



Mestna občina  
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana  
t: 01 306 10 10

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

**Številka: 014-22/2025-1**

**Datum: 10. 3. 2025**

**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 2024

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

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

**PREDLOGI SKLEPOV:**

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2024.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2024.
3. Mestni svet sprejme naslednja sklepa;
  - a. namensko premoženje JSS MOL – presežek izdatkov nad prejemki iz poslovanja v letu 2024 v višini 2.007.202 evrov se prišteje k presežku prejemkov nad izdatki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2024 skupni presežek prejemkov nad izdatki znaša 546.969 evrov.
  - b. premoženje MOL – presežek prejemkov nad izdatki iz poslovanja v letu 2024 v višini 1.148.292 evrov se prišteje k presežku izdatkov nad prejemki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2024 skupni presežek izdatkov nad prejemki znaša 350.968 evrov.

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

Priloge:

- Predlogi sklepov z obrazložitvijo (1)
- Letno poročilo JSS MOL za 2024 (2)
- Sklep Nadzornega sveta JSS MOL za Letno poročilo (3)
- Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL (4)
- Sklep Nadzornega sveta JSS MOL za Poročilo NS (5)

## PRILOGA 1 - PREDLOG

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana ob obravnavi točke z naslovom »LETNO POROČILO JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA ZA LETO 2024 na \_\_\_\_\_ seji \_\_\_\_\_ sprejel naslednje

### SKLEPE

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2024.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2024.
3. Mestni svet sprejme naslednja sklepa;
  - a. namensko premoženje JSS MOL – presežek izdatkov nad prejemki iz poslovanja v letu 2024 v višini 2.007.202 evrov se prišteje k presežku prejemkov nad izdatki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2024 skupni presežek prejemkov nad izdatki znaša 546.969 evrov.
  - b. premoženje MOL – presežek prejemkov nad izdatki iz poslovanja v letu 2024 v višini 1.148.292 evrov se prišteje k presežku izdatkov nad prejemki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2024 skupni presežek izdatkov nad prejemki znaša 350.968 evrov.

Številka:  
Ljubljana,

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

## **Obrazložitev**

### **Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2024**

#### **1. Pravni temelj**

Pravni temelji za sprejem Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2024 so:

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

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

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

JSS MOL po stanju 31. decembra 2024 izkazuje presežek izdatkov nad prejemki v višini 858.911 evrov iz poslovanja v letu 2024 in presežek prejemkov nad izdatki v višini 196.001 evrov skupaj s preteklimi leti in sicer zmanjšanje sredstev na računih iz namenskega premoženja v letu 2024 v višini 2.007.202 evrov in povečanje sredstev na teh računih v višini 546.969 evrov skupaj s preteklimi leti ter povečanje sredstev na računih iz upravljanja sredstev MOL v letu 2024 v višini 1.148.292 evrov in zmanjšanje sredstev na teh računih v višini 350.968 evrov skupaj s preteklimi leti.

#### **3. Poglavitne rešitve**

V letu 2024 je JSS MOL na investicijskem področju vstopil v najintenzivnejše obdobje od ustanovitve JSS MOL. Po pričakovanjih se je uresničevanje s Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2023-2026 (v nadaljevanju SP MOL 23-26) zastavljenih operativnih ciljev s časovnega vidika, zlasti na investicijskem področju, nekoliko zamaknilo, vendar se ocenjuje, da je JSS MOL bil na vseh področjih delovanja JSS MOL v letu 2024 – tako s časovnega kot z vsebinskega vidika – uspešen. Določeni časovni zamiki se kažejo tudi v zvezi z uresničevanjem zastavljenih strateških ciljev, kar se pripisuje zlasti časovnim zamikom pri uresničevanju relevantnih zastavljenih politik na državni ravni. JSS MOL se je v letu 2024 proaktivno vključeval v vse aktivnosti, s katerimi si je prizadeval pripomoči k pospešitvi uresničevanja omenjenih politik, ki neposredno ali posredno vplivajo tudi na uspešnost uresničevanja ciljev iz SP MOL 23-26. Strateški cilji JSS MOL, ki so odvisni tudi od uresničevanja strateških ciljev države na stanovanjskem področju, ostajajo skladni z veljavno državno stanovanjsko politiko.

Na področju pridobivanja novih mestnih stanovanj, ki predstavljajo stanovanjske enote, ki jih JSS MOL oddaja v najem za neprofitno najemnino, kar je pravzaprav temeljna pristojnost JSS MOL, se je skupno

število lastnih stanovanj v letu 2024 povečalo z 88 enotami na območju Zelene jame. V letu 2024 je JSS MOL s preureditvijo kletnih prostorov v stavbi na naslovu Zaloška cesta 160a, Ljubljana, pridobil dve novi bivalni enoti, istočasno pa je v navedeni stavbi prenovil tri dalj časa prazna stanovanja, kar je bilo povezano z nujno celovito prenovo predmetne večstanovanjske stavbe. Konec leta 2024 so bile v gradnji kar tri stanovanjske soseske in sicer sosesko Zvezna ulica, sosesko Rakova jelša I in sosesko Litijska – Pesarska. V aprilu 2024 je JSS MOL pridobil gradbeno dovoljenje za gradnjo novega Zavetišča za brezdomce. V marcu 2024 je vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova, ki je v tem trenutku skladov največji investicijski projekt v razvoju, v decembru 2024 pa je vložil še zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo večstanovanjske stavbe na Resljevi ulici. V decembru 2024 je zaključil postopek izbire izvajalca za izvedbo gradbenih, obrtniških in instalacijskih del za spremembo namembnosti v delu obstoječih večstanovanjskih stavb v 11 oskrbovanih stanovanj v soseski Črnuški bajer.

V letu 2024 pridobljene stanovanjske enote v novi soseski v Zeleni jami je JSS MOL oddal nerešenim upravičencem po preteklih javnih razpisih. 20. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem objavljen v septembru 2023 v letu 2024 še ni bil zaključen, ker so v teku še postopki v zvezi s ponarejenimi listinami, ki so bile predložene v nekaterih vlogah. Septembra 2024 je bil objavljen 4. javni razpis za namenska najemna stanovanja za mlade. Skupaj z nevladnimi in vladnimi organizacijami se je uspešno izvajalo in tudi razširilo antideložacijsko dejavnost, s čimer se je pomagalo ohranjati obstoječa najemna razmerja in sodne postopke izpraznitve stanovanjskih enot zaključiti brez nevarnosti, da bi iztoženi ostali brez strehe nad glavo.

Z večjimi izzivi se je sklad srečeval (in se še bo) tudi na področju zagotavljanja sredstev za financiranje investicijskih projektov, v zvezi s čimer se pričakuje predvsem hitre in učinkovite ukrepe na državni ravni, saj se bo sklad v nasprotnem primeru hitro znašel v situaciji, ko bodo ambiciozno zastavljeni cilji za zagotovitev 20.000 javnih najemnih stanovanj na območju celotne države (k čemur bi JSS MOL, kot največji stanovanjski sklad na lokalni ravni, moral znatno prispevati) do leta 2030 (p)ostali mrtva črka na papirju.

Nekoliko večji poudarek kot običajno se je v letu 2024 dal področju delovanja JSS MOL, na katerem se je srečevalo tudi z relativno resnimi izzivi na kadrovskem področju. JSS MOL se je lotil sistematične in celovite prenove obstoječega IT sistema, prenove intranetnih in internetnih strani ter ustrezne ureditve področij certificiranja Družbeno odgovoren delodajalec, Družini prijazno podjetje in Zdravju prijazna organizacija. Velika pričakovanja za prihodnje obdobje so zlasti v zvezi s področjem celovite prenove IT sistema, s čimer se bo poenostavilo delovne procese in s tem še povečalo učinkovitost poslovanja JSS MOL.

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

Sprejem Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2024 ne predstavlja finančnih posledic za Mestno občino Ljubljana.

Ljubljana, marec 2025

Pripravila:  
*Natalija Rus*

Direktor  
*Sašo Rink*



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

**LETNO POROČILO**

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

**ZA LETO 2024**

**Ljubljana, februar 2025**

# KAZALO

<b>UVODNA POJASNILA</b>	<b>5</b>
<b>OSNOVNI PODATKI</b>	<b>5</b>
<b>ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA</b>	<b>6</b>
<b>DRUŽBENA ODGOVORNOST</b>	<b>7</b>
<b>PRIPRAVA LETNEGA POROČILA</b>	<b>8</b>
<b>POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL</b>	<b>8</b>
<b>POSLOVNO OKOLJE V LETU 2024</b>	<b>9</b>
<b>POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA</b>	<b>11</b>
<b>A. POSLOVNO POROČILO</b>	<b>14</b>
<b>1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA</b>	<b>15</b>
<b>1.1. Realizacija finančnega načrta</b>	<b>15</b>
<b>1.2. Realizacija virov sredstev</b>	<b>15</b>
1.2.1. Prejemki iz lastnih oziroma namenskih sredstev	16
1.2.2. Transferni prihodki iz občinskih in državnega proračuna	17
1.2.3. Prejeta sredstva iz Evropske unije	19
1.2.4. Zadolževanje	19
<b>1.3. Realizacija glavnih programov</b>	<b>20</b>
1.3.1. Zagotavljanje javnih najemnih mestnih stanovanjskih enot	20
1.3.2. Drugi programi	25
<b>1.4. Obrazložitev prenosa neporabljenih namenskih sredstev</b>	<b>27</b>
<b>1.5. Obrazložitev plačil neporavnanih obveznosti iz preteklih let</b>	<b>27</b>
<b>1.6. Obrazložitev novih obveznosti</b>	<b>27</b>
<b>1.7. Izdana in unovčena poročstva, garancije, hipoteke in obveznosti iz tožb</b>	<b>27</b>
<b>2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH</b>	<b>27</b>
2.1. Zakonske in druge pravne podlage	28
2.2. Dolgoročni cilji	29
2.3. Letni cilji	29
2.4. Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev	31
2.5. Nastanek morebitnih nedopustnih ali nepričakovanih posledic pri izvajanju programa dela	33
2.6. Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev v primerjavi z doseženimi cilji iz poročil preteklih let	34
2.7. Ocena gospodarnosti in učinkovitosti poslovanja glede na opredeljene standarde in merila	34
2.8. Ocena delovanja notranjega finančnega nadzora	35
2.9. Pojasnila na področjih, na katerih zastavljeni cilji niso bili doseženi	36
2.10. Ocena učinkov poslovanja na druga področja	36
<b>B. RAČUNOVODSKO POROČILO</b>	<b>38</b>
<b>1. RAČUNOVODSKI IZKAZI</b>	<b>39</b>
1.1. Bilanca stanja na dan 31. 12. 2024	39
1.2. Izkaz prihodkov in odhodkov	41
1.3. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb	46
1.4. Izkaz računa financiranja	48
<b>2. POJASNILA K IZKAZOM</b>	<b>49</b>
<b>2.1. Pojasnila k bilanci stanja</b>	<b>49</b>
2.1.1. Sredstva	49
2.1.1.1. Neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva	49
2.1.1.2. Osnovna sredstva v lasti JSS MOL	50
2.1.1.3. Osnovna sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL	52
2.1.1.4. Druga sredstva	53
2.1.2. Obveznosti do virov sredstev	54
2.2. Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov	57
2.3. Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb	60
2.4. Pojasnila k izkazu računa financiranja	60
<b>3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA</b>	<b>61</b>
<b>4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB</b>	<b>68</b>
<b>5. OBVEZNE PRILOGE K BILANCI STANJA</b>	<b>69</b>
5.1. Stanje in gibanje neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev	69
5.2. Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil	70

## Seznam tabel, grafov in slike v poročilu:

Tabela 1: Realizacija Finančnega načrta za leto 2024.....	15
Tabela 2: Realizacija prejemkov po viru sredstev.....	16
Tabela 3: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja .....	16
Tabela 4: Realizacija transfernih prejemkov JSS MOL .....	18
Tabela 5: Stanje zapadlih in nezapadlih izdanih zahtevkov .....	19
Tabela 6: Finančna realizacija načrtov razvojnih projektov MOL .....	20
Tabela 7: Finančna realizacija projektov JSS MOL .....	21
Tabela 8: Zneski obračunanih oziroma izplačanih subvencij.....	25
Tabela 9: Stanje postopkov vpisa enot last JSS MOL in MOL v zemljiško knjigo .....	26
Tabela 10: Število prebivalcev MOL na stanovanjsko enoto v lasti MOL in JSS MOL .....	34
Tabela 11: Število prejemnikov subvencije najemnine in izrednih pomoči .....	34
Tabela 12: Neodpisane vrednosti nepremičnin .....	50
Tabela 13: Enote po vrsti in lastništvu .....	50
Tabela 14: Gibanje vrednosti nepremičnin v lasti JSS MOL .....	51
Tabela 15: Gibanje vrednosti nepremičnin v lasti MOL prejetih v upravljanje JSS MOL .....	52
Tabela 16: Terjatve do kupcev po starosti (konto 1200).....	53
Tabela 17: Druge kratkoročne terjatve.....	54
Tabela 18: Neplačani odhodki .....	54
Tabela 19: Neplačani prihodki .....	55
Tabela 20: Stanje namenskega premoženja JSS MOL .....	56
Tabela 21: Obveznosti za sredstva v lasti MOL, prejeta v upravljanje JSS MOL .....	57
Tabela 22: Prihodki .....	57
Tabela 23: Nedavčni prihodki .....	58
Tabela 24: Kapitalski prihodki .....	58
Tabela 25: Odhodki .....	59
Tabela 26: Tekoči odhodki.....	59
Tabela 27: Investicijski odhodki .....	60
Tabela 28: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb.....	60
Tabela 29: Račun financiranja .....	60
Tabela 30: Rezultat poslovanja po lastništvu sredstev .....	61
Tabela 31: Rezultat poslovanja v skladu z 9.i. členom ZJF .....	62
Tabela 32: Izvenbilančna evidenca .....	64
Tabela 33: Rezervacije za kreditna tveganja .....	67
Graf 1: Realizacija prejemkov po viru sredstev za leto 2024.....	16
Graf 2: Trend izplačanih subvencij v obdobju 2012 - 2024.....	26
Graf 3: Terjatve do kupcev najemnin po zapadlosti.....	62
Slika 1: Organigram JSS MOL .....	7

## Okrajšave pojmov v poročilu so predstavljene po abecedi:

CGP – Celostna grafična podoba  
CSD – Centri za socialno delo Ljubljana  
DGD – Dokumentacija za gradbeno dovoljenje  
DOD – Družbeno odgovoren delodajalec  
DPP – Družini prijazno podjetje  
DRSV – Direkcija Republike Slovenije za vode  
ECB – Evropska centralna banka  
EKN – Enotni kontni načrt  
EKO sklad – Slovenski okoljski javni sklad  
EU – Evropska unija  
GD – Gradbeno dovoljenje  
GOI – Gradbeno obrtniška in instalacijska dela  
IDP – Idejni projekt  
IDZ – Idejna zasnova  
JSS MOL – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana  
MDDSZ - Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti  
MSP – Ministrstvo za solidarno prihodnost  
MFE – Mala fotonapetostna elektrarna  
MOL – Mestna občina Ljubljana  
MS MOL – Mestni svet Mestne občine Ljubljana  
MU MOL – Mestna uprava Mestne občine Ljubljana  
NS JSS MOL – Nadzorni svet JSS MOL  
NOO – Načrt za okrevanje in odpornost  
OGDP MOL – Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet Mestne občine Ljubljana  
OPN MOL – Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana  
OPN ID – Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – Izvedbeni del  
OPPN – Občinski podrobni prostorski načrt  
ORN MOL – Oddelek za ravnanje z nepremičninami Mestne občine Ljubljana  
OUP MOL – Oddelek za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana  
OVO MOL – Oddelek za varstvo okolja Mestne občine Ljubljana  
PZI – Projekt za izvedbo  
PZR – Projekt za razpis  
ReNSP15–25 – Resolucija o nacionalnem stanovanjskem program 2015 - 2025  
RS – Republika Slovenija  
SID – Slovenska izvozna in razvojna banka  
SNR MOL – Služba za notranjo revizijo Mestne občine Ljubljana  
SRPI MOL – Služba za razvojne projekte in investicije Mestne občine Ljubljana  
SSRS – Stanovanjski sklad Republike Slovenije  
SVRK – Služba Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko  
SZ – Stanovanjski zakon  
UE – Upravna enota  
UJP – Uprava za javna plačila  
ZAG – Zavod za gradbeništvo  
ZFRO – Zakon o finančni razbremenitvi občin  
ZIUOPZP – Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz 8/2023  
ZJF – Zakon o javnih financah  
ZJS – Zakon o javnih skladih  
ZPO – Zdravju prijazna organizacija  
ZVEtL-1 – Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in ugotavljanju pripadajočega zemljišča  
ZVKDS – Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije  
ZZZS – Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije



# UVODNA POJASNILA

## OSNOVNI PODATKI

Naziv: JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE  
LJUBLJANA

Skrajšan naziv: JSS MOL

Naslov: Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana

Ustanovitelj: Mestna občina Ljubljana

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

Logotip:



Identifikacijska št. za DDV: SI 41717031

Matična številka: 1719572000

Pravnoorganizacijska oblika: Javni sklad

Šifra dejavnosti: Splošna dejavnost javne uprave [84.110]

Šifra proračunskega uporabnika: 97241

TRR računi pri Banki Slovenije:

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

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

Proračunski podračun MOL -  
najemnine:

IBAN SI56 01261-8499723747 (S) UJP

Namensko premoženje v SR: 295.041.897 evrov (zadnji vpis v sodni register 14. 11. 2024)

Direktor in odgovorna oseba: Sašo Rink

Nadzorni svet JSS MOL:

Anton Podobnik – predsednik

Ksenija Sever – namestnica predsednika

Mojca Lozej – članica

Saša Bistan – članica

Danilo Hovnik – član

## ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA

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

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

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

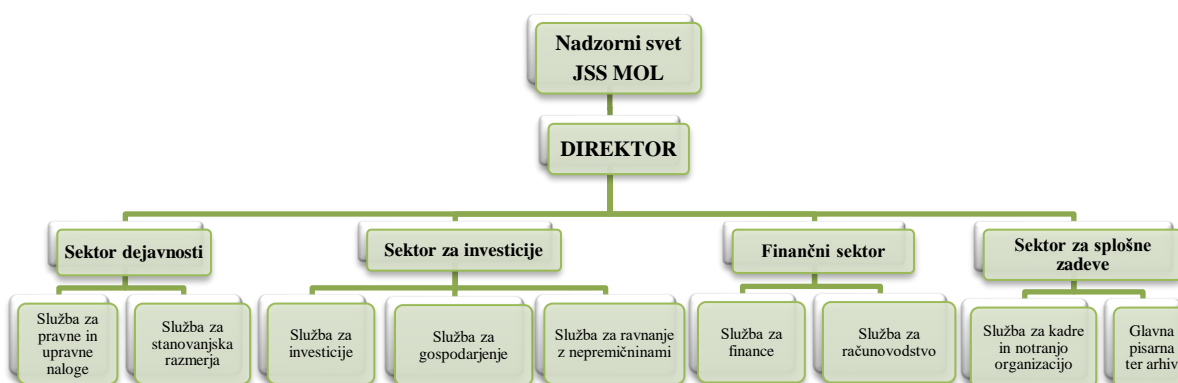
- pripravlja in izvaja stanovanjski program MOL,
- investira in soinvestira v gradnjo nepremičnin, ki predstavljajo funkcionalno celoto stanovanjskih objektov (stanovanjski ali stanovanjsko-poslovni objekti s pripadajočimi parkirnimi mesti),
- kupuje ali na drug način pridobiva stanovanjske hiše in stanovanjske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

Po stanju na dan 31. 12. 2024 je bilo na JSS MOL skupaj z direktorjem zaposlenih **59 javnih uslužbencev**, od tega 56 za nedoločen čas in 3 za določen čas. Javnih uslužbenk je bilo 47, javnih uslužbencev pa 12. Povprečna starost zaposlenih je 45,6 let. Organizacijska struktura ostaja nespremenjena. Zaposleni so razporejeni v štiri sektorje: Sektor dejavnosti (22 zaposlenih), Sektor za investicije (16 zaposlenih), Finančni sektor (10 zaposlenih) in Sektor za splošne zadeve (10 zaposlenih). Izobrazbena struktura zaposlenih je naslednja: 4 s srednjo izobrazbo, 5 z višjo izobrazbo, 17 javnih uslužbencev z visoko strokovno oziroma s prvo bolonjsko stopnjo izobrazbe, 32 javnih uslužbencev z univerzitetno oziroma drugo bolonjsko stopnjo izobrazbe oziroma magisterijem ter 1 javni uslužbenec z magisterijem znanosti.

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

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

Slika 1: Organigram JSS MOL



## DRUŽBENA ODGOVORNOST

JSS MOL je v letu 2018 pridobil osnovni certifikat Družini prijazno podjetje (DPP), ki ga je v letu 2021 nadgradil v Polni certifikat Družini prijazno podjetje. Po uspešni implementaciji ukrepov je JSS MOL od leta 2023 imetnik **Naprednega certifikata družbeno odgovoren delodajalec** – Krovni certifikat – nivo 1 (DOD) in sicer z naslednjih področij certificiranja: (1) Organizacijsko upravljanje, (2) Usklajevanje zasebnega, družinskega in poklicnega življenja, (3) Medgeneracijsko sodelovanje in (4) Varnost in zdravje pri delu. JSS MOL je od decembra 2024 tudi imetnik **zlatega Certifikata Zdravju prijazna organizacija** (ZPO), ki je svetovalno – revizorski postopek, ki temelji na družbeno odgovornem principu sodelovanja z zaposlenimi, s poudarkom na zdravi vadbi, uravnoteženi prehrani in stabilnem duševnem zdravju na delovnem mestu in v zasebnem življenju. Pridobljeni certifikat je priznanje za vlaganje v varnost in zdravje zaposlenih ter hkrati kaže družbeno odgovornost vodstva podjetja do svojih zaposlenih.

Zaradi določenih neskladij, povezanih z izvajanjem nekaterih obveznih podpornih aktivnosti in na področju izvedenih temeljnih ukrepov na področju certificiranja DOD, ki so bila s strani revizorja nosilca certificiranja izpostavljena po revizijskem pregledu izvajanja ukrepov znotraj certifikata DOD za obdobje poročanja november 2022 – november 2023, se je v letu 2024 aktivno odpravljalo vsa ugotovljena neskladja z namenom, da se bo izpolnilo vsa obvezna priporočila revizorja. Dne 5. 12. 2024 so bili na intranetnih spletnih straneh objavljeni naslednji dokumenti: (1) Navodila glede vključevanja zaposlenih v oblikovanje politike in aktivnosti varstva in zdravja pri delu ter mehanizem za presojo teh aktivnosti, (2) Obvestilo zaposlenim o neposrednem kontaktu z izvajalcem Ekvilib inštitut, (3) Sklep o imenovanju tima – projektna skupina za družbeno odgovornost in (4) Zaveza vodstva o družbeni odgovornosti. Revizor, ki je izvajal postopek ohranitve certifikata Družbeno odgovoren delodajalec, je v decembru podal mnenje, da je JSS MOL odpravil vsa neskladja in uspešno implementiral obvezna priporočila ter **dosegel ohranitev certifikata DOD**.

V letu 2024 je JSS MOL izvajal številne ukrepe, ki se jih je zavezal izpolnjevati v okviru certificiranja DPP in DOD, njihov učinek oziroma dosežen rezultat v obdobju poročanja pa je spremljal preko ustreznih indikatorjev. O nadaljnjem razvoju certifikata DOD se bodo odločitve sprejemale v letu 2025.

## PRIPRAVA LETNEGA POROČILA

JSS MOL je oseba javnega prava, ki vodi poslovne knjige kot **drugi posredni proračunski uporabnik**, v skladu z Zakonom o računovodstvu<sup>3</sup> in drugimi računovodskimi predpisi, ki jih izda minister pristojen za finance, ter računovodskimi standardi.

Letno poročilo je sestavljeno iz:

- **Poslovnega poročila**, ki vsebuje poročilo o realizaciji finančnega načrta in poročilo o doseženih ciljih ter rezultatih, torej obrazložitve programa dela in rezultata poslovanja ter ocene gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti,
- **Računovodskega poročila**, ki obsega bilanco stanja, izkaz prihodkov in odhodkov ter pojasnila k izkazom ter pripadajoče preglede,

Letno poročilo za leto 2024 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakona o javnih financah<sup>4</sup>,
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna<sup>5</sup>,
- Zakona o računovodstvu,
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava<sup>6</sup>,
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava<sup>7</sup>,
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava<sup>8</sup>,
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev<sup>9</sup>.

