

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



Številka: 014-19/2018-1
Datum: 13. 3. 2018

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 2017

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

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za stanovanjsko politiko

PREDLOGI SKLEPOV:

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2017, ki ga je Nadzorni svet JSS MOL potrdil na 20. seji dne 9. 3. 2018.
2. Povečanje sredstev na računih iz upravljanja sredstev Mestne občine Ljubljana v letu 2017 v višini 239.704 EUR se prišteje k presežku prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da 31. 12. 2017 znaša presežek prihodkov nad odhodki 372.329 EUR.
3. Zmanjšanje sredstev na računih iz namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana v letu 2017 v višini 1.912.039 EUR se krije iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da je na dan 31. 12. 2017 izkazan presežek prihodkov nad odhodki v višini 246.184 EUR.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloge:

- sklep NS JSS MOL št. 20/4
- Poročilo NS JSS MOL
- Letno poročilo JSS MOL za leto 2017

Številka: 060-2/18-20
Datum: 09. 03. 2018



Zadeva: Izpisek 20. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 20. seji dne 09. 03. 2018 ob obravnavi točke

Ad 4.

Letno poročilo za JSS MOL za leto 2017

sprejel

SKLEP 20/4:

- 1. Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2017, ki se ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.**
- 2. Nadzorni svet JSS MOL je sprejel pisno poročilo, ki se ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.**

Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL



Izpisek:

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

Številka: 060-2/2018-20
Datum: 09. 03. 2018



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

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

Poročilo nadzornega sveta

Aktivnosti nadzornega sveta v letu 2017

Nadzorni svet v sestavi: Anton Podobnik – predsednik, Ksenija Sever – namestnica predsednika, Anton Colarič – član, Mojca Lozej – članica in Urša Otoničar - članica, je v letu 2017 na sedmih rednih in štirih korespondenčnih sejah obravnaval 58 gradiv in v zvezi s tem sprejel 58 sklepov. Na vsaki seji je obravnaval poročilo o realizaciji sklepov. Nadzorni svet je o vseh sprejetih sklepih dobil ustrezna poročila o realizaciji kot tudi odgovore na vprašanja o posameznih projektih. Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL je po vsaki seji izdal sporočilo za medije.

Stališče nadzornega sveta do revidiranega letnega poročila javnega sklada

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

V poročilu neodvisnega revizorja so podana naslednja mnenja:

- da računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih predstavljajo resničen in pošten prikaz finančnega položaja javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA na dan 31. decembra 2017 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov poslovnega izida za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in Slovenskimi računovodskimi standardi ter z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih;
- da so naložbe premoženja JSS MOL na dan 31. decembra 2017 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih;
- da na dan 31. decembra 2017 izkazuje javni sklad zadolženost za 24.527.706 EUR, zadolženost se je glede na leto 2016 znižala za 7,30 %, na ta dan znaša izkazana vrednost namenskega premoženja javnega sklada 268.324.565 EUR, tako znaša zadolženost 9,14 % oziroma je za 0,86 odstotnih točk nižja kot znaša omejitve v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih;
- JSS MOL pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2017 v vseh pomembnih pogledih izpolnjuje pravila, ki izhajajo iz 33. do 35. člena Zakona o javnih skladih, sklad je prav tako upošteval 36. člen tega zakona za podeljene finančne spodbude in oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi;
- da so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi, kar je v skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena ZJS-1.

Nadzorni svet JSS MOL je obravnaval revizorjevo poročilo in Letno poročilo JSS MOL ter predlog razporeditve presežka prihodkov nad odhodki na dan 31. 12. 2017.

JSS MOL po stanju 31. decembra 2017 izkazuje za 1.672.336 EUR zmanjšanja sredstev na računih iz poslovanja v letu 2017 in sicer:

- 1.912.039 EUR presežka izdatkov nad prejemki iz poslovanja z namenskim premoženjem in
- 239.704 EUR presežka prihodkov nad odhodki iz poslovanja s premoženjem MOL v upravljanju.

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

Ob obravnavi letnega poročila je Nadzorni svet JSS MOL na 20. seji dne 9. marca 2018 sprejel naslednje sklepe:

1. Nadzorni svet JSS MOL potrjuje predlog revidiranega letnega poročila JSS MOL za leto 2017 in ga posreduje ustanovitelju v sprejem.
2. Nadzorni svet JSS MOL predlaga Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana, da se povečanje sredstev na računih iz upravljanja sredstev MOL v letu 2017 v višini 239.704 EUR prišteje k presežku prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da 31. 12. 2017 znaša presežek prihodkov nad odhodki 372.329 EUR.
3. Nadzorni svet JSS MOL predlaga ustanovitelju, da se zmanjšanje sredstev na računih iz namenskega premoženja v letu 2017 v višini 1.912.039 EUR krije iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da je na dan 31. 12. 2017 izkazan presežek prihodkov nad odhodki v višini 246.184 EUR.

Predsednik nadzornega sveta
Anton PODOBNIK





JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

LETNO POROČILO

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

ZA LETO 2017

Vsebina

1. UVODNA POJASNILA	8
1.1. OSNOVNI PODATKI	8
1.2. ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA	9
1.3. PRIPRAVA LETNEGA POROČILA	11
1.4. POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL V LETU 2017	12
1.5. POSLOVNO OKOLJE V LETU 2017	12
POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA	14
A. POSLOVNO POROČILO	
1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	18
1.1. REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA	18
1.1.1. Realizacija prejemkov	19
1.1.2. Prejemki iz lastnih sredstev	19
1.1.3. Transforni prihodki	20
PREJETA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE	21
1.1.4 ZADOLŽEVANJE	22
1.2 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV	22
1.2.1 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot	22
1.2.2. Drugi programi	27
1.3 OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH NAMENSKIH SREDSTEV	30
1.4 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET	31
1.5 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI	31
1.6. IZDANA IN UNOVČENA POROŠTVA, GARANCIJE, HIPOTEKE IN OBVEZNOSTI IZ TOŽB	31
2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	32
2.1. ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE	32
2.2. DOLGOROČNI CILJI	32
2.3. LETNI CILJI POSREDNEGA UPORABNIKA	33
2.4. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV	33
2.5. NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA	35
2.6. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V PRIMERJAVI Z DOSEŽENIMI CILJI IZ POROČIL PRETEKLIH LET	36
2.7. OCENA GOSPODARNOSTI IN UČINKOVITOSTI POSLOVANJA GLEDE NA OPREDELJENE STANDARDE IN MERILA	37
2.8. OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA	38
2.9. POJASNILA NA PODROČJIH, NA KATERIH ZASTAVLJENI CILJI NISO BILI DOSEŽENI	38
2.10. OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA	39

B. RAČUNOVODSKO POROČILO

1. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2017	41
2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	44
3. POJASNILA K IZKAZOM	57
3.1. POJASNILA K BILANCI STANJA	57
3.1.1 Sredstva	57
3.1.2 Neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva	57
3.1.3 Osnovna sredstva v lasti JSS MOL	59
3.1.4 Osnovna sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL	60
3.1.5 Druga sredstva	61
3.1.6 Obveznosti do virov sredstev	63
3.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	66
3.2.1 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb	68
3.2.2 Pojasnila k izkazu računa financiranja	69
3.3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA	69
3.4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB	76
4 OBVEZNE PRILOGE	77
4.1. PRILOGE K BILANCI STANJA	77
4.1.1 STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	77
4.1.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL	79
4.2. PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	82
4.2.1 IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	82
4.2.2 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA	84
C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC	86

1. UVODNA POJASNILA

1.1. OSNOVNI PODATKI

Naziv: JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE
LJUBLJANA

Skrajšan naziv: **JSS MOL**

Naslov: Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana

Ustanovitelj: Mestna občina Ljubljana

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

Logotip:



Identifikacijska št. za DDV: SI 41717031

Matična številka: 1719572000

Pravnoorganizacijska oblika: Javni sklad

Šifra dejavnosti: Splošna dejavnost javne uprave [84.110]

Šifra proračunskega uporabnika: 97241

TRR računi pri Banki Slovenije:

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

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

Proračunski podračun MOL-
najemnine:

IBAN SI56 01261-8499723747 (S) UJP

Namensko premoženje v SR: 270.172.886,18 EUR od 28. 2. 2017

Direktor in odgovorna oseba: Sašo Rink

Nadzorni svet JSS MOL:

Anton Podobnik – predsednik

Ksenija Sever – namestnica predsednika

Anton Colarič – član

Mojca Lozej – članica

Urša Otoničar – članica

1.2. ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) je v skladu z Zakonom o javnih skladih¹ z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana² ustanovila javni finančni in nepremičninski sklad Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL), ki je pričel z delovanjem 1. julija 2002. S tem sta so se združili Stanovanjskega sklada ljubljanskih občin, Neprofitne stanovanjske organizacije 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. Vseskozi skrbi za pestro stanovanjsko oskrbo in iz leta v leto povečuje število neprofitnih stanovanjskih enot, pri čemer posebno skrb namenja zagotavljanju stanovanjskih enot, ki omogočajo vseživljenjsko uporabo. Z vzdrževanjem, prenovo in modernizacijo stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb konstantno izboljšuje stanovanjske enote. Tako pri gradnji novih stanovanjskih stavb, kot pri prenovi obstoječega stanovanjskega fonda, se zagotavlja energetska učinkovitost.

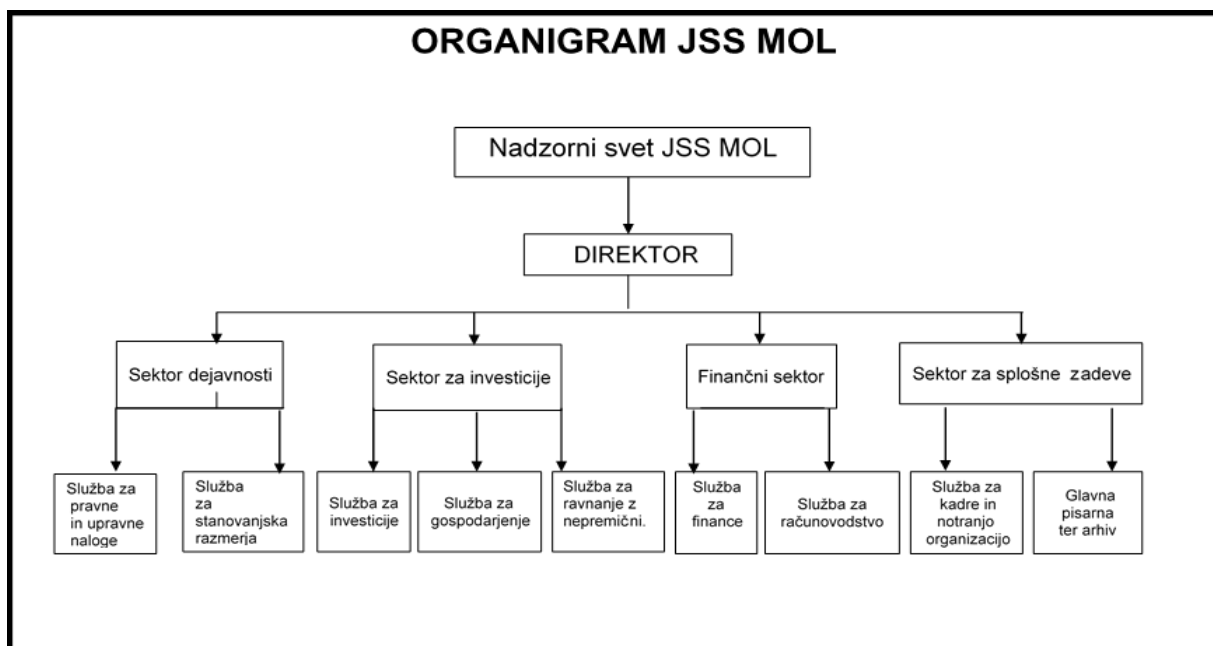
Skladno s 7. členom odloka o ustanovitvi JSS MOL opravlja predvsem naslednje dejavnosti:

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

Na JSS MOL je bilo ob koncu leta zaposlenih 60 javnih uslužbencev, 59 za nedoločen čas in 1 za določen čas. Zaposleni so razporejeni v štiri sektorje – Sektor dejavnosti (22), Sektor za investicije (17), Finančni sektor (9) in Sektor za splošne zadeve (11).

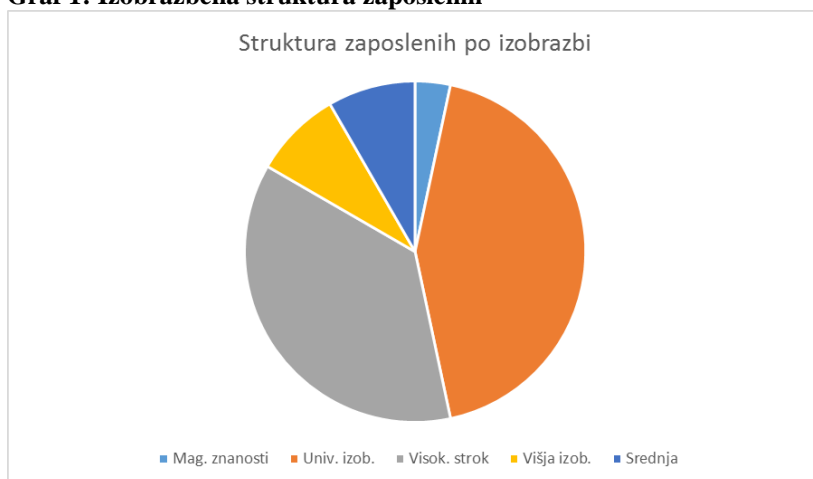
¹ Uradni list RS, št. 22/00, 126/07 – ZFPPIPP in 77/08 – ZJS-1.

² Uradni list RS, št. 109/01, 18/08 in 53/09.



Skrbimo za oblikovanje in ohranjanje optimalne kadrovske in izobrazbene strukture zaposlenih ter zagotavljanje motiviranih in zadovoljnih sodelavk in sodelavcev ob upoštevanju veljavne zakonodaje. Med temeljna področja odgovornosti do zaposlenih sodi politika zaposlovanja, zagotavljanje učinkovitega sistema nagrajevanja in napredovanja ter motiviranja, skrb za nenehno strokovno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, skrb za razvoj zaposlenih ter spremljanje njihovega zadovoljstva. Izobrazbena struktura se je zaradi spodbujanja zaposlenih k pridobitvi višje formalne izobrazbe spreminjala. Tako sta danes na JSS MOL zaposlena dva magistra znanosti, večina (26) zaposlenih ima univerzitetno izobrazbo, 22 zaposlenih ima visoko strokovno izobrazbo, pet zaposlenih ima višjo izobrazbo in pet zaposlenih srednjo izobrazbo. Med poklici prevladujejo univerzitetni diplomirani pravnik, ekonomist z univerzitetno ali visoko strokovno izobrazbo ter diplomirani upravni organizator. Izmed dvanajstih pravnikov ima šest pravnikov opravljen pravniški državni izpit.

Graf 1: Izobrazbena struktura zaposlenih



Povprečna starost zaposlenih je 44,2 let, od 60 zaposlenih je 14 moških.

Preglednica 1: Starostna in spolna struktura zaposlenih 31. 12. 2017

Starost	Moški	Ženske	SKUPAJ
20-29	0	1	1
30-39	7	11	18

40-49	5	22	27
50-59	2	9	11
60-69	0	3	3
SKUPAJ	14	46	60

1.3. PRIPRAVA LETNEGA POROČILA

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

Letno poročilo je sestavljeno iz:

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

Letno poročilo za leto 2017 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakona o javnih financah⁴,
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna⁵,
- Zakona o računovodstvu⁶,
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava⁷,
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava⁸,
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava⁹,
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev¹⁰,
- in navodila Oddelka za finance in računovodstvo Mestne uprave MOL št. 406-14/2017-1 z dne 20. 12. 2017.

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

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

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

⁴ Uradni list RS, št. 11/11- UPB4 ... 96/15 – ZIPRS1617.

⁵ Uradni list RS, št. 12/01 ... 102/10.

⁶ Uradni list RS, št. 23/99 ... 114/06 - ZUE.

⁷ Uradni list RS, št. 115/02 ... 86/16.

⁸ Uradni list RS, št. 134/03 ... 75/17.

⁹ Uradni list RS, št. 112/09 ... 75/17.

¹⁰ Uradni list RS, št. 45/05 ... 100/15.

1.4. POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL V LETU 2017

Mestni svet MOL je na 21. seji 19. decembra 2016 sprejel Stanovanjski programa MOL za leti 2017 in 2018, s katerim je konkretiziral stanovanjsko politiko občine in cilje, ki jih le-ta zasleduje. V letih 2017 in 2018 bo JSS MOL v okviru razpoložljivih sredstev sledil z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025¹¹ (v nadaljevanju: ReNSP15–25) zastavljenim temeljnim ciljem stanovanjske politike v državi. Nadaljuje z zagotavljanjem pestre in uravnotežene ponudbe primernih stanovanjskih enot in najemnikom zagotavlja trajno in varno rešitev stanovanjskega problema. V okviru cilja lažje dostopnosti do stanovanj je podan poseben poudarek ranljivim skupinam prebivalstva, to je mladim, starejšim, invalidom in socialno najbolj ogroženim skupinam. V ta namen je v ReNSP15-25 predvideno tudi črpanje finančnih virov iz strukturnih skladov Evropske unije.

Na decembrski seji 2016 je Mestni svet MOL sprejel tudi Finančna načrta JSS MOL za leti 2017 in 2018 kakor tudi Odloka o proračunu MOL za leti 2017 in 2018. Ob sprejemu sta bila Finančna načrta JSS MOL za leti 2017 in 2018 usklajena z Odlokoma o proračunu MOL za leti 2017 in 2018.

Tekom proračunskega leta 2017 je prišlo do sprememb, ki bistveno vplivajo na izvrševanje proračuna MOL za leto 2017, posredno pa tudi na Odlok proračuna MOL za leto 2018, in sicer predvsem v delu, ki se nanaša na načrte razvojnih programov občine. Zato je bilo potrebno uskladiti prejemke in izdatke, glede na predvideno realizacijo do konca leta 2017 ter spremeniti dinamiko plačil pri posameznih projektih, glede na terminske plane projektov od leta 2017 dalje. Zaradi navedenega je bil na 28. seji dne 23. oktobra 2017 sprejet Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2017 in hkrati tudi Odlok o spremembi Odloka o proračunu MOL za leto 2018. Na isti seji je Mestni svet sprejel tudi Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2017 in Spremembe finančnega načrta JSS MOL za leto 2018.

Od ustanovitve naprej je MOL večkrat dokapitalizirala JSS MOL s stvarnim in finančnim premoženjem, prav tako je JSS MOL premoženje, ki ga ni potreboval za opravljanje svojih nalog, večkrat vrnil ustanovitelju. V letu 2017 je ustanovitelj na 24. seji 24. aprila sprejel Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL št. 014-152/2016-2 s katerim se je zavezal, da bo v odvisnosti od likvidnostne situacije proračuna MOL in dinamike izvajanja investicij JSS MOL vplačal 3.674.754 evrov. Skladno z dne 4. decembra 2017 sklenjeno Pogodbo o vplačilu dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL je proračun MOL 15. januarja 2018 vplačal 953.629 evrov po dokumentiranem zahtevku JSS MOL. Povečanje namenskega premoženja je vpisano v sodni register in od 15. februarja 2018 znaša 271.126.515 evrov.

Medsebojna razmerja iz naslova sredstev danih v upravljanje v letu 2016 sta MOL in JSS MOL urejala na osnovi Pogodbe o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL¹² in dodatkov k tej pogodbi¹³ ter sklepov župana.

Za revizorja letnega poročila JSS MOL za leto 2017 je bila skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 na 19. seji dne 24. oktobra 2016 s sklepom št. 014-129/2016-2 imenovana družba Valuta, družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor.

1.5. POSLOVNO OKOLJE V LETU 2017¹⁴

V evrskem območju se je v letu 2017 nadaljevala nekoliko višja gospodarska rast od pričakovane, kratkoročni obeti za rast se še naprej izboljšujejo. Mednarodne institucije, nazadnje IMF, so v zadnjih

¹¹ Uradni list RS, št. 92/15.

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

¹³ Dodatek 1 št. 419-154/2011-2 z dne 28. 12. 2012 in Dodatek 2 št. 419-154/2011-2 z dne 3. 7. 2014.

¹⁴ Povzeto po publikaciji UMAR: Ekonomsko ogledalo št. 1/2018, letnik XXIV.

mesecih ponovno izboljšale gospodarske napovedi. V letu 2017 so se dolarske cene nafte brent zvišale za več kot četrtino, rast se je nadaljevala tudi januarja letos. Po občutni rasti v drugi polovici leta se je povprečna dolarska cena nafte brent lani zvišala za 27,5 % na 54,3 USD na sod.

Tudi v Sloveniji se je gospodarska aktivnost proti koncu lanskega leta v večini dejavnosti povečevala, vrednost sinteznega kazalnika gospodarskega razpoloženja pa je najvišja v zadnjih desetih letih. Ob okrepljenem tujem povpraševanju se je nadaljevala visoka medletna rast realnega izvoza, okrepila se je rast proizvodnje v predelovalnih dejavnosti. Splošno izboljševanje domačih gospodarskih razmer, vključno z ugodnimi gibanji na trgu dela, je prispevalo tudi k nadaljnji rasti nepremičninskega trga. Vse to je skupaj s povišanjem državnih investicij proti koncu lanskega leta spodbudilo gradbeno aktivnost, ki sicer ostaja nizka. Rast je bila prisotna v vseh segmentih gradbeništva. Krepitev gradnje stanovanjskih stavb je povezana z ugodnimi rezultati na trgu dela, zmanjšano negotovostjo, nizkimi obrestnimi merami in znatnim zmanjšanjem gradnje stanovanj v preteklih letih.

Rast domačega in tujega povpraševanja ter visoko zaupanje potrošnikov so vodili v nadaljnjo rast prihodka v tržnih storitvah. Ob velikem obsegu trgovanja so se povprečne cene stanovanjskih nepremičnin v tretjem četrtletju še zvišale. Na nadaljnjo rast nepremičninskega trga so po oceni UMAR vplivali predvsem relativno ugodni pogoji financiranja, dobra gospