati namenska najemna stanovanja.

Sproti izplačevati z odločbo centrov za socialno delo priznane subvencije najemnine in s tem materialno ogroženim občanom omogočati primerno stanovanje glede višine najemnine.

2.4. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV

Zagotavljali smo pestro in raznoliko ponudbo najemnih stanovanjskih enot. Lažjo dostopnost stanovanj smo omogočali z oddajo stanovanjskih enot in tudi z drugimi produkti kot so rentni odkup, odkup stanovanj v obliki deljenega lastništva, ugodna posojila,.... Z ustreznim načrtovanjem novogradenj in z izvajanjem potrebnih vzdrževalnih in investicijskih del v stanovanjskih enotah in na samih stavbah smo skrbeli za zagotavljanje višje kakovosti in funkcionalnosti stanovanjskih enot in stavb ter pri načrtovanju in izvajanju del sledili ukrepom za zagotavljanje ključnih elementov trajnostnega razvoja.

V primerih večstanovanjskih stavb v »razdrobljenem lastništvu« JSS MOL vedno glasuje za izvedbo nujnih del in koristnih vlaganj, oz. odločanje glede upravljanja stavb prepuščamo večinski volji ostalih etažnih lastnikov. Soglaša se zlasti z izvedbo del, s katerimi se zagotavlja večja energetska učinkovitost. V takih primerih se podpre koriščenje finančnih spodbud, ki jih nudi EKO sklad. Na opisan način smo sodelovali pri izvedbi posegov na fasadah 14 večstanovanjskih stavb in pri izvedbi posegov na strehah 9 večstanovanjskih stavb.

Pri vseh novih investicijskih projektih se izvaja oziroma načrtuje izvedbo predinstalacij za polnjenje električnih vozil (na zunanjih parkiriščih ali pa znotraj podzemnih garaž) z namenom spodbujanja električne mobilnosti (uporabe električnih avtomobilov oziroma priključnih hibridov).

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

Z namenom čimprejšnjega sprejema nove stanovanjske zakonodaje, kot izhaja iz ReNSP15-25, smo aktivno sodelovali z Ministrstvom za okolje in prostor in drugimi deležniki na stanovanjskem področju pri pripravi novega stanovanjskega zakona SZ-2. Ker je prišlo sredi leta 2020 do odločitve, da se ustavi priprava SZ-2, smo aktivno sodelovali pri pripravi novele SZ-1E. Glede na izkušnje iz prakse smo podali tudi predloge za spremembo Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Ocenjujemo, da smo bili pri doseganju zastavljenih ciljev in v pogojih razglašene epidemije uspešni, saj smo izvedli oz. izvajali vse načrtovane aktivnosti pri pridobivanju javnih najemnih enot, in sicer:

- zaključen je bil stanovanjski objekt s 6 stanovanjskimi enotami na Pečinski ulici,
- po terminskem planu se je nadaljevala izgradnja stanovanjske soseske Novo Brdo E1 s 176 stanovanjskimi enotami,
- sredi leta se je pričela izgradnja stanovanjske soseske Rakova jelša II, v okviru katere bo zgrajeno 156 stanovanjskih enot v petih večstanovanjskih objektih,
- v oktobru se je pričela rekonstrukcija prostorov na Kunaverjevi ulici 12 – 14,
- pridobljena je bila vsa potrebna dokumentacija za izvedbo obnove, legalizacije in ureditev 36 lastnih stanovanjskih enot v obstoječi soseski Cesta španskih borcev,
- v septembru se je pričela rekonstrukcija obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske ter izgradnja parkirnih mest z nadstrešnicami vzdolž obodne javne ceste (obstoječa soseska Cesta španskih borcev), katerega nosilec je MOL OGD, JSS MOL pa bo sodeloval v delu, ki se nanaša na ureditev zunanjih parkirnih mest in nadstrešnic,
- za izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štrdon, v okviru katere se načrtuje izgradnja 44 stanovanjskih enot s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo, se je na UE vložila vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- za lokacijo Zelena jama (OPPN Zvezna) je bil obravnavan dopolnjen osnutek OPPN, v januarju 2021 pa se je zaključila njegova javna obravnava,
- z odprtim, enostopenjskim, projektnim natečajem je bil v juliju izbran izdelovalec projektne dokumentacije za stanovanjsko sosesko Litijska – Pesarska,
- v novembru je bil objavljen odprti, enostopenjski, projektni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za mestni kare Povšetova (OPPN Novi center),
- razvijali smo projekte Rakova jelša I in Tomačevo (OPPNdp-428) in nadaljevali s pridobivanjem zemljišč za razvoj novih stanovanjskih sosesk na območju Bizovik.

Z namenom omogočanja oz. lajšanja gradnje novih javnih najemnih stanovanj na območju MOL je JSS MOL pravočasno vložil in kasneje tudi dopolnil več pobud, ki jih je utemeljil s strokovnimi podlagami, za (četrt) spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta MOL – izvedbeni del (v nadaljevanju: OPN MOL ID).

Uspešni smo bili tudi na področju dodeljevanja javnih najemnih enot:

- z dodelitvijo stanovanja zadnjemu upravičencu smo zaključili dodeljevanje po 16. javnem razpisu,
- po 17. javnem razpisu smo nadaljevali z dodeljevanjem stanovanj, do konca leta je bilo rešenih 270 upravičencev po seznamu, nerešenih ostaja 12 upravičencev,
- z objavo prednostnih list 21. 8. 2020 smo zaključili obdelavo 3.338 prispelih vlog na 18. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem na katerem je uspelo 334 upravičencev (226 na listah A in 108 na listah B).
- stanovanja, ki po svoji strukturi niso bila primerna za dodelitev uspelim na 17. javnim razpisu smo dodelili 30 upravičencem uspelim na 18. javnem razpisu,
- po 1. javnem razpisu za oddajo 30 namenskih najemnih stanovanj za mlade v starosti od 18. do 29. leta smo do konca leta rešili 24 uspelih, 3 upravičenci pa še čakajo na primerno stanovanje,

- konec septembra je bil objavljen 2. javni razpis za oddajo 30 namenskih najemnih stanovanj v najem mladim na katerega je v roku prispelo 482 vlog,
- marca je bil objavljen nov 5. odprti javni razpis za dodelitev namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj v najem,
- izveden je bil javni razpis za oddajo enega izpraznjenega bivalnega ateljeja v najem,
- izpraznjena in prenovljena oskrbovana stanovanja so bila dodeljena 10 upravičencem,
- dodeljene so bile 3 stanovanjske enote namenjene organiziranju stanovanjskih skupin,
- z zamenjavo stanovanj je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 19 gospodinjstev,
- na predlog komisije za dodeljevanje bivalnih enot, se je dodelilo 34 enot, 2 bivalni enoti pa sta bili dodeljeni zaradi deložacije iz najemnega stanovanja.

V letu 2020 je bilo zaključenih 433 postopkov preverjanja izpolnjevanja dohodkovnih in premoženjskih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Izdanih je bilo 88,5 % oz. 383 odločb o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja in 10,6 % oz. 46 odločb o neizpolnjevanju teh pogojev in pričetku plačevanja tržne najemnine (3 postopki so bili ustavljeni in 1 zavržen).

Redno in tekoče so bile izplačane subvencije najemnin po odločbah iz distribucijskega modula Ministrstva za delo družino in socialne zadeve in tako 1.584 gospodinjstvom z nižjimi dohodki (enako kot predhodno leto) omogočali socialno vzdržnost najemnih razmerij, da so kljub nizkim dohodkom lahko ohranili svoje domovanje.

Z izplačevanjem tržnih subvencij se je 1.066 upravičencem (predhodno leto 1.035) omogočilo vzdržnost tržnih najemnih razmerij, saj le-ti zaradi pomanjkanja neprofitnih najemnih stanovanj ne uspejo na razpisih za najem neprofitnega stanovanja.

Najbolj ogroženim se je izplačevalo izredne pomoči. Po sklepu MS MOL je večmesečno pomoč pri plačilu najemnine prejelo 28 upravičencev (predhodno leto 33), 3 najemniki pa so prejeli enkratno izredno pomoč.

Zaradi epidemije Covid-19 in z le to povezanimi sprejetimi zakonskimi in podzakonskimi ukrepi na področju upravnih zadev, smo upravne naloge izvajali v zakonsko dovoljenih rokih in na občanom prijazen način.

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

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

Praviloma so se aktivnosti izvajale skladno z načrti, v posameznih primerih pa je prišlo do časovnih zamikov oz. do dogodkov predvsem zaradi razglašene epidemije in sprejetih ukrepov v zvezi z zaježitvijo in omejevanjem posledic epidemije COVID-19 na katere JSS MOL ni mogel vplivati, in sicer:

- Zaradi epidemije se je trg stanovanjskih nepremičnin v Ljubljani spremenil. Za razliko od preteklih let smo nekatere nepremičnine prodali šele po več ponovitvah javnih dražb z znižano izklicno ceno.
- Upoštevali smo predpise, ki so v letu 2020 pomembno usmerjali delovanje v času epidemioloških razmer, smo izvajali prenove lastnih praznih stanovanjskih enot z namenom, da jih bomo v čim krajšem času oddali v najem, in zasedenih stanovanjskih enot. Neugodne epidemiološke razmere so vendarle povzročile, da je bilo število prenovljenih praznih stanovanjskih enot manjše od načrtovanega. Zaradi tega tudi niso bili rešeni vsi upravičenci uspeli na 1. javnem razpisu za mlade.
- Iz istih razlogov je bilo manjše tudi število izvedenih rednih in investicijskih del v zasedenih enotah, medtem ko so se intervencijska dela (zaradi njihove narave) izvajala neovirano.

- V obdobjih, ko je bilo javno življenje v določenem delu ustavljeno in niso bile odprte trgovine s pohištvo in tudi ne storitvene dejavnosti, smo najemnikom ob dodelitvi stanovanja omogočili, da določen čas niso plačevali najemnine in obratovalnih stroškov. Takih najemnikov je bilo v prvem valu epidemije 20, v drugem valu pa 42.
- Zaradi nekaterih pomanjkljivosti razpisne dokumentacije je bil februarja začet postopek oddaje javnega naročila za izbiro izvajalca izvedbe GOI del rekonstrukcije poslovnih prostorov na Kunaverjevi 12 – 14, razveljavljen. Ponovljeni postopek se je zaključil z izbiro najugodnejšega izvajalca v sredini septembra. Izbran izvajalec je z deli začel v oktobru, zaključek del je bil prvotno predviden spomladi 2021, vendar se je izvedba del zaradi epidemiološke situacije upočasnila.

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

Ocenjujemo, da smo bili pri doseganju ciljev glede na okoliščine v katerih poslujemo uspešni. Zagotavljali smo pestro stanovanjsko ponudbo in v razmerah epidemije izvajali vse načrtovane aktivnosti. Stanovanjski fond v registru osnovnih sredstev se je sicer povečal le za 2 enoti, vendar je zaradi zmanjšanja števila občanov, dostopnost do najemnih neprofitnih stanovanj v javni lasti za meščane ostala na enakem nivoju kot predhodno leto.

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

Vsebina	2017	2018	2019	2020	Razlika	%
Število stanovanj MOL in JSS MOL	4.184	4.212	4.274	4.276	2	100,0
Število prebivalcev MOL sredi leta	288.250	289.832	294.113	294.054	-59	100,0
Število prebivalcev na stanovanje	69	69	69	69	0	100,0

Sredstva za izplačilo subvencij najemnin po izdanih odločbah so se zmanjšala, in sicer za 2,0 % v primerjavi s predhodnim letom in so padla na 4.447.966 evrov. Zmanjšalo se je tudi število občanov, ki išče in potrebuje izredno pomoč pri uporabi stanovanja. Pomoč iz javnih sredstev pri plačevanju najemnine je uveljavilo 2.650 občanov, in sicer 1.584 v neprofitnem najemu ter 1.066 v tržnem najemu oz. 31 najemnikov več kot leto prej. Število prejemnikov posamezne vrste subvencije najemnine za zadnja štiri leta je razvidno iz spodnje preglednice.

Preglednica 11: Število prejemnikov subvencije najemnine in izrednih pomoči

Vsebina	2017	2018	2019	2020	% 20/19
Prejemniki subvencije neprofitne najemnine	1.458	1.542	1.584	1.584	100,0
Prejemniki subvencije tržne najemnine	763	895	1.035	1.066	103,0
Skupaj prejemniki subvencije v MOL:	2.221	2.437	2.619	2.650	101,2
Prejemniki izredne pomoči pri uporabi stanovanja	37	30	33	31	93,9

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

Glede na povečane negotovosti na gospodarskem in političnem področju v pogojih razglašene pandemije, ko je prišlo do ponovnega padca DBP, ocenjujemo, da smo poslovali uspešno. Povečanje splošnih tveganj se je odrazilo tudi na nepremičninskem trgu.

Vsa naročila storitev in nakupi so bili izvedeni skladno z Zakonom o javnem naročanju – ZJN-3¹³. Pri vseh naročilih smo pridobili najbolj ugodnega ponudnika ter tako zagotovili gospodarno porabo javnih sredstev, pri čemer ne beležimo nikakršnih pritožb v okviru predmetnih postopkov. Učinkovitost smo zagotavljali z načrtovanjem dela in sprotim usklajevanjem aktivnosti.

V postopkih izbire upravnika posamezne stavbe zasledujemo temeljno usmeritev zagotavljanja stroškovne ekonomičnosti storitev upravljanja (t. j. ugodne cene upravniških storitev ob hkratnih nižjih stroških obratovanja in vzdrževanja). V vsaki razpisni dokumentaciji za izvedbo postopka izbire upravnika je dodatno merilo za izbor najugodnejšega ponudnika višina cene stroškov obratovanja (seveda za tiste storitve, na višino katerih je možno vplivati z vodenjem konkurenčnih postopkov za izbiro izvajalca teh storitev).

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

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

Zaključili smo prodajo premoženja, ki smo jo leta 2017 skupaj z zemljišči na Povšetovi in na njih zgrajenimi objekti kupili od družbe CPL d.d. – v stečaju.

Nadaljevali smo z oddajo presežnih parkirnih prostorov in tudi tistih parkirnih prostorov, ki na določenih lokacijah niso bila oddana najemnikom, ker jih ti ne potrebujejo, saj nimajo avtomobilov. Prav tako smo objavili obvestilo o nameravani prodaji trajno presežnih nezasedenih 188 parkirnih mest v soseski Celovski dvori, vendar zanimanja za nakup v preteklem letu še ni bilo.

Z ustreznim dodeljevanjem in s sistemom zamenjav stanovanj med najemniki v okviru možnosti prednostno omogočamo najem cenejših stanovanj tistim s slabšimi gmotnimi razmerami. Na ta način se izogibamo postopkom zaradi neplačevanja in morebitnih neizterljivih dolgov.

V letu 2020 smo za enoti, ki nista primerni za bivanje, sklenili dve novi najemni pogodbi s simbolično najemnino v višini 1 evro na mesec in prenosom obveznosti plačila obratovalnih stroškov na najemnika.

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

Z uvedbo pogodbene kazni v višini 12 najemnin poskušamo najemnike odvrčati od določenih krivdnih razlogov, kot so nevselitev, neuporaba stanovanjske enote, oziroma jih vzpodbuditi k vračilu stanovanjske enote.

Krepimo sodelovanje različnih javnih služb (Centrov za socialno delo, zdravstvenih organizacij, Policije in pristojnih oddelkov Mestne uprave MOL) v smeri iskanja ustreznih stanovanjskih rešitev ter ohranjanje le teh.

¹³ Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18.

V stanovanjski stavbi na Knobleharjevi ulici, kjer so nekateri najemniki bivalnih enot potrebni osebne pomoči zaradi slabega zdravstvenega stanja, zagotavlja pomoč tem najemnikom poleg predstavnikov Društva Kralji ulice tudi Patronažna služba Zdravstvenega doma Ljubljana in Zavod za oskrbo na domu, saj gre dejansko v nekaterih primerih za nego težko bolnih.

Leto 2020 je nedvomno zaznamovala epidemija Covid-19. Kljub sprejetim ukrepom vezanim na le to, delo z najemniki ni bilo zaustavljeno. Sprotno se je spremljal vpliv epidemije in posledice le te za najemnike. Ugotovljeno je bilo, da ni prišlo do dodatnih težav s plačevanjem stanovanjskih obveznosti, tako se je procent dolžnikov in neplačanih obveznosti gibal v obstoječih okvirih. Na drugi strani pa je bilo zaznati izreden porast prijav slabih medosebnih odnosov in neprimerne rabe stanovanjskih enot. Razlogov za tovrstna dejanja je več. Posledice epidemije se nedvomno kažejo na duševnem stanju državljanov, na prijave pa vpliva tudi dejstvo, da se ljudje v večjem obsegu zadržujejo v svojih domovih. Iz opisanih razlogov je bilo potrebno veliko pozornosti usmeriti v mirno reševanje nastalih sporov in kršitev, vse z namenom ohranitve najemnih razmerij in zagotovitve medsebeskega sožitja.

2.8. OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA

Na osnovi Dogovora o pristopu k Službi za notranjo revizijo v okviru MOL in skladno z letnimi načrti dela Služba za notranjo revizijo MOL izvaja preglede delovanja sistemov notranjih kontrol na različnih področjih poslovanja JSS MOL.

V letu 2020 je Služba za notranjo revizijo MOL izvedla revizijo sistema notranjih kontrol za zagotavljanje skladnosti poslovanja s predpisi in doseganje načrtovanih ciljev v delovnih postopkih Službe za stanovanjska razmerja, pri čemer je bila revizijska ocena delno skladno. Za odpravo ugotovljenih manjših pomanjkljivosti oz. slabosti so bila izdana tri priporočila in eno sprotno svetovanje. V roku je bilo pripravljeno odzivno poročilo.

JSS MOL je skladno z 9. členom Zakona o javnih skladih zavezan k zunanjemu revidiranju letnega poročila. Za zunanjega revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2020 in 2021 je bila imenovana revizijska družba Valuta, družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor, ki je v februarju izvedla drugi del revidiranja letnega poročila za leto 2019, ter v novembru izvedli predhodni pregled poslovanja JSS MOL v letu 2020. Pri tem so posebno pozornost namenili proučevanju okoliščin in značilnosti poslovanja sklada, ki pomembno vplivajo na računovodske izkaze (proces nabave, evidentiranja in obračunavanja osnovnih sredstev – predvsem investicij v teku in proces obračuna plač).

Tudi v letu 2020 je Oddelek za finance in računovodstvo Mestne uprave MOL z odredbodajalko (Službo za razvojne projekte in investicije - SRPI) preverjal pravilnost in upravičenost zahtevkov za izplačilo tekočih, investicijskih in kapitalskih transferov ter preverjal namensko porabo proračunskih sredstev.

Posodobil se je register tveganj in ob tem preverila ustreznost notranjih kontrol glede na odpravljanje in zmanjševanje posameznih tveganj.

Na osnovi navedenega ocenjujemo, da se je v primerjavi s preteklim letom izboljšala učinkovitost notranjih kontrol in zmanjšala tveganja poslovanja.

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

Zastavljeni cilji se uresničujejo, praviloma prihaja le do časovnih zamikov pri posameznih aktivnostih.

Načrtovano je bilo, da bomo rešili vse upravičence po 1. javnem razpisu za mlade, vendar so se zaradi omejitve izvajanja gradbeno obrtniških del v večstanovanjskih stavbah v drugem valu epidemije, prenehala dela na obnovah izpraznjenih stanovanj, in posledično so ostali nerešeni trije upravičenci.

2.10. OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA

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

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

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

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

Z izplačevanjem subvencij najemnin za stanovanja smo 2.650 gospodinjstvom z nižjimi dohodki omogočali socialno vzdržnost najemnih razmerij, tako so kljub nizkim dohodkom lahko ohranili svoje domovanje.

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

Ocenjujemo, da smo ustrezno prilagodili svoje programe, da občanom z nižjim socialnim statusom nudimo raznovrstne pomoči pri pridobivanju in ohranjanju doma, ob tem pa ostajamo ekonomsko učinkoviti in likvidni.



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

B. RAČUNOVODSKO POROČILO
ZA LETO 2020

Ljubljana, februar 2021

1. RAČUNOVODSKI IZKAZI

1.1. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2020

Členitev skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)	001	323.001.831	303.092.104	106,6
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	1.832.163	1.761.244	104,0
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	1.814.392	1.735.770	104,5
02	NEPREMIČNINE	004	425.199.578	409.761.736	103,8
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	113.668.141	106.939.210	106,3
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	692.543	684.191	101,2
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	541.558	498.862	108,6
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0	-
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	52.435	55.701	94,1
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	11.249.203	3.074	365.946,7
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0	-
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)	012	10.702.897	9.725.749	110,0
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0	-
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.007.664	1.065.448	94,6
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	942.745	1.066.622	88,4
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0	-
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	160.378	159.936	100,3
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0	-
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	13.054	16.581	78,7
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	4.083.296	4.047.044	100,9
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	4.494.968	3.369.702	133,4
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	792	416	190,4
	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	333.704.728	312.817.853	106,7
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	0	0	-

	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	11.930.545	10.763.031	110,8
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0	-
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	139.847	140.766	99,3
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	2.837.728	1.724.018	164,6
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	115.251	80.115	143,9
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	1.357.681	1.379.267	98,4
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0	-
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	2.292.966	2.170.831	105,6
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	5.186.280	5.267.618	98,5
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	792	416	190,4
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)	044	321.774.183	302.054.822	106,5
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0	-
91	REZERVNI SKLAD	046	428.618	471.449	90,9
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0	-
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	-
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	276.411.631	273.168.814	101,2
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0	-
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0	-
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0	-
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0	-
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	29.606.884	23.632.465	125,3
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	11.912.340	1.010.496	1.178,9
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	2.864.410	3.218.453	89,0
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	-
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	550.300	553.145	99,5
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0	-
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	333.704.728	312.817.853	106,7
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	0	0	-

1.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (102+153+166+176+192)	101	18.474.470	19.152.422	96,5
	TEKOČI PRIHODKI (103+140)	102	8.000.520	7.868.462	101,7
70	DAVČNI PRIHODKI (104+108+113+116+121+131+139)	103	0	0	-

700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (105+106+107)	104	0	0	-
7000	Dohodnina	105	0	0	-
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0	-
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0	-
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (109+110+111+112)	108	0	0	-
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0	-
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0	-
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0	-
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0	-
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (114+115)	113	0	0	-
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0	-
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0	-
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (117+118+119+120)	116	0	0	-
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0	-
7031	Davki na premičnine	118	0	0	-
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0	-
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0	-
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (122+123+124+125+126+127+128+129+130)	121	0	0	-
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0	-
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0	-
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0	-
7043	Dobički fiskalnih monopolov	125	0	0	-
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0	-
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0	-
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0	-
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0	-
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0	-
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (132+133+134+135+136+137+ 138)	131	0	0	-
7050	Carine	132	0	0	-
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0	-
7052	Izvozne dajatve	134	0	0	-
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0	-
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0	-
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0	-
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0	-
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0	0	-
71	NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150)	140	8.000.520	7.868.462	101,7
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	7.727.268	7.578.223	102,0
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0	-
7102	Prihodki od obresti	143	15	65	23,1
7103	Prihodki od premoženja	144	7.727.253	7.578.158	102,0
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (146+147)	145	0	0	-
7110	Sodne takse	146	0	0	-

7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0	-
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0	0	-
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	8.012	6.999	114,5
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151+152)	150	265.240	283.240	93,6
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0	-
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	265.240	283.240	93,6
72	KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)	153	1.328.015	2.092.694	63,5
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	1.129.000	1.430.970	78,9
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	1.129.000	1.430.970	78,9
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	199.015	661.724	30,1
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0	-
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	190.000	643.783	29,5
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	9.015	17.941	50,2
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	9.143.977	8.909.404	102,6
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	9.143.977	8.859.664	103,2
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0	-
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	9.136.773	8.859.664	103,1
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0	-
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	7.204	0	-
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0	-
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV (184+185+186+187+188+189+190+191)	183	0	49.740	0,0
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0	-
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike	185	0	0	-

7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0	-
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	187	0	49.740	0,0
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0	-
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0	-
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0	-
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij in iz drugih držav	191	0	0	-
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV (193+198+204+209+210+215+218+219+ 220)	192	1.958	281.862	0,7
780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (194+195+196+197)	193	0	0	-
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0	-
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0	-
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0	-
7803	Popristopna pomoč	197	0	0	-
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE (199+200+201+202+203)	198	0	0	-
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0	-
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0	-
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0	-
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0	-
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0	-
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV (205+206+207+208+933+934)	204	0	0	-
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0	-
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0	-
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0	-
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega Instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	208	0	0	-
7824	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Pobude za zaposlovanje mladih (YEI)	933	0	0	-
7825	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Sklada za evropsko pomoč najbolj ogroženim	934	0	0	-
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	281.862	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 POVRČIL (216+217)	215	0	0	-
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0	-
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0	-
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0	-
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	1.958	0	-
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0	-
	II. SKUPAJ ODHODKI (222+266+295+907+921)	221	24.631.177	21.420.138	115,0
40	TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260+932)	222	5.799.776	5.987.954	96,9
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	1.682.104	1.649.264	102,0
4000	Plače in dodatki	224	1.502.384	1.448.066	103,8
4001	Regres za letni dopust	225	56.858	54.749	103,9
4002	Povračila in nadomestila	226	85.474	94.044	90,9
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	18.560	13.551	137,0
4004	Sredstva za nadurno delo	228	17.673	32.378	54,6
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0	-
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	1.155	6.476	17,8
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	231	268.099	264.058	101,5
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	130.278	130.572	99,8
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	110.957	107.109	103,6
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	880	873	100,8
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	1.564	1.511	103,5
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	24.420	23.993	101,8
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+ 246+247)	237	3.428.644	3.679.188	93,2
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	50.654	60.809	83,3
4021	Posebni material in storitve	239	51.198	29.668	172,6
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	58.856	50.604	116,3
4023	Prevozni stroški in storitve	241	293	151	194,0
4024	Izdatki za službena potovanja	242	3.033	13.742	22,1
4025	Tekoče vzdrževanje	243	3.064.743	3.256.061	94,1
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	25.924	21.900	118,4
4027	Kazni in odškodnine	245	0	100.000	0,0
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0	-
4029	Drugi operativni odhodki	247	173.943	146.253	118,9
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253+931)	248	130.368	125.699	103,7
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0	-
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	27.799	33.641	82,6
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0	-
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	102.569	92.058	111,4
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	290.561	269.745	107,7
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	290.561	269.745	107,7
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0	-
41	TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)	266	2.644.584	2.705.587	97,7
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	2.642.491	2.701.609	97,8
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	2.642.491	2.701.609	97,8
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0	-
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (283+284+285+286+287+288+289)	282	2.093	3.978	52,6
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0	-
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0	-
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	73	73	100,0
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0	-
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	2.020	3.905	51,7
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	16.186.817	12.726.597	127,2
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+ 905+906)	296	16.186.817	12.726.597	127,2
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	403.046	293.000	137,6
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0	-
4202	Nakup opreme	299	15.928	30.469	52,3
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0	-
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	12.733.636	6.588.643	193,3
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	922.802	1.161.144	79,5
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	950.716	3.770.239	25,2
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	88.496	80.408	110,1
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	1.072.193	802.694	133,6
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0	-
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (908+916)	907	0	0	-
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (909+910+911+912+913+914+915)	908	0	0	-
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0	-
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0	-
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0	-
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0	-
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0	-
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0	-
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0	-
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (917+918+919+920)	916	0	0	-
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0	-
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0	-
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0	-
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0	-
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (922+923+924+925+926)	921	0	0	-
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0	-
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0	-
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0	-
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0	-
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND vira v korist drugih držav	926	0	0	-
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221)	927	0	0	-
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)	928	6.156.707	2.267.716	271,5
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	59	60	98,3
	Število mesecev poslovanja	930	12	12	100,0

1.3. IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (302+313+319+320)	301	18.191	17.091	106,4
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	17.618	16.565	106,4
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	17.618	16.565	106,4
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	573	526	108,9
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	9.706	10.042	96,7
440	DANA POSOJILA (323+324+325+326+327+328+329+330+331+332)	322	9.706	10.042	96,7
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	9.706	10.042	96,7
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0	0	-
4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0	0	-
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0	0	-
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0	0	-
4405	Dana posojila občinam	328	0	0	-
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0	-
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0	-
4408	Dana posojila javnim agencijam	331	0	0	-
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0	0	-
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (334+335+336+337+338+339)	333	0	0	-
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0	0	-
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0	0	-
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0	0	-

4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	337	0	0	-
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0	0	-
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0	0	-
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (341+342+343)	340	0	0	-
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0	0	-
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	342	0	0	-
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0	0	-
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (345+346)	344	0	0	-
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0	0	-
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0	0	-
444	Dana posojila subjektom vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	347	0	0	-
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (301-321)	348	8.485	7.049	120,4
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (321-301)	349	0	0	-

1.4. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)	351	8.268.510	2.609.158	316,9
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	8.268.510	2.609.158	316,9
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0	-
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	1.300.000	0	-
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0	-
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	6.968.510	2.609.158	267,1
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0	-
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (359+360+361+362+363)	358	0	0	-
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0	-
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0	-
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0	-
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0	-
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0	-
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (365+371)	364	2.142.258	2.055.447	104,2
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	2.142.258	2.055.447	104,2
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0	-
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	558.140	558.140	100,0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0	-
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	1.584.118	1.497.307	105,8

5504	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na domačem trgu	370	0	0	-
551	ODPLAČILA DOLGA V TUJINO (372+373+374+375+376)	371	0	0	-
5510	Odplačila dolga mednarodnim finančnim institucijam	372	0	0	-
5511	Odplačila dolga tujim vladam	373	0	0	-
5512	Odplačila dolga tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	0	0	-
5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0	-
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0	-
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (351-364)	377	6.126.252	553.711	1.106,4
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)	378	0	0	-
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)	379	0	0	-
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)	380	21.970	1.706.956	1,3

2. POJASNILA K IZKAZOM

2.1. POJASNILA K BILANCI STANJA

2.1.1 Sredstva

Skupna vrednost sredstev JSS MOL na dan 31. 12. 2020 znaša 333.704.728 evrov, kar je 20.886.875 evrov oz. 6,7 % več kot predhodno leto. Povečanje sredstev pomeni, da je vrednost vseh povečanj osnovnih sredstev z nakupi zemljišč, stanovanjskih enot, opreme, neopredmetenih sredstev ter aktivnostmi na investicijah za izgradnjo stanovanjskih enot presegla zmanjšanja iz naslova obračunane amortizacije v višini 3 % od nabavne vrednosti stanovanjske enote ter drugo.

V letu 2020 je obračunana amortizacija vseh osnovnih sredstev znašala 8.073.238 evrov, vrednost premoženja JSS MOL se je zaradi amortizacije zmanjšala za 7.914.0219 evrov, vrednost osnovnih sredstev MOL, v upravljanju JSS MOL, pa za 159.219 evrov.

Vrednost dolgoročnih sredstev v izkazih je 323.001.831 evrov in predstavljajo 96,8 % vseh sredstev, kratkoročnih sredstev izkazanih v bilanci stanja je 10.702.897 evrov, to je 3,2 % vseh sredstev.

2.1.1.1 Neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva

Osnovna sredstva sestavljajo: opredmetena osnovna sredstva in neopredmetena sredstva. Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, gradbeni objekti in oprema. Kot opremo izkazujemo tudi drobni inventar z dobo uporabnosti nad enim letom. Drobni inventar, ki ga izkazujemo med opredmetenimi osnovnimi sredstvi, vendar ločeno od ostale opreme, je drobni inventar, katerega doba uporabnosti je daljša od enega leta in katerega posamična nabavna vrednost po dobaviteljevem računu ne presega 500 evrov. V skladu s 45. členom Zakona o računovodstvu se drobni inventar odpiše enkratno v celoti ob nabavi.

Opredmetena osnovna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo nakupna cena, nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno usposobitvi za nameravano uporabo. Med nevračljive nakupne dajatve se šteje tudi vstopni davek na dodano vrednost, ki se ne poračuna z izstopnim.

Opredmetena osnovna sredstva postanejo predmet amortiziranja prvi dan v naslednjem mesecu, ko so razpoložljiva za uporabo, torej usposobljena za opravljanje dejavnosti.

Amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev se obračunava po metodi enakomernega časovnega amortiziranja z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj. Stopnje odpisa v letu 2020 so enake kot v letu poprej.

Vrsta osnovnega sredstva	Veljavna stopnja v %
Gradbeni objekti - stanovanja	3
Stavbe iz lesa	3
Druga oprema	20
Neopredmetena sredstva	10-20
Računalniška oprema	50
Pohištvo	12

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

Sklad izkazuje med svojimi opredmetenimi osnovnimi sredstvi predvsem stanovanja, ki se oddajajo v najem. Stanovanja evidentiramo kot opredmetena osnovna sredstva in ne kot naložbene nepremičnine,

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

Opredmetena osnovna sredstva se lahko prevrednoti zaradi okrepitve in zaradi oslabitve in sicer na podlagi cinitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti. Opredmetena osnovna sredstva, predvsem nepremičnine, se lahko prevrednoti, če se knjigovodski podatki o nabavni vrednosti pomembno razlikujejo od nabavne vrednosti primerljivih (enakih ali podobnih) sredstev. Vsako premoženje je pred prodajo, menjavo, nakupom ocenjeno s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti oziroma pooblaščenega revizorja. Sredstvom, ki niso bila predmet razpolaganja oz. povečanja/zmanjšanja namenskega premoženja, se v letu 2020 vrednost ni prevrednotila.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše nepremičnine. Njihova neodpisana vrednost konec leta znaša 311.531.437 evrov, kar je za 2,9 % oz. 8.708.911 evrov več kot leto poprej.

Preglednica 1: Neodpisane vrednosti nepremičnin

Vsebina	2020	delež v %	2019	delež v %
1	2	3	4	5
Nepremičnine v lasti JSS MOL	308.719.158	99,1	299.665.503	99,0
Zemljišča	22.412.001	7,2	24.180.282	8,0
Stanovanja	264.618.620	84,9	268.000.437	88,5
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	21.688.537	7,0	7.484.784	2,5
Nepremičnine v lasti MOL, v upravljanju	2.812.279	0,9	3.157.023	1,0
Zemljišča	621.204	0,2	639.057	0,2
Stanovanja	2.153.933	0,7	2.324.848	0,8
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	37.142	0,0	193.118	0,1
Nepremičnine	311.531.437	100,0	302.822.526	100,0

Konec leta je bilo v registru osnovnih sredstev 6.199 enot, od tega je bilo 4.276 stanovanjskih enot, kar je 2 enoti več kot leto poprej in 2 enoti v barakah, kar je enako kot lani. Število pokritih parkirnih mest in garaž je 1.917, to je 1 enota manj v primerjavi s preteklim letom. Poslovni prostori so 4, kar je 1 manj kot lani. V lasti MOL je bilo 58 enot, v lasti JSS MOL pa 6.141 enot. Število enot v registru osnovnih sredstev po stanju 31. 12. 2020 po vrsti in lastništvu je razvidno iz naslednje preglednice.

Preglednica 2: Enote po vrsti in lastništvu

Vsebina	Število enot 31.12.2020			Povečanje/ Zmanjšanje	Število enot 31.12.2019		
	JSS	MOL	Skupaj		JSS	MOL	Skupaj
Stanovanjske enote	4.223	53	4.276	2	4.218	56	4.274
Enote v barakah	0	2	2	0	0	2	2
Garaže in pokrita parkirna mesta	1.917	0	1.917	-1	1.918	0	1.918
Poslovni prostori	1	3	4	-1	2	3	5
Vse enote	6.141	58	6.199	0	6.138	61	6.199

2.1.1.2 Osnovna sredstva v lasti JSS MOL

Neodpisana vrednost nepremičnin v lasti JSS MOL je konec leta znašala 308.719.158 evrov oz. 3,0 % več kot leto poprej.

Preglednica 3: Gibanje vrednosti lastnih nepremičnin

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine v pridobivanju in obnove enot	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2019	24.180.282	372.740.934	7.484.784	404.406.000
Nabave	1.525.716	307.800	15.819.344	17.652.861
Aktivacije	-100.525	862.578	-762.053	0
Povečanje NV - zaključene obnove	0	79.424	-868.007	-788.583
Povečanje NV - Polje II	-2.331.395	2.331.395	0	0
Povečanje NV - drugo	126.749	0	0	126.749
Povečanje NV - nam. prem. - enote	0	686.207	14.470	700.676
Povečanje NV - nam. prem. - zemljišča	374.480	182.420	0	556.900
Zmanjšanje NV - namensko prem.	-70.481	0	0	-70.481
Zmanjšanje NV - izločitve, drugo	-1.292.825	-952.861	0	-2.245.686
Stanje 31.12.2020	22.412.001	376.237.898	21.688.537	420.338.436
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2019	0	104.740.497	0	104.740.497
Amortizacija	0	7.879.767	0	7.879.767
Povečanje PV - drugo	0	5.639	0	5.639
Zmanjšanje PV - zaključene obnove	0	-788.583	0	-788.583
Zmanjšanje PV - izločitve	0	-218.042	0	-218.042
Stanje 31.12.2020	0	111.619.278	0	111.619.278
Neodpisana vrednost 31.12.2020	22.412.001	264.618.620	21.688.537	308.719.158

Vrednost **zemljišč** v lasti JSS MOL (skupina 020) na dan 31.12.2020 je 22.412.001 evrov, kar je 7,3 % manj kot preteklo leto. Povečala se je zaradi nakupov in menjav na lokacijah Bizovik, Zelena jama F4 in Povšetova – Novi center za 1.525.716 evrov, zaradi prenosa v namensko premoženje za 374.480 evrov ter prevrednotenja in drugo za 126.749 evrov. Zmanjšala se je zaradi preknjiženja vrednosti pripadajočega zemljišča zaključene investicije Pečinska ulica 2 k stanovanjskih enotam za 100.525 evrov in za 2.331.395 evrov zaradi preknjiženja vrednosti pripadajočih zemljišč k stanovanjskim enotam v preteklih letih zaključene investicije Polje II. Zmanjšala se je tudi zaradi prenosa zemljišč na podlagi Sklepa o zmanjšanju namenskega premoženja na lokacijah Vinčarjeva in Dolgi most za 70.481 evrov ter za 1.292.825 evrov zaradi prodaj in menjav na lokacijah Hrenova 8A, Zelena jama F4 in drugih razlogov.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 - 031) v lasti JSS MOL znaša 264.618.620 evrov in je za 1,3 % nižja kot leto poprej ter znaša 70,3 % njihove nabavne vrednosti. Nabavna vrednost objektov znaša 376.237.898 evrov in je za 0,9 % višja kot leto poprej. Povečala se je zaradi menjav, enota Slomškova 33/26 in parkirno mesto Kotnikova ulica 12 za enoto Novakova ulica 1/57 ter enota Stanežiče 39a/1 za enoto Bratovševa ploščad 36/2, in nakupa enote na naslovu Hladilniška pot 1a po modelu JZP v vrednosti 307.800 evrov, zaključene investicije Pečinska ulica 2 v vrednosti 862.578 evrov, izvedenega investicijskega vzdrževanja stanovanj za 79.424 evrov, preknjiženja vrednosti pripadajočih zemljišč k stanovanjskim enotam v preteklih letih zaključene investicije Polje II za

2.331.395 evrov ter prenosa enot na naslovih Lepodvorska ulica 10, Prijateljeva ulica 15, Cesta v Mestni log 40b/3 in Celovška cesta 185, za 686.207 evrov in pripadajočih zemljišč k enotam Gerbičeva ulica 47/1,2,3,4,6, Cesta na loko 17/1, Šifrerjeva ulica 41, za 182.420 evrov na podlagi Sklepa o povečanju namenskega premoženja. Nabavna vrednost objektov se je zaradi prodaj enot na naslovih Ulica Marje Boršnikove 8/3, Dolenjska cesta 55/3, Slomškova ulica 12, Hradeckega cesta 47/3, Hrenova ulica 8a, Tivolska cesta 38/15 in Dalmatinova ulica 3/5 (prvi del kupnine), in menjav znižala za 952.861 evrov. Popravek vrednosti znaša 111.619.278 evrov, kar je 6,6 % več kot leto prej. Povečal se je za obračunano amortizacijo v višini 7.879.767 evrov in drugih razlogov za 5.639 evrov, zmanjšal pa zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja za 788.583 evrov in iz naslova izločitev za 218.042 evrov.

JSS MOL je imel konec leta v registru osnovnih sredstev 6.141 enot, od tega 4.223 stanovanjskih enot, 1.917 parkirnih mest in 1 poslovni prostor. 6 stanovanjskih enot je bilo pridobljenih zaradi zaključene investicije, 3 stanovanjske enote na podlagi nakupov in menjav in 4 enote zaradi prenosa v namensko premoženje. Med letom je bilo zaradi prodaj in menjav izločenih 8 stanovanj, 1 parkirno mesto in 1 poslovni prostor.

Na dan 31. 12. 2020 je vrednost **nepremičnin v pridobivanju in obnov enot** last JSS MOL (skupina 023) 21.688.537 evrov, kar je 189,8 % več kot preteklo leto. Povečala se je za 15.819.344 evrov, in sicer zaradi aktivnosti na lokacijah Zelena jama F6 - Zvezna, Rakova jelša II, Polje IV (dvorana), Jesihov štradon, Cesta v Gorice, Povšetova – Novi center, Litijska - Pesarska, Rakova jelša I, Zelena jama F4, Cesta španskih borcev, Celovška 185, Brdo 2, Pečinska 2 in investicijskega vzdrževanja stanovanj ter za 14.470 evrov zaradi prenosa investicije Celovška 185 v namensko premoženje. Zmanjšala se je za 762.053 evrov zaradi zaključitve investicije Pečinska 2 in za 868.007 evrov zaradi zaključenih obnov stanovanj..

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** (skupina 04, 05) je konec leta znašala 116.624 evrov in je 21,9 % nižja kot leto poprej. Med letom je bilo novih nabav za 2.137 evrov, izločitev iz uporabe pa za 1.986 evrov.

Popravek vrednosti se je povečal za obračunano amortizacijo v višini 34.252 evrov, zmanjšal pa zaradi izločitev za 1.351 evrov. Pisarniška oprema je 51,1 % odpisana, oprema v bivalnih enotah in stanovanjih pa je odpisana v povprečju 60,5 %.

2.1.1.3 Osnovna sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL

Pretežni del sredstev MOL, v upravljanju JSS MOL, predstavljajo nepremičnine. Neodpisana vrednost **nepremičnin** v upravljanju je konec leta znašala 2.812.279 evrov oz. 10,9 % manj kot leto poprej. Spremembe na nepremičninah prejetih v upravljanje so razvidne iz spodnje preglednice.

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

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine v pridobivanju in obnove enot	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2019	639.057	4.523.560	193.118	5.355.735
Nabave	0	0	23.442	23.442
Povečanje NV - prenos v upravljanje	0	152.654	0	152.654
Zmanjšanje NV - prenos v nam. prem.	-5.713	-198.912	-14.470	-219.094
Zmanjšanje NV - izločitve	-12.140	-274.507	-164.949	-451.596
Stanje 31.12.2020	621.204	4.202.796	37.142	4.861.142
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2019	0	2.198.713	0	2.198.713

Amortizacija	0	52.032	0	52.032
Povečanje PV - prenos v upravljanje	0	4.219	0	4.219
Zmanjšanje PV - prenos v nam. prem.	0	-132.977	0	-132.977
Zmanjšanje PV - izločitve	0	-73.125	0	-73.125
Stanje 31.12.2020	0	2.048.863	0	2.048.863
Neodpisana vrednost 31.12.2020	621.204	2.153.933	37.142	2.812.279

Vrednost **zemljišč** last MOL, v upravljanju JSS MOL, (skupina 020) na dan 31. 12. 2020 znaša 621.204 evrov, kar je 2,8 % manj kot leto poprej in je evidentirana na 2 lokacijah: Cesta Španskih borcev in Peruzzijska ulica 164. V letu 2020 se je vrednost zmanjšala zaradi prenosa zemljišč na lokaciji Pri mostiščarjih na MOL ORN v višini 5.713 evrov in zaradi odprave neusklajenosti lastništva zemljišč na lokacijah Pri mostiščarjih in Rožna dolina cesta XV/20A v višini 12.140 evrov.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 – 031) je konec leta znašala 2.153.933 evrov in je 7,4 % nižja kot leto prej ter znaša 51,3 % njihove nabavne vrednosti. Nabavna vrednost objektov znaša 4.202.796 evrov in je 7,1 % nižja kot predhodno leto. Povečala se je zaradi prenosa dveh enot na naslovih Ulica Polonce Čude 11/9 in Zvonarska ulica 9/116 v upravljanje JSS MOL iz upravljanja MOL ORN za 152.654 evrov ter zmanjšala zaradi prenosa dveh enot na naslovih Cesta v Mestni log 40b/3 in Celovška cesta 185 v namensko premoženje JSS MOL v višini 198.912 evrov in izločitve treh enot na naslovih Trg 9. maja 1/2, Godeževa ulica 15 in Gasilska cesta 17 iz upravljanja JSS MOL v upravljanje MOL OPVI za 274.507 evrov. Popravek vrednosti znaša 2.048.863 evrov. Povečan je za obračunano amortizacijo za 52.032 evrov in zaradi prenosa v upravljanje JSS MOL za 4.219 evrov, zmanjšan pa zaradi prenosa v namensko premoženje JSS MOL za 132.977 evrov in izločitev iz upravljanja JSS MOL za 73.125 evrov.

V registru osnovnih sredstev je bilo konec leta 58 enot v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL, od tega 53 stanovanjskih enot, 2 enoti v barakah in 3 poslovni prostori. Zaradi prenosa v upravljanje JSS MOL se je število povečalo za 2 stanovanjski enoti. Izločenih je bilo 5 stanovanjskih enot, od tega sta bili zaradi prenosa v namensko premoženje JSS MOL izločeni 2 stanovanjski enoti in 2 enoti zaradi izločitve iz upravljanja JSS MOL.

Vrednost **nepremičnin v pridobivanju** (skupina 023) na dan 31. 12. 2020 je 37.142 evrov, kar je 80,8 % manj kot preteklo leto. Vrednost investicij se je povečala za 23.442 evrov zaradi aktivnosti pri izvajanju preureditve poslovnega prostora v stanovanjske enote na Kunaverjevi ulici 12-14 ter zmanjšala zaradi prenosa investicije Celovška 185 v znesku 14.470 evrov v namensko premoženje ter zaradi prodaje investicije Hrenova ulica 6, 6a in Hrenova ulica 8a v vrednosti 164.949 evrov.

V letu 2020 se je nadaljevalo s posodabljanjem informacijskega sistema za podporo poslovnim procesom. Neodpisana vrednost **neopredmetenih osnovnih sredstev** (skupina 00 – 01) konec leta je 17.770 evrov in je 30,2 % nižja kot leto poprej ter v povprečju so 99,0 % odpisana.

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** (skupina 04, 05) je konec leta znašala 34.361 evrov in je za 4,4 % nižja kot leto poprej. Nabavna vrednost se je med letom povečala zaradi novih nabav in drugo za 16.850 evrov ter zmanjšala zaradi izločitev iz uporabe za 8.649 evrov. Popravek vrednosti se je povečal za obračunano amortizacijo v višini 15.348 evrov ter za enkratni odpis drobnega inventarja ob nabavi in drugo v vrednosti 3.097 evrov, zmanjšal pa zaradi izločitev iz uporabe za 8.649 evrov. Oprema, ki se uporablja za opravljanje dejavnosti, je v povprečju 91,3 % odpisana.

2.1.1.4 Druga sredstva

Dolgoročno dana posojila posameznikom so v bilanci stanja (skupina 07) izkazana v višini 52.435 evrov in so zmanjšana za 12.978 evrov, kolikor je ocenjena vrednost terjatev zapadlih v letu 2021.

Vrednost dolgoročnih terjatev, ki zapadejo v plačilo v naslednjih 12 mesecih, se v izkazu bilanca stanja izkaže med kratkoročnimi terjatvami iz financiranja. Vrednost dolgoročnih terjatev do posojilojemalcev je za 5,9 % nižja kot leto poprej. V letu 2019 sta bili odobreni dve novi posojili, ki sta se črpali delno v decembru 2019 in delno v januarju 2020. V letu 2020 ni bilo sklenjenih novih pogodb, poplačanih je bilo 6 posojilnih pogodb, od tega zadnji dve posojilni pogodbi vodeni preko Banke Koper (ena predčasno). Konec leta 2020 je bilo aktivnih 14 posojilnih pogodb.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja (skupina 08) znašajo 11.249.203 evrov, kar je 3.660 krat več kot konec predhodnega leta. Večina teh terjatev, v višini 11.246.678 evrov, je iz naslova projekta Zelena jama F4 in sicer sklenitve prodajne pogodbe za nakup 80 stanovanj in 83 parkirnih mest ter menjalne pogodbe za menjavo dveh zemljišč za 8 stanovanj in 5 parkirnih mest, ki bodo zgrajena in pridobljena najkasneje do 10. 2. 2023. Dolgoročne terjatve iz naslova kupnin znašajo 2.525 evrov. V bilanci stanja je ta postavka znižana za ocenjeno vrednost obrokov zapadlih v letu 2021 v višini 549 evrov. Za ta znesek so v izkazu povečane druge kratkoročne terjatve. Aktivni sta le še 2 pogodbi o obročnem plačilu kupnine iz privatizacije.

Dobroimetja pri bankah in na računih (skupina 11) so konec leta znašala 1.007.664 evrov, kar je 5,4 % manj kot preteklo leto, od tega je 579.046 evrov sredstev na transakcijskih računih in 428.618 evrov sredstev na posebnih računih za posebne namene.

Kratkoročne terjatve do kupcev (skupina 12) zajemajo terjatve za neprofitne in tržne najemnine, uporabnine, stanovanjske stroške, vračila subvencij, najemnine garaž, skupnih delov stavb in poslovnih prostorov in konec leta znašajo 942.745 evrov, kar je 11,6 % oz. 123.877 evrov manj kot leto prej. Zmanjšanje je iz naslova odpisov za 71.106 evrov in izterjave terjatev iz preteklih let 52.771 evrov. Terjatve z zapadlostjo do enega leta predstavljajo 30,3 %, terjatve od 1 leta do 3 let 11,1 % in terjatve nad 3 leta 58,6 % stanja terjatev konec leta.

Preglednica 5: Terjatve do kupcev – po starosti za pretekla 4 leta (konto 1200)

Starost	2017	2018	2019	2020	2020/ 2019	Struktura 2020
do 90 dni	262.154	221.831	215.862	180.702	83,7	19,2
od 90 dni do 1 leta	140.459	142.473	122.425	105.079	85,8	11,1
od 1 leta do 3 let	149.524	125.758	128.828	104.567	81,2	11,1
nad 3 leta	667.543	612.593	599.507	552.398	92,1	58,6
Skupaj ter. iz najemnin	1.219.680	1.102.656	1.066.622	942.745	88,4	100,0

Iz gornje preglednice terjatev po starosti je razvidno nadaljevanje trenda zmanjševanja terjatev iz najemnih razmerij tako po skupnem znesku, kot po vseh starostnih skupinah. Ocenjujemo, da je to rezultat pogostejšega, dvomesečnega opominjanja dolžnikov, skrbnega spremljanja dolžnikov ob začetku nastajanja dolga, ko je še obvladljiv, nudenja možnosti obročnega poplačila dolga ter izvajanja antideložacijske dejavnosti, ki pomeni preventivno delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj ter bivalnih enot, zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja (predstavniki društva nudijo pomoč pri vselitvi, vsakomesečno jih opozarjajo na redno plačevanje položnic, seznanjajo jih z možnostjo subvencioniranja najemnine in uveljavljanja pravice do denarne pomoči, itd.), kot tudi pravočasne sprožitve postopka izterjave dolga.

Terjatve starejše od 3 let so vse v postopkih sodne izterjave. Po izpraznitvi najemne stanovanjske enote nekateri dolžniki ne prijavijo novega bivališča v Sloveniji, kar ovira izterjavo.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (skupina 14) znašajo 160.378 evrov in so za 0,3 % večje kot leto poprej. Za 129 evrov je terjatev za subvencije drugih občin ter 160.249 evrov je višina zahtevka za decembrske plače izplačane v januarju.

Kratkoročne terjatve iz financiranja (skupina 16) so izkazane v višini 13.054 evrov, kar je 21,3 % manj kot preteklo leto. Povečane so za ocenjeno vrednost glavnih dolgoročnih stanovanjskih posojil danih posameznikom zapadlih v naslednjih 12 mesecih v višini 12.978 evrov.

Druge kratkoročne terjatve (skupina 17) so izkazane v višini 4.083.296 evrov, kar je 0,9 % več kot predhodno leto in so povečane za ocenjeno vrednost obročnih plačil kupnin zapadlih v letu 2021 v znesku 549 evrov. V bruto bilanci so evidentirane kot sledi:

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	2020	2019
Terjatve do ZZZS in ZPIZ iz naslova refundacij za plače	1.096	8.983
Terjatve za vstopni DDV	1.697	11
Terjatve za kredite v izterjavi in obročna plačila	142.677	161.864
Terjatve za sodne stroške	152.110	191.037
Terjatve za vračila tržnih subvencij po odločbah	47.811	51.477
Druge kratkoročne terjatve	311.700	204.956
Terjatve za poravnane obratovalne stroške	421.637	424.150
Terjatve za pogodbene kazni	3.004.017	3.004.017
Skupaj druge kratkoročne terjatve	4.082.747	4.046.495

Povečale so se zaradi nezapadle terjatve iz naslova kupnine za prodano stanovanjsko enoto na naslovu Dalmatinova ulica 3 v višini 297.000 evrov ter zmanjšale zaradi poplačil refundacij plač za leto 2019 s strani ZZZS in ZPIZ, največ pa na podlagi Sklepov o odpustu obveznosti po končanem postopku osebnega stečaja skupno 226.780 evrov

Največji delež predstavljajo terjatve za pogodbene kazni (73,6 %), ki so izkazane v enaki višini kot preteklo leto. Najvišja je do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d. - v stečaju za 2.250.711 evrov, ki je v celoti priznana. V stečajno maso GPG d.d. - v stečaju je prijavljen nepobotan del pogodbene kazni zaradi zamude pri izročitvi objekta Polje II v višini 465.520 evrov in sicer je bila vložena tožba v stečajnem postopku v skladu z napotitvenim sklepom. Poleg teh so evidentirane še do izvajalca objekta Pečinska ulica 2 Prosol d.o.o. – v stečaju v višini 116.667 evrov ter do NGD gradbeni inženiring d.o.o. – v stečaju izvajalca objektov Vodnikova ulica 5 v višini 81.810 evrov in Ob Ljubljani 42 v višini 89.309 evrov..

Med **neplačanimi odhodki** (skupina 18, proti konta obveznosti skupine 21, 22, 23, 24 in 26) se izkazujejo odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Konec leta so znašali 4.494.968 evrov in so za 33,4 % večji kot predhodno leto, predvsem zaradi povečanja investicijskih stroškov oz. mesečnih situacij. V spodnji preglednici je primerjava stanj kontov skupine 18 s proti konti kratkoročnih obveznosti. Skupina 26 je v bilanci stanja povečana za znesek kratkoročnega dela dolgoročnih obveznosti skupine 96.

NEPLAČANI ODHODKI	Stanje BB	OBVEZNOSTI	Stanje BB
konta skupine 18	31.12.2020	proti konta	31.12.2020
Neplačani tekoči odhodki 180	509.747	Skupina 21	139.847
Neplačani tekoči transferi 181	1.356.358	Skupina 22	2.837.728
Neplačani investicijski odhodki 182	2.628.863	Skupina 23	115.251
Drugi neplačani izdatki 189	0	DDV garažnin	-3.471
		Skupina 24	1.357.681
		Skupina 26	47.931
Skupaj:	4.494.968		4.494.968

Aktivne časovne razmejitve (skupina 19) izkazujejo kratkoročno odložene odhodke dobroimetja na karticah urbana in poštinskem stroju v skupni višini 792 evrov.

2.1.2 Obveznosti do virov sredstev

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve so v izkazu bilanca stanja izkazane v višini 11.930.546 evrov in so 10,8 % višje kot leto poprej saj so povečane za ocenjeno vrednost odplačil glavnice dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2021 v višini 2.245.035 evrov.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih (skupina 21) v višini 139.847 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december 2020, ki zapadejo v izplačilo januarja 2021 in so za 0,7 % nižje kot predhodno leto, kar je posledica obračuna nižjih povračil stroškov prevoza na delo zaradi dela na domu.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev (skupina 22) izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oz. dobavljeno blago in so konec leta znašale 2.837.728 evrov, kar je za 64,6 % več kot leto poprej. Nezapadlih obveznosti je 2.137.486 evrov oz. 75,3 %, preostanek obveznosti pa je zapadlih in so zadržana sredstva do izvajalcev posameznih projektov in sanacij objektov v skladu s sklenjenimi pogodbami oz. neizpolnjenih pogodbenih določil.

Druge kratkoročne obveznosti (skupina 23) v višini 115.251 evrov so za 43,9 % višje kot leto poprej. Večina povečanja je iz naslova obveznosti za DDV (76.a. člena ZDDV-1), ki znašajo 94.550 evrov, obveznosti za dajatve in prispevke iz plač je za 20.485 evrov ter preostanek je drugih obveznosti iz poslovanja. JSS MOL je bil v letu 2020 zavezan k oddaji mesečnega obračuna DDV.

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta (skupina 24) so izkazane v višini 1.357.681 evrov, kar je 1,6 % manj kot preteklo leto. To so obveznosti do MOL iz naslova odprtih terjatev iz premoženja last MOL, v upravljanju JSS MOL, v višini 1.356.358 evrov, kjer pretežno del, (1.125.356 evrov) predstavlja ne-pobotana pogodbeni kazen do izvajalca objekta Polje III podjetja Begrad d.d. - v stečaju ter 1.323 evrov do neposrednih uporabnikov proračuna države.

Kratkoročne obveznosti iz financiranja (skupina 26) predstavljajo natečene obresti za najeta posojila 1.420 evrov in glavnico posojila SID banke v višini 46.511 evrov. V bilanci stanja so povečane za ocenjena odplačila glavnice najetih dolgoročnih posojil in lastnih udeležb zapadlih v letu 2021 v višini 2.245.035 evrov in so tako izkazane v znesku 2.292.966 evrov, kar je 5,6 % več kot leto prej.

Neplačani prihodki (skupina 28, proti konta terjatev skupine 12, 14, 16 in 17) so izkazani v višini 5.186.280 evrov in so za 1,5 % nižji kot leto prej. To so prihodki, ki so že nastali v obračunskem obdobju, vendar še niso bili poravnani. Ob poravnavi terjatev iz naslova najemnin, uporabnin, zahtevkov za izplačilo iz proračuna, kreditov, vračil tržnih subvencij, pravnih stroškov, kupnin, odškodnin, sodnih poravnjav, poravnjav obratovalnih stroškov in drugo, se v enaki višini zmanjšajo neplačani prihodki. V spodnji preglednici je primerjava stanj kontov skupine 28 s proti konti kratkoročnih terjatev, ki pa so v bilanci stanja (skupini 16 in 17) povečani za znesek kratkoročnega dela dolgoročnih terjatev skupin 07 in 08.

NEPLAČANI PRIHODKI	Stanje BB	TERJATVE	Stanje BB
konta skupine 28	31.12.2020	proti konta	31.12.2020
Neplačani nedavčni prihodki 281	903.252	Skupina 12	942.745
Neplačani kapitalski prihodki 282	297.764	Skupina 14	160.378
Neplačani transferni prihodki 284	1.514.308	Skupina 16	76
Drugi neplačani prejemki 285	2.470.956	Skupina 17	4.083.081
Skupaj:	5.186.280		5.186.280

Pasivne časovne razmejitve (skupina 29) izkazujejo dobroimetja v višini 792 evrov (proti skupina 19).

Konec leta je oblikovan **rezervni sklad** (skupina 91) v skupni višini 428.618 evrov, kar je 9,1 % manj kot leto prej. Rezervni sklad v smislu 119. člena Stvarnopravnega zakonika je oblikovan v višini 291.000 evrov in je nižji kot preteklo leto, saj poraba ni presegla oblikovanih rezervacij. Rezervacije za kreditna tveganja so bile oblikovane na osnovi Sklepa o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja po stanju 31. 12. 2020 v višini 137.618 evrov, kar je 12,0 % manj kot preteklo leto.

Namensko premoženje vpisano v sodni register znaša 277.980.434 evrov (podskupina 9400), kar je 0,9 % več kot leto prej, vendar le-to zmanjšuje vrednost Sklada namenskega premoženja za drugo v višini 1.568.804 evrov (podskupina 9403), zato je celoten sklad namenskega premoženja na dan 31. 12. 2020 izkazan v višini 276.411.631 evrov, kar je 1,2 % več kot konec predhodnega leta (skupina 94).

Preglednica 6: Stanje namenskega premoženja JSS MOL

Opis	2020	2019
Namensko premoženje vpisano v sodni register	277.980.434	275.580.434
Zemljišča	1.780.860	3.668.141
Stanovanja	7.326.715	13.108.533
Investicije	21.688.537	7.365.784
Oprema	59.236	91.986
Dana stanovanjska posojila	65.414	69.137
Kreditni preko bank	0	1.832
Kupnine	3.074	3.623
Druge dolgoročne terjatve iz poslovanja	11.246.678	0
Splošni sklad varščine	-990.708	-994.801
Splošni sklad lastna udeležba	-4.490.279	-4.701.919
Dolgoročna posojila SSRS	-18.006.969	-12.394.051
Dolgoročna posojila poslovnih bank (SID)	-9.206.976	-8.465.116
Dolgoročna posojila javnih skladov	-147.694	-193.139
Dolgoročne obveznosti do pravnih oseb	-10.333.333	0
Dolgoročne obveznosti do fizičnih oseb	-575.000	0
Dolgoročne obveznosti za prejete predujme za najemnine	-11.610	-14.007
Presežek prihodkov	23.253	42.378
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	-1.568.804	-2.411.620
Sklad namenskega premoženja JSS MOL	276.411.631	273.168.814

Dolgoročne finančne obveznosti (skupina 96) so konec leta v izkazu bilanca stanja izkazane v višini 29.606.884 evrov, kar je 25,3 % več kot predhodno leto ter so znižane za ocenjena vračila glavnice najetih posojil in lastnih udeležb v letu 2021 v višini 2.245.035 evrov. V bruto bilanci je izkazano stanje dolgoročne zadolženosti 31.851.919 evrov, od tega je za 27.361.640 evrov nezapadlih glavnice najetih kreditov pri SID banki, SSRS in EKO skladu ter za 4.490.279 evrov obveznosti iz lastnih udeležb do neprofitnih najemnikov, ki so evidentirane skladno s sklenjenimi pogodbami o lastni udeležbi. V pogodbah, sklenjenih na osnovi SZ, pred spremembo v letu 2003, je določeno, da bo lastna udeležba vrnjena najemnikom najkasneje v 10 letih po preteku 25 letnega obdobja oz. ob izselitvi, revalorizirana po TOM. Lastne udeležbe, ki so jih vplačali uspeli na 9. in kasnejših javnih razpisih, pa so obračunane skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem¹⁴ in znašajo 10 % točkovne vrednosti dodeljenega neprofitnega stanovanja, izračunane po pravilniku iz 116. člena SZ-1. Najemodajalec je obvezan vrniti lastno udeležbo po preteku 10 let v protivrednosti v evrih, obrestovano z 2 % obrestno mero.

Druge dolgoročne obveznosti iz poslovanja (skupina 97) so konec leta znašale 11.912.340 evrov in so 12 krat višje kot leto poprej. Največje povečanje v višini 10.333.333 evrov je iz naslova prodajne pogodbe s KOSS d.o.o. za nakup 80 stanovanjskih enot in 83 parkirnih mest, ki bodo predvidoma zgrajena in pridobljena do leta 2023 ter za 575.000 evrov na podlagi prodajne pogodbe s fizično osebo,

¹⁴ Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011, 47/2014.

kateri bo JSS MOL kupnino za zemljišči s stavbama (za rušenje) poravnal v naravi, to je z novozgrajenimi stanovanjskimi enotami v skupni površini 200 m² in 5 parkirnimi mesti, najkasneje do 31.5.2026.

Obveznosti iz prejetih varščin, ki se najemnikom vrnejo ob predaji nepoškodovanega izpraznjenega stanovanja zmanjšane za morebitni dolg iz najemnega razmerja, stroške ureditve stanovanja in drugo, je za 990.708 evrov. Kot garancija za odpravo napak sanacije balkonov na Šmartinski 58A so evidentirana deponirana sredstva v znesku 1.688 evrov, ki bodo vrnjena izvajalcu del po preteku petletnega garancijskega roka, to je septembra 2021. V letu 2017 so bila s strani najemnice prejeta sredstva v višini 20.000 evrov za pokrivanje prihodnjih najemnin in so konec leta izkazana v znesku 11.610 evrov.

OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA V LASTI MOL, PREJETA V UPRAVLJANJE JSS MOL	2020	2019
Stanovanja	2.153.933	2.324.848
Objekti v prenovi	37.142	193.118
Oprema	34.361	35.956
Materialne pravice	17.770	25.474
Zemljišča	621.204	639.057
Skupaj obveznosti za sredstva v upravljanju	2.864.410	3.218.453
Presežek prihodkov nad odhodki	550.300	553.145
Skupaj obvez. za sredstva v upravljanju s presežkom	3.414.710	3.771.598

Vrednost neopredmetenih in opredmetenih osnovnih **sredstev v upravljanju** (skupina 980) konec leta znaša **2.864.410** evrov in je za 11,0 % nižja kot preteklo leto, predvsem zaradi prenosov v namensko premoženje JSS MOL in v upravljanje MOL OPVI in MOL ORN ter prodaje in amortizacije, katerih vrednost je bila večja od novih nabav in vrednosti prejetih enot od MOL ORN. V letu 2020 je bil ugotovljen presežek odhodkov nad prihodki v višini 2.845 evrov, zato se je zmanjšal presežek prihodkov iz preteklih let na **550.300** evrov. Skupna obveznost za sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL, je izkazana v višini 3.414.710 evrov. Za sredstva v upravljanju je z MOL sklenjena pogodba o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL. Najemnine in drugi pripadajoči prihodki iz naslova sredstev v lasti MOL, danih v upravljanje JSS MOL, se zbirajo na računu MOL - najemnine. Skladno z odlokom o proračunu MOL se namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva načrtujejo za porabo na proračunskih postavkah 061003 Gospodarjenje in prenove s stanovanji MOL - namenska sredstva in 061007 Obratovalni stroški in upravljanje neprofitnih stanovanj MOL - namenska sredstva, ki sta vključeni v finančni načrt proračunskega uporabnika 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije.

2.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

PRIHODKI	2020	2019
Nedavčni prihodki	8.000.520	7.868.462
Kapitalski prihodki	1.328.015	2.092.694
Transforni prihodki	9.143.977	8.909.404
Prejeta sredstva iz EU	1.958	281.862
Skupaj prihodki	18.474.470	19.152.422

Realizirani prihodki v višini 18.474.470 evrov so za 3,5 % nižji kot preteklo leto.

NEDAVČNI PRIHODKI	2020	2019
Prihodki od obresti	15	65
Prihodki od premoženja	7.727.253	7.578.158
Prihodki od prodaje blaga in storitev	8.012	6.999
Drugi nedavčni prihodki	265.240	283.240
Skupaj nedavčni prihodki	8.000.520	7.868.462

Nedavčni prihodki (skupina 71) so realizirani v višini 8.000.520 evrov in so 1,7 % večji kot leto prej.

Prihodki od obresti v obdobju zgodovinsko nizkih obrestnih mer znašajo 15 evrov.

Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 7.727.253 evrov, kar je 2,0 % več kot v predhodnem letu in 1,1 % več od načrtovanega. Najpomembnejši so prihodki od neprofitnih najemnin v višini 6.185.745 evrov, ki so 2,4 % višji kot v preteklem letu in prihodki od tržnih najemnin v višini 1.319.969 evrov, ki so 0,6 % nižji kot v preteklem letu. Za razliko od preteklih let so se letos največ, za 86,2 %, zvišali prihodki od povračil stanovanjskih stroškov, ki znašajo 27.702 evrov. Manjši delež pa predstavljajo najemnine za garaže, ki se samostojno oddajajo v stanovanjskih soseskah, ter prihodki zamudnih obresti iz najemnin, uporabnin, in drugi.

Prihodki od prodaje blaga in storitev so realizirani s prodajo električne energije v višini 7.943 evrov, kar je 13,5 % več kot leto prej, in 69 evrov od sklepanja najemnih pogodb ter pogodb o lastni udeležbi za SSRS.

Druge nedavčne prihodke v višini 265.240 evrov predstavljajo plačila poravnave obratovalnih stroškov v višini 121.310 evrov, kar je 18,5 % več kot preteklo leto, prihodki iz naslova rezervnega sklada, varščin, kreditnih tveganj, vračil tržnih subvencij po odločbah, zavarovalnin, vračil stroškov izobraževanja zaposlenega, plačila sodnih stroškov in sodnih poravnave ter zamudnih obresti le-teh in drugo.

KAPITALSKI PRIHODKI	2020	2019
Prihodki od prodaje poslovnih objektov	315.000	564.198
Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	814.000	866.772
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	190.000	643.783
Prihodki od ustanovitve stvarne služnosti	9.015	17.941
Skupaj kapitalski prihodki	1.328.015	2.092.694

Kapitalski prihodki (skupina 72) v višini 1.328.015 evrov so bili realizirani s prodajo osnovnih sredstev in so 36,5 % nižji kot leto poprej.

Kupnina iz naslova poslovnih prostorov je za zemljišče s stavbo na Hrenovi ulici 8a. Od prodaj stanovanjskih enot oziroma stanovanjskih delov na naslovih Ulica Marje Boršnikove 8/3, Dolenjska cesta 55/3, Slomškova ulica 12, Hradeckega cesta 47/3, Tivolska cesta 38/15 in Dalmatinova ulica 3/5 (prvi del kupnine) ter menjav enot Stanežiče 39a/1 in Slomškova ulica 33/26 ter parkirnega mesta Kotnikova ulica 12/67 so bili realizirani prihodki v skupni višini 814.000 evrov.

Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč so bili realizirani s prodajo zemljišč projektov Hrenova ulica 8a in Cesta španskih borcev v skupni vrednosti 190.000 evrov.

Za ustanovitev stvarnih služnosti so trije upravičenci plačali 9.015 evrov.

TRANSFERNI PRIHODKI

Transferni prihodki (skupina 74) so znašali 9.143.977 evrov, kar je 2,6 % več kot leto prej. Največ je transfernih prihodkov iz proračuna MOL, ki so znašali 9.117.518 evrov. Iz proračunov občin Vrhnika, Kranj in Kamnik je bilo prejetih 19.255 evrov tekočih transferov za subvencije neprofitnih najemnin ter 7.204 evrov nepovratnih sredstev EKO sklada za obnovo kotlovnice na Bavdkovi ulici 1.

PREJETA SREDSTVA IZ EU

Med prihodki iz proračuna EU (skupina 78) so evidentirana sredstva v višini 1.958 evrov prejeta iz Norveških skladov, na osnovi partnerske pogodbe na projektu "ZA STANOVANJSKE ZADRUGE" iz Programa Active Citizens Fund.

ODHODKI	2020	2019
Tekoči odhodki	5.799.776	5.987.954
Tekoči transferi	2.644.584	2.705.587
Investicijski odhodki	16.186.817	12.726.597
Skupaj odhodki	24.631.177	21.420.138

V letu 2020 so bili realizirani odhodki 15,0 % višji kot v predhodnem letu zaradi višjih investicijskih odhodkov.

TEKOČI ODHODKI	2020	2019
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.682.105	1.649.264
Prispevki na plače in premije KDPZ	268.099	264.058
Izdatki za blago in storitve	3.428.644	3.679.188
- pisarniški material in storitve	50.654	60.809
- posebni mat. in storitve (geodet.st., zdrav. pregl., katalogi)	51.198	29.668
- energija, voda in komunikacije	58.856	50.604
- prevozni stroški in storitve	293	151
- izdatki za službena potovanja	3.033	13.742
- tekoče vzdrževanje	3.064.743	3.256.061
- poslovne najemnine in zakupnine - NUSZ	25.924	21.900
- poravnave	0	100.000
- drugi operativni stroški	173.943	146.253
Plačila obresti	130.368	125.699
Rezervacije	290.560	269.745
Skupaj tekoči odhodki	5.799.776	5.987.954

Tekoči odhodki (skupina 40) so bili realizirani v višini 5.799.776 evrov in so 3,1 % nižji kot preteklo leto in 2,1 % višji od načrtovanih. Plače in drugi izdatki zaposlenim so 2,0 % višji od prejšnjega leta in 1,2 % nižji od načrtovanih. Izdatki za blago in storitve so 6,8 % nižji kot leto poprej, predvsem zaradi nižjih stroškov tekočega vzdrževanja, pisarniškega materiala in storitev ter izdatkov za službena potovanja.

Plačila domačih obresti so bila realizirana v višini 130.368 evrov, kar je 3,7 % več kot predhodno leto. Obresti od vrnjenih lastnih udeležb je bilo 95.900 evrov (obrestno mero 2 % določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem), od dolgoročnih posojil SSRS 6.666 evrov, EKO sklada 3 evre, SID banke 25.785 evrov ter od medletnega koriščenja kratkoročnega posojila 2.014 evrov. Sredstva rezervnega sklada so bila porabljena v višini 290.560 evrov.

TEKOČI TRANSFERI	2020	2019
Transferi posameznikom in gospodinjstvom	2.642.491	2.701.609
Drugi tekoči domači transferi	2.093	3.978
Skupaj tekoči transferi	2.644.584	2.705.587

Tekoči transferi (skupina 41) so bili realizirani v višini 2.644.584 evrov, kar je 2,3 % manj kot predhodno leto. Med transferi posameznikom in gospodinjstvom prevladujejo subvencije tržnih najemnin v skupnem znesku 2.440.211 evrov, subvencij neprofitnih najemnin drugim lastnikom je bilo 192.504 evrov, izrednih pomoči posameznikom je bilo 9.560 evrov in 216 evrov vračil subvencij po odločbah.

Med drugimi tekočimi transferi je evidentirano 2.020 evrov plačil 2 % davka na promet nepremičnin ter 73 evrov prenakazil prejetih kupnin od privatizacije stanovanj po stanovanjskem zakonu Slovenskemu državnemu holdingu.

INVESTICIJSKI ODHODKI	2020	2019
Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov	403.046	293.000
Nakup opreme	15.928	30.469
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	12.733.636	6.588.643
Investicijsko vzdrževanje in obnove	922.802	1.161.144
Nakup zemljišč	950.716	3.770.239
Nakup nematerialnega premoženja	88.496	80.408
Študije o izvedljivosti projektov	1.072.193	802.694
Skupaj investicijski odhodki	16.186.817	12.726.597

Investicijski odhodki (skupina 42) so realizirani v višini 16.186.817 evrov, kar je 27,2 % več kot leto prej in so po posameznih projektih predstavljeni v poslovnem poročilu pri realizaciji letnih programov.

2.3 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	2020	2019
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov	17.618	16.565
Prejete kupnine iz naslova privatizacije	573	526
Dana posojila posameznikom	-9.706	-10.042
Prejeta minus dana posojila	8.485	7.049

Skupno je bilo prejetih vračil posojil in kupnin 18.191 evrov, kar je 6,4 % več kot leto prej. Prejemki vračil danih posojil od posameznikov (skupina 75) so višji zaradi nihanja obsega danih posojil. Iz naslova privatizacije - prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu se obročno plačujeta le še dve kupnini po končanih dolgotrajnih sodnih postopkih (do poplačila ima ena stranka 18, druga pa še 115 obrokov). Danih posojil je bilo 9.706 evrov (skupina 44).

2.4 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA

RAČUN FINANCIRANJA	2020	2019
Dolgoročni krediti najeti pri SID banki	1.300.000	0
Dolgoročni krediti najeti pri javnih skladih	6.818.763	2.426.251
Prejete lastne udeležbe	149.747	182.907
Odplačila dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	-558.140	-558.140
Odplačila dolgoročnih kreditov javnim skladom	-1.267.201	-1.261.215
Vračila lastnih udeležb	-316.917	-236.092
Neto zadolževanje oz. neto odplačilo dolga	6.126.252	553.711

Zadolžitev se je povečala za 8.268.510 evrov (skupina 50) zaradi plačane prve tranše dolgoročnega kredita SID banke v višini 1.300.000 evrov in Stanovanjskega sklada RS v višini 700.000 evrov za sofinanciranje investicije – izgradnja stanovanjske soseske Rakova jelša II ter 12-ih tranš Stanovanjskega sklada RS v višini 6.118.763 evrov za sofinanciranje investicije – izgradnje soseske Novo Brdo E1. Vplačanih je bilo 149.747 evrov lastnih udeležb od 31 neprofitnih najemnikov uspelih na listah B javnega razpisa. Z rednim plačevanjem anuitet za prejeta posojila in vračanjem lastnih udeležb se je zmanjšala dolgoročna zadolženost za 2.142.258 evrov (skupina 55) in sicer je bilo vrnjenih glavnice SID banki 558.140 evrov, odplačil glavnice trinajstih posojil najetih pri SSRS 1.221.756 evrov in EKO skladu 45.445 evrov. Skupaj je bilo vrnjenih 316.917 evrov lastnih udeležb 52 najemnikom po preteku 10 letnega obdobja oz. ob izpraznitvi stanovanja.

Račun financiranja izkazuje povečanje neto zadolžitve v višini 6.126.252 evrov.

3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA¹⁵

¹⁵ Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava, Uradni list RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10 – popr., 104/10, 104/11, 86/16 in 80/19.

1. Vsi prejemki in izdatki izhajajo **iz javne službe** stanovanjskega sklada. Vse izvajane naloge so bile načrtovane v Stanovanjskem programu MOL 2019 - 2022 oz. Drugem rebalansu finančnega načrta JSS MOL za leto 2020.
2. Konec leta JSS MOL izkazuje **dolgoročne rezervacije** za kreditna tveganja v višini 137.618 evrov in rezervni sklad v višini 291.000 evrov, skupaj 428.618 evrov sredstev na posebnih računih.
3. V letu 2020 so se sredstva na računih zmanjšala za 21.970 evrov, kar predstavlja **skupni rezultat** leta. Na namenskem premoženju JSS MOL izdatki za 19.125 evrov presegajo prejemke in skupaj z rezultatom iz preteklih je izkazan presežek v višini 23.253 evrov.
Iz upravljanja premoženja MOL odhodki presegajo prihodke za 2.845 evrov in skupaj z rezultatom iz preteklih let je izkazan presežek v višini 550.300 evrov. Taka razporeditev rezultata bo predlagana v sprejem ustanovitelj.

Preglednica 7: Rezultat poslovanja po lastništvu sredstev

Konto	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
71	Nedavčni prihodki	8.000.520	7.970.657	29.864
72	Kapitalski prihodki	1.328.015	1.328.015	0
74	Transforni prihodki	9.143.977	4.263.676	4.880.300
75	Prejeta vračila danih posojil	18.191	18.191	0
78	Prihodki iz pr. EU	1.958	0	1.958,40
50	Zadolževanje	15.533.510	15.533.510	0
	Prihodki in drugi prejemki	34.026.172	29.114.049	4.912.122
40	Tekoči odhodki	5.799.776	3.630.720	2.169.057
41	Tekoči transferi	2.644.584	11.868	2.632.716
42	Investicijski odhodki	16.186.817	16.073.622	113.195
44	Dana posojila	9.706	9.706	0
55	Odplačila dolga	9.407.258	9.407.258	0
	Odhodki in drugi izdatki	34.048.141	29.133.174	4.914.967
	Rezultat leta 2020	-21.970	-19.125	-2.845
	Rezultat preteklih let	595.523	42.378	553.145
	Rezultat 31.12.2020	573.553	23.253	550.300

Za leto 2020 se je ugotavljal presežek tudi v skladu z 9.i. členom Zakona o javnih financah, pri čemer se izračunani presežek po računovodskih pravilih oz. po denarnem toku (prikazan v preglednici 7) zmanjša za neplačane obveznosti (R 2, konta 9603 in 97), razen za neplačane obveznosti iz naslova odplačila glavnice dolga (konta 9600). Iz upravljanja lastnega premoženja je bil ugotovljen primanjkljaj, zato ni predlagana razporeditev porabe presežka v skladu s 5. členom Zakona o fiskalnem pravilu - ZFisP¹⁶. Iz upravljanja premoženja MOL je prav tako ugotovljen primanjkljaj, vendar je zaradi presežka preteklih let tudi rezultat poslovanja v skladu z 9.i. členom ZJF pozitiven.

Preglednica 8: Rezultat poslovanja v skladu z 9.i. členom ZJF

Razred	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
	Rezultat preteklih let	595.523	42.378	553.145
	Rezultat leta 2020	-21.970	-19.125	-2.845
2	Kratkoročne obveznosti	-3.142.081	-2.911.124	-230.957
9	Dolgoročne obveznosti	-16.402.619	-16.402.619	0
	Rezultat v skladu z 9.i. členom ZJF	-18.971.146	-19.290.489	319.343

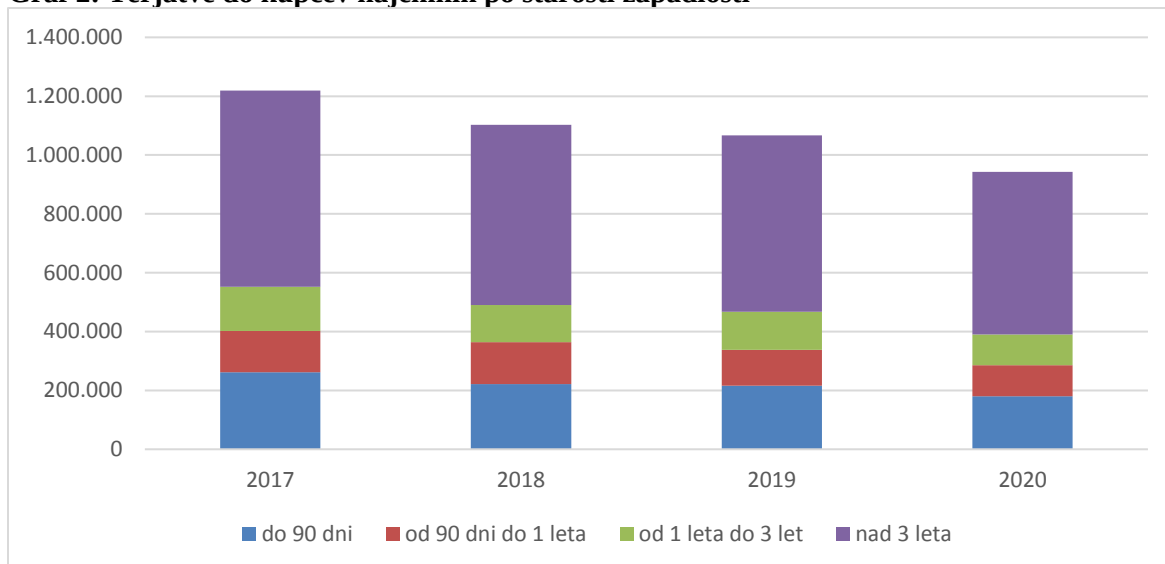
¹⁶ Uradni list RS, št. 55/15.

4. Javni sklad konec leta 2019 ne izkazuje **zalog**.

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

Konec leta 2020 so terjatve iz najemnin prvič manjše od 1 mio evrov saj so znašale 942.745 evrov, kar je 11,6 % manj kot predhodno leto. Zmanjšanje je predvsem posledica izvedenih odpisov terjatev do najemnikov za 71.106 evrov, izterjanih terjatev iz preteklih let je bilo 52.771 evrov.

Graf 2: Terjatve do kupcev najemnin po starosti zapadlosti



Najemnino občasno neredno poravnava tretjina najemnikov. V letu 2020 smo za vse enote fakturirali 9.508.915 evrov najemnin, konec leta pa je bilo neplačanih 942.745 evrov, kar predstavlja 9,9 % fakturiranega oz. 1,2 povprečnega mesečnega obračuna, ki znaša 792.410 evrov (predhodno leto 11,3 % fakturiranega oz. 1,4 povprečnega mesečnega obračuna).

S pogostejšim, dvomesečnim opominjanjem učinkoviteje spremljamo dolžnike in z nadaljevanjem antideložacijske dejavnosti v sodelovanju s centri za socialno delo in Društvom Kralji ulice, 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 ...), je doseženo nadaljevanje trenda zmanjševanja terjatev iz naslova najemnin.

V letu 2020 je 1.439 naših najemnikov uveljavilo pravico do subvencioniranja neprofitne najemnine v skupni višini 1.815.250 evrov. Izredno denarno pomoč je prejelo 31 najemnikov v višini 24.216 evrov. Sodelujemo tudi pri postopkih plačevanja dolgov s pomočjo donatorjev in humanitarnih organizacij.

Veliko terjatev do naših najemnikov je težko izterljivih, ker le-ti nimajo premoženja in zadostnih dohodkov. Med **ukrepi za izterjavo** naj omenimo, da so z višino dolga najemniki seznanjeni vsak mesec s prejemom računa za najemnino za tekoči mesec. Poleg tega dolžnike opominjamo vsaka dva meseca (ob privolitvi najemnika tudi s SMS sporočili) ter jim omogočamo obročno poplačilo dolga. Konec leta je imelo 66 najemnikov sklenjen dogovor o obročnem poplačilu dolga v skupni višini 40.882 evrov. Število najemnikov v osebni stečajni postopki je v letu 2020 upadlo in jih je bilo konec leta 14 s skupnim dolgom v višini 55.444 evrov (17 manj kot preteklo leto).

Proti večjim oz. dolgotrajnejšim dolžnikom se vlaga tožbe na prekinitev najemnega razmerja in poplačilo dolga. Z deložacijo oziroma prisilno izpraznitvijo posameznega stanovanja je bilo v letu 2020 povezanih 14 postopkov, od katerih so se 4 zaključili. V 2 primerih je imenovani sodni izvršitelj

deložacijo izvedel v celoti, v 2 primerih je dolžnik sam predal stanovanje. Prostovoljno je stanovanje predalo 7 dolžnikov po prejeti tožbi oziroma sodbi.

V primeru deložacij, ko je najemnik ali uporabnik v finančni stiski in socialno ogrožen, kar je preverjeno v sodelovanju s centri za socialno delo, je upravičen do dodelitve bivalne enote. S tem predhodnim postopkom preverjanja socialnega statusa dolžnikov in nujenja pomoči v smislu dodelitve bivalne enote smo dosegli, da je število deložacij majhno in le-te potekajo brez zapletov in z omiljenimi posledicami za dolžnike. V letu 2020 sta bili na tak način dodeljeni 2 bivalni enoti.

Posebej spremljamo terjatve, ko zanje sodišče ustavi vsa izvršilna sredstva ali pa sodišče samo ustavi izvršilni postopek (ni izvršilnih sredstev). Konec leta je bilo 106 dolžnikov z odprtimi dosojenimi terjatvami na zaključenih oziroma arhiviranih spisih, katerih skupna višina znaša 427.944 evrov oz. 77,5 % vseh terjatev starejših od 3 let. Zaradi ugotovljene neizterljivosti so ti postopki trenutno ustavljeni in se nadaljuje s periodičnim preverjanjem dohodkov in premoženja dolžnikov.

6. JSS MOL ob koncu leta 2020 izkazuje **obveznosti do dobaviteljev** v višini 2.837.728 evrov. Nezapadlih obveznosti je 2.137.486 evrov oz. 75,3 %. Zapadle nad tri leta so obveznosti v višini 13.962 evrov in sicer do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d. – v stečaju (10.839 evrov) in do izvajalca objekta Ob Ljubljani 42 NGD d.o.o. (3.123 evrov), ker asignacijske pogodbe do začetka stečajnega postopka niso bile potrjene. Neplačane obveznosti v skupni višini 686.278 evrov so zadržana sredstva skladno s sklenjenimi pogodbami in sicer do izvajalcev del pri izvajanju projektov Novo Brdo E1, Litijska – Pesarska, Kunaverjeva 12 - 14 in Polje IV ter do prodajalca enot na Zaloški cesti 273 zaradi nedostavljene garancije za odpravo napak.
7. Za **vlaganja v osnovna sredstva** v lasti MOL so se skladno s sprejetim proračunom oz. rebalansom proračuna MOL za leto 2020 uporabljali investicijski transferi iz proračunskih postavk 061001 Delovanje JSS MOL, 061002 Zagotavljanje najemnih stanovanj v MOL in 061003 Gospodarjenje in prenove s stanovanji MOL – namenska sredstva.
Za investiranje v osnovna sredstva v lasti JSS MOL so se uporabljala sredstva skladno s sprejetim finančnim načrtom iz ustvarjenih prejemkov, kapitalskih transferov, črpanja dolgoročnih posojil SSRS za projekta Novo Brdo E1 in Rakova jelša II ter SID banke za projekt Rakova jelša II.
8. JSS MOL tekom leta ni razpolagal s **prostimi namenskimi sredstvi**, pač pa le z občasnimi likvidnostnimi presežki in sicer na dan 31. 12. 2020 izkazuje dobroimetja pri bankah v višini 1.007.664 evrov, od tega je 579.046 evrov sredstev na transakcijskih računih in 428.618 evrov sredstev rezerv na posebnih računih.
9. Na **spremembe stalnih sredstev** so v največji meri vplivale aktivnosti na investicijah za izgradnjo stanovanjskih enot, prenosi zemljišč in enot v namensko premoženje ter nakupi in menjave zemljišč in enot, katerih skupna vrednost je presegla obračunano amortizacijo, kar se odraža v povečanju stalnih sredstev v primerjavi s preteklim letom.
10. **Z izvenbilančnimi vknjižbami** so evidentirane vrednosti prejetih in danih poroštev in garancij, potencialnih obveznosti iz tožb, stvarnih služnosti in hipotek za najeta posojila ter potencialne terjatve iz sklenjene pogodbe za kratkoročni kredit:

IZVENBILANČNA EVIDENCA	2020	2019
Dane garancije, menice za najeta posojila	11.567.971	10.643.179
Obveznosti iz tožb	494.862	472.974
Obveznosti iz stvarnih služnosti	53.429	53.429
Obveznosti iz hipotek za najeta posojila	18.154.664	12.587.190
Obveznosti iz lastnih udeležb MOL	231.897	250.435
Obveznosti iz varščin MOL	2.490	2.490
Prejete garancije, vinkulacije, zavarovanja	4.996.616	2.256.253
Terjatev iz pogodbe o kratk. kreditu, odobr. limitu	2.002.200	2.002.200

Potencialne terjatve iz predpogodb, pogodb	575.000	0
Izvenbilančna evidenca skupaj	38.079.129	28.268.150

Obveznosti iz danih menic za najeta posojila so se povečale zaradi nove zadolžitve pri SID banki. Povečanje potencialnih obveznosti iz tožb je posledica novega aktivnega postopka. Povečanje obveznosti iz hipotek je posledica zavarovanja posojila SSRS za projekt Novo Brdo E1 s hipotekami na stanovanjskih enotah Polje 374, 375, 376 in 383 in za projekt Rakova jelša II s hipotekami na stanovanjskih enotah Polje 371, 372, 373, 374 ter Cesta v gorice 23 in 25.

Obveznosti iz lastnih udeležb MOL so se zmanjšale zaradi vračila sredstev 5 najemnikom v skladu z določili pogodbe o lastni udeležbi, ki določa, da se sredstva vrnejo po 10 letih od vplačila.

Prejete garancije in vinkulacije konec leta znašajo 4.996.616 evrov. Tekom leta smo prejeli 4.115.040 evrov garancij za dobro izvedbo (Zelena jama F4 – ob Šmartinski cesti, Rakova jelša II, Cesta španskih borcev, cesta, parkirišča, Litijska – Pesarska, prenove stanovanj) in odpravo napak (sanacija Polje III, Bavdkova 1, Bobrova 7 in Cesta v gorice 25), ter zaradi izteka roka veljavnosti razknjižili 1.686.413 evrov zavarovanj, in sicer za dobro izvedbo oziroma odpravo napak (Zelena jama F4 – ob Šmartinski cesti, sanacija Polje III, Bavdkova 1, Cesta v gorice 25, prenove stanovanj).

11. V registru osnovnih sredstev se vodi tudi osnovna sredstva, bivalni enoti v barakah in 258 stanovanj, katerih amortizljiv del je že v celoti odpisan, in vrednost neamortizljivega pripadajočega zemljišča predstavlja njihovo sedanjo vrednost. Za opravljanje dejavnosti pa se uporablja tudi že odpisana oprema, saj je oprema v poslovnih prostorih JSS MOL na Zarnikovi ulici 3 povprečno 88,3 %

12. Drugo, kar je pomembno za predstavitev poslovanja

Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31. 12. 2020 javni sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki nadzornega sveta sklada zastopani v organih upravljanja.

Dogodki po bilanci stanja

Izvajalci nadaljujejo delo na projektih v skladu s terminskimi plani.

Dne 25. 1. 2021 je bil plačan drugi del kupnine za stanovanjsko enoto na Dalmatinovi ulici 3/5.

Dne 12. 2. 2021 je JSS MOL prejel 201.300 evrov sredstev iz stečajne mase izvajalca projekta Polje III BEGRAD d.d. – v stečaju.

Skladnost obveznosti s 37. členom ZJS

Po stanju na dan 31. 12. 2020 JSS MOL izkazuje zadolženost na osnovi najetih 18 dolgoročnih posojil pri bankah oz. javnih skladih za 27.361.640 evrov ter prejetih lastnih udeležb v znesku 4.490.279 evrov. Skupna vsota dolgoročnih finančnih obveznosti znaša 31.851.919 evrov.

Kapital javnega sklada je konec leta izkazan v višini 276.411.631 evrov, kar pomeni, da znaša zadolženost sklada 11,51 %, kar je 8,49 % pod določeno omejitvijo zadolževanja (do 20 %), ki jo določata 37. člena Zakona o javnih skladih – ZJS-1 (do 10 %) in 4. točka tretjega odstavka 158. člena Stanovanjskega zakona -1 (dodatno še do 10%).

Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj

Skladno s sprejeto poslovno politiko v vsakokratnem stanovanjskem programu Mestne občine Ljubljana in letnimi finančnimi načrti JSS MOL ter skladno s Pravilnikom o dodeljevanju stanovanjskih posojil Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana¹⁷ in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana¹⁸ in vsakokratnimi javnimi razpisi za dodelitev ugodnih

¹⁷ Uradni list RS, št. 48/03.

¹⁸ Uradni list RS, št. 101/08 in spremembami z dne 14. decembra 2009 in 13. julija 2012, objavljenimi na spletnih straneh JSS MOL.

stanovanjskih posojil JSS MOL dodeljuje občanom finančne spodbude v smislu 23. člena Zakona o javnih skladih - ZJS-1¹⁹ kot ugodne stanovanjske kredite.

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

Za obvladovanje kreditnih tveganj in oblikovanje rezervacij ZJS-1 napotuje na smiselno uporabo predpisov Banke Slovenije, ki veljajo za banke.

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

Za obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL izvaja naslednje ukrepe:

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

Sklad je v okviru predpisanih in internih meril po stanju konec decembra 2020 razvrstil posojilojemalce v razrede od A do E na podlagi naslednjih kriterijev:

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

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

- v skupino A – kreditnojemalce, ki svoje obveznosti poravnavajo redno - v višini 1 %,
- v skupino B – tiste, ki občasno zamujajo s plačilom, vendar nimajo neplačanega več kot enega zapadlega obroka – v višini 10 %,
- v skupino C – tiste, ki so v zamudi s plačilom od 1 do 3 obrokov - v višini 25 %,
- v skupino D – tiste, ki so v zamudi od 3 do 12 obrokov - v višini 50 % in
- v skupino E – tiste, ki so v zamudi več kot 12 obrokov - v višini 100 %.

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

Skupina	Višina rezervacij	Št. pogodb	Višina terjatev	Višina rezervacij 31.12.2020	Višina rezervacij 31.12.2019
A	1%	8	60.829	608	710
B	10%	1	4.585	458	0
C	25%	0	0	0	0
D	50%	0	0	0	0
E	100%	5	136.552	136.552	155.739
Skupaj		14	201.966	137.618	156.449

Oblikovane dolgoročne rezervacije za kritje izgub zaradi kreditnih tveganj se knjižijo v Rezervni sklad za kreditna tveganja in se s tem sklepom oblikujejo po stanju 31. 12. 2020 v višini 137.618 evrov.

¹⁹ Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B in 61/20 – ZDLGPE

4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB

JSS MOL je kot zavezanec za obračun davka od dohodkov pravnih oseb oddal obračun DDPO za leto 2020 upoštevaje Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2R²⁰ in Pravilnik o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti²¹ ter pojasnilo FURS z 11. 5. 2016 št. 092-516207/2015-3 »Davčna obravnava dohodkov javnega stanovanjskega sklada«²². Na podlagi navedenega pojasnila se vsi v letu 2020 realizirani prihodki JSS MOL, doseženi z razpolaganjem oziroma upravljanjem premoženja zaradi doseganja namena ustanovitve in delovanja sklada, vključno s prihodki od oddajanja in prodaje neprofitnih stanovanj, štejejo za dohodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti sklada, saj se porabljajo izključno za odhodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti.

Sašo RINK
DIREKTOR



²⁰ Uradni list RS, št. 117/06, 56/08, 76/08, 5/09, 96/09, 110/09 – ZDavP-2B, 43/10, 59/11, 24/12, 30/12, 94/12, 81/13, 50/14, 23/15, 82/15, 68/16, 69/17, 79/18 in 66/19).

²¹ Uradni list RS 109/07 in 68/09.

²² Naslovljeno na Odvetniško pisarno PRODAN JURIČ, d.o.o., Ferrarska ulica 5a, Koper.

5. OBVEZNE PRILOGE K BILANCI STANJA

5.1 STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV

Naziv	Oznaka za AOP	Nabavna vrednost (1.1.)	Popravek vrednost (1.1.)	Povečanje nabavne vrednosti	Povečanje popravka vrednosti	Zmanjšanje nabavne vrednosti	Zmanjšanje popravka vrednosti	Amortizacija	Neodpisana vrednost (31.12.)	Prevrednotenje zaradi okrepitve	Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (701+702+703+704+705+706+707)	700	7.505.343	4.286.891	277.079	7.315	692.555	227.967	159.218	2.864.410	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	1.761.244	1.735.770	84.134	0	13.216	13.216	91.838	17.770	0	0
D. Zemljišča	704	639.057	0	0	0	17.853	0	0	621.204	0	0
E. Zgradbe	705	4.716.679	2.198.713	176.095	4.219	652.837	206.102	52.032	2.191.075	0	0
F. Oprema	706	388.363	352.408	16.850	3.096	8.649	8.649	15.348	34.361	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	404.701.828	104.886.951	22.312.720	5.639	6.380.133	1.007.976	7.914.019	308.835.782	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	24.180.282	0	2.026.945	0	3.795.226	0	0	22.412.001	0	0
E. Zgradbe	713	380.225.718	104.740.497	20.283.638	5.639	2.582.921	1.006.625	7.879.767	286.307.157	0	0
F. Oprema	714	295.828	146.454	2.137	0	1.986	1.351	34.252	116.624	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (717+718+719+720+721+722+723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL

Naziv	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
I. Dolgoročne finančne naložbe (801+806+813+814)	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Naložbe v delnice (802+803+804+805)	801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže (807+808+809+810+811+812)	806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (815+816+817+818)	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne 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	70.969	0	9.711	0	15.266	0	65.414	0	65.414	0
A. Dolgoročno dana posojila (821+822+823+824+825+826+827+828)	820	70.969	0	9.711	0	15.266	0	65.414	0	65.414	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	70.969	0	9.711	0	15.266	0	65.414	0	65.414	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	70.969	0	9.711	0	15.266	0	65.414	0	65.414	0



Agencija Republike
Slovenije za javnopravne
evidence in storitve

C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JSS MOL
Zarnikova ulica 3, 1000 LJUBLJANA

Šifra: 97241
Matična številka: 1719572000

Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovanja in notranjih kontrol ter notranjega revidiranja v skladu s 100. členom Zakona o javnih financah z namenom, da obvladujem tveganja in zagotavljam doseganje ciljev poslovanja in uresničevanje proračuna.

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

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

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

/

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

DA

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

/

V / Na JSS MOL je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) na celotnem poslovanju,

☐

b) na pretežnem delu poslovanja,

☒

c) na posameznih področjih poslovanja,

☐

d) še ni vzpostavljeno, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,

☐

e) še ni vzpostavljeno, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

☐

2. upravljanje s tveganji

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) na celotnem poslovanju,

☐

b) na pretežnem delu poslovanja,

☒

c) na posameznih področjih poslovanja,

☐

d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,

☐

e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

☐

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) na celotnem poslovanju,

b) na pretežnem delu poslovanja,

c) na posameznih področjih poslovanja,

d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,

e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) na celotnem poslovanju,

b) na pretežnem delu poslovanja,

c) na posameznih področjih poslovanja,

d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,

e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) na celotnem poslovanju,

b) na pretežnem delu poslovanja,

c) na posameznih področjih poslovanja,

d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,

e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) na celotnem poslovanju,

b) na pretežnem delu poslovanja,

c) na posameznih področjih poslovanja,

d) še niso opredeljeni, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,

e) še niso opredeljeni, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) z lastno notranjerevizijsko službo,

b) s skupno notranjerevizijsko službo,

Naziv in sedež skupne notranjerevizijske službe:

Mestna občina Ljubljana, Služba za notranjo revizijo, Slovenska cesta 44, Ljubljana

Navedite matično številko skupne notranjerevizijske službe: 5874025000

c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja.

V letu 2020 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

1. uvedel avtomatiziran popis OS s pomočjo prenosnega ročnega terminala in uporabo črtnih kod, natisnjenih na obstojnih metaliziranih nalepkah ter z namenom sprotnega sledenja stanja OS na intranetni strani modul »Prijava stanja opreme«, kateri vsem zaposlenim omogoča zabeležiti premik sredstva na novo lokacijo v sistem,
2. uvedel prevzem plačnih list preko osebnega portala v programu za kadrovske evidenco,
3. sprejel Pravilnik o opravljanju dela na domu.

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

1. tveganja povezana z epidemijo COVID-19 glede varstva in zaščite zdravja zaposleni, strank in drugih deležnikov,
2. tveganja v zvezi z sprejetimi ukrepi za zaježitev in omejevanje epidemije COVID-19,
3. tveganje insolvenčnih postopkov ZK lastnikov v zadevah, kjer ZK lastništvo še ni urejeno.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

SAŠO RINK

Datum podpisa predstojnika:

15.02.2021