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 v tabelah ne ujemajo oziroma lahko prihaja do manjših odstopanj znotraj posameznih postavk zaradi zaokroževanja navzgor oziroma navzdol.

## POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL

Dne 18. 12. 2023 je MS MOL na svoji 10. seji sprejel Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL – finančni vložek, s katerim je bilo določeno, da se poveča namensko premoženje in kapital JSS MOL z vplačilom dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL v denarnih sredstvih do višine 7.000.000 evrov. V 2. točki sklepa je določeno, da so nakazila teh sredstev odvisna od dinamike izvajanja investicij MOL in likvidnostne situacije proračuna MOL v letu 2024. Dne 9. 4. 2024, 11. 6. 2024, 21. 6. 2024, 10. 7. 2024, 19. 7. 2024, 28. 8. 2024, 4. 9. 2024, 11. 9. 2024, 25. 9. 2024 in 1. 10. 2024 je bilo skupno nakazanih 3.500.000 evrov, kar je bilo tudi vpisano v Sodni register z dne 14. 11. 2024. V sodni register je bil vpisan tudi finančni vložek v višini 124.713 evrov (plačan 4. 1. 2024) iz Sklepa o povečanju namenskega premoženja iz leta 2023. **Skupni znesek kapitalskega transfera kot finančni vložek za leto 2024 znaša 3.624.713 evrov.**

Dne 14. 11. 2024 je bilo v sodni register vpisano tudi povečanje namenskega premoženja kot stvarnega vložka nepremičnega premoženja za solastniški delež 4 stanovanj na Puharjevi 5, pripadajočega

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

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

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

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 133/23 in 81/24.

<sup>7</sup> Uradni list RS, št. 133/23 in 19/24.

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

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

zemljišča k stanovanju na Apihovi, Samovi ter zemljišča v k. o. Stožice ter zemljišči s stavbo v skupni višini 2.107.336 evrov in zmanjšanje namenskega premoženja na Kusoldovi 4 – več namenski prostor, kotlovnica, kanalizacijska infrastruktura in vodovod, Rakovi Jelši II in zemljišča na Cesti v Gorice v skupni višini 1.476.174 evrov (Sklepa izdana na 10. seji MS MOL 18. 12. 2023).

MS MOL je na 9. seji 20. 11. 2023 sprejel Finančni načrt JSS MOL za leto 2024 in na 17. seji 21. 10. 2024 Rebalans finančnega načrta JSS MOL<sup>10</sup>. Finančni načrt je bil pripravljen ob predpostavki, da se izvajajo aktivnosti v skladu s sprejetim Stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana 2023 - 2026, ki je bil 17. 4. 2023 sprejet na 4. seji MS MOL za obdobje 4 let. O uresničevanju Stanovanjskega programa MOL 2023 – 2026 za leto 2024 bo JSS MOL poročal na aprilski seji MS MOL.

1. aprila 2024 je bil izveden dvig neprofitne najemnine v skladu z novelo Stanovanjskega zakona<sup>11</sup> (SZ-1), pri čemer se je vrednost točke za izračun vrednosti neprofitnega stanovanja dvignila s 3,50 evrov na 3,65 evrov, saj je letna inflacija v letu 2023 znašala 4,2%.

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

## POSLOVNO OKOLJE V LETU 2024<sup>12</sup>

**Gradbena aktivnost v Sloveniji** se je po postopnem upadanju v predhodnih mesecih, novembra 2024 precej okrepila, medletno pa je bila nižja kot v enajstih mesecih leta 2023.

**Gibanja na trgu dela** so bila v zadnjih mesecih leta 2024 umirjena in **medletna rast plač** je bila oktobra 2024 nekoliko višja kot predhodne mesece. Konec leta 2024 je bilo brezposelnih 47.038 oseb oziroma 2,7 % manj kot decembra 2023. Povprečna bruto plača je bila oktobra medletno realno višja za 6,5 %, v javnem sektorju je bila višja zaradi povečanja vrednosti plačilnih razredov zaradi delne uskladitve z inflacijo. Leta 2024 je bilo 5,6 % manj brezposelnih kot leto prej. Ti podatki kažejo na pozitiven trend na trgu dela v Sloveniji v letu 2024.

**Medletna inflacija** je ob koncu lanskega leta upadla na 1,9 %, v primerjavi z decembrom 2023 in se je več kot prepolovila. Umirjajo se rasti cen vseh glavnih skupin življenjskih potrebščin. V primerjavi z začetkom leta so k inflaciji največ prispevale nižja osnova ob pocenitvi naftnih derivatov in rasti cen hrane in brezalkoholne pijače. Medletna rast cen hrane je s 2,6 % dosegala le še približno četrtno rasti iz začetka leta 2024. Finančni položaj gospodinjstev se je v zadnjem četrtletju 2024 izboljšal, kar se odraža v večji potrošnji in rasti finančnih sredstev.

**Primanjkljaj konsolidirane bilance javnega financiranja** je bil s 485,6 mio evrov v enajstih mesecih 2024 za 595,5 mio evrov nižji kot v enakem obdobju leto prej. Ob višji rasti prihodkov od odhodkov so največ prispevali prihodki iz socialnih prispevkov (preoblikovanje dopolnilnega zdravstvenega zavarovanja), prihodki iz DDPO, nedavčni prihodki ter prihodki iz dohodnine. Rast odhodkov je izhajala iz rasti transferjev posameznikom in gospodinjstvom, izločanja sredstev v proračunske sklade in iz rasti izdatkov za blago in storitve ter plače in druge prejemke iz dela.

**Kazalniki razpoloženja za evrsko območje** so se v zadnjem četrtletju 2024 znižali in **dinamika gospodarske aktivnosti** ne kaže vidnega izboljšanja. ECB za leti 2025 in 2026 v osnovnem scenariju napoveduje nekoliko višjo rast od predvidene za leto 2024.

<sup>10</sup> Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2024 je bil pripravljen na osnovi prejetih navodil Oddelka za finance in računovodstvo z dne 5. 8. 2024 (Navodila za pripravo rebalansa proračuna MOL za leto 2024 ter Predloga sprememb proračuna MOL 2025), sklenjenih pogodb ter ocene najverjetnejšega dogajanja v letu 2024 na osnovi poslovanja iz preteklih let).

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

<sup>12</sup> Povzeto po publikaciji UMAR: Ekonomsko ogledalo št. 1/2025 in podatkih SURS objavljenih do 16. 1. 2025

**Medletna rast cen stanovanjskih nepremičnin** je v tretjem četrtnetu 2024 ob **nadaljnem upadu prometa** ostala razmeroma visoka. Po prepolovitvi rasti v letu 2023 (na 7,2 % v povprečju) so bile cene v primerjavi s tretjim četrtnetom 2023 višje za 7,9 %, v primerjavi z drugim četrtnetom 2024 pa za 1,7 %. Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin, pri katerih število transakcij v zadnjih dveh letih močno upada, so bile medletno višje za 8,4 %. Cene novih stanovanjskih nepremičnin pa so bile medletno višje za 6,7 %. Število njihovih transakcij, ki sicer zavzemajo le manjši del vse prodaje (5 %), je medletno močno upadlo (za več kot tretjino), potem ko je bilo v letu 2023 razmeroma visoko (za skoraj polovico večje kot v letu 2022 in največje po letu 2018).

# POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA



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

## POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA

### NADZORNEMU SVETU JAVNEGA SKLADA

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

### Mnenje

Revidirali smo računovodske izkaze javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA ki vključujejo bilanco stanja na dan 31. decembra 2024 ter izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA na dan 31. decembra 2024 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu z določbami Zakona o računovodstvu in z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter zakoni, ki opredeljujejo delovanje javnega sklada.

### Podlaga za mnenje

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

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

### Druge informacije

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Po našem mnenju so naložbe premoženja javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA na dan 31. 12. 2024 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Skupna zadolžitev sklada znaša 39.976.420 EUR, sklad namenskega premoženja znaša 304.221.514 EUR. Tako znaša zadolženost 13,1% oziroma je za 36,9 odstotnih točk nižja, ki jo določata 37. člena Zakona javnih skladih – ZJS-1 (do 10 %) in v skladu s 147. členom Stanovanjskega zakona -1 (dodatno še do 40%). Sklad v letu 2024 ni izdajal poroštev.

Sklad pri odobranju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2024 v vseh pomembnih pogledih izpolnjuje pravila, ki izhajajo iz 33. do 35. člena Zakona o javnih skladih, sklad je prav tako upošteval 36. člen tega zakona in za podeljene finančne spodbude oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi.

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

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

Kristina Dai  
Pooblaščen revizorka




V Mariboru, dne 17. 2. 2025



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

## ***A. POSLOVNO POROČILO***

***ZA LETO 2024***

# 1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

## 1.1. Realizacija finančnega načrta

V letu 2024 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 40.777.613 evrov, kar je za 98,3 % več kot leto poprej in 4,7 % manj od načrtovanega. Od tega je za 34.246.569 evrov prihodkov, za 14.079 evrov prejetih vračil danih posojil ter nove zadolžitve za 6.516.964 evrov.

Izdatki so realizirani v višini 41.636.523 evrov, kar je za 105,9 % več kot predhodno leto in za 2,7 % manj od načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 38.900.789 evrov, danih posojil ni bilo, odplačila posojil pa so znašala 2.735.735 evrov. Tako je realizirano zmanjšanje sredstev na računih za -858.911 evrov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2024 v primerjavi s predhodnim letom in načrtovanim je razvidna iz tabele v nadaljevanju.

**Tabela 1: Realizacija Finančnega načrta za leto 2024**

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2023	Rebalans FN 2024	Realizacija 31.12.2024	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
<b>A</b>	<b>BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
	I. SKUPAJ PRIHODKI	19.956.969	34.443.096	34.246.569	171,6	99,4
	II. SKUPAJ ODHODKI	17.841.823	40.028.140	38.900.789	218,0	97,2
(I. - II.)	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	2.115.146	-5.585.043	-4.654.219	-220,0	83,3
<b>B</b>	<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	15.528	14.313	14.079	90,7	98,4
44	V. DANA POSOJILA	0	50.000	0	-	0,0
(IV - V.)	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA	15.528	-35.687	14.079	90,7	-39,5
<b>C</b>	<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>					
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	590.740	8.338.344	6.516.964	1.103,2	78,2
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.378.502	2.717.614	2.735.735	115,0	100,7
(VII. - VIII.)	IX. NETO ODPLAČ. DOLG. / POVEČ.ZADOLŽ.	-1.787.763	5.620.730	3.781.229	-211,5	67,3
	<b>PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)</b>	<b>20.563.236</b>	<b>42.795.754</b>	<b>40.777.613</b>	<b>198,3</b>	<b>95,3</b>
	<b>IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)</b>	<b>20.220.325</b>	<b>42.795.753</b>	<b>41.636.523</b>	<b>205,9</b>	<b>97,3</b>
(I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH	<b>342.911</b>	<b>0</b>	<b>-858.911</b>	<b>-250,5</b>	<b>-</b>

## 1.2. Realizacija virov sredstev

V letu 2024 je bilo realiziranih 40.777.613 evrov prejemkov. Najpomembnejši vir prejemkov so bila lastna sredstva, ki predstavljajo 34,5 %, prejeta sredstva iz občinskih proračunov so bila 28,5 %, prejeta sredstva iz EU so bila 12,0 % in sredstva iz državnega proračuna 9,0 %. Novo zadolževanje predstavlja 16,0 % vseh prejemkov. V nadaljevanju je grafični prikaz prejemkov po viru sredstev za leto 2024.

**Graf 1: Realizacija prejemkov po viru sredstev za leto 2024**



Prihodki iz lastnih sredstev so znašali 14.077.669 evrov, kar je 2,8 % več od načrtovanega. Sredstva iz občinskih proračunov so bila prejeta v višini 11.634.511 evrov oziroma 1,9 % manj od načrtovanih. Prejetih sredstev iz EU je bilo 4.876.573 evrov, iz državnega proračuna za subvencije tržnih najemnin, pa je bilo 3.671.896 evrov. Nove zadolžitve je bilo za 6.516.964 evrov. Podroben pregled je razviden iz tabele v nadaljevanju.

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

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2023	Rebalans FN 2024	Realizacija 31.12.2024	Indeks 6=5/3	Indeks 6=5/4
1	2	3	4	5	6=5/3	6=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	13.725.129	13.692.226	14.077.669	102,6	102,8
2	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	4.692.841	11.856.367	11.634.511	247,9	98,1
3	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	1.548.491	4.032.244	3.671.896	237,1	91,1
4	Prejeta sredst. iz dr. prorač. iz sred. pror. EU	0	0	0	-	-
5	Prejeta sredstva iz EU	6.035	4.876.573	4.876.573	80.799,5	100,0
6	Zadolževanje/lastne udeležbe	590.740	8.338.344	6.516.964	1.103,2	78,2
	<b>Skupaj prejemki</b>	<b>20.563.236</b>	<b>42.795.754</b>	<b>40.777.613</b>	<b>198,3</b>	<b>95,3</b>

### 1.2.1. Prejemki iz lastnih oziroma namenskih sredstev

Realizacija lastnih prejemkov je za 2,8 % preseгла načrtovane in znaša 14.077.669 evrov. Podroben pregled po vrstah je razviden iz tabele v nadaljevanju.

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

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2023	Rebalans FN 2024	Realizacija 31.12.2024	Indeks 6=5/3	Indeks 6=5/4
1	2	3	4	5	6=5/3	6=5/4
7102	Prejete obresti	49.631	43.195	29.567	59,6	68,5
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	11.741.055	12.750.852	12.972.635	110,5	101,7
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	8.502	7.061	3.191	37,5	45,2
7141	Drugi nedavčni prihodki	335.809	292.667	413.638	123,3	141,3
72	Kapitalski prihodki	1.574.604	584.138	644.559	40,9	110,3
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznik.	15.250	14.035	13.801	90,5	98,3
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	278	278	278	100,0	100,0
	<b>Prejemki iz namenskih sredstev</b>	<b>13.725.129</b>	<b>13.692.226</b>	<b>14.077.669</b>	<b>102,6</b>	<b>102,8</b>

**Prihodki od obresti** so realizirani v višini 29.567 evrov za stanja na transakcijskih računih. Indeks realizacije prihodkov od obresti je glede na planiran znesek nižji, saj je planiranje obresti na prosta denarna sredstva na transakcijskih računih poseben izziv.

**Prihodki od najemnin** so realizirani v višini 12.972.635 evrov oziroma 1,7 % več od načrtovanega in za 10,5 % več kot leto prej. Najpomembnejši so prihodki neprofitnih najemnin v višini 9.959.637 evrov, ki so 9,4 % višji kot v preteklem letu. Neprofitne najemnine so bile tekom leta znižane zaradi odobrene subvencije 1.605 najemnikom v skupni višini 3.211.197 evrov. Prihodki od tržnih najemnin so znašali 2.553.659 evrov in so za 13,7 % višji kot predhodno leto. Med prihodke iz premoženja sodijo še najemnine za garaže, skupne prostore in enote v deljenem lastništvu ter uporabnine, povračila stanovanjskih stroškov, zamudne obresti najemnin ter prihodki drugih storitev.

**Prihodki od prodaje blaga in storitev** so realizirani od prodaje električne energije na stavbah MFE Polje II in na MFE Pípanova pot 28 v višini 3.145 evrov ter 46 evrov od opravljene storitve sklepanja najemnih pogodb oziroma 54,8 % manj od načrtovanega. Sprememba je pri obeh elektrarnah za Borzen d.o.o. in sicer se je spremenil način obračunavanja iz mesečnega v letno in bodo prihodki nastali v začetku leta 2025.

**Drugi nedavčni prihodki** iz naslova prejetih plačil obratovalnih stroškov, zmanjšanja rezervacij, zavarovalnin, varščin, vračil tržnih subvencij po odločbah in drugih izrednih prihodkov so bili realizirani v višini 413.638 evrov oziroma 41,3 % več od načrtovanega. Največji delež v višini 166.553 evrov predstavljajo povračila najemnikov za obratovalne stroške z zamudnimi obrestmi, ki jih je upravniku po subsidiarni odgovornosti, kot lastnik, poravnal JSS MOL, nato prihodki iz naslova zmanjšanja rezervacij kreditnih tveganj v višini 116.836 evrov (odpis terjatev za kredite v izterjavi), prihodki vplačanih varščin 55.587 evrov, od zavarovalnin 31.429 evrov, vračil tržnih subvencij 14.740 evrov in drugi.

**Kapitalski prihodki** oziroma prihodki od prodaje stvarnega premoženja so bili realizirani v višini 644.559 evrov oziroma 10,3 % več od načrtovanih. Od prodaj stanovanjskih enot oziroma stanovanjskih delov na naslovih: Janežičeva 13/2 (menjava za Praprotnikovo 5), 3x del 5/18 enot Puharjeva 5/11,12,13 (menjava za del 13/18 enote Puharjeva 5/1), del Reboljeve 2/223 (JZP), del Prisojne 1, del Brilejeve 8 (hišniško stanovanje) in Rakuševa 31 (parkirno mesto) so bili realizirani prihodki v skupni višini 487.860 evrov. Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev so bili realizirani s prodajo dveh plinovodov (grajenih v okviru projekta Rakova jelša II) v višini 42.786 evrov. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč so bili realizirani s prodajo zemljišč v Bizoviku k. o. 1722, parcele št. 590/50, 590/51, 889/8, 888/12 in 888/14 v višini 112.172 evrov. Prihodki od prodaje stvarne služnosti (1 upravičenec) in od prodaje stavbne pravice (1 upravičenec) znašajo 1.740 evrov.

Prejeta **vračila danih posojil** posameznikom so bila realizirana v višini 13.801 evrov oziroma 1,7 % manj od načrtovanega. V letu 2024 ni bila sklenjena nobena nova posojilna pogodba. Konec leta je bilo aktivnih 9 posojilnih pogodb in 1 v postopku izterjave, od katere ni bilo plačil.

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

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

Transferni prihodki iz občinskih proračunov so bili realizirani v višini 11.634.511 evrov oziroma 98,1 % načrtovanega in so bili za 2,5 krat višji kot predhodno leto. Za 21.609 evrov je bilo transferov za subvencije neprofitnih najemnin iz občin Vrhnika in Kranj ter iz proračuna MOL za zahtevke tekočega leta v skupni višini 11.612.902 evrov. Transferni prihodki se črpajo na osnovi dokumentiranih zahtevkov s specifikacijo prejetih računov za že opravljene dobave blaga in storitve oziroma obračunanih in izplačanih subvencij.

Transferi za delovanje JSS MOL so znašali 2.839.783 evrov, kar je 14,5 % več od predhodnega leta in 5,6 % manj od načrtovanega. Sredstva na proračunski postavki 061006 so bila črpana v višini 9.127 evrov oziroma 61,3 % načrtovanega in na proračunski postavki 061007 v višini 1.781 evrov oziroma 14,8% načrtovanega. Na proračunski postavki 061003 so bila črpana v višini 464 evrov oziroma 3,0 % načrtovanega ter na proračunski postavki 061002 v višini 2.848 evrov oziroma 14,2% načrtovanega.

Za namene socialnega varstva materialno ogroženih občanov je bilo prejetih 5.107.420 evrov transfernih prihodkov, kar je 2,4 krat več kot predhodno leto in 0,7 % manj od načrtovanega. Mesečne zahtevke se pripravi za obračunane subvencije neprofitnih najemnin in denarne pomoči ter na osnovi podatkov iz distribucijskega modula MDDSZ za plačane subvencije drugim lastnikom in subvencije tržnih najemnin.

Glavnice in obresti lastnih udeležb (proračunski postavki 017104 in 017103) za neprofitna najemna stanovanja v lasti MOL vrne proračun MOL neposredno najemnikom, vendar so v letu 2024 bila sredstva v višini 26.766 vrnjena najemnikom s strani JSS MOL, ki pa si jih je z načrtovanjem in kasneje z zahtevkom do MOL lahko povrnil.

Sredstva za subvencije tržnih najemnin zagotavlja državni proračun po poteku leta na osnovi posredovanega zahtevka, katerega pripravi JSS MOL v imenu MOL, ki že med letom zagotavlja založena sredstva iz občinskega proračuna. JSS MOL sredstva mesečno izplača vsem upravičencem, nato pa založena sredstva dobi povrnjena iz občinskega proračuna na podlagi posredovanega mesečnega zahtevka na MOL. V tem letu je bila realizacija prihodkov iz naslova subvencij tržnih najemnin v višini 3.662.942<sup>13</sup> evrov, od tega iz naslova zahtevkov za leto 2023 v višini 1.403.395 evrov, ki so bili plačani 3. in 4. 1. 2024. Transferni prihodki po proračunskih postavkah so razvidni iz tabele v nadaljevanju.

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

Zap. št.	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2023	Rebalans FN 2024	Realizacija 31.12.2024	Indeks	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/3	6=5/4
<b>1</b>	<b>1605</b>	<b>Spodbujanje stanovanj. gradnje</b>	<b>2.525.119</b>	<b>6.694.552</b>	<b>6.478.715</b>	<b>256,6</b>	<b>96,8</b>
2	061001	Delovanje JSS MOL	2.480.917	3.007.255	2.839.783	114,5	94,4
3	061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	24	20.000	2.848	11.695,1	14,2
4	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	7.300	15.700	464	6,4	3,0
5	061004	Pov. namensk. premoženja v j.s.	0	3.624.713	3.624.713	-	100,0
6	061006	Obrat.str.,uprav.zavar.neprof.st. MOL	25.878	14.884	9.127	35,3	61,3
7	061007	Obrat.str.,uprav.nep.r.stan.MOL-nam. sr.	11.000	12.000	1.781	16,2	14,8
<b>8</b>	<b>2004</b>	<b>Socialno varst.mater. ogroženih</b>	<b>2.148.142</b>	<b>5.140.993</b>	<b>5.107.420</b>	<b>237,8</b>	<b>99,3</b>
9	*106001	Subvencije neprofitnih najemnin	2.117.215	5.109.993	5.078.332	239,9	99,4
10	106004	Izredne pomoči za str. uporabe st.	30.927	31.000	29.089	94,1	93,8
<b>11</b>	<b>2201</b>	<b>Servisiranje javnega dolga</b>	<b>0</b>	<b>26.766</b>	<b>26.766</b>	<b>-</b>	<b>100,0</b>
12	017104	Vračilo lastnih udeležb - obresti	0	4.835	4.835	-	100,0
13	017103	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	0	21.931	21.931	-	100,0
<b>14</b>		<b>Skupaj pror. post. SRPI – JSS</b>	<b>4.673.261</b>	<b>11.862.311</b>	<b>11.612.902</b>	<b>248,5</b>	<b>97,9</b>
<b>15</b>		<b>Transferi iz proračuna MOL tekočega leta</b>	<b>4.673.261</b>	<b>11.835.545</b>	<b>11.612.902</b>	<b>248,5</b>	<b>98,1</b>
	***	<i>Prejeta sr. iz pror. MOL pret. leta</i>	<i>0</i>	<i>1.496.411</i>	<i>1.496.411</i>	<i>-</i>	<i>100,0</i>
16		Transferi iz drugih občin	19.580	20.822	21.609	110,4	103,8
<b>17</b>	<b>15+16</b>	<b>Skupaj OBČINSKI transferi</b>	<b>4.692.841</b>	<b>11.856.367</b>	<b>11.634.511</b>	<b>247,9</b>	<b>98,1</b>
18		Subven. tržn. najem. iz pret. leta	39.091	1.403.395	1.403.395	3.590,0	100,0
19		Subvencije tržnih najemnin	1.509.400	2.621.027	2.259.547	149,7	86,2
<b>20</b>	<b>**</b>	<b>Skupaj transfer sub. tržnih naj.</b>	<b>1.548.491</b>	<b>4.024.423</b>	<b>3.662.942</b>	<b>236,5</b>	<b>91,0</b>
<b>21</b>		<b>Najemnine - poplave ZIUOPZP</b>	<b>0</b>	<b>7.821</b>	<b>8.953</b>	<b>-</b>	<b>114,5</b>
<b>22</b>	<b>20+21</b>	<b>Skupaj DRŽAVNI transferi</b>	<b>1.548.491</b>	<b>4.032.244</b>	<b>3.671.895</b>	<b>237,1</b>	<b>91,1</b>
<b>23</b>	<b>17+22</b>	<b>SKUPAJ transferni prihodki</b>	<b>6.241.332</b>	<b>15.880.790</b>	<b>15.306.406</b>	<b>245,2</b>	<b>96,4</b>

\* Na teh proračunskih postavkah MOL so evidentirani transferi JSS MOL (tudi za druge lastnike).

\*\* Tega zapisa od leta 2022 ni več med MOL proračunskimi postavkami, saj MOL tržne subvencije vodi kot agentski posel. Vsi zneski, ki upoštevajo subvencije tržnih najemnin se vodijo kot transferi državnega proračuna in so evidentirani v vrsticah od 19 do 21.

\*\*\* Prejeta sredstva iz proračuna MOL preteklega leta (plače dec23, subvencije ipd.) so že zajeta v seštevku vrstice 15.

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

Pravna podlaga za črpanje transferov iz proračuna MOL je *Pogodba o financiranju delovanja JSS MOL ter izvajanju stanovanjskega programa MOL za leto 2024* in *Pogodba o vplačilu dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL* ter 28. člen ZFRO za pridobitev tržnih subvencij. V nadaljevanju so prikazani zapadli in nezapadli izdani zahtevki do MOL na dan 31. 12. 2024 razvrščeni po pravnih podlagah.

**Tabela 5: Stanje zapadlih in nezapadlih izdanih zahtevkov do proračuna MOL na dan 31.12.2024**

Pravna podlaga za izdajo zahtevkov	Skupaj
<i>Pogodba o financiranju delovanja JSS ter izvajanju stanov. prog. MOL</i>	285.726
<i>Pogodba o vplačilu dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL</i>	0
<i>28. člen ZFRO - tržne subvencije</i>	214.573
<b>Skupaj neplačani zahtevki</b>	<b>500.299</b>

Neplačani zahtevki po stanju 31. 12. 2024 v skupni višini 500.299 evrov, od tega zapadlih 73.504 evrov in nezapadlih 426.795 evrov, **so bili plačani v mesecu januarju 2025.** Za subvencije neprofitnih najemnin za mesec december 2024 (delno) v skupni višini 47.036 evrov se izstavi zahtevke v mesecu januarju 2025 na podlagi *Pogodbe o financiranju delovanja JSS MOL ter o izvajanju stanovanjskega programa MOL za leto 2025*, saj so bila sredstva po pogodbi za leto 2024 že v celoti porabljena.

### 1.2.3. Prejeta sredstva iz Evropske unije

Na podlagi sklenjene Pogodbe o sofinanciranju projekta »*Nakup neprofitnih najemnih stanovanj v Zeleni jami*« za izvedbo ukrepa *Mehanizma za okrevanje in odpornost za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj* so bila dne 18. 4. 2024 prejeta nepovratna sredstva iz sklada NOO za investicijo Zelena jama F4 v znesku 4.876.573 evrov.

### 1.2.4. Zadolževanje

JSS MOL izkazuje zadolženost v višini 39.976.420 evrov na 31. 12. 2024, od tega 37.976.420 evrov na podlagi 11 dolgoročnih posojil in 2.521.857 evrov na podlagi pogodb o vplačilu lastne udeležbe sklenjenih z najemniki neprofitnih stanovanj uspeh na listah B ter 2.000.000 evrov iz naslova likvidnostnega kredita. Kapital je konec leta izkazan v višini 304.221.514 evrov, kar pomeni, da zadolženost sklada znaša 13,1 %. Novo zadolževanje oziroma novo črpanje v letu 2024 tako znaša skupaj 6.516.964 evrov, od tega 2.000.000 evrov iz naslova likvidnostnega kredita, 4.101.690 evrov iz naslova sklenjene posojilne zastavne pogodbe za dolgoročno posojilo za nakup soseske Zelena jama F4 z dne 20. 07. 2023 in 415.274 evrov iz naslova vplačil lastnih udeležb upravičencev uspeh na listah B javnih razpisov za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj. Največji neugoden odmik od načrtovane zadolžitve se kaže pri likvidnostnem kreditu, kjer je bilo načrtovano, da se bo konec leta likvidnostni kredit v celoti poplačal in pri dolgoročnem zadolževanju, kjer je bilo načrtovano, da bo JSS MOL pridobil ugodne pogoje za najem dolgoročnih kreditov pri SSRS za projekte Zelena jama, Zvezna, Litijska – Pesarska, Rakova jelša 1 in Črnuški bajer.

Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2024 je dovoljeval JSS MOL za uravnavanje finančne likvidnosti kratkoročno zadolževanje do višine 3.000.000 evrov. Na dan 31. 12. 2024 je bilo stanje črpanega kratkoročnega likvidnostnega posojila v višini 2.000.000 evrov.

Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2024 je dovoljeval JSS MOL dolgoročno zadolževanje do 27.000.000 evrov. Poleg zgornje meje zadolžitve, ki je določena z Zakonom o javnih skladih – ZJS-1 v višini 10 % kapitala, je bila v letu 2021 sprejeta novela Stanovanjskega zakona SZ-1E, ki dopušča

dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 40 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada, torej skupaj 50%<sup>14</sup>.

### 1.3. Realizacija glavnih programov

#### 1.3.1. Zagotavljanje javnih najemnih mestnih stanovanjskih enot

Podrobnejši vsebinski opis realizacije posameznih programov je podan v Poročilu o uresničevanju stanovanjskega programa MOL 2023 – 2026 za leto 2024. V nadaljevanju se navaja povzetke aktivnosti po projektih, kjer je bila realizirana poraba finančnih sredstev in sicer ločeno po investitorju.

#### INVESTITOR MOL

JSS MOL je s proračunom MOL izvajalec načrtovanih stanovanjskih razvojnih projektov. Praviloma je pooblaščen za izbiro izvajalcev in sklepanje pogodb ter je prejemnik računov izvajalcev za opravljene dobave blaga in storitve na projektih, ki jih ima v upravljanju. JSS MOL izvajalcem plačuje v zakonsko določenem roku, ki ne sme biti daljši od 30 dni<sup>15</sup> od prejema računa. Na osnovi potrjenih računov pripravlja dokumentirane zahteve za izplačilo investicijskih transferov iz proračuna MOL. Zaradi tega časovnega zamika so lahko razlike med realizacijo evidentirana v izkazih JSS MOL in realizacijo evidentirano v proračunu MOL. Realizacija evidentirana v poslovnih knjigah JSS MOL je prikazana v stolpcu 5 spodnje tabele, realizacija proračuna MOL pa v stolpcu 4.

*Tabela 6: Finančna realizacija načrtov razvojnih projektov MOL*

Št. NRP	Naziv projekta	Rebalans proračuna 2024	Realizacija MOL31.12.2024	Realizacija JSS 1.12.2024	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=4/3
199	Nakup opreme in informatizacija	148.098	124.403	118.270	79,9	84,0
201	Investicijsko vzdržev. stanovanj	18.400	0	0	0,0	0,0
	<b>SKUPAJ</b>	<b>166.498</b>	<b>124.403</b>	<b>118.270</b>	<b>79,9</b>	<b>74,7</b>

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

Za nakup opreme, pisarniškega pohištva, računalniške in komunikacijske opreme ter posodobitve programske opreme potrebne za delovanje je bilo porabljenih 118.270 evrov. Največ sredstev se je vložilo v vzdrževanje in razvoj informacijskega sistema PRIS kot je vzpostavitev registra pogodb in poročanje na UJP za javna naročila, nove funkcionalnosti na osnovi zahtevka, dograditev sistema za javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in procesa opominjanja, dograditev dokumenta na CGP, priprava registra pogodb za poročanje UJP, obračun zamudnih obresti, proračunski uporabniki – obveznost 24 in terjatve 12 in priprava zahtevkov. Manjši del sredstev se je vložilo v nakup monitorjev in računalnikov (5x), printerja in telekomunikacijske opreme (5 telefonov) ter druge pisarniške opreme kot so 4 stoli in ogrodje za mizo.

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

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

#### INVESTITOR JSS MOL

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

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

<sup>15</sup> Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2024 in 2025 (Uradni list RS, št. 123/23, 12/24 in 104/24 – ZIPRS2526).



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

Zap. št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2023	Rebalans FN 2024	Realizacija 31.12.2024	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje enot	1.158.769	1.720.000	1.570.783	135,6	91,3
2	Zelena jama - OPPN Zvezna	133.546	5.507.445	5.209.473	**	94,6
3	Nakupi zemljišč	2.472.894	710.400	656.179	26,5	92,4
4	Nakup stanovanj na trgu in menjave	804.957	369.601	708.600,54	88,0	191,7
5	Cesta špan. borcev - OPPN, cest. parkir.	8.217	8.409	28.222	343,5	335,6
6	Cesta španskih borcev - EU CTN	538.732	11.386	5.193	1,0	45,6
7	Cesta španskih borcev - nova soseska	0	0	4.246	-	-
8	Rakova jelša I.	106.133	2.075.160	1.764.631	**	85,0
9	Rakova jelša III.	22.912	75.000	41.761	182,3	55,7
10	Jesihov štradon (OPN)	20.187	20.000	15.700	77,8	78,5
11	Rentni odkup	0	150.000	0	-	0,0
12	Javno zasebno partnerstvo	0	100.000	0	-	0,0
13	Mestni kare Povšetova (OPPN Novi c.)	76.987	443.051	388.751	505,0	87,7
14	Litijska - Pesarska - EUP GO-297	39.043	1.204.489	1.277.228	**	106,0
15	Zelena jama F4	928.045	12.405.182	12.405.182	**	100,0
16	Zavetišče za brezdomce	49.758	187.624	92.374	185,7	49,2
17	Resljeva 48	104.430	165.803	68.774	65,9	41,5
18	Zaloška 160 A	22.005	398.742	374.875	**	94,0
19	Polje I – igrišče	1.940	7.700	5.760	296,9	74,8
20	Črnuški bajer	0	1.842.933	1.718.556	-	93,3
	<b>SKUPAJ</b>	<b>*6.958.445</b>	<b>27.402.925</b>	<b>26.336.289</b>	<b>378,5</b>	<b>96,1</b>

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

\*\*Indeks realizacije projekta na preteklo leto ni relevanten (nad 1000).

- V letu 2024 so bila izvedena **investicijska vzdrževalna dela** (od celovitih prenov do večjih oziroma manjših vzdrževalnih del) v 140 praznih stanovanjskih enotah. Večja prenovitvena dela so bila izvedena v 92 enotah, v 48 enotah pa prenovitveni posegi manjšega obsega. V zasedenih enotah so se, glede na izkazane potrebe, izvajala tekoča vzdrževalna dela in popravila strojnih in elektro instalacij, stavbnega pohištva ipd.
- Dne 27. 12. 2023 je bila sklenjena Pogodba za izvedbo GOI del za novogradnjo stanovanjske soseke na **Zvezni ulici** v Ljubljani, na podlagi katere bo na območju **Zelene jame (OPPN Zvezna)**, zgrajenih 87 stanovanj. Izvajalec GOI del je bil dne 9. 1. 2024 uveden v delo. Izvajanje GOI del je v letu 2024 potekalo brez zapletov, zato se ocenjuje, da bo gradnja navedene soseke končana v prvotno načrtovanih rokih.
- JSS MOL je nadaljeval z **nakupi stavbnih zemljišč** za zaokrožitev lastništva na območju Razvojnne cone Bizovik. V marcu 2024 je bila sklenjena pogodba za nakup dveh zemljišč v skupni izmeri 1.935 m<sup>2</sup> v navedenem območju, v juniju 2024 pa še prodajna pogodba za nakup solastniškega deleža v višini 1/3 na štirih zemljiščih v skupni izmeri 1.451,67 m<sup>2</sup> v tem območju.
- V okviru postavke **nakup stanovanj na trgu in menjave** je bil dne 26. 4. 2024 sklenjen sporazum o razdružitvi solastniškega premoženja v zvezi z nepremičninami z ID št. 1, 11, 12 in 13 v stavbi z ID št. 1725-341 na naslovu Puharjeva ulica 5 v Ljubljani. Na podlagi sporazuma je JSS MOL postal lastnik stanovanja z ID št. 1725-341-1 v celoti, ostali trije navedeni solastniki, pa so v dogovorjenih deležih postali solastniki stanovanj z ID št. 1725-341-11, 1725-341-12 in 1725-341-13. V septembru 2024 je bila sklenjena prodajna pogodba, s katero se je odkupilo stanovanjsko enoto v stavbi na naslovu Celovška cesta 105, v oktobru pa še prodajna pogodba, s katero se je odkupila stanovanjska enota v stavbi na naslovu Pot k igrišču 3. V novembru 2024 je bila sklenjena menjalna pogodba za zamenjavo stanovanja na naslovu Janežičeva cesta 13 za stanovanje v stavbi na naslovu Praprotnikova ulica 5. Na podlagi javnega povabila k oddaji ponudb za prodajo stanovanj, ki so

zaradi spremenjenih socialno zdravstvenih razmer za lastnike teh postala neprimerna, je sklad prejel eno vlogo in tudi uspešno realiziral nakup stanovanja na Viški cesti 49b.

5. Pogodbene obveznosti izvajalca rekonstrukcije obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter skupnih delov soseske **Cesta španskih borcev** so bile v začetku leta 2024 v celoti izpolnjene do obeh investitorjev (MOL in JSS MOL), s čimer je bil projekt tudi finančno zaključen. V letu 2024 so se sredstva na tem projektu porabila za plačilo pripadajočega deleža geodetskih storitev (parcelacija javnih in zasebnih površin v skladu z OPPN) in izplačilo zadržanih sredstev za izvajanje nadzora nad izvedbo.
6. Projekt obnove, dozidave in ureditve 36 stanovanjskih enot v lasti JSS MOL v obstoječi soseski ob **Cesti španskih borcev** je bil aprila 2024 formalno in finančno zaključen s pridobitvijo vseh uporabnih dovoljenj oziroma odločb o legalizaciji. V letu 2024 so bila sredstva porabljena za izvedene geodetske, projektantske in svetovalne storitve po sklenjenih pogodbah.
7. Ob zaključevanju treh projektov Cesta španskih borcev, Cesta španskih borcev EU in Cesta španskih borcev – cesta & parkirišča se je finančno prerazporedil strošek projektne dokumentacije iz preteklih let na projekt **Cesta španskih borcev – nova soseska**, v okviru katerega bi bilo na dveh sklopih zemljišč možno zgraditi okrog 90 mestnih stanovanj.
8. Dne 12. 3. 2024 je bilo izdano GD za izgradnjo nove stanovanjske soseske na lokaciji **Rakova jelša I**, v okviru katere bo JSS MOL zagotovil 99 novih stanovanjskih enot. Po pravnomočnosti GD (9. 4. 2024) je bil dokončan PZI. Dne 24. 5. 2024 je bila urejena prijava začetka gradnje na UE Ljubljana in prijava gradbišča na Inšpektorat za delo. Gradnja se je začela 7. 6. 2024. Pred začetkom gradnje je bil zaključen začetni monitoring objektov v vplivnem območju gradnje. Izvajanje GOI del je v letu 2024 potekalo brez zapletov, vendar se zaradi zamika začetka gradnje, ki je posledica kasnejše pridobitve GD, ocenjuje, da bodo pogodbeno dogovorjena dela zaključena v avgustu 2026 (v SP MOL 2023-2026 je bilo predvideno, da bodo pogodbeno del zaključena v drugi polovici 2025).
9. Na zemljiščih v enoti urejanja prostora (EUP) TR-357 se je konec leta 2022 začelo z razvojem lastnega projekta stanovanjske soseske **Rakova jelša III** z neprofitnimi stanovanjskimi enotami in delovno bivalnimi prostori za potrebe nevladne organizacije (Društvo paraplegikov ljubljanske pokrajine). V januarju 2024 je bil za potrebe izvedbe postopka lokacijske preveritve (z namenom predstavitve gradbene meje, ki bi omogočila racionalnejšo izrabo zemljišč za gradnjo) izdelan elaborat lokacijske preveritve in pridobljeno pravno mnenje, potrebno za izvedbo postopka lokacijske preveritve. Ker se po mnenju pristojnih oddelkov oziroma služb MOL lokacijsko preveritev lahko izvaja samo na podlagi konkretnega projekta, so bila izvedena pripravljalna dela za natečaj, s katerim se bo dobilo podlago za lokacijsko preveritev. V mesecu oktobru 2024 je bil objavljen javni projektni enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za stanovanjsko gradnjo Rakova jelša III in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije. Rok za oddajo natečajnih rešitev je bil 9. 1. 2025. Dne 10. 1. 2025 je bila izvedena seja s predhodnim preizkusom, ki obsega preverjanje pravočasnosti oddanih natečajnih elaboratov in izpolnjevanja formalnih natečajnih pogojev, določenih z razpisom natečaja.
10. V postopku izdaje GD za izgradnjo stanovanjske soseske **Jesihov štradon** s 44 stanovanjskimi enotami s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo do dne 30. 6. 2024 UE ni vodila nobenih aktivnosti, saj je nadaljevanje tega postopka odvisno od obnove postopka izdaje GD za GJI v cesti Jesihov štradon. Pristojno ministrstvo je v marcu 2024 zavrnilo pritožbo stranskih udeležencev zoper odločbo o zavrnitvi obnove postopka izdaje GD za GJI v cesti Jesihov štradon, vendar so stranski udeleženci zoper (dokončen) sklep o zavrnitvi zahteve za obnovo postopka izdaje GD za GJI v cesti Jesihov štradon vložili tožbo v upravnem sporu, s čimer je bilo preprečeno pravnomočno končanje navedenega upravnega postopka. V februarju 2024 je bil izveden narok v postopku za določitev pripadajočega zemljišča po ZVETL za lokacijo Jesihov štradon. Sodišče je izdalo sklep, po katerem nobeno od zemljišč v lasti JSS MOL ni opredeljeno kot pripadajoče zemljišče. Zoper naveden sklep so pritožbo vložili predlagatelji in MOL, zato sklep ni postal

pravnomočen. Nobeden od navedenih sodnih postopkov se do konca leta 2024 ni pravnomočno zaključil, zato predmetni investicijski projekt do nadaljnjega ostaja v mirovanju.

11. Dne 8. 3. 2024 je bilo objavljeno Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživetljenske mesečne rente – **rentni odkup**. Končni rok za oddajo prijave je bil 30. 10. 2024. Dne 29. 10. 2024 je JSS MOL prejel edino vlogo po predmetnem javnem povabilu. Ponudnik je izpolnjeval pogoje javnega povabila, zato so se nadaljevala usklajevanja glede bistvenih sestavin, povezanih z odkupom stanovanja. Usklajevanja s ponudnikom se do konca leta 2024 niso zaključila.
12. Dne 8. 3. 2024 je bil objavljen tudi Javni razpis za **nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva** kot javno-zasebnega partnerstva. Rok za oddajo vlog o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v model deljenega lastništva se je iztekel 30. 8. 2024. Do navedenega datuma smo prejeli 7 takih vlog. Razpisne pogoje za vstop v model deljenega lastništva so izpolnjevali trije upravičenci, trije upravičenci niso izpolnjevali razpisnih pogojev, v enem primeru pa je bil postopek ustavljen. Do dne 30. 10. 2024, ko bi morali upravičenci, ki so izpolnjevali pogoje, najkasneje predlagati v odkup primerno stanovanje, JSS MOL ni prejel nobene vloge za odkup primerne stanovanja.
13. Aktivnosti, povezane z izdelavo OPPN 139: Novi center, kot podlage za realizacijo projekta gradnje stanovanjske soseske **Mestni kare Povšetova** s skupno 361 neprofitnimi najemnimi stanovanjskimi enotami, s pripadajočo zunanjo, prometno in parkovno ureditvijo ter zbirnega centra, so bile zaključene z uveljavitvijo Odloka o OPPN 139 Novi center v oktobru 2023. Po uveljavitvi navedenega odloka so projektanti nadaljevali z izdelavo dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), vzporedno pa so potekale projektne aktivnosti za odstranitev obstoječih objektov na zemljiščih, namenjenih za gradnjo večstanovanjske soseske in zbirnega centra. V začetku marca 2024 je bila na pristojno ministrstvo vložena zahteva za izdajo GD za gradnjo stanovanjske soseske v integralnem postopku, vendar se do konca leta 2024 še ni začela javna razgrnitev, ki je v integralnem postopku izdaje GD ena od obveznih faz postopka pred izdajo gradbenega dovoljenja. Na podlagi pridobljenega GD za odstranitev objekta na Poljanski 71 je bil v juniju 2024 ta tudi dejansko odstranjen (porušen). Vzporedno so se intenzivno izvajale in tudi zaključile aktivnosti za ureditev lastniških razmerij v območju in aktivnosti za ustrezno vzpostavitev pravic gradnje. Pridobljeni sta bili dve pravnomočni GD za odstranitev objektov, ki so od sosednjih nepremičnin oddaljeni manj kot 1 meter. V februarju 2024 je bil objavljen Javni anonimni natečaj za izbiro umetniške intervencije v odprtem prostoru za projekt stanovanjska soseska Mestni kare Povšetova. V juliju 2024 je bila objavljena odločitev o navedenem natečaju. Sledila so pogajanja z nagrajenimi avtorji o ceni izvedbe del, ki pa v letu 2024 še niso bila zaključena.
14. Za gradnjo stanovanjske soseske **Litijska – Pesarska** s 97 stanovanjskimi enotami in javnim programom v delu pritličja ob Pesarski, je bilo septembra 2023 izdano GD, ki je postalo pravnomočno dne 14. 10. 2023. Dne 25. 3. 2024 je bil na Portalu javnih naročil objavljen razpis za izbiro izvajalca gradnje. Prejetih je bilo 9 ponudb, ker pa so vse presegle zagotovljena sredstva, je bil v maju 2024 izdan sklep o zavrnitvi vseh ponudb. Izbira izvajalca se je nadaljevala s konkurenčnim postopkom s pogajanjem brez predhodne objave. Na pogajanjih v postopku izbire izvajalca GOI del, ki so bila izvedena dne 26. 6. 2024, je najugodnejšo ponudbo oddal Strabag d.o.o., s katerim je bila pogodba za izvedbo GOI del podpisana dne 4. 7. 2024. Uvedba v delo je bila izvedena 11.7.2024. Izvajanje GOI del je v letu 2024 potekalo brez zapletov, zato se ocenjuje, da bo gradnja navedene soseske končana v prvotno načrtovanih rokih.
15. JSS MOL je v letu 2020 z investitorjem družbo KOSS d.o.o. sklenil menjalno pogodbo in prodajno pogodbo, na podlagi katerih bo na lokaciji **Zelena jama F4** pridobil 88 stanovanjskih enot in 78 parkirnih mest (prvotno je bila predvidena pridobitev 88 parkirnih mest). V decembru 2023 je družba KOSS pridobila uporabno dovoljenje za stanovanjsko sosesko Zelena jama F4, vendar se je primopredaja predmeta prodajne in menjalne pogodbe v posest JSS MOL, zaradi odprave določenih manjših pomanjkljivosti, ugotovljenih na kvalitativnih pregledih stanovanj, in zaradi izvedbe dodatno naročenih del, realizirala v marcu 2024, ko so se stanovanja tudi takoj začela oddajati

upravičencem. Otvoritev soseske je bila uspešno izvedena 18. 4. 2024. Dne 3. 4. 2024 je bila na pristojno ministrstvo oddana vloga za izplačilo sredstev iz NOO, ki so bila izplačana 18. 4. 2024.

16. V prvi polovici leta 2023 izdelana dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) za izgradnjo novega **Zavetišča za brezdomce** večjih kapacitet in etažnosti (P+6N) je bila z vidika etažnosti objekta s strani ZVKDS ocenjena kot neprimerna in nedopustna. Posledično so projektanti navedeno dokumentacijo prilagodili tako, da je bila dne 16. 11. 2024 – po izdanem pozitivnem mnenju ZVKDS – na UE oddana zahteva za izdajo GD za stavbo z etažnostjo P+4, v kateri bodo poleg klasičnih vsebin (skupna ležišča, razdeljevalnica hrane ipd.) za program celodnevne bivanja na razpolago 3 etaže s skupaj do 36 bivalnimi enotami. UE je GD izdala dne 9. 4. 2024, pravnomočnost GD pa je nastopila s 15. 4. 2024. Po pravnomočnosti GD so se začele aktivnosti za izdelavo PZI. Izdelava PZI in PZR je bila ob zaključku leta 2024 v zaključnih fazah. Konec decembra je izbrani izvajalec odstranil obstoječo stavbo Zavetišča za brezdomce in JSS MOL predal zemljišče pripravljeno za začetek izvedbe GOI del. Razpis za izbiro izvajalca GOI del za gradnjo novega Zavetišča za brezdomce bo objavljen v februarju 2025. Po preureditvi pisarniških prostorov na Povšetovi 10 za potrebečasne rabe teh prostorov s strani Zavetišča v času gradnje novega Zavetišča za brezdomce, so bili navedeni prostori dne 10. 10. 2024 zapisniško predani včasno posest upravljavcu Zavetišča.
17. Na zemljiščih, v lasti JSS MOL, ob **Resljevi cesti**, JSS MOL razvija projekt stanovanjske soseske s 33 mestnimi stanovanjskimi enotami in eno bivalno skupnostjo. Po sklenitvi pogodbe za izdelavo projektne dokumentacije z avtorjem prvonagrajene rešitve v septembru 2023 so se izvajale aktivnosti za izdelavo dokumentacije za pridobitev projektnih pogojev (DPP) in pridobivali pogoji pristojnih mnenjedajalcev. Zaradi prilagoditev objekta zahtevam lastnikov Resljeve 48 in ZVKDS je prišlo do oblikovnih in vsebinskih sprememb, ki so bile usklajene z natečajno komisijo. Posledično je bila navedenim zahtevam prilagojena tudi DPP in DGD, ki je bila v juniju 2024 poslana v mnenja pristojnim mnenjedajalcem. Dne 18. 10. 2024 so projektanti UE priporočeno poslali zahtevo za izdajo GD. UE je potencialnim stranskim udeležencem v januarju 2025 poslala vabilo k priglasitvi udeležbe v postopek izdaje GD.
18. JSS MOL ima v starem in slabše vzdrževanem večstanovanjskem objektu na **Zaloški cesti 160a** (prejšnji naslov Polje 13) že dlje časa več praznih stanovanj (dve v kleti, dve v pritličju in eno v mansardi). Po sprejetju odločitve etažnih lastnikov (v letu 2022), da se v navedeni stavbi uredi stopnišče in izvede energetska sanacija fasade, je v aprilu 2024 izbrani izvajalec del začel z deli za energetska obnovo fasade, ki so predstavljala prvo fazo sanacije. Zaradi gospodarnosti in smiselnosti sočasne izvedbe del je JSS MOL nadaljeval z aktivnostmi za prenovu oziroma ureditev praznih stanovanj, ki so v tej stavbi v lasti JSS MOL. Po izdelavi PZI je bila v aprilu 2024 sklenjena pogodba za izvedbo GOI del za prenovu treh stanovanj, izvedbo dveh bivalnih enot in izvedbo plinske kotlovnice v predmetni stavbi. Izvajalec je bil uveden v delo v maju 2024. Iz objektivnih razlogov se je prvotno predviden termin zaključka del (oktober 2024) premaknil na začetek februarja 2025. Upravnik je na podlagi prejetih ponudb v oktobru 2024 izbral izvajalca za prenovu stopnišča, ki se bo predvidoma začela v začetku leta 2025.
19. Za realizacijo projekta ureditve javnega večgeneracijskega igrišča na neizkoriščenih zemljiščih v lasti JSS MOL in na delu zemljišč v lasti MOL, severno od stanovanjske soseske **Polje I**, je bila med MOL in JSS MOL junija 2024 sklenjena pogodba o ustanovitvi stavbne pravice, s katero MOL izkazuje pravico graditi v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja. Stroški iz tega projekta, ki bodo bremenili JSS MOL, so povezani z že sklenjenimi pogodbami in dodatki za izdelavo projektne dokumentacije in izvajanje projektantskega nadzora v času gradnje. V letu 2024 je v plačilo zapadel sorazmerni delež za izdelavo projektne dokumentacije (DNZO – dokumentacija za nezahtevni objekt), ki bo podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja. MOL je pridobila pravnomočno GD za izvedbo javnega večgeneracijskega igrišča, ob zaključku leta 2024 pa so projektanti dokončevali PZI in popise del.

20. JSS MOL je v letu 2023 sklenil prodajno pogodbo za nakup nepremičnin v novogradnji **Črnuški Bajer 1**, in sicer poslovnih prostorov v 3. podaljšani gradbeni fazi v skupni izmeri 1.085,87 m<sup>2</sup>, s pokritim prehodom, 21 zunanjimi parkirnimi mesti in zunanjimi zelenimi površinami, ki so bile po prvotnem GD namenjene za izgradnjo otroškega vrta. V postopku lokacijske preveritve, ki se je s sprejemom sklepa o lokacijski preveritvi s strani MS MOL zaključil v oktobru 2023, je bila omogočena sprememba namenske rabe kupljenih prostorov v namensko rabo, ki JSS MOL omogoča, da v kupljenih prostorih uredi oskrbovana stanovanja. Idejno zasnovo in dokumentacijo za opisano spremembo namembnosti v 11 oskrbovanih stanovanj, so projektanti izdelali v januarju 2024. Sklep o lokacijski preveritvi in navedena dokumentacija sta bila podlaga za pridobitev GD za spremembo namembnosti prostorov vrta v oskrbovana stanovanja, ki je bilo izdano dne 11. 3. 2024. Razpis za izbiro izvajalca GOI del za dokončanje prostorov (ureditev oskrbovanih stanovanj) je bil v na Portalu JN objavljen dne 22. 10. 2024. Pogajanja v postopku izbire izvajalca GOI del so bila izvedena 19. 12. 2024. Pogodba za izvedbo GOI del je bila sklenjena 14. 1. 2025 in sicer z najugodnejšim ponudnikom, družbo Dema plus, d.o.o., izvajalec pa je bil uveden v delo dne 22. 1. 2025. Iste dne je JSS MOL tudi prevzel kupljene nepremičnine v posest od prodajalca. Pogodbeni rok za izvedbo GOI del za dokončanje prostorov je 8 mesecev od uvedbe izvajalca v delo.

### 1.3.2. Drugi programi

**Sredstva za delovanje** zagotavlja ustanovitelj v okviru proračunskega uporabnika 4.11 SRPI MOL pod proračunsko postavko 061001 *Delovanje JSS MOL*. Tekoči in investicijski transferi, namenjeni za plače, povračila stroškov in druge prejemke zaposlenih ter materialne stroške delovanja, so bili realizirani v višini 2.839.783 evrov oziroma za 5,6 % manj od načrtovanega. Od tega je bilo realiziranega za plače in prispevke 2.288.760 evrov.

Po izdanih odločbah je bilo izplačanih 2.473.007 evrov<sup>16</sup> **subvencij tržnih najemnin**, kar je za 14,5 % manj kot predhodno leto. Subvencijo tržne najemnine je prejelo 1.038 najemnikov, kar je 8,8 % manj kot v preteklem letu. Na osnovi izdanih odločb je bila **znižana neprofitna najemnina oziroma obračunana subvencija** 1.605 neprofitnim najemnikom v skupni višini 3.211.197 evrov, kar je 1,3 % več po številu neprofitnih najemnikov in 8,2 % več glede na znesek kot predhodno leto. Drugim lastnikom neprofitnih najemnih stanovanj (teh je 18) se je za 196 najemnikov izplačalo subvencije v višini 384.721 evrov, kar je vrednostno 4,4 % več kot preteklo leto.

**Izredne pomoči** so bile obračunane 38 upravičencem kot znižanje neprofitne najemnine v skupnem znesku 26.506 evrov (1 več kot predhodno leto) in je enako številu pozitivno izdanih odločb za izredno pomoč.

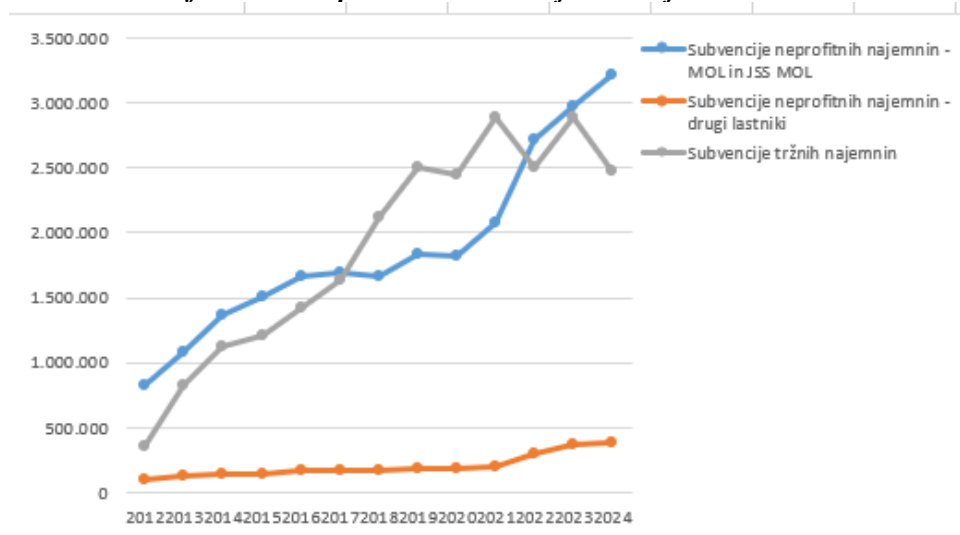
Izplačila oziroma obračuni subvencij najemnine in izrednih pomoči za zadnje štiriletno obdobje so razvidna iz tabele in grafa v nadaljevanju.

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

Vsebina	2021	2022	2023	2024	% 24/23
Subvenc. neprof. najem. - MOL in JSS MOL	2.070.045	2.720.829	2.967.971	3.211.197	108,2
Subvencije neprof. najemnin - drugi lastniki	205.081	293.094	368.352	384.721	104,4
Subvencije tržnih najemnin	2.885.992	2.504.921	2.893.566	2.473.007	85,5
<b>Skupaj subvencije</b>	<b>5.161.118</b>	<b>5.518.845</b>	<b>6.229.889</b>	<b>6.068.925</b>	<b>97,4</b>
Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	13.743	22.979	32.010	26.506	82,8

<sup>16</sup> Ta znesek vključuje tudi vračila tržnih subvencij po odločbah CSD. MSP je izdal sklep o povračilu sredstev z dne 28. 1. 2025.

**Graf 2: Trend izplačanih subvencij v obdobju 2012 - 2024**



## Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo

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

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

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

Vsebina	31.12.2024		31.12.2023	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL vpisana na JSS MOL in MOL	6.189	83,6%	5.841	80,7%
ETL vzpostavljena	51	0,7%	54	0,7%
Druga dokazila	1.167	15,8%	1.345	18,6%
<b>Skupaj vseh enot</b>	<b>7.407</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.240</b>	<b>100,0%</b>

## Dodeljevanje mestnih stanovanj in bivalnih enot

**18. javni razpis** za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je bil objavljen v aprilu 2019. Na seznam upravičencev, katerim se zagotavlja stanovanja, je bilo uvrščenih 334 upravičencev. V letu 2024 so bili rešeni še zadnji 4 upravičenci.

**19. javni razpis** za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je bil objavljen septembra 2021. Seznam upravičencev, za katere bodo zagotovljena stanovanja, je bil objavljen julija 2022. Skupaj je bilo na seznam upravičencev uvrščenih 453 upravičencev, ob koncu leta 2024 jih je bilo nerešenih še 114.

Po **3. javnem razpisu za namenska najemna stanovanja za mlade**, objavljenim v septembru 2022, je bilo razpisanih 60 stanovanj. Konec leta 2024 je ostal nerešen 1 upravičenec, ker je prišlo do razpada zunajzakonske skupnosti in je z dodelitvijo potrebno počakati na odločitev sodišča.

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

Nadaljevalo se je z dodeljevanjem **namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj** po 3. in 4. javnem razpisu, 5. odprtem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj v najem,

ki je bil zaključen oktobra 2023 in 6. odprtem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj, objavljenim marca 2024. Ker vsi prosilci iz 3. in 4. javnega razpisa, katerim se najprej ponudijo izpraznjena stanovanja, še ne želijo prevzeti stanovanja, se dodeljuje stanovanja tudi po 5. in 6. odprtem javnem razpisu. Dodeljenih je bilo 7 izpraznjenih in prenovljenih oskrbovanih stanovanj. Ob koncu leta so bili na prednostni listi po 4. javnem razpisu nerešeni še 4 upravičenci in 2 upravičenca iz 3. javnega razpisa. Po 5. javnem razpisu čaka na dodelitev stanovanja 60 upravičencev in po 6. javnem razpisu 34 upravičencev. Ob koncu leta čaka na oskrbovano stanovanje skupaj 100 upravičencev.

**Nevladnim in vladnim organizacijam** so bile za namene organiziranja stanovanjskih skupin dodeljene 3 stanovanjske enote, 13 stanovanjskih enot pa je bilo zagotovljenih za potrebe izvajanja pomembnih dejavnosti za MOL. Konec leta 2024 je bilo 27 organizacijam oddanih 74 stanovanjskih enot (od tega 6 hiš). Dodelitev stanovanjskih enot organizacijam, ki na podlagi soglasja pristojnega oddelka MOL čakajo na dodelitev stanovanjske enote, je odvisna od razpoložljivosti primernih stanovanjskih enot.

Z zamenjavo stanovanj je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 41 gospodinjstev. Prejetih je bilo 72 vlog **za zamenjavo stanovanja**. Na seznamu čakajočih sta bila konec leta 202 upravičenca.

**Bivalne enote** se je dodeljevalo na podlagi predhodne obravnave na Komisiji za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam, sestavljeni iz predstavnikov enot CSD Ljubljana, Odseka za pobude meščanov MOL, Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL ter predstavnikov JSS MOL. Oddanih je bilo 64 bivalnih enot, od tega 62 enot po redni poti (zunanjim prosilcem), 1 enota zaradi deložacije iz najemnega stanovanja in 1 nadomestna bivalna enota.

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

Sredstva na računih so se zmanjšala za 858.911 evrov, kar predstavlja poslovni izid tekočega leta. Poslovni rezultat tekočega leta skupaj s preteklimi leti se izkazuje v višini 196.001 evrov presežka prejemkov nad izdatki.

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

Pregledan je bil izpis odprtih obveznosti po strankah na dan 31. 12. 2024. Ugotovljeno je bilo, da se obveznosti tekoče poravnajo, razen v 3 (treh) primerih (Zaloška cesta 273, Ob Ljubljanci 42 in Črnuški bajer), ko obveznosti niso bile poravnane zaradi nedostavljene garancije ter sredstva zadržana skladno z določili sklenjene pogodbe. Obveznosti se usklajujejo na dan 31. 12. vsako leto.

#### **1.6. Obrazložitev novih obveznosti**

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2024 ni bilo.

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

JSS MOL nima izdanih poroštev in garancij. Najem kratkoročnega posojila v višini do 3.000.000 evrov je bil zavarovan z menicami. Dolgoročno posojilo SSRS za nakup 88 stanovanj s parkirnimi mesti Zelena jama F4 v višini 4.101.690 evrov je zavarovano s hipotekami na stanovanjskih enotah na naslovih Jakopičeva ulica 2/1-15 in 6/1-7. Potencialne obveznosti iz tožb znašajo 25.598,40 evrov.

## **2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH**

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

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

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

**JSS MOL po stanju 31. decembra 2024** izkazuje presežek izdatkov nad prejemki v višini 858.911 evrov iz poslovanja v letu 2024 in **presežek prejemkov nad izdatki v višini 196.001 evrov skupaj s preteklimi leti**. Iz poslovanja z namenskim premoženjem v letu 2024 so se sredstva na računih zmanjšala za 2.007.202 evrov in povečala za 546.969 evrov skupaj s preteklimi leti ter iz upravljanja sredstev MOL v letu 2024 so se sredstva na računih povečala za 1.148.292 evrov (iz naslova upravnih nalog – izplačila tržnih subvencij, ki jih je MOL povrnil JSS MOL v januarju 2024) in zmanjšala v višini 350.968 evrov skupaj s preteklimi leti:

- **namensko premoženje JSS MOL** – presežek izdatkov nad prejemki iz poslovanja v letu 2024 v višini 2.007.202 evrov se prišteje k presežku prejemkov nad izdatki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2024 **skupni presežek prejemkov nad izdatki znaša 546.969 evrov**.
- **premoženje MOL** – presežek prejemkov nad izdatki iz poslovanja v letu 2024 v višini 1.148.292 evrov se prišteje k presežku izdatkov nad prejemki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2024 **skupni presežek izdatkov nad prejemki znaša 350.968 evrov**.

## 2.1. Zakonske in druge pravne podlage

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

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

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

- Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim<sup>17</sup>,
- Pravilnik o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem<sup>18</sup>,
- Pravilnik o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem<sup>19</sup>,
- Splošni pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, objavljeni na spletni strani JSS MOL 28. 4. 2021,

<sup>17</sup> Uradni list RS, št. 85/16 in 184/21

<sup>18</sup> Uradni list RS, št. 41/07

<sup>19</sup> Uradni list RS, št. 31/10



- Pravilnik o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana<sup>20</sup>.

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

## 2.2. Dolgoročni cilji

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

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

## 2.3. Letni cilji

Letni cilji so bili sprejeti v Finančnem načrtu oziroma v Rebalansu finančnega načrta JSS MOL za leto 2024 in v nadaljevanju so predstavljeni **doseženi cilji**.

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

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

V začetku leta 2024 je JSS MOL prevzel v posest 88 stanovanjskih enot s pripadajočimi parkirnimi mesti, ki jih je na območju Zelena jame pridobil na podlagi menjalne in prodajne pogodbe, ki sta bili sklenjeni z zasebnim investitorjem. V istem letu so bila fizično zaključena dela za preureditev kletnih prostorov v stavbi na naslovu Zaloška cesta 160a, Ljubljana, s katerimi so bili zagotovljeni dve novi bivalni enoti,

---

<sup>20</sup> Uradni list RS, št. 41/07 in 16/17

istočasno pa so bila v navedeni stavbi fizično prenovljena tri dalj časa prazna stanovanja, kar je bilo povezano z nujno celovito prenovo predmetne večstanovanjske stavbe. Konec leta 2024 je imel JSS MOL v gradnji kar tri stanovanjske soseske in sicer sosesko Zvezna ulica, sosesko Rakova jelša I in sosesko Litijska – Pesarska. V aprilu 2024 je bilo pridobljeno GD za gradnjo novega Zavetišča za brezdomce. V marcu 2024 je bila vložena zahtevo za izdajo GD za gradnjo stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova, ki je v tem trenutku največji investicijski projekt JSS MOL v razvoju, v decembru 2024 pa je bila vložena še zahteva za izdajo GD za gradnjo večstanovanjske stavbe na Resljevi ulici. V decembru 2024 je bil zaključen postopek izbire izvajalca za izvedbo GOI za spremembo namembnosti v delu obstoječih večstanovanjskih stavb v 11 oskrbovanih stanovanj v soseski Črnuški bajer. Razvojne aktivnosti so se izvajale tudi na ostalih investicijskih projektih kot je Rakova jelša III, Jesihov štradon, na območju ob Cesti dveh Cesarjev, Cerutova, Brilejeva itn. Pridobivala so se tudi zemljišča za razvoj novih stanovanjskih sosesk na območju Bizovika ter kupovale dodatne stanovanjske enote.

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

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

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

Nadaljevalo se je z dodeljevanjem stanovanj upravičencem iz **18. in 19. javnega razpisa** za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in drugim upravičencem, skladno s stanovanjskim programom MOL. Dodeljevanje stanovanj po 18. javnem razpisu je bilo v letu 2024 zaključeno. Septembra 2023 je bil objavljen **20. javni razpis** za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, na katerega je sklad prejel 3.585 vlog. Prednostne liste so bile objavljene 26. 4. 2024. V pritožbenih postopkih je bilo ugotovljeno, da so nekateri prosilci priložili ponarejene listine, na podlagi česar so stekli ustrezni postopki in posledično so pritožbeni postopki še v teku. Na podlagi sklepa Nadzornega sveta JSS MOL je sklad za prosilce, ki so na prednostnih listah uvrščeni tako visoko, da bodo med dobitniki stanovanj, in niso priložili ponarejenih listin, pričeli z dodeljevanjem tudi po 20. javnem razpisu in sicer tistih stanovanj, ki jih sklad ni potreboval za čakajoče upravičence po 19. javnem razpisu in **3. javnem razpisu za namenska najemna stanovanja za mlade**. Dodeljevanje stanovanj po 3. javnem razpisu za namenska najemna stanovanja za mlade je bilo v letu 2024 zaključeno, z izjemo 1 upravičenca, pri katerem je prišlo do razpada zunajzakonske skupnosti in je potrebno počakati na odločitev sodišča. Izvajale so se tudi dodelitve izpraznjenih namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj po 3., 4., 5. in 6. javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih oskrbovanih stanovanj v najem. 5. odprti javni razpis za namenska najemna - oskrbovana stanovanja je bil zaključen oktobra 2023 in marca 2024 objavljen 6. odprti javni razpis za namenska najemna – oskrbovana stanovanja.

Dodelitev **hišniških stanovanj**, ki se izvajajo v sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL na podlagi Pravilnika o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem in dodelitev službenih stanovanj na podlagi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem, v letu 2024 ni bilo.

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

Zaradi spremenjenih družinskih razmer in z namenom racionalne izrabe stanovanj, tako da najemniki zasedajo primerno velika stanovanja glede na število članov gospodinjstva ter upošteva njihove

gmotne razmere in čakalno dobo, so se izvajale **zamenjave stanovanj** skladno s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana.

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

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

## 2.4. Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev

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

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

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

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

JSS MOL je **aktivno sodeloval** z Ministrstvom za solidarno prihodnost (v nadaljevanju MSP) in drugimi deležniki na stanovanjskem področju predvsem na področju potrebnih zakonodajnih sprememb na stanovanjskem področju (spremembe SZ-1, spremembe Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, prenova sistema neprofitnih najemnin, spremembe standardov vzdrževanja in načina točkovanja stanovanj itd.). Sredi leta 2024 je bila sprejeta novela SZ-1F, ki sledi predvsem odločbi Ustavnega sodišča glede najemnikov denacionaliziranih stanovanj, in konec leta spremembe Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Glede na to, da se je pri 20. javnem razpisu za neprofitna najemna stanovanja v pritožbenih postopkih ugotovilo, da so v zadevah ponarejene listine predvsem za pridobitev točk iz naslova zdravstvenih razmer, je dobrodošla novost, da zdravstvene razmere niso več uvrščene med obvezne točkovalne kategorije.

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

- za izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon, v okviru katere se načrtuje izgradnja 44 stanovanjskih enot s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo, GD v letu

2023 ni bilo izdano, se je pa JSS MOL aktivno vključeval v vse sodne in upravne postopke z namenom, da bi v čim krajšem času dosegli pogoje za izdajo GD,

- po uvedbi izvajalca v delo (začetek januarja 2024) se je tekoče in brez zapletov izvajala gradnja stanovanjske soseske s 87 stanovanji na območju Zelene jame (OPPN Zvezna),
- od uvedbe izvajalca v delo (11. 7. 2024) se je tekoče in brez posebnih zapletov izvajala gradnja stanovanjske soseske z 97 stanovanjskimi enotami na lokaciji Litijska – Pesarska,
- po sprejetju in uveljavitvi OPPN 139: Novi center in izdelavi DGD je bila vložena zahteva za izdajo GD za gradnjo stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova s 361 stanovanjskimi enotami; uspešno so bile zaključene aktivnosti za ureditev lastniških razmerij v območju gradnje in aktivnosti za ustrezno vzpostavitev pravic gradnje; odstranjen (porušen) je bil en objekt, intenzivno pa so se izvajale tudi aktivnosti za odstranitev ostalih obstoječih objektov v območju predvidene gradnje,
- s sicer nekolikšnim časovnim zamikom je bilo pridobljeno GD za gradnjo nove stanovanjske soseske na lokaciji Rakova jelša I z 99 stanovanjskimi enotami, po začetku izvedbe del v juniju 2024 pa je gradnja potekala brez posebnih zapletov,
- pridobljeno je bilo GD za gradnjo novega Zavetišča za brezdomce,
- vložena je bila zahteva za izdajo GD za gradnjo večstanovanjske stavbe na Resljevi,
- po dolgotrajnih prizadevanjih je bila izvedena nekoliko večja sanacija stavbe Zaloška 160a in
- v zvezi z območji ob Cesti dveh cesarjev, ki so bila s strani MOL in JSS MOL prepoznana kot potencialna območja gradnje neprofitnih stanovanj, so se v letu 2024 izvajale aktivnosti za utemeljitev podanih pobud v postopku 5. sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta – izvedbeni del, z DSU d.o.o. so se preverjale možnosti skupne gradnje javnih stanovanj v območju OPPN Vrtno mesto Sibirija vzhod, izvajale pa so se tudi aktivnosti za urejanje lastništva v območju OPPN Vrtno mesto Sibirija.

JSS MOL se je v letu 2024 – zlasti z namenom omogočanja oziroma lajšanja gradnje novih javnih najemnih stanovanj v zvezi z lastnimi investicijskimi namerami oziroma projekti – z vložitvijo pobud vključil v postopek 5. sprememb in dopolnitev OPN ID. V letu 2024 je bilo naročenih in izdelanih več strokovnih podlag, s katerimi bo JSS MOL utemeljeval vložene pobude za spremembe in dopolnitve OPN ID.

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

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

- po 18. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem se je nadaljevalo z dodeljevanjem stanovanj, ob koncu leta so bili rešeni vsi upravičenci,
- nadaljevalo se je tudi z dodeljevanjem stanovanj upravičencem po 19. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ob koncu leta je bilo nerešenih 114 upravičencev,
- po 3. javnem razpisu za oddajo namenskih najemnih stanovanj za mlade v starosti od 18. do 29. leta, so bili rešeni vsi upravičenci, z izjemo 1 upravičenca, pri katerem je, zaradi razpada zunajzakonske skupnosti, potrebno počakati na odločitev sodišča,
- obravnavane so bile vloge, prejete na 5. odprtem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj v najem, ki je bil zaključen oktobra 2023 in 6. odprtem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj, objavljenim marca 2024,
- izpraznjena in prenovljena oskrbovana stanovanja so bila dodeljena 7 upravičencem,
- dodeljene so bile 3 stanovanjske enote namenjene organiziranju stanovanjskih skupin ter 13 enot za potrebe izvajanja pomembnih dejavnosti za MOL,
- z zamenjavo stanovanj je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 41 gospodinjstev in

- na predlog Komisije za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam, se je dodelilo 62 bivalnih enot ter 1 zaradi deložacije iz najemnega stanovanja in 1 nadomestna bivalna enota.

V letu 2024 je bilo zaključenih 312 postopkov preverjanja izpolnjevanja dohodkovnih in premoženjskih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Izdanih je bilo 255 odločb o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja in 52 odločb o neizpolnjevanju teh pogojev in pričetku plačevanja tržne najemnine, 5 postopkov je bilo ustavljenih.

Redno so se obračunavale subvencije neprofitnih najemnin po odločbah iz distribucijskega modula MDDSZ in tako se je 1.801 gospodinjstvom z nižjimi dohodki (21 več kot predhodno leto) omogočilo socialno vzdržnost najemnih razmerij, da so kljub nizkim dohodkom lahko ohranili svoje domovanje.

Z izplačevanjem subvencij tržne najemnine se je 1.038 upravičencem (100 manj kot predhodno leto) omogočilo vzdržnost tržnih najemnih razmerij, saj le-ti zaradi pomanjkanja neprofitnih najemnih stanovanj ne uspejo na razpisih za najem neprofitnega stanovanja.

Na podlagi sklepa MS MOL je bilo 38 najbolj ogroženim uporabnikom stanovanjskih enot obračunana izredna pomoč kot znižanje najemnine (1 več kot predhodno leto).

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

V letu 2024 se je nadaljevalo z zagotavljanjem optimalnih delovnih pogojev, z vzdrževanjem in nadgrajevanjem medsebojnih odnosov, z motiviranjem zaposlenih na vseh ravneh, z izvajanjem aktivnosti, povezanih s pridobljenimi certifikati (Družbeno odgovoren delodajalec, Družini prijazna organizacija in Zdravju prijazna organizacija). Navedene certifikate se je nadgrajevalo ter aktivno vključevalo zaposlene v vsa področja delovanja JSS MOL. Decembra 2024 je JSS MOL prejel Zlati certifikat za leto 2025 v okviru Programa promocije zdravja pri delu. JSS MOL je v okviru obstoječih možnosti ohranjal primerne delovne pogoje za zaposlene in višal raven strokovne usposobljenosti z ustreznimi izobraževanji zaposlenih. Skrbel je za izvajanje in usklajevanje sprejetih ukrepov za zaščito zdravja zaposlenih, najemnikov, strank oziroma drugih deležnikov.

Skladno s spremembami zakonodaje ter delovnimi procesi se je nadaljevalo tudi z nadgradnjo računalniških programov. V letu 2024 se je tako začelo s postopkom vzpostavljanja novega informacijskega sistema za vodenje nepremičninskih evidenc in delovnih procesov, povezanih z delovanjem JSS MOL.

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

Praviloma so se aktivnosti izvajale skladno z načrti, v posameznih primerih pa je prišlo do časovnih zamikov oziroma drugih odmikov od zastavljenih načrtov, zlasti iz razlogov opisanih v točki 2.9 tega poročila, na katere pa JSS MOL ni mogel vplivati oziroma ni mogel bistveno vplivati. Zaradi relativno stabilne gospodarske situacije v letu 2024 ni bilo potreb po (večjem) povečevanju odhodkov iz tega razloga. V letu 2024 je JSS MOL zaznal, da se je na objavljena javna naročila JSS MOL odzivalo nekoliko večje število ponudnikov kot v preteklosti, s čimer je bila zagotovljena večja konkurenčnost v postopkih oddaje javnih naročil, kar običajno pomeni ugodnejše ponudbene cene za JSS MOL.

V pričakovanju objave s strani države obljubljenega razpisa posojil pod ugodnejšimi pogoji se JSS MOL ni odločil za pridobitev novih dolžniških sredstev pri SSRS za projekte Zelena jama, Zvezna, Litjska – Pesarska, Rakova jelša 1 in Črnuški bajer, po objavljenem Programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot ter objavljenem Programu sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše v letih 2024 in 2025, čeprav je oddal vloge za pridobitev posojil za te projekte.

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

JSS MOL je bil pri doseganju ciljev uspešen. Zagotavljal je pestro stanovanjsko ponudbo in izvajal načrtovane aktivnosti. Stanovanjski fond v registru osnovnih sredstev se je povečal za 87 enot in povečalo se je tudi število občanov, pri čemer se je statistično dostopnost do najemnih neprofitnih stanovanj v javni lasti za meščane glede na predhodno leto zmanjšala.

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

Vsebina	2021	2022	2023	2024	Razlika	%24/23
Število stanovanj MOL in JSS MOL	4.433	4.413	4.578	4.665	87	101,9
Število prebivalcev MOL (30.6.2024)	293.822	293.845	297.432	298.227	795	100,3
Število prebivalcev na stanovanje	66	67	65	64	-1	98,5

Sredstva za izplačilo subvencij najemnin po izdanih odločbah so se zmanjšala, in sicer za 2,6 % v primerjavi s predhodnim letom in so v višini 6.068.925 evrov. Pomoč iz javnih sredstev pri plačevanju najemnine je uveljavilo 2.839 občanov, in sicer 1.801 v neprofitnem najemu ter 1.038 v tržnem najemu oziroma 79 najemnikov manj kot leto prej. Število prejemnikov posamezne vrste subvencije najemnine za zadnja štiri leta je razvidno iz spodnje tabele.

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

Vsebina	2021	2022	2023	2024	% 24/23
Prejemniki subv. nepr. najem. v stan. MOL in JSS	1.527	1.564	1.584	1.605	101,3
Prejemniki subvenc. neprof. najem. - drugi lastnik	151	196	196	196	100,0
Prejemniki subvencije tržne najemnine	1.188	1.135	1.138	1.038	91,2
<b>Skupaj</b>	<b>2.866</b>	<b>2.895</b>	<b>2.918</b>	<b>2.839</b>	<b>97,3</b>
Prejemniki izredne pomoči pri uporabi stanovanja	24	41	37	38	102,7

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

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

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

Vsa naročila dobav blaga, storitev in gradenj so bila izvedena skladno z Zakonom o javnem naročanju – ZJN-3<sup>21</sup>. Pri vseh naročilih je bil **izbran ponudnik z najugodnejšo ponudbo**, s čimer je bila zagotovljena gospodarna poraba javnih sredstev. Pri nobenem od postopkov oddaje javnih naročil, objavljenih na Portalu javnih naročil, ni bil vložen zahtevek za revizijo. Učinkovitost (v kvantitativnem, kvalitativnem ter terminskem pogledu in z vidika gospodarnosti) se je zagotavljala z ustreznim načrtovanjem dela in sprotnim usklajevanjem aktivnosti ter rednim spremljanjem realizacije vrednosti in veljavnosti pogodb.

V postopkih izbire upravnika posamezne stavbe se zasleduje temeljno usmeritev zagotavljanja **stroškovne ekonomičnosti storitev upravljanja** (t. j. ugodne cene upravnških storitev ob hkratnih

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

nižjih stroških obratovanja in vzdrževanja). V vsaki razpisni dokumentaciji za izvedbo postopka izbire upravnika je v merilo za izbor najugodnejšega ponudnika poleg stroškov upravljanja vedno vključena tudi višina stroškov obratovanja, katere sicer plačujejo najemniki.

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

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

Nadaljevalo se je z **ločenim oddajanjem parkirnih mest** izpraznjenih stanovanjskih enot obstoječega fonda in v novozgrajeni stanovanjski soseski Zelena jama F4. Razpoložljiva parkirna mesta so bila najprej ponujena najemnikom stanovanjskih enot, last JSS MOL in MOL ter nato zunanjim interesentom z javnimi objavami namer za sklenitev neposredne pogodbe. Z namenom uskladitve najemnine za parkirna mesta z dvigom neprofitnih najemnin, je bila konec leta 2024 mesečna najemna za parkirna mesta spremenjena tako, da za pokrita parkirna mesta znaša 50,00 evrov (prej 35,00 evrov) in za zunanja parkirna mesta 30,00 evrov (prej 20,00 evrov).

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

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

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

**Krepilo se je sodelovanje različnih javnih služb** (enot CSD Ljubljana, zdravstvenih organizacij, Policije in pristojnih oddelkov MU MOL) v smeri iskanja ustreznih stanovanjskih rešitev ter ohranjanje le teh. V stanovanjski stavbi na Knobleharjevi ulici, kjer so nekateri najemniki bivalnih enot potrebni osebne pomoči zaradi slabega zdravstvenega stanja, zagotavlja pomoč tem najemnikom poleg predstavnikov Društva Kralji ulice tudi Patronažna služba Zdravstvenega doma Ljubljana in Zavod za oskrbo na domu, saj gre dejansko v nekaterih primerih za nego težko bolnih. V okviru izvajanja **antideložacijske dejavnosti** je že dlje časa organizirana nastanitvena podpora Društva Kralji ulice v stanovanjski soseski Polje. Ker je praksa pokazala, da bi bila dobrodošla vključitev Društva Kralji ulice in javnih zavodov Mala ulica in Mladi zmaji tudi v soseskah Brdo, Rakova jelša II in Cesta v Gorice, smo v letu 2024 organizirali nastanitveno podporo tudi na teh lokacijah.

Glede na zaznane slabe medosebne in medsosedske odnose ter primere neprimerne rabe stanovanjskih enot, je bilo potrebno tudi v letu 2024 precej pozornosti **usmeriti v mirno reševanje nastalih sporov in kršitev**, vse z namenom ohranitve najemnih razmerij in zagotovitve primerne medsosedskega sožitja.

## 2.8. Ocena delovanja notranjega finančnega nadzora

JSS MOL je skladno z 9. členom Zakona o javnih skladih zavezan k zunanjemu revidiranju letnega poročila. Za zunanjskega revizorja letnega poročila za obdobje 2022-2024 je bila imenovana revizijska

družba Valuta, družba za revizijo d. o. o., ki je v novembru 2024 izvedla začetno fazo pregleda poslovanja, nato pa je v januarju in februarju 2025 izvedla še zaključni del revidiranja letnega poročila za leto 2024. Pri tem so posebno pozornost namenili proučevanju okoliščin in značilnosti poslovanja sklada, ki pomembno vplivajo na računovodske izkaze. V letu 2024 je zunanja revizija podrobneje posnela proces nabave storitev in proces okolja kontroliranja in ugotavljala, če delujejo poslovodske in notranje računovodske kontrole v obravnavanih poslovnih procesih. Zunanja revizija je ugotovila, da ima JSS MOL **vzpostavljene notranje kontrole** na področju procesa nabave storitev in okolja kontroliranja ter da le-te stalno in učinkovito delujejo. Bistvenih **pomanjkljivosti zunanja revizija ni ugotovila**.

Na osnovi Dogovora o pristopu k Službi za notranjo revizijo v okviru MOL in skladno z letnimi načrti dela SNR MOL izvaja preglede delovanja sistemov notranjih kontrol na različnih področjih poslovanja JSS MOL. V letu 2024 je SNR MOL izvedla revizijo sistema notranjih kontrol v delovnih postopkih za zagotovitev pravilnosti poslovanja na področju evidenčnega javnega naročanja. Notranja revizija je podala revizijsko oceno, da je sistem notranjih kontrol delno učinkovit in izdala 2 priporočili in 4 svetovanja za izboljšanje poslovanja. Odzivno poročilo s prejetimi ukrepi bo sklad posredoval na SNR MOL najkasneje do 21. 3. 2025.

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

Posodobljen je bil register tveganj in ob tem preverjena ustreznost notranjih kontrol glede na identificirana poslovna tveganja. Na podlagi tega je bila izpolnjena Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ za leto 2024, iz katere izhaja, da so poslovna tveganja primerno obvladovana.

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

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

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

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

## **2.10. Ocena učinkov poslovanja na druga področja**

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



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

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

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

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



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

## ***B. RAČUNOVODSKO POROČILO***

***ZA LETO 2024***

# 1. RAČUNOVODSKI IZKAZI

## 1.1. Bilanca stanja na dan 31. 12. 2024

Členitev skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks 6=4/5
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
	<b>A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)</b>	<b>001</b>	<b>347.072.856</b>	<b>339.703.356</b>	<b>102,2</b>
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	2.201.344	2.114.526	104,1
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	2.201.344	2.106.578	104,5
02	NEPREMIČNINE	004	490.609.194	473.954.038	103,5
03	POPRAVEK VREDNOSTI ZGRADB	005	143.599.327	134.346.337	106,9
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	731.735	727.899	100,5
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	694.809	676.995	102,6
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0	-
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	24.787	35.249	70,3
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	1.276	1.554	82,1
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0	-
	<b>B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)</b>	<b>012</b>	<b>10.361.831</b>	<b>23.254.478</b>	<b>44,6</b>
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVLJIVI VREDNOSTNI PAPIRJI	013	0	0	-
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	626.582	1.606.827	39,0
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	1.120.692	1.044.953	107,2
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0	-
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	517.850	3.116.459	16,6
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0	-
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	11.552	17.978	64,3
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	3.422.916	3.449.118	99,2
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	4.662.033	14.018.983	33,3
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	205	160	128,1
	<b>C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031)</b>	<b>023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
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	027	0	0	-
34	PROIZVODI	028	0	0	-
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0	-
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0	-

Členitev skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks 6=4/5
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0	-
	<b>I. AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)</b>	<b>032</b>	<b>357.434.687</b>	<b>362.957.834</b>	<b>98,5</b>
99	IZVENBILANČNA EVIDENCA	033	0	0	-
	<b>D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)</b>	<b>034</b>	<b>14.264.158</b>	<b>25.117.899</b>	<b>56,8</b>
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0	-
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	160.785	174.824	92,0
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	3.213.315	12.646.302	25,4
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	162.074	85.122	190,4
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	1.097.423	1.118.920	98,1
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	4.545.887	3.454.114	131,6
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	39.486	45.690	86,4
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	5.044.982	7.592.767	66,4
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	205	160	128,1
	<b>E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)</b>	<b>044</b>	<b>343.170.529</b>	<b>337.839.935</b>	<b>101,6</b>
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0	-
91	REZERVNI SKLAD	046	435.964	522.800	83,4
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0	-
93	REZERVACIJE	048	0	0	-
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	304.221.514	302.224.666	100,7
9410	Sklad premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti, za neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva	050	0	0	-
9411	Sklad premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti, za finančne naložbe	051	0	0	-
9412	Presežek prihodkov nad odhodki	052	0	0	-
9413	Presežek odhodkov nad prihodki	053	0	0	-
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	35.430.533	33.437.222	106,0
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	1.760.254	1.664.149	105,8
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	1.673.231	1.490.358	112,3
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	-
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0	-
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	350.968	1.499.260	23,4
	<b>I. PASIVA SKUPAJ (034+044)</b>	<b>060</b>	<b>357.434.687</b>	<b>362.957.834</b>	<b>98,5</b>
99	IZVENBILANČNA EVIDENCA	061	0	0	-

## 1.2. Izkaz prihodkov in odhodkov

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks 6=4/5
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI (102+153+166+176+192)</b>	<b>101</b>	<b>34.246.569</b>	<b>19.956.968</b>	<b>171,6</b>
	<b>TEKOČI PRIHODKI (103+140)</b>	<b>102</b>	<b>13.419.031</b>	<b>12.134.997</b>	<b>110,6</b>
<b>70</b>	<b>DAVČNI PRIHODKI (104+108+113+116+121+131+139)</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK	104	0	0	-
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST	108	0	0	-
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO	113	0	0	-
703	DAVKI NA PREMOŽENJE	116	0	0	-
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE	121	0	0	-
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE	131	0	0	-
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0	0	-
<b>71</b>	<b>NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150)</b>	<b>140</b>	<b>13.419.031</b>	<b>12.134.997</b>	<b>110,6</b>
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	13.002.202	11.790.686	110,3
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0	-
7102	Prihodki od obresti	143	29.567	49.631	59,6
7103	Prihodki od premoženja	144	12.972.635	11.741.055	110,5
711	TAKSE IN PRISTOJBINE	145	0	0	-
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0	0	-
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	3.191	8.502	37,5
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	150	413.638	335.809	123,2
<b>72</b>	<b>KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)</b>	<b>153</b>	<b>644.559</b>	<b>1.574.604</b>	<b>40,9</b>
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	530.647	653.699	81,2
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	487.860	653.699	74,6
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	42.786	0	-
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG	159	0	0	-
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (163+164+165)	162	113.912	920.905	12,4
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0	-
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	112.172	918.205	12,2
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	1.740	2.700	64,4
<b>73</b>	<b>PREJETE DONACIJE (167+170)</b>	<b>166</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (168+169)	167	0	0	-
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0	-

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
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	-
<b>74</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI (177+183)</b>	<b>176</b>	<b>15.306.407</b>	<b>6.241.332</b>	<b>245,2</b>
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	15.306.407	6.241.332	245,2
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	3.671.896	0	-
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	11.634.511	6.241.332	186,4
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0	-
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0	-
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij in javnih zavodov	182	0	0	-
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EU IN IZ DRUGIH DRŽAV	183	0	0	-
<b>78</b>	<b>PREJETA SREDSTVA IZ EU IN IZ DRUGIH DRŽAV (198+204+209+210+218+219+220)</b>	<b>192</b>	<b>4.876.573</b>	<b>6.035</b>	<b>80.804,9</b>
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE	198	0	0	-
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV	204	0	0	-
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	0	-
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU	210	0	0	-
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU	218	4.876.573	0	-
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	0	6.035	0,0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EU	220	0	0	-
	<b>II. SKUPAJ ODHODKI (222+266+295+907+921)</b>	<b>221</b>	<b>38.900.789</b>	<b>17.841.822</b>	<b>218,0</b>
<b>40</b>	<b>TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260+932)</b>	<b>222</b>	<b>9.567.739</b>	<b>7.484.830</b>	<b>127,8</b>
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	1.974.805	1.902.970	103,8
4000	Plače in dodatki	224	1.654.803	1.603.614	103,2
4001	Regres za letni dopust	225	74.961	67.503	111,0
4002	Povračila in nadomestila	226	124.635	125.069	99,7
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	62.063	60.659	102,3
4004	Sredstva za nadurno delo	228	40.262	28.886	139,4
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0	-
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	18.081	17.239	104,9

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	231	313.956	292.917	107,2
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	152.237	142.006	107,2
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	130.100	122.946	105,8
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	1.010	983	102,8
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	1.834	1.734	105,8
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	28.775	25.248	114,0
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+247)	237	4.463.364	3.735.066	119,5
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	114.952	70.989	161,9
4021	Posebni material in storitve	239	12.437	15.100	82,4
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	102.784	70.958	144,9
4023	Prevozní stroški in storitve	241	228	175	130,0
4024	Stroški službenih potovanj	242	18.084	20.993	86,1
4025	Tekoče vzdrževanje	243	3.675.977	3.374.151	108,9
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	44.535	22.015	202,3
4027	Kazni in odškodnine	245	233.729	0	-
4029	Drugi operativni odhodki	247	260.637	160.685	162,2
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253+931)	248	2.359.981	1.218.351	193,7
4030	Plačila obresti od kreditov Banki Slovenije	249	0	0	-
4031	Plačila obresti od kreditov bankam	250	543.582	473.167	114,9
4032	Plačila obresti od kreditov drugim finančnim institucijam	251	0	0	-
4033	Plačila obresti od kreditov drugim domačim kreditodajalcem	252	1.816.399	745.184	243,8
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 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 UPRAVLJAVCA EZR PRETEKLEGA LETA	932	0	0	-
409	REZERVE (261+262+263+264+265)	260	455.633	335.526	135,8
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0	-
4091	Proračunska rezerva	262	0	0	-
4092	Druge rezerve	263	0	0	-

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
4093	Sredstva za posebne namene	264	455.633	335.526	135,8
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0	-
<b>41</b>	<b>TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)</b>	<b>266</b>	<b>2.878.491</b>	<b>3.288.571</b>	<b>87,5</b>
410	SUBVENCIIJE (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	2.873.204	3.284.791	87,5
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0	-
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0	-
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0	-
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0	-
4114	Pokojnine	276	0	0	-
4115	Nadomestila plač	277	0	0	-
4116	Boleznine	278	0	0	-
4117	Štipendije	279	0	0	-
4119	Drugi transferi posameznikom	280	2.873.204	3.284.791	87,5
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0	-
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (283+284+285+286+287+288+289)	282	5.287	3.780	139,9
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0	-
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0	-
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	0	0	-
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0	-
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	5.287	3.780	139,9
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	-
<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI (296)</b>	<b>295</b>	<b>26.454.559</b>	<b>7.068.421</b>	<b>374,3</b>
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+905+906)	296	26.454.559	7.068.421	374,3
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	14.753.761	1.718.302	858,6
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0	-
4202	Nakup opreme	299	15.817	8.608	183,7
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0	-



Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	8.312.245	789.608	1.052,7
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	1.587.900	1.158.769	137,0
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	656.179	2.471.731	26,5
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	105.469	101.368	104,0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	1.023.187	820.035	124,8
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0	-
<b>43</b>	<b>INVESTICIJSKI TRANSFERI (908+916)</b>	<b>907</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
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 javnim agencijam	918	0	0	-
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0	-
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0	-
<b>450</b>	<b>PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EU (922+923+924+925+926)</b>	<b>921</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun EU	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 (BND)	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 bruto nacionalnega dohodka (BND) v korist drugih držav	926	0	0	-
	<b>III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221)</b>	<b>927</b>	<b>0</b>	<b>2.115.146</b>	<b>0,0</b>
	<b>III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)</b>	<b>928</b>	<b>4.654.219</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	58	56	103,6
	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 6=4/5
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
<b>75</b>	<b>IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN ZMANJŠANJE FINANČNIH NALOŽB (302+313+319+320)</b>	<b>301</b>	<b>14.079</b>	<b>15.528</b>	<b>90,7</b>
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	13.801	15.250	90,5
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	13.801	15.250	90,5
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 in javnih zavodov	311	0	0	-
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0	-
751	ZMANJŠANJE FINANČNIH NALOŽB (314+315+316+317+318)	313	0	0	-
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev in drugih zmanjšanj kapitala v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0	-
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev in drugih zmanjšanj kapitala v finančnih institucijah	315	0	0	-
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev in drugih zmanjšanj kapitala v privatnih podjetjih	316	0	0	-
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev doma in v tujini	317	0	0	-
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0	-
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	278	278	100,1
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0	0	-
<b>44</b>	<b>V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE FINANČNIH NALOŽB (322+333+340+344+347)</b>	<b>321</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
440	DANA POSOJILA (323+324+325+326+327+328+329+330+331+332)	322	0	0	-
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0	0	-
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	-

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks 6=4/5
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0	-
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0	-
4408	Dana posojila javnim agencijam in javnim zavodom	331	0	0	-
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0	0	-
441	POVEČANJE FINANČNIH 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	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, javne agencije in finančne družbe	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	-
	<b>VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMENBA KAPITALSKIH DELEŽEV (301-321)</b>	<b>348</b>	<b>14.079</b>	<b>15.528</b>	<b>90,7</b>
	<b>VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMENBA KAPITALSKIH DELEŽEV (321-301)</b>	<b>349</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

## 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
<b>50</b>	<b>VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)</b>	<b>351</b>	<b>6.516.964</b>	<b>590.740</b>	<b>1.103,2</b>
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	6.516.964	590.740	1.103,2
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0	-
5001	Najeti krediti pri bankah	354	2.000.000	0	-
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0	-
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	4.516.964	590.740	764,6
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 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	-
<b>55</b>	<b>VIII. ODPLAČILA DOLGA (365+371)</b>	<b>364</b>	<b>2.735.735</b>	<b>2.378.503</b>	<b>115,0</b>
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	2.735.735	2.378.503	115,0
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0	-
5501	Odplačila kreditov bankam	367	885.412	885.413	100,0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0	-
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	1.850.322	1.493.090	123,9
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 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	-
	<b>IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (351-364)</b>	<b>377</b>	<b>3.781.229</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
	<b>IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)</b>	<b>378</b>	<b>0</b>	<b>1.787.763</b>	<b>0,0</b>
	<b>X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)</b>	<b>379</b>	<b>0</b>	<b>342.911</b>	<b>0,0</b>
	<b>X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)</b>	<b>380</b>	<b>858.911</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

## 2. POJASNILA K IZKAZOM

### 2.1. Pojasnila k bilanci stanja

#### 2.1.1. Sredstva

Skupna vrednost aktive oziroma sredstev JSS MOL na dan 31. 12. 2024 znaša 357.434.687 evrov, kar je 5.523.147 evrov oziroma 1,5 % manj kot predhodno leto. Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju so se povečala za 2,2 % zaradi nakupov osnovnih sredstev, aktivnosti na investicijah za izgradnjo novih enot in prenosov v upravljanje ter s tem preseгла zmanjšanja iz naslova obračunane amortizacije v glavnini v višini 3 % od nabavne vrednosti enote. Kratkoročna sredstva pa so se glede na preteklo leto znižala, večinoma iz naslova neplačanih odhodkov (skupina 18) in kratkoročnih terjatev do uporabnikov EKN (skupina 14), predvsem do MOL.

Obračunana amortizacija vseh osnovnih sredstev znaša 9.444.091 evrov. Vrednost premoženja JSS MOL se je zaradi amortizacije zmanjšala za 9.308.770 evrov in vrednost premoženja MOL, v upravljanju JSS MOL, za 135.321 evrov.

Vrednost dolgoročnih sredstev v izkazu je 347.072.856 evrov in predstavljajo 97,1 % vseh sredstev, kratkoročnih sredstev izkazanih v bilanci stanja je 10.361.831 evrov, kar je 2,9 % 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 drobn inventar, katerega doba uporabnosti je daljša od enega leta in katerega posamična nabavna vrednost po dobaviteljevem računu ne presega 500 evrov. V skladu s 45. členom Zakona o računovodstvu se drobn inventar odpiše enkratno v celoti ob nabavi.

Opredmetena osnovna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje za priznanje, se ob začetnem priznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo nakupna cena, nevratljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno usposobitvi za nameravano uporabo. Med nevratljive nakupne dajatve se vštevata 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 2024 so enake kot v letu 2023.

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

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

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

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

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše nepremičnine. Njihova neodpisana vrednost konec leta znaša 347.009.867 evrov, kar je za 2,2 % oziroma 7.402.165 evrov več kot leto poprej.

**Tabela 12: Neodpisane vrednosti nepremičnin**

Vsebina	2024	delež v %	2023	delež v %
1	2	3	4	5
<b>Nepremičnine v lasti JSS MOL</b>	<b>345.360.308</b>	<b>99,5</b>	<b>338.148.388</b>	<b>99,5</b>
Zemljišča	29.304.185	8,4	28.882.128	8,5
Stanovanja in druge enote	299.735.033	86,4	289.377.589	85,2
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	16.321.090	4,7	19.888.670	5,8
<b>Nepremičnine v lasti MOL, v upravljanju</b>	<b>1.649.559</b>	<b>0,5</b>	<b>1.459.314</b>	<b>0,5</b>
Zemljišča	567.518	0,2	567.518	0,2
Stanovanja in druge enote	1.082.041	0,3	891.796	0,3
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	0	0,0	0	0,0
<b>Nepremičnine</b>	<b>347.009.867</b>	<b>100,0</b>	<b>339.607.702</b>	<b>100,0</b>

Konec leta je bilo v registru osnovnih sredstev 7.405 enot, od tega je bilo 4.665 stanovanjskih enot, kar je 87 enot več kot leto poprej. Število parkirnih mest in garaž je 2.735, to je 78 enot več v primerjavi s preteklim letom. Poslovnih prostorov je 5, kar je enako kot leto prej. V lasti MOL je 22 enot, v lasti JSS MOL pa 7.383 enot. Število enot v registru osnovnih sredstev po stanju 31. 12. 2024 po vrsti in lastništvu je razvidno iz naslednje tabele.

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

Vsebina	Število enot 31.12.2024			Povečanje/ Zmanjšanje	Število enot 31.12.2023		
	JSS	MOL	Skupaj		JSS	MOL	Skupaj
Stanovanjske enote	4.645	20	4.665	87	4.559	19	4.578
Parkirna mesta	2.735	0	2.735	78	2.657	0	2.657
Poslovni prostori	3	2	5	0	3	2	5
<b>Vse enote</b>	<b>7.383</b>	<b>22</b>	<b>7.405</b>	<b>165</b>	<b>7.219</b>	<b>21</b>	<b>7.240</b>

### 2.1.1.2. Osnovna sredstva v lasti JSS MOL

Neodpisana vrednost nepremičnin v lasti JSS MOL je konec leta znašala 345.360.308 evrov oziroma 2,1 % več kot leto poprej.

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

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine v pridobivanju in obnove enot	SKUPAJ
<b>Nabavna vrednost:</b>				
<b>Stanje 31.12.2023</b>	<b>28.882.128</b>	<b>422.988.352</b>	<b>19.888.670</b>	<b>471.759.150</b>
Nabave	656.179	708.601	15.664.578	17.029.358
Povečanje NV - zaključene obnove	0	1.611.596	-1.611.596	0
Povečanje NV - zaključene investicije	-131.889	17.675.677	-17.543.788	0
Povečanje NV - skupna PM, drugo	0	29.575	0	29.575
Zmanjšanje NV – prodaja	-102.233	0	-76.744	-179.007
Zmanjšanje NV - izločitve, drugo		-445.066	0	-445.066
<b>Stanje 31.12.2024</b>	<b>29.304.185</b>	<b>442.568.734</b>	<b>16.321.090</b>	<b>488.194.010</b>
<b>Popravek vrednosti:</b>				
<b>Stanje 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>133.610.762</b>	<b>0</b>	<b>133.610.762</b>
Amortizacija	0	9.291.214	0	9.291.214
Zmanjšanje PV – izločitve	0	-68.275	0	-68.275
<b>Stanje 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>142.833.701</b>	<b>0</b>	<b>142.833.701</b>
<i>Neodpisana vrednost 31.12.2024</i>	<i>29.304.185</i>	<i>299.735.033</i>	<i>16.321.090</i>	<i>345.360.308</i>

Vrednost **zemljišč** v lasti JSS MOL (skupina 020) na dan 31. 12. 2024 je 29.304.185 evrov, kar je 1,5 % več kot preteklo leto. Povečala se je zaradi nakupov na lokaciji Bizovik za 656.179 evrov. Zmanjšala se je zaradi aktivacije investicij Ceste španskih borcev in sicer Ceste španskih borcev, Ceste španskih borcev EU CTN ter Ceste španskih borcev – cesta, parkirišča v višini 131.889 evrov. Poleg tega se je zmanjšala zaradi prodaje zemljišč in sicer dveh parcel na lokaciji Nad motelom in treh parcel v Bizoviku v skupni višini 102.233 evrov.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 - 031) v lasti JSS MOL znaša 299.735.033 evrov in je za 3,6 % višja kot leto poprej. Nabavna vrednost objektov znaša 442.568.734 evrov in je za 4,6 % višja kot leto poprej. Povečala se je zaradi nakupov (Puharjeva, Viška, Celovška, Pot k igrišču, Praprotnikova) v vrednosti 708.601 evrov, izvedenega investicijskega vzdrževanja stanovanj za 1.611.596 evrov, zaključenih investicij (Zelena jama F4 in Cesta španskih borcev) za 17.675.677 evrov, vnosa skupnega parkirnega mesta zaradi namena oddaje v najem in drugih razlogov v višini 29.575 evrov. Nabavna vrednost objektov se je zaradi prodaj ter drugih izločitev znižala za 445.066 evrov.

Popravek vrednosti znaša 142.833.701 evrov, kar je 6,9 % več kot leto prej. Povečal se je za obračunano amortizacijo v višini 9.291.214 evrov in zmanjšal zaradi izločitev za 68.275 evrov.

JSS MOL je imel konec leta v **registru osnovnih sredstev 7.383 enot**, od tega 4.645 stanovanjskih enot, 2.735 parkirnih mest in 3 poslovne prostore. Z zaključenimi investicijami je bilo pridobljenih 88 stanovanjskih enot in 78 parkirnih mest, 4 stanovanjske enote na podlagi menjalnih in prodajnih pogodb, 1 parkirno mesto je bilo na novo evidentirano zaradi namena oddaje v najem. Med letom je bilo zaradi prodaj in drugih razlogov izločenih 6 stanovanjskih enot in 1 parkirno mesto.

Na dan 31. 12. 2024 je vrednost **nepremičnin v pridobivanju in obnov enot** last JSS MOL (skupina 023) 16.321.090 evrov, kar je 17,9 % manj kot preteklo leto. Povečanje je bilo v višini 15.664.578 evrov zaradi aktivnosti na 13 lokacijah: Zelena jama - Zvezna, Jesihov štradon, Mestni kare Povšetova, Litijska - Pesarska, Rakova jelša I, Zelena jama F4, zavetišče za brezdomce ob Poljanski cesti, Resljeva 48, Rakova jelša III, Cesta španskih borcev, Zaloška cesta 160A, Črnuški bajer in investicijskega vzdrževanja enot. Zmanjšanje pa je bilo v višini 19.232.158 evrov zaradi aktiviranja investicij Zelena

jama F4 in Ceste španskih borcev<sup>22</sup>, prodaje dveh plinovodov, pridobljenih z investicijo Rakova jelša II ter zaključenih obnov stanovanjskih enot.

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** (skupina 04, 05) je konec leta znašala 13.253 evrov in je 52,3 % nižja kot leto poprej. Med letom je bilo novih nabav za 3.017 evrov in izločitev za 3.173 evrov. Popravek vrednosti se je povečal za obračunano amortizacijo v višini 17.557 evrov, zmanjšal pa zaradi izločitev za 3.158 evrov.

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

Pretežni del sredstev MOL, v upravljanju JSS MOL, predstavljajo nepremičnine. Neodpisana vrednost **nepremičnin** v upravljanju je konec leta znašala 1.649.559 evrov oziroma 13,0 % več kot leto poprej. Spremembe na nepremičninah prejetih v upravljanje so razvidne iz tabele v nadaljevanju.

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

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine v pridobivanju in obnove enot	SKUPAJ
<b>Nabavna vrednost:</b>				
Stanje 31.12.2023	567.518	1.627.370	0	2.194.888
Nabave, prenosi	0	220.296	0	220.296
Stanje 31.12.2024	567.518	1.847.667	0	2.415.184
<b>Popravek vrednosti:</b>				
Stanje 31.12.2023	0	735.574	0	735.574
Amortizacija	0	30.051	0	30.051
Stanje 31.12.2024	0	765.626	0	765.626
<b>Neodpisana vrednost 31.12.2024</b>	<b>567.518</b>	<b>1.082.041</b>	<b>0</b>	<b>1.649.559</b>

Vrednost **zemljišč** last MOL, v upravljanju JSS MOL, (skupina 020) na dan 31. 12. 2024 znaša 567.518 evrov in so evidentirana na lokaciji Cesta Španskih borcev.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 – 031) je konec leta znašala 1.082.041 evrov in je 21,3 % višja kot leto prej. Nabavna vrednost objektov znaša 1.847.667 evrov in je 13,5 % višja kot predhodno leto. Povečala se je zaradi prenosa stanovanjske enote (Ulica Bratov Učakar) iz MOL OPVI v vrednosti 220.296 evrov. Popravek vrednosti znaša 765.626 evrov, kar je 4,1 % več kot lani. Povečal se je zaradi obračunane amortizacije za 30.051 evrov.

V registru osnovnih sredstev je bilo konec leta 22 enot v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL, od tega 20 stanovanjskih enot in 2 poslovna prostora. V upravljanje JSS MOL je bila iz oddelka MOL OPVI prenesena 1 stanovanjska enota.

Vrednost **nepremičnin v pridobivanju** last MOL (skupina 023) na dan 31. 12. 2024 znaša 0 evrov, kar je enako preteklemu letu.

V letu 2024 se je nadaljevalo s posodabljanjem informacijskega sistema za podporo poslovnim procesom. Neodpisana vrednost **neopredmetenih osnovnih sredstev** (skupina 00 – 01) konec leta je enaka 0 evrov, kar pomeni, da je nabavna vrednost enaka vrednosti popravka neopredmetenih osnovnih sredstev in sicer 2.201.344 evrov.

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** (skupina 04, 05) je konec leta znašala 23.672 evrov in je za 2,5 % višja kot leto poprej. Nabavna vrednost se je med letom povečala zaradi novih nabav za 12.481 evrov ter zmanjšala zaradi izločitev iz uporabe za 8.489 evrov. Popravek vrednosti se

<sup>22</sup> Cesta španskih borcev je projekt razdeljen na tri podprojekte in sicer Cesta španskih borcev kot nova soseska (1), Cesta španskih borcev kot EU CTN (2) in Cesta španskih borcev kot cesta in parkirišča (3). Od vseh treh projektov ostaja v pridobivanju samo še Cesta španskih borcev kot nova soseska.



je povečal za obračunano amortizacijo v višini 10.503 evrov ter za enkraten odpis drobnega inventarja ob nabavi v vrednosti 1.402 evrov, zmanjšal pa zaradi izločitev iz uporabe za 8.489 evrov.

#### 2.1.1.4. Druga sredstva

**Dolgoročno dana posojila** posameznikom so v bilanci stanja (skupina 07) izkazana v višini 24.787 evrov in so zmanjšana za 11.317 evrov, kolikor je ocenjena vrednost terjatev zapadlih v letu 2025. 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 29,7 % nižja kot leto poprej, saj je bila ena pogodba poplačana. Konec leta 2024 je bilo aktivnih 9 posojilnih pogodb.

**Dolgoročne terjatve iz poslovanja** (skupina 08) znašajo 1.276 evrov, kar predstavlja terjatev iz naslova kupnin (lansko leto je znašala vrednost 1.554 evrov). Aktivna je le še 1 pogodba o obročnem plačilu kupnine iz privatizacije.

**Dobroimetja pri bankah in na računih** (skupina 11) so konec leta znašala 626.582 evrov, kar je 61,0 % manj kot preteklo leto, od tega je 190.618 evrov sredstev na transakcijskih računih in 435.964 evrov sredstev na posebnih računih za posebne namene.

**Kratkoročne terjatve do kupcev** (skupina 12) zajemajo terjatve za neprofitne in tržne najemnine, uporabnine, stanovanjske stroške, vračila subvencij, najemnine garaž, skupnih delov stavb ter poslovnih prostorov in konec leta znašajo 1.120.691 evrov, kar je 7,3 % več kot leto prej in sicer z zapadlostjo do 1 leta jih je 45,1 %, z zapadlostjo od 1 leta do 3 let 15,4 % in z zapadlostjo nad 3 leta 39,5 % vseh terjatev konec leta.

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

Starost	2021	2022	2023	2024	2024/ 2023	Delež 2024
do 1 leta	344.587	403.092	463.899	504.789	108,8	45,1
nad 1 leto do 3 let	94.679	104.692	135.816	172.957	127,3	15,4
nad 3 leta (vse v sodnih postopkih)	512.720	497.308	445.238	442.944	99,5	39,5
<b>Skupaj ter. iz najemnin</b>	<b>951.986</b>	<b>1.005.092</b>	<b>1.044.953</b>	<b>1.120.691</b>	<b>104,0</b>	<b>100,0</b>

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

**Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta** (skupina 14) znašajo 517.850 evrov in so 83,4 krat nižje kot leto poprej. Proračun MOL je zahtevke v skupnem znesku 500.299 evrov plačal januarja 2025, in sicer 73.504 evrov z valuto plačila v letu 2024 in 426.795 evrov z valuto plačila v letu 2025 (od tega 182.463 evrov za decembrske plače 2024). Terjatve do ZZZS za refundacije plač znašajo 16.487 evrov ter preostanek so terjatve za decembrske obresti EZR in iz naslova 5. zahtevka za povračilo neprofitne najemnine za izjemno dodeljeno neprofitno stanovanje v najem zaradi poplav in plazov do države.

**Kratkoročne terjatve iz financiranja** (skupina 16) so izkazane v višini 11.552 evrov, kar je 35,7 % manj kot preteklo leto. Povečane so za ocenjeno vrednost glavnice dolgoročnih stanovanjskih posojil danih posameznikom zapadlih v naslednjih 12 mesecih v višini 11.317 evrov.

**Druge kratkoročne terjatve** (skupina 17) so izkazane v višini 3.422.916 evrov, kar je 0,8 % manj kot predhodno leto in so povečane za ocenjeno vrednost obročnih plačil kupnin zapadlih v letu 2025 v znesku 278 evrov. V bruto bilanci so evidentirane kot sledi v nadaljevanju.

**Tabela 17: Druge kratkoročne terjatve**

<b>DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Terjatve za vstopni DDV	480	97
Terjatve za kredite v izterjavi	9.209	125.565
Terjatve za sodne stroške z obrestmi	136.604	143.294
Terjatve za vračila tržnih subvencij po odločbah	49.601	42.261
Terjatve za kupnine (solastniški delež)	0	4.838
Druge kratkoročne terjatve, sodne poravnave, povračila stroškov enot	63.450	33.322
Terjatve za poravnane obratovalne stroške	571.128	507.298
Terjatve za pogodbene kazni	2.592.165	2.592.165
<b>Skupaj druge kratkoročne terjatve</b>	<b>3.422.637</b>	<b>3.448.839</b>

Med drugimi kratkoročnimi terjatvami so se največ povečale terjatve za poravnane obratovalne stroške, zmanjšale pa največ zaradi odpisov terjatev za kredite v izterjavi.

Največji delež še vedno predstavljajo terjatve za pogodbene kazni (75,7 %). Najvišja je kljub delnemu poplačilu (doslej 428.114 evrov) do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d. - v stečaju za 1.955.526 evrov, ki je bila v celoti priznana. V stečajno maso GPG d.d. - v stečaju je prijavljen nepobotan del pogodbene kazni zaradi zamude pri izročitvi objekta Polje II v višini 465.520 evrov in sicer je bila vložena tožba v stečajnem postopku v skladu z napotitvenim sklepom. Poleg teh so evidentirane še do NGD gradbeni inženiring d.o.o. – v stečaju, izvajalca objektov Vodnikova ulica 5 in Ob Ljubljanci 42, v skupni višini 171.119 evrov.

Med **neplačanimi odhodki** (skupina 18, proti konta skupin 21, 22, 23, 24 in 26) se izkazujejo odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Konec leta so znašali 4.662.033 evrov in so za 66,7 % nižji kot predhodno leto. V spodnji tabeli je primerjava stanj kontov skupine 18 s stanji protikontov kratkoročnih obveznosti.

**Tabela 18: Neplačani odhodki**

<b>NEPLAČANI ODHODKI</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>OBVEZNOSTI</b>	<b>31.12.2024</b>
Neplačani tekoči odhodki 180	558.079	Skupina 21	160.785
Neplačani tekoči transferi 181	1.094.921	Skupina 22	3.213.315
Neplačani investicijski odhodki 182	3.009.033	Skupina 23	162.074
Drugi neplačani izdatki 189	0	Refund., DDV garažnin, dr. storitve	-11.050
		Skupina 24	1.097.423
		Skupina 26	39.486
<b>Skupaj</b>	<b>4.662.033</b>	<b>Skupaj</b>	<b>4.662.033</b>

**Aktivne časovne razmejitve** (skupina 19) izkazujejo kratkoročno odložene odhodke dobroimetja na petih urbana karticah v skupni višini 205 evrov.

## **2.1.2. Obveznosti do virov sredstev**

**Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve** so v izkazu bilanca stanja izkazane v višini 14.264.158 evrov, so 43,2 % nižje kot leto poprej in povečane za ocenjeno vrednost odplačil glavnih dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2025 v višini 2.545.887 evrov.

**Kratkoročne obveznosti do zaposlenih** (skupina 21) v višini 160.785 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december, izplačane januarja in so za 8,0 % nižje kot predhodno leto zaradi odsotnosti iz naslova porodniškega dopusta za 2 zaposleni, zmanjšanja obsega izplačanih nadur v

decembru 2024 glede na december preteklega leta in zneska odpravnine, ki je bil izplačan v decembru 2023, medtem ko v decembru 2024 tovrstnih izplačil ni bilo.

**Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev** (skupina 22) izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oziroma dobavljeno blago in so konec leta znašale 3.213.315 evrov, kar je za 74,6 % manj kot leto poprej, zaradi konec preteklega leta prejetega računa za nakup 80 stanovanj in parkirnih mest iz projekta Zelena jama F4 plačanega v januarju 2024. Nezapadlih obveznosti je 3.086.025 evrov oziroma 96,0 %, preostanek obveznosti pa je zapadlih in so zadržana sredstva do izvajalcev posameznih projektov in sanacij objektov v skladu s sklenjenimi pogodbami oziroma zaradi neizpolnjenih pogodbenih določil (nedostavljena garancija).

**Druge kratkoročne obveznosti** (skupina 23) v višini 162.074 evrov so za 90,4 % višje kot leto poprej. Največ, 138.238 evrov, je obveznosti za DDV iz naslova treh večjih investicij v teku Zelena jama – Zvezna, Rakova jelša I in Litijska - Pesarska na podlagi 76.a člena ZDDV-1 in obračunanih garažnin, sledijo dajatve in prispevki plač za december v višini 23.266 evrov ter preostanek drugih obveznosti iz poslovanja. JSS MOL je zavezan k oddaji mesečnega obračuna DDV.

**Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta** (skupina 24) so izkazane v višini 1.097.423 evrov, kar je 1,9 % manj kot preteklo leto. Obveznosti do MOL iz naslova odprtih terjatev iz premoženja last MOL, v upravljanju JSS MOL, so v višini 1.094.921 evrov ter preostanek do drugih uporabnikov proračunov občin in države.

**Kratkoročne obveznosti do financerjev** (skupina 25) so v bilanci stanja izkazane v višini 4.545.887 evrov. Predstavljajo ocenjena odplačila glavnice najetih dolgoročnih posojil in lastnih udeležb zapadlih v letu 2025 ter po stanju 31. 12. 2024 črpan kratkoročni kredit v višini 2.000.000 evrov.

**Kratkoročne obveznosti iz financiranja** (skupina 26) predstavljajo natečene obresti za najeta posojila v višini 39.486 evrov.

**Neplačani prihodki** (skupina 28, proti konta skupin 12, 14, 16 in 17) so izkazani v višini 5.044.982 evrov in so za 33,6 % nižji kot leto prej. To so prihodki, ki so že nastali v obračunskem obdobju, vendar še niso bili plačani. Ob plačilu terjatev iz naslova najemnih razmerij, zahtevkov za izplačilo iz proračuna občine, države in EU, kupnin, danih stanovanjskih posojil in drugo, se v enaki višini zmanjšajo neplačani prihodki. V naslednji tabeli je primerjava stanj kontov skupine 28 s stanji na proti kontih kratkoročnih terjatev, ki pa so v bilanci stanja (skupini 16 in 17) povečani za znesek kratkoročnega dela dolgoročnih terjatev skupin 07 in 08.

**Tabela 19: Neplačani prihodki**

NEPLAČANI PRIHODKI	31.12.2024	TERJATVE	31.12.2024
Neplačani nedavčni prihodki 281	1.052.752	Skupina 12	1.120.692
Neplačani kapitalski prihodki 282	0	Skupina 14	517.850
Neplačani transferni prihodki 284	1.595.997	Skupina 16	235
Drugi neplačani prejemki 285	2.396.233	Skupina 17	3.422.638
		Refundacije, odbitni DDV	-15.951
<b>Skupaj</b>	<b>5.044.982</b>	<b>Skupaj</b>	<b>5.044.982</b>

**Pasivne časovne razmejitve** (skupina 29) izkazujejo dobroimetja v višini 205 evrov (proti skupina 19).

Konec leta je oblikovan **rezervni sklad** (skupina 91) v skupni višini 435.964 evrov, kar je 16,6 % manj kot leto prej. Rezervni sklad v smislu 119. člena Stvarnopravnega zakonika je oblikovan v višini 426.000 evrov, za 7,6 % več kot leto prej. Rezervacije za kreditna tveganja so oblikovane na osnovi Sklepa o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja po stanju 31. 12. 2024 v višini 9.964 evrov, kar je 92,1 % manj kot preteklo leto (odpis terjatev po treh kreditnih pogodbah, ostaja terjatev le še po eni pogodbi).

**Sklad namenskega premoženja** (skupina 94) je na dan 31. 12. 2024 izkazan v višini 304.221.514 evrov, kar je 0,7 % več kot konec predhodnega leta, od tega je vpisanega v sodni register 295.041.897 evrov (podskupina 9400).

V začetku leta je bil vpisan v sodni register kapitalski transfer v višini 124.713 evrov, na podlagi sklepa 4. seje MS MOL z dne 17. 4. 2023 (vrednost sklepa 3.500.000 evrov). Zadnji vpis v sodni register na podlagi treh Sklepov 10. seje MS MOL z dne 18. 12. 2023 in sicer Sklepa o povečanju stvarnega namenskega premoženja in kapitala v višini 2.107.336 evrov, Sklepa o zmanjšanju stvarnega namenskega premoženja in kapitala v višini 1.476.174 evrov in Sklepa o povečanju finančnega namenskega premoženja in kapitala v realizirani višini 3.500.000 evrov, je bil 14. 11. 2024 kot neto povečanje Sklada namenskega premoženja vpisanega v sodni register v višini 4.131.162 evrov. Sklad namenskega premoženja za drugo v višini 9.179.617 evrov (podskupina 9403) izkazuje namensko premoženje, ki ni vpisano v sodni register. Iz spodnje preglednice je razvidna sestava in stanje namenskega premoženja konec leta.

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

Opis	2024	2023
<b>Namensko premoženje vpisano v sodni register</b>	<b>295.041.897</b>	<b>290.786.023</b>
Zemljišča	954.881	1.573.193
Stanovanja	33.086.253	25.944.316
Investicije	16.306.621	19.874.201
Oprema	-16.091	-1.536
Dana stanovanjska posojila	36.104	47.951
Kupnine	1.554	1.832
Splošni sklad varščine	-1.074.219	-1.037.408
Splošni sklad lastna udeležba	-2.521.857	-3.687.428
Dolgoročna posojila SSRS	-24.543.781	-21.392.567
Dolgoročna posojila poslovnih bank (SID)	-10.910.782	-11.796.194
Dolgoročna posojila javnih skladov (EKO sklad)	0	-15.147
Kratkoročna posojila poslovnih bank	-2.000.000	0
Dolgoročne obveznosti do fizičnih oseb	-575.000	-575.000
Dolgoročne obveznosti za prejete predujme za najemnine	-111.035	-51.740
Rezultat - presežek prihodkov nad odhodki	546.969	2.554.171
<b>Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo</b>	<b>9.179.617</b>	<b>11.438.643</b>
<b>Sklad namenskega premoženja JSS MOL</b>	<b>304.221.514</b>	<b>302.224.666</b>

**Dolgoročne finančne obveznosti** (skupina 96) so v bilanci stanja izkazane v višini 35.430.533 evrov, kar je 6,0 % več kot predhodno leto in so zmanjšane za ocenjeno vrednost odplačil glavnice dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2025. Stanje dolgoročne zadolženosti je izkazano v višini 37.976.420 evrov, od tega je za 35.454.562 evrov nezapadlih glavnice najetih kreditov pri SID banki in SSRS ter za 2.521.857 evrov obveznosti iz lastnih udeležb do neprofitnih najemnikov, ki so evidentirane skladno s sklenjenimi pogodбами o lastni udeležbi. V pogodbah, sklenjenih na osnovi SZ, pred spremembo v letu 2003, je določeno, da bo lastna udeležba vrnjena najemnikom najkasneje v 10 letih po preteku 25 letnega obdobja oziroma ob izselitvi, revalorizirana po TOM. Lastne udeležbe, ki so jih vplačali uspeli na 9. in kasnejših javnih razpisih, pa so obračunane skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem<sup>23</sup> in znašajo 10 % točkovne vrednosti dodeljenega neprofitnega stanovanja, izračunane po pravilniku iz 116. člena SZ-1. Najemodajalec je obvezan vrniti lastno udeležbo po preteku 10 let v protivrednosti v evrih, obrestovano z 2 % obrestno mero.

**Druge dolgoročne obveznosti iz poslovanja** (skupina 97) so konec leta znašale 1.760.254 evrov in so za 5,8 % višje kot leto poprej. Dolgoročna obveznost na podlagi prodajne pogodbe s fizično osebo, kateri bo kupnina za zemljišči s stavbama (za rušenje) v višini 575.000 evrov poravnana z novozgrajenimi stanovanjskimi enotami v skupni površini 200 m<sup>2</sup> in 5 parkirnimi mesti, bo realizirana najkasneje do 31. 5. 2026. Obveznosti iz prejetih varščin, ki se najemnikom vrnejo ob predaji

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

nepoškodovanega izpraznjenega stanovanja zmanjšane za morebitni dolg iz najemnega razmerja, stroške ureditve stanovanja in drugo, znašajo 1.074.219 evrov. Vrednost dolgoročne obveznosti v višini 111.036 evrov izhaja iz prejetih predujmov za najemnine. V letu 2017 so bila s strani najemnice prejeta sredstva v višini 20.000 evrov za pokrivanje prihodnjih najemnin in so konec leta izkazana v znesku 658 evrov. Iz naslova javnega povabila za nakup stanovanj od lastnikov, ki imajo v lasti zanje neprimerno stanovanje, je bil v letu 2023 prejet del kupnine v višini 50.000 evrov namenjene za pokrivanje prihodnjih najemnin, katere stanje konec leta znaša 47.423 evrov in v letu 2024 prejet del kupnine v višini 63.956 evrov, katere stanje konec leta znaša 62.955 evrov.

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

<b>OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA V LASTI MOL, PREJETA V UPRAVLJANJE JSS MOL</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Stanovanja	1.082.041	891.796
Oprema	23.672	23.096
Materialne pravice	0	7.948
Zemljišča	567.518	567.518
<b>Skupaj obveznosti za sredstva v upravljanju</b>	<b>1.673.231</b>	<b>1.490.358</b>
<b>Rezultat - presežek odhodkov nad prihodki</b>	<b>-350.968</b>	<b>-1.499.260</b>
<b>Skupaj obvez. za sredstva v upravljanju z rezultatom</b>	<b>1.322.263</b>	<b>-8.902</b>

Vrednost neopredmetenih in opredmetenih osnovnih sredstev v upravljanju (skupina 980) konec leta znaša 1.673.231 evrov in je za 12,3 % višja kot preteklo leto, predvsem zaradi na podlagi Sklepa župana prenesene stanovanjske enote iz MOL OPVI.

Za tekoče leto je iz upravljanja premoženja v lasti MOL izkazan presežek odhodkov nad prihodki v višini 350.968 evrov (skupina 985) zaradi neplačanih zahtevkov iz proračuna MOL, od tega 61,1 % za subvencije tržnih najemnin. Skupna obveznost za sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL, na dan 31. 12. 2024 je izkazana v višini 1.322.263 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

**Realizirani prihodki** v višini 34.246.569 evrov so za 71,6 % višji kot preteklo leto. V nadaljevanju so v tabeli zbirno prikazani nedavčni, kapitalski in transferni prihodki ter prihodki prejetih sredstev iz EU.

**Tabela 22: Prihodki**

<b>PRIHODKI</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nedavčni prihodki	13.419.031	12.134.997
Kapitalski prihodki	644.559	1.574.604
Transferni prihodki	15.306.406	6.241.332
Prejeta sredstva iz EU	4.876.573	6.035
<b>Skupaj prihodki</b>	<b>34.246.569</b>	<b>19.956.969</b>

**Nedavčni prihodki** (skupina 71) so realizirani v višini 13.419.031 evrov in so 10,6 % večji kot leto prej, predvsem zaradi obračunanih najemnin v novo vseljenih enotah Rakove jelše II in Zelena jama - F4. Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 12.972.635 evrov, kar je 10,5 % več kot v predhodnem letu. Najpomembnejši so prihodki od neprofitnih najemnin v višini 9.959.637 evrov, ki so 9,4 % višji kot v preteklem letu in prihodki od tržnih najemnin v višini 2.553.659 evrov, ki so 13,7 % višji kot v preteklem letu ter preostanek v glavnini predstavljajo prihodki od garažnin.

Prihodki od prodaje blaga in storitev so realizirani večinoma s prodajo električne energije na lokacijah Polje II in Pipanova pot 28 .

Druge nedavčne prihodke v višini 413.638 evrov, ki jih je 23,2 % več kot leto prej, predstavljajo plačila najemnikov za poravnane obratovalne stroške, prihodki iz naslova zmanjšanja rezervacij za kreditna tveganja, prejete varščine novo vseljenih najemnikov, zavarovalnine, prihodki od vračila tržnih subvencij po odločbah in drugo.

**Tabela 23: Nedavčni prihodki**

<b>NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Prihodki od obresti	29.567	49.631
Prihodki od premoženja	12.972.635	11.741.055
Prihodki od prodaje blaga in storitev	3.191	8.502
Drugi nedavčni prihodki	413.638	335.809
<b>Skupaj nedavčni prihodki</b>	<b>13.419.031</b>	<b>12.134.997</b>

**Kapitalski prihodki** (skupina 72) v višini 644.559 evrov so bili realizirani s prodajo osnovnih sredstev in so 59,1 % nižji kot leto poprej. V nadaljevanju tabela prikazuje kapitalske prihodke po posameznih skupinah kontov.

**Tabela 24: Kapitalski prihodki**

<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Prihodki od prodaje poslovnih objektov	0	350.000
Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	257.495	284.937
Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	42.786	0
Kupnine JZP	19.374	18.762
Kupnine solastniških deležev	210.991	0
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	112.172	918.205
Prihodki od ustanovitev stvarnih služnosti in stavbnih pravic	1.740	2.700
<b>Skupaj kapitalski prihodki</b>	<b>644.559</b>	<b>1.574.604</b>

Največ kapitalskih prihodkov je bilo pridobljenih iz naslova prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj in sicer z menjavo Praprotnikove 5 za Janežičevo 13/2 in parkirno mesto Rakuševa 31 v višini 257.495 evrov, iz naslova prodaje solastniških deležev in sicer z menjavo deleža 13/18 enote Puharjeva 5/1 za 3 deleže po 5/18 Puharjeve 5/11, 12, 13, del Prisojne 1 in del Brilejeve 8 (hišniško stanovanje) v višini 210.991 evrov in s prodajo stavbnih zemljišč v Bizoviku k. o. 1722, parcele št. 590/50, 590/51, 889/8, 888/12 in 888/14 v višini 112.172 evrov. S prodajo dveh plinovodov (projekt Rakova jelša II) je bilo pridobljenih 42.786 evrov. Prihodek od prodaje solastniškega deleža po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva na naslovu Reboljeva 2/223 je znašal 19.374 evrov. Po 1 upravičenec je plačal ustanovitev stvarne služnosti oziroma stavbne pravice.

**Transforni prihodki** (skupina 74) so znašali 15.306.406 evrov, kar je 2,5 krat več kot leto prej, saj vsebujejo tudi plačila, ki se nanašajo na opravljene storitve iz leta 2023 in sicer 3.092.020 evrov. Vsi odprti zahtevki, ki so se nanašali na leto 2024, so bili v celoti plačani v januarju 2025. Glavnina transfernih prihodkov v znesku 11.612.902 evrov je iz proračuna MOL, od tega največ 5.078.332 evrov za subvencije neprofitnih najemnin, sledi kapitalski transfer v višini 3.624.713 evrov, tekoče in investicijsko delovanje v višini 2.839.783 evrov ter preostanek predstavljajo izredne pomoči najemnikom, drugi stroški tekočega vzdrževanja in lastne udeležbe z obrestmi. Iz proračunov občin Vrhnika in Kranj je bilo prejetih 21.609 evrov subvencij neprofitnih najemnin. Iz postavke proračuna RS je bilo prejetih 3.662.942 evrov subvencij tržnih najemnin (v tem znesku so vključeni tudi zneski, ki se nanašajo na preteklo leto 2023 in so bili plačani v letu 2024) in 8.953 evrov za najemnine – poplave ZIUOPZP.

**Prihodki iz proračuna EU** (skupina 78) so evidentirani v višini 4.876.573 evrov. Kot nepovratna sredstva so bili prejeti iz sklada NOO za investicijo Zelena jama F4 v skladu s Pogodbo o sofinanciranju projekta »Nakup neprofitnih najemnih stanovanj v Zeleni jami« za izvedbo ukrepa Mehanizma za okrevanje in odpornost za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj.

**Realizirani odhodki** so bili zaradi intenzivnejših investicijskih aktivnosti več kot dvakrat višji kot v predhodnem letu.

*Tabela 25: Odhodki*

<b>ODHODKI</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Tekoči odhodki	9.567.739	7.484.830
Tekoči transferi	2.878.491	3.288.571
Investicijski odhodki	26.454.559	7.068.421
<b>Skupaj odhodki</b>	<b>38.900.789</b>	<b>17.841.823</b>

**Tekoči odhodki** (skupina 40) so bili realizirani v višini 9.567.739 evrov in so 27,8 % višji kot preteklo leto. V nadaljevanju so v tabeli prikazani tekoči odhodki po posameznih skupinah kontov.

*Tabela 26: Tekoči odhodki*

<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.974.805	1.902.970
Prispevki na plače in premije KDPZ	313.956	292.917
Izdatki za blago in storitve	4.463.364	3.735.067
- pisarniški material in storitve	114.952	70.989
- posebni mat. in storitve (geodetske storitve, zdravniški pregledi)	12.437	15.100
- energija, voda in komunikacije (poštne)	102.784	70.958
- prevozni stroški in storitve	228	175
- izdatki za službena potovanja	18.084	20.993
- tekoče vzdrževanje	3.675.978	3.374.151
- poslovne najemnine in zakupnine - NUSZ	44.535	22.015
- odškodnine	233.729	0
- drugi operativni stroški	260.637	160.687
Plačila obresti	2.359.981	1.218.351
Rezervacije	455.633	335.526
<b>Skupaj tekoči odhodki</b>	<b>9.567.739</b>	<b>7.484.831</b>

Plače in drugi izdatki zaposlenim so 3,8 % višji od prejšnjega leta predvsem zaradi napredovanj zaposlenih v skladu ZSPJS in drugimi podzakonskimi akti, kar posledično pomeni tudi višje stroške pri plačilu prispevkov delodajalca za socialno varnost. Izdatki za blago in storitve so 19,5 % višji kot leto poprej, predvsem zaradi višjih stroškov tekočega vzdrževanja in zavarovanja stanovanjskih enot. Izplačane so bile odškodnine (94 osebam) za povračilo škode na sosednjih objektih povzročene z izgradnjo stanovanjske soseke Rakova jelša II v skupni višini 233.729 evrov. Drugi operativni stroški so se glede na preteklo leto povišali za 62,2 % in sicer največ iz naslova stroškov dejavnosti preprečevanja izgube stanovanja, raziskovalnih projektov - študij, dela preko študentskih servisov, izobraževanj zaposlenih in seminarjev, točkvalnih zapisnikov in drugo. Plačila domačih obresti so bila realizirana v višini 2.359.981 evrov, kar je 93,7 % več kot predhodno leto in je posledica celoletnega višanja obrestnih mer. Največ obresti je bilo od dolgoročnih posojil SSRS 989.205 evrov in SID banke 493.113 evrov, od vrnjenih lastnih udeležb 827.059 evrov, od EKO sklada 135 evrov ter od medletnega koriščenja kratkoročnega posojila 50.469 evrov. Rezervacije za rezervni sklad so bile realizirane v višini 455.633 evrov, kar je 35,8 % več kot leto prej.

**Tekoči transferi** (skupina 41) so bili realizirani v višini 2.878.491 evrov, kar je 12,5 % manj kot predhodno leto. Med transferi posameznikom in gospodinjstvom prevladujejo subvencije tržnih najemnin v skupnem znesku 2.487.747 evrov (14,6 % manj kot predhodno leto), subvencij neprofitnih najemnin drugim lastnikom je bilo 384.721 evrov (višje za 4,4 % predvsem zaradi višjih subvencij po SZ-1E) in 736 evrov vračil subvencij po odločbah. Drugi tekoči domači transferi v višini 5.287 evrov so plačila 2 % davka na promet nepremičnin.

**Investicijski odhodki** (skupina 42) so realizirani v višini 26.454.559 evrov, kar je 3,7 krat več kot leto prej in so po posameznih projektih predstavljeni v poslovnem poročilu pri realizaciji letnih programov.

*Tabela 27: Investicijski odhodki*

INVESTICIJSKI ODHODKI	2024	2023
Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov	14.753.761	1.718.302
Nakup opreme	15.817	8.608
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	8.312.245	789.608
Investicijsko vzdrževanje in obnove	1.587.900	1.158.769
Nakup zemljišč	656.179	2.471.731
Nakup nematerialnega premoženja	105.470	101.369
Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor	1.023.187	820.036
<b>Skupaj investicijski odhodki</b>	<b>26.454.559</b>	<b>7.068.421</b>

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

Skupno je bilo **prejetih vračil posojil in kupnin** iz naslova privatizacije 14.079 evrov (skupina 75), kar je 9,3 % manj kot leto prej. Iz naslova privatizacije, prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu, se obročno plačuje le še ena kupnina po končanem dolgotrajnem sodnem postopku (do poplačila še 67 obrokov). Danih stanovanjskih posojil ni bilo (skupina 44).

*Tabela 28: Izkaz računa finančnih terjatev in naložb*

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	2024	2023
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov	13.801	15.250
Prejete kupnine iz naslova privatizacije	278	278
Dana posojila posameznikom	0	0
<b>Prejeta minus dana posojila</b>	<b>14.079</b>	<b>15.528</b>

### 2.4. Pojasnila k izkazu računa financiranja

Dolgoročna zadolžitev se je povečala za 4.516.964 evrov (skupina 50) zaradi črpanja dolgoročnega kredita SSRS v višini 4.101.690 evrov za financiranje nakupa stanovanjske soseke Zelena jama F4. Lastne udeležbe v skupni višini 415.274 evrov je vplačalo 48 najemnikov uspešnih na listi B javnega razpisa. Z rednim plačevanjem anuitet za prejeta posojila in vračili lastnih udeležb se je zadolženost zmanjšala za 2.735.734 evrov (skupina 55). Vrnjene so bile glavnice SID banki za 885.412 evrov, SSRS za 992.054 evrov in EKO skladu za 15.148 evrov ter 843.121 evrov lastnih udeležb 146 najemnikom. Poraba kratkoročnega likvidnostnega kredita znaša 2.000.000 evrov. Račun financiranja izkazuje povečanje **neto zadolžitve** v višini 3.781.229 evrov.

*Tabela 29: Račun financiranja*

RAČUN FINANCIRANJA	2024	2023
Kratkoročni – likvidnostni kredit najet pri poslovnih bankah	2.000.000	0
Dolgoročni krediti najeti pri javnih skladih	4.101.690	288.266
Prejete lastne udeležbe	415.274	302.474
Odplačila kratkoročnih kreditov poslovnim bankam	0	0
Odplačila dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	-885.412	-885.412
Odplačila dolgoročnih kreditov javnim skladom	-1.007.202	-1.389.352
Vračila lastnih udeležb	-843.121	-103.738



### 3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA<sup>24</sup>

- Vsi prejemki in izdatki izhajajo iz javne službe sklada. Vse izvajane naloge so bile načrtovane v Stanovanjskem programu MOL 2023 - 2026 oziroma Rebalansu finančnega načrta JSS MOL in Rebalansu proračuna za leto 2024.
- Konec leta so izkazane **dolgoročne rezervacije** za kreditna tveganja v višini 9.964 evrov in rezervni sklad v višini 426.000 evrov, skupaj 435.964 evrov sredstev na posebnih računih.
- Sredstva na računih so se **zmanjšala za 858.911 evrov, kar predstavlja skupni rezultat** tekočega leta in prikazuje tabela v nadaljevanju.
  - Na namenskem premoženju** izdatki za 2.007.202 evrov presegajo prejemke in skupaj z rezultatom iz preteklih let je izkazan presežek v višini 546.969 evrov.
  - Iz upravljanja premoženja MOL** prejemki presegajo izdatke za 1.148.292 evrov in skupaj z rezultatom iz preteklih let je izkazan primanjkljaj v višini 350.968 evrov.

V nadaljevanju prikazana razporeditev rezultata bo predlagana v sprejem ustanovitelju.

**Tabela 30: Rezultat poslovanja po lastništvu sredstev**

Konto	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
71	Nedavčni prihodki	13.419.031	13.402.872	16.159
72	Kapitalski prihodki	644.559	644.559	0
74	Transforni prihodki	15.306.407	8.409.225	6.897.181
75	Prejeta vračila danih posojil	14.079	14.079	0
78	Prihodki iz proračunov EU	4.876.573	4.876.573	0,00
50	Zadolževanje	6.516.964	6.516.964	0
	<b>Prihodki in drugi prejemki</b>	<b>40.777.613</b>	<b>33.864.273</b>	<b>6.913.340</b>
40	Tekoči odhodki	9.567.739	6.815.359	2.752.380
41	Tekoči transferi	2.878.491	6.023	2.872.468
42	Investicijski odhodki	26.454.558	26.336.289	118.269
44	Dana posojila	0	0	0
55	Odplačila dolga	2.735.735	2.713.803	21.931
	<b>Odhodki in drugi izdatki</b>	<b>41.636.523</b>	<b>35.871.475</b>	<b>5.765.048</b>
	Rezultat leta 2024	-858.911	-2.007.202	1.148.292
	Rezultat preteklih let	1.054.911	2.554.171	-1.499.260
	<b>Rezultat 31.12.2024</b>	<b>196.001</b>	<b>546.969</b>	<b>-350.968</b>

Za leto 2024 se je ugotavljal presežek tudi v skladu z 9.i. členom Zakona o javnih financah (Tabela 31), pri čemer se izračunani presežek po računovodskih pravilih oziroma po denarnem toku (Tabela 30) zmanjša za neplačane obveznosti (R 2, konta 9603 in 97), razen za neplačane obveznosti iz naslova odplačila glavnice dolga (konta 9600). Iz upravljanja lastnega premoženja in iz upravljanja premoženja

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

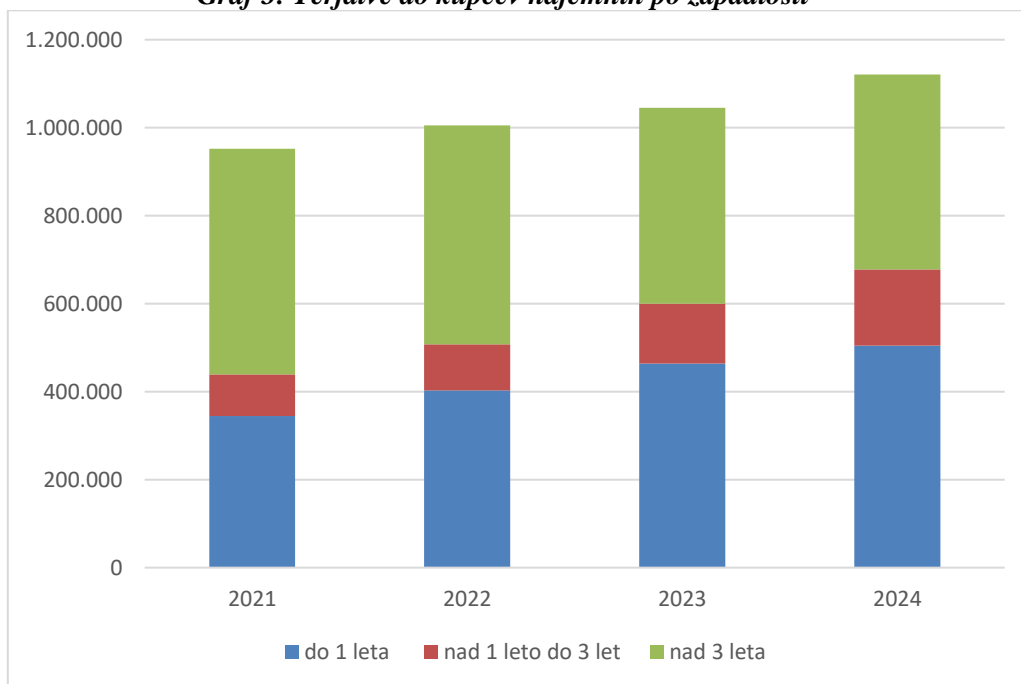
MOL je ugotovljen primanjkljaj, zato ni predlagana razporeditev porabe presežka v skladu s 5. členom Zakona o fiskalnem pravilu - ZFisP<sup>25</sup>.

**Tabela 31: Rezultat poslovanja v skladu z 9.i. členom ZJF**

Razred	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
	Rezultat preteklih let	1.054.912	2.554.171	-1.499.260
	Rezultat leta 2024	-858.911	-2.007.202	1.148.292
2	Kratkoročne obveznosti	-5.578.162	-5.318.561	-259.601
9	Dolgoročne obveznosti	-4.282.112	-4.282.112	0
	<b>Rezultat v skladu z 9.i. členom ZJF</b>	<b>-9.664.273</b>	<b>-9.053.704</b>	<b>-610.569</b>

4. Javni sklad konec leta 2024 ne izkazuje **zalog**.
5. **Stanje neporavnanih terjatev najemnin in ukrepi za njihovo poravnavo (konto 1200)** - konec leta so terjatve iz najemnin znašale 1.120.691 evrov, kar je 7,2 % več kot predhodno leto.

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



Najemnino občasno neredno poravnava 18,02 % najemnikov. V letu 2024 se je fakturiralo 16.350.242 evrov najemnin, konec leta pa je bilo neplačanih 1.120.691 evrov terjatev, kar predstavlja 6,9 % fakturiranega oziroma 0,8 % povprečnega mesečnega obračuna, ki znaša 1.362.520 evrov (preteklo leto 7% fakturiranega oziroma 0,8 % povprečnega mesečnega obračuna). Aktivnosti kot so dvomesečno opominjanje dolžnikov in **aktivnosti iz naslova antideložacijske dejavnosti** v sodelovanju s CSD Ljubljana in Društvom Kralji ulice, predstavljajo preventivno delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj in bivalnih enot in s tem posledično preprečevanje krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja. Predstavniki društva nudijo pomoč najemnikom pri vselitvi, opozarjajo jih na redno plačevanje položnic, na možnost subvencioniranja najemnine, nudijo jim pomoč pri uveljavljanju pravic do denarne pomoči ipd.), to pa vpliva na zmanjševanje terjatev iz naslova najemnin, mlajših od 1 leta.

<sup>25</sup> Uradni list RS, št. 55/15, 177/20 – pop. in 129/22.

Pravico do subvencioniranja neprofitne najemnine je uveljavilo 1.605 najemnikov v skupni višini 3.211.197 evrov. Izredno denarno pomoč je prejelo 38 najemnikov v višini 26.506 evrov. Pri postopkih plačevanja dolgov se sodeluje tudi z donatorji in humanitarnimi organizacijami.

Med **ukrepi za izterjavo težko izterljivih najemnikov** (konto 1200), ker le-ti nimajo premoženja in zadostnih dohodkov naj se omeni, da so z višino dolga seznanjeni vsak mesec s prejemom računa za najemnino za tekoči mesec. Omogočeno je obročno poplačilo dolga in tako je konec leta imelo 116 najemnikov sklenjen dogovor o obročnem poplačilu dolga v skupni višini 71.593 evrov (terjatev z oznako D). V osebnem stečaju je bilo konec leta 7 najemnikov (leto prej 11) s skupnim dolgom v višini 23.658 evrov (terjatev z oznako U).

Proti večjim oziroma dolgotrajnejšim dolžnikom in v primeru obstoja drugih krivdnih razlogov **se vlaga tožbe na odpoved najemnega razmerja in poplačilo dolga**. Z deložacijo oziroma prisilno izpraznitvijo posameznega stanovanja je bilo povezanih 6 postopkov. V vseh primerih je deložacijo izvedel sodni izvršitelj in predal predmetne enote skadu. Od navedenih 6 primerov je sklad zagotovil 2 bivalni enoti, 4 izseljeni pa niso potrebovali pomoči pri zagotavljanju nastanitve. V nobenem od navedenih 6 primerov ni prišlo do socialne ogroženosti z brezdomstvom.

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

Posebej se **spremlja terjatve, ko zanje sodišče ugotovi neizterljivost** oziroma ustavi izvršilni postopek (ni izvršilnih sredstev), ki so evidentirane s posebnim statusom t. i. statusom X. S tem statusom so označene vse zavarovane judikatne<sup>26</sup> terjatve za katere velja 10 letni zastaralni rok, pri čemer so zaradi pomanjkanja izvršilnih sredstev trenutno te terjatve neizterljive. V okviru zapisanega zastaralnega roka, sklad nadaljuje s periodičnim preverjanjem dohodkov in premoženja dolžnikov. Konec leta je bilo takšnih 85 dolžnikov, od tega 71 dolžnikov, katerih terjatev je starejša od treh let in skupna višina znaša 192.139 evrov oziroma 16,8 % vseh terjatev na kontih skupine 1200.

6. Ob koncu leta so izkazane **obveznosti do dobaviteljev** v višini 3.213.315 evrov. Nezapadlih obveznosti je 3.092.760 evrov oziroma 96,2 %. Zapadle nad tri leta so obveznosti v višini 8.652 evrov, in sicer je 3.123 evrov zadržanih sredstev do izvajalca objekta Ob Ljubljani 42 NGD gradbeni inženiring d.o.o. – v stečaju, ker asignacijske pogodbe do začetka stečajnega postopka niso bile potrjene in 5.529 evrov do prodajalca ADM skupina d.o.o. kot del zadržane kupnine za objekt Zaloška 273, zaradi nedostavljene garancije za odpravo napak. Neplačane obveznosti do treh let v skupni višini 111.903 evrov so zadržana sredstva do izvajalca projekta Črnuški bajer ZL Living d.o.o. skladno s sklenjeno pogodbo. Dne 22. 1. 2025 je bil podpisan Zapisnik o izročitvi in prevzemu, kar pomeni, da so izpolnjeni pogoji in s tem tudi pogoji za plačilo zadržanih sredstev.
7. Za **vlaganja v osnovna sredstva** v lasti MOL so se skladno s sprejetim proračunom oziroma rebalansom proračuna MOL za leto 2024 uporabljali investicijski transferi iz proračunskih postavk 061001 Delovanje JSS MOL, 061002 Zagotavljanje najemnih stanovanj v MOL in 061003 Gospodarjenje in prenove s stanovanji MOL – namenska sredstva. Za investiranje v osnovna sredstva v lasti JSS MOL so se uporabljala sredstva skladno s sprejetim finančnim načrtom iz ustvarjenih prejemkov in črpanja dolgoročnega posojila SSRS za projekt Rakova jelša II (zadnja tranša).
8. Na dan 31. 12. 2024 je izkazano **dobroimetje pri bankah** v višini 626.582 evrov, od tega je 435.964 evrov sredstev rezerv na posebnih računih in 190.618 evrov sredstev na transakcijskih računih.

<sup>26</sup> To so terjatve, ki so bile potrjene oziroma priznane s pravnomočno sodno odločbo (judikatom).

9. Na **spremembe stalnih sredstev** so v največji meri vplivale aktivnosti na investicijah za izgradnjo stanovanjskih enot ter nakupi zemljišč in enot, katerih skupna vrednost je presegla obračunano amortizacijo, kar se odraža v povečanju stalnih sredstev v primerjavi s preteklim letom.
10. **Z izvenbilančnimi vknjižbami** (skupina 9995, 9997) so evidentirane prejete in dane garancije in menice, stvarne služnosti in stavbne pravice, hipoteke za najeta posojila, potencialne obveznosti iz tožb ter potencialne terjatve iz pogodb.

**Tabela 32: Izvenbilančna evidenca**

<b>IZVENBILANČNA EVIDENCA</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Dane garancije, menice za najeta posojila	14.302.979	15.344.475
Obveznosti iz tožb	25.598	25.598
Obveznosti iz dano v uporabo, stvarnih služnosti in stavbnih pravic	53.451	53.447
Obveznosti iz hipotek za najeta posojila	24.543.780	21.407.714
Obveznosti iz lastnih udeležb MOL	3.531	30.193
Obveznosti iz varščin MOL	2.490	2.490
Prejete garancije, vinkulacije, zavarovanja, stv.služnosti, stavbne pravice	9.521.153	5.350.948
Terjatev iz pogodbe o kratk. kreditu, odobr. limitu	3.015.000	3.005.000
Potencialne terjatve iz predpogodb, pogodb	575.000	575.000
<b>Skupaj izvenbilančna evidenca</b>	<b>52.042.982</b>	<b>45.794.865</b>

Obveznost iz danih menic za najeta posojila se je znižala glede na preteklo leto za odplačila v višini 1.041.496 evrov ter iz danih hipotek povečala za 3.136.066 evrov saj je nova zadolžitev presegla odplačila. Vrednost prejetih garancij in drugih zavarovanj konec leta znaša 9.521.143 evrov, glede na preteklo leto se je povečala za 77,9 % in sicer 6.167.640 evrov prejetih garancij za dobro izvedbo del Litjska – Pesarska, Zavetišče za brezdomce ob Poljanski cesti, Zelena jama - Zvezna ulica, Rakova jelša I, Zaloška 160a in vzdrževanja enot ter za odpravo napak na projektu Polje IV. Veljavnost je potekla zavarovanjem v skupni vrednosti 1.997.438 evrov, in sicer za dobro izvedbo del na projektih Cesta španskih borcev in Povšetova ter za odpravo napak na lokacijah Polje III, Polje IV, Brdo II, Topniška 58, Belokranjska 2 in vzdrževanja enot.

Dane stvarne služnosti in stavbne pravice so na lokacijah Rakova jelša II, Rakova jelša I, Zelena jama - Zvezna in Cesta v gorice. Prejete stavbne pravice so na lokacijah Cesta španskih borcev – cesta, parkirišča in Polje I - igrišče ter stvarna služnost na lokaciji Resljeva.

Potencialne terjatve iz pogodbe za kratkoročni kredit znašajo 3.000.000 evrov in iz odobrenega limita 15.000 evrov po Pogodbi o uporabi poslovne kartice Mastercard z NLB.

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

### Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31. 12. 2024 sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki nadzornega sveta sklada zastopani v organih upravljanja.

### Dogodki po bilanci stanja

a. Proračun MOL je v začetku januarja nakazal sredstva za obračunane plače za mesec december in za vse neplačane zahtevke iz leta 2024.

b. Z nakazilom 2.000 evrov dne 3. 1. 2025 je bil v celoti poplačan sporazum za nepovratna sredstva iz drugih evropskih institucij iz naslova projekta št. 101053510 NETCO - »Network of Cities for Collaborative Housing«, katerega celotna vrednost je bila 5.000 evrov.

c. Za investicijo Črnuški bajer je bila 14. 1. 2025 sklenjena pogodba za izvedbo GOI del.

d. Po prodajni pogodbi za stanovanje na naslovu Viška cesta 49b so bila na zaprosilo CSD 22. 1. 2025 vrnjena zadržana sredstva za prihodnje najemnine zaradi izdanega sklepa sodišča o nadaljnjem zadržanju stranke v socialnovarstvenem zavodu.

e. Na podlagi evidenčnega postopka zbiranja ponudb se z NLB d. d. februarja sklene pogodba za najem kratkoročnega revolving kredita v višini 5.000.000 evrov, za katerega zavarovanje je bilo izdanih 10 bianco menic.

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

Tekom leta je bil poplačan dolgoročni kredit EKO sklada z odplačilno dobo 15 let. Po stanju na dan 31. 12. 2024 je izkazana zadolženost na osnovi najetih 11 dolgoročnih posojil pri bankah oziroma javnih skladih v višini 35.454.562 evrov ter prejetih lastnih udeležb v znesku 2.521.858 evrov. Skupna vsota finančnih obveznosti znaša 37.976.420 evrov.

Kapital je konec leta izkazan v višini 304.221.514 evrov, kar pomeni 13,1 % zadolženost sklada. Poleg zgornje meje zadolžitve določene z Zakonom o javnih skladih ZJS-1 v višini 10 % kapitala, je bila v letu 2021 sprejeta novela Stanovanjskega zakona SZ-1E, ki dopušča dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 40 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada.

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

Skladno s sprejeto poslovno politiko v vsakokratnem stanovanjskem programu Mestne občine Ljubljana in letnimi finančnimi načrti JSS MOL ter skladno s Pravilnikom o dodeljevanju stanovanjskih posojil Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana<sup>27</sup> in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana<sup>28</sup> in vsakokratnimi javnimi razpisi za dodelitev ugodnih stanovanjskih posojil JSS MOL dodeljuje občanom finančne spodbude v smislu 23. člena Zakona o javnih skladih - ZJS-1<sup>29</sup> kot ugodne stanovanjske kredite.

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

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

Svet Banke Slovenije je na podlagi tretjega odstavka 13. člena Zakona o bančništvu<sup>30</sup> in prvega odstavka 31. člena Zakona o Banki Slovenije<sup>31</sup> izdal Sklep o uporabi Smernic za upravljanje kreditnega tveganja in obračunavanje pričakovanih kreditnih izgub v kreditnih institucijah<sup>32</sup> (v nadaljevanju: smernice). Ta sklep s 1. januarjem 2018 v naš bančni sistem uveljavlja smernice EBA (zadnja objava 2. julij 2021).

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

Za obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL izvaja naslednje ukrepe:

- pred dodelitvijo finančne spodbude oceni kreditojemalčeve sposobnosti izpolnjevati obveznosti,
- ustrezno zavaruje izpolnitve obveznosti kreditojemalca,

<sup>27</sup> Uradni list RS, št. 48/03.

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

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

<sup>30</sup> Uradni list RS, št. 92/21 in 123/21 – ZBNIP.

<sup>31</sup> Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo 59/11 in 55/17.

<sup>32</sup> Uradni list RS, št. 66/17 in 29/18 – popr.)

- spremlja poravnavanja obveznosti do JSS MOL,
- spremlja in ocenjuje kreditna tveganja.

Sklad je v okviru predpisanih in internih meril po stanju konec decembra 2024 razvrstil posojilojemalce v razrede od A do E na podlagi naslednjih kriterijev:

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

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

Sposobnost kreditojemalcev - fizičnih oseb za izpolnjevanje obveznosti ob dospelosti ocenjuje pred sklenitvijo kreditne pogodbe na način, ki ga določi vsakokratni javni razpis za stanovanjska posojila. V letu 2024 je bil objavljen 25. javni razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah, na katerem ni bilo prejete nobene vloge.

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

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

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

Število kreditojemalcev, višina terjatev in višina rezervacij po posameznih skupinah in skupni vsoti so razvidne iz naslednje tabele.

**Tabela 33: Rezervacije za kreditna tveganja**

Skupina	% rezervacij	Število pogodb	Višina terjatev	Višina rezervacij 31.12.2024	Višina rezervacij 31.12.2023
<b>A</b>	1%	8	31.990	320	441
<b>B</b>	10%	1	4.350	435	221
<b>C</b>	25%	0	0	0	573
<b>D</b>	50%	0	0	0	0
<b>E</b>	100%	1	9.209	9.209	125.565
	<b>Skupaj</b>	<b>10</b>	<b>45.548</b>	<b>9.964</b>	<b>126.800</b>

Oblikovane dolgoročne rezervacije za kritje izgub zaradi kreditnih tveganj se knjižijo v Rezervni sklad za kreditna tveganja in se s tem sklepom oblikujejo po stanju 31. 12. 2024 v višini 9.964 evrov.

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

JSS MOL kot zavezanec za obračun davka od dohodkov pravnih oseb odda obračun DDPO za leto 2024 upošteva Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2<sup>33</sup> in Pravilnik o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti<sup>34</sup> ter pojasnilo FURS z 11. 5. 2016 št. 092-516207/2015-3 »Davčna obravnava dohodkov javnega stanovanjskega sklada«<sup>35</sup>. Na podlagi navedenega pojasnila se vsi realizirani prihodki, doseženi z razpolaganjem oziroma upravljanjem premoženja zaradi doseganja namena ustanovitve in delovanja sklada, vključno s prihodki od oddajanja v najem in prodaje neprofitnih stanovanj, štejejo za dohodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti sklada, saj se porabljajo izključno za odhodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti.



Sašo Rink  
Direktor

<sup>33</sup> Uradni list RS, št. 117/06, 56/08, 76/08, 5/09, 96/09, 110/09 – ZDavP-2B, 43/10, 59/11, 24/12, 30/12, 94/12, 81/13, 50/14, 23/15, 82/15, 68/16, 69/17, 79/18, 66/19, 172/21, 105/22 – ZZNŠPP, 12/24 in 100/24.

<sup>34</sup> Uradni list RS 109/07, 68/09 in 137/21.

<sup>35</sup> Naslovljeno na Odvetniško pisarno PRODAN JURIČ, d.o.o., Ferrarska ulica 5a, Koper.



## 5. OBVEZNE PRILOGE K BILANCI STANJA

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

Naziv	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.) (3-4+5-6-7+8-9)	Prevrednotenje zaradi okrepitve	Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (701+702+703+704+705+706+707)	700	4.742.631	3.252.273	319.596	1.402	8.489	8.489	135.321	1.673.231	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	2.114.526	2.106.578	86.819	0	0	0	94.767	0	0	0
D. Zemljišča	704	567.518	0	0	0	0	0	0	567.518	0	0
E. Zgradbe	705	1.627.370	735.574	220.296	0	0	0	30.051	1.082.041	0	0
F. Oprema	706	433.217	410.121	12.481	1.402	8.489	8.489	10.503	23.673	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	472.053.832	133.877.636	36.349.222	0	19.914.519	71.433	9.308.770	345.373.562	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	28.882.128	0	656.179	0	234.122	0	0	29.304.185	0	0
E. Zgradbe	713	442.877.022	133.610.762	35.690.026	0	19.677.224	68.275	9.291.214	316.056.123	0	0
F. Oprema	714	294.682	266.874	3.017	0	3.173	3.158	17.557	13.253	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
<b>I. Dolgoročne finančne naložbe (801+806+813+814)</b>	<b>800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
A. Naložbe v delnice (802+803+804+805)	801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže (807+808+809+810+811+812)	806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (815+816+817+818)	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim sklantom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (820+829+832+835)</b>	<b>819</b>	<b>47.951</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.847</b>	<b>0</b>	<b>36.104</b>	<b>0</b>	<b>36.104</b>	<b>0</b>
A. Dolgoročno dana posojila (821+822+823+824+825+826+827+828)	820	47.951	0	0	0	11.847	0	36.104	0	36.104	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom in zasebnikom	821	47.951	0	0	0	11.847	0	36.104	0	36.104	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim sklantom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem in družbam v lasti države ali občin	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9 (3+5-7)</b>	<b>10 (4+6-8)</b>	<b>11 (9-10)</b>	<b>12</b>
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. Dolgoročne finančne naložbe v vrednostne papirje (830+831)	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domači vrednostni papirji	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tuji vrednostni papirji	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
<b>III. Skupaj (800+819)</b>	<b>836</b>	<b>47.951</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.847</b>	<b>0</b>	<b>36.104</b>	<b>0</b>	<b>36.104</b>	<b>0</b>



Številka: 900-2/2025

Datum: 27. 2. 2025



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

Zadeva: Izpisek 15. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 15. seji dne 27. 2. 2025 ob obravnavi točke

*Ad 3.*

Letno poročilo JSS MOL za leto 2024

sprejel

**SKLEP 15/3:**

*Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2024 in ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.*

*Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana se je seznanil, da Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana iz poslovanja v letu 2024 izkazuje presežek izdatkov nad prejemki v višini 858.911 evrov iz poslovanja tekočega leta in po stanju 31. decembra 2024 izkazuje pozitiven poslovni rezultat v višini 196.001 evrov iz poslovanja tekočega leta in preteklih let, ter predlaga Mestnemu svetu MOL v sprejem naslednja sklepa:*

- a. namensko premoženje JSS MOL – presežek izdatkov nad prejemki iz poslovanja v letu 2024 v višini 2.007.202 evrov se prišteje k presežku prejemkov nad izdatki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2024 skupni presežek prejemkov nad izdatki znaša 546.969 evrov.*
- b. premoženje MOL – presežek prejemkov nad izdatki iz poslovanja v letu 2024 v višini 1.148.292 evrov se prišteje k presežku izdatkov nad prejemki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2024 skupni presežek izdatkov nad prejemki znaša 350.968 evrov.*



Anton PODOBNIK  
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

Izpisek:

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

Številka: 900-2/2025

Datum: 27.2.2025



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

## **Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL za leto 2024**

### **Aktivnosti nadzornega sveta v letu 2024**

Nadzorni svet v sestavi: Anton Podobnik – predsednik, Ksenija Sever – namestnica predsednika, Saša Bistan – članica, Mojca Lozej – članica in Danilo Hovnik - član, je v letu 2024 na šestih rednih in dveh dopisnih sejah obravnaval 39 gradiv in v zvezi s tem sprejel 40 sklepov. Na vsaki seji je obravnaval poročilo o realizaciji sklepov. Nadzorni svet je o vseh sprejetih sklepih dobil ustrezna poročila o realizaciji kot tudi odgovore na vprašanja o posameznih gradivih.

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

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

MS MOL je na 33. seji dne 13. 6. 2022 skladno z določili 13. in 44. člena Zakona o javnih skladih (ZJS-1) za revizorja letnega poročila 2022, 2023 in 2024 imenoval družbo Valuta, družba za revizijo d.o.o., ki je izvedla revizijo Letnega poročila JSS MOL za leto 2024 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 2024 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom ZJS-1;
- na dan 31. decembra 2024 izkazuje zadolženost v višini 39.976.420 evrov in vrednost namenskega premoženja 304.221.514 evrov, tako znaša zadolženost 13,1 % vrednosti namenskega premoženja in je za 36,9 odstotnih točk nižja kot jo določata 37. člen ZJS-1 (do 10 %) in 147. člen Stanovanjskega zakona (dodatno še do 40 %);
- pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2024 v vseh pomembnih pogledih izpolnjuje pravila, ki izhajajo iz 33. do 35. člena ZJS-1, ter je upošteval 36. člen tega zakona in oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi;
- so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi, kar je v skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena ZJS-1.

Nadzorni svet je obravnaval Letno poročilo za leto 2024 z revizorjevim mnenjem.

JSS MOL po stanju 31. decembra 2024 izkazuje presežek izdatkov nad prejemki v višini 858.911 evrov iz poslovanja v letu 2024 in presežek prejemkov nad izdatki v višini 196.001 evrov skupaj s preteklimi leti. Iz poslovanja z namenskim premoženjem v letu 2024 so se sredstva na računih zmanjšala za 2.007.202 evrov in povečala za 546.969 evrov skupaj s preteklimi leti ter iz upravljanja sredstev MOL v letu 2024 so se sredstva na računih povečala za 1.148.292 evrov (iz naslova upravnih nalog – izplačila

tržnih subvencij, ki jih je MOL povrnil JSS MOL v januarju 2024) in zmanjšala v višini 350.968 evrov skupaj s preteklimi leti:

- namensko premoženje JSS MOL – presežek izdatkov nad prejemki iz poslovanja v letu 2024 v višini 2.007.202 evrov se prišteje k presežku prejemkov nad izdatki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2024 skupni presežek prejemkov nad izdatki znaša 546.969 evrov.
- premoženje MOL – presežek prejemkov nad izdatki iz poslovanja v letu 2024 v višini 1.148.292 evrov se prišteje k presežku izdatkov nad prejemki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2024 skupni presežek izdatkov nad prejemki znaša 350.968 evrov.

Ob obravnavi letnega poročila je Nadzorni svet JSS MOL na 15. seji dne 27. februarja 2025 sprejel naslednje sklepe:

- 1. Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2024 in ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.**

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana se je seznanil, da Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana iz poslovanja v letu 2024 izkazuje presežek izdatkov nad prejemki v višini 858.911 evrov iz poslovanja tekočega leta in po stanju 31. decembra 2024 izkazuje pozitiven poslovni rezultat v višini 196.001 evrov iz poslovanja tekočega leta in preteklih let, ter predlaga Mestnemu svetu MOL v sprejem naslednja sklepa:

- a. namensko premoženje JSS MOL – presežek izdatkov nad prejemki iz poslovanja v letu 2024 v višini 2.007.202 evrov se prišteje k presežku prejemkov nad izdatki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2024 skupni presežek prejemkov nad izdatki znaša 546.969 evrov.
  - b. premoženje MOL – presežek prejemkov nad izdatki iz poslovanja v letu 2024 v višini 1.148.292 evrov se prišteje k presežku izdatkov nad prejemki iz preteklih let in tako na dan 31. 12. 2024 skupni presežek izdatkov nad prejemki znaša 350.968 evrov.
- 2. Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je v zvezi z Letnim poročilom JSS MOL za leto 2024 pripravil Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL za leto 2024 in ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.**



Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL  
Anton PODOBNIK

Številka: 900-2/2025  
Datum: 27. 2. 2025



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

Zadeva: Izpisek 15. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 15. seji dne 27. 2. 2025 ob obravnavi točke

*Ad 4.*

Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL za leto 2024

sprejel

**SKLEP 15/4:**

*Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je v zvezi z Letnim poročilom JSS MOL za leto 2024 pripravil Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL za leto 2024 in 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 splošne zadeve JSS MOL
- v arhiv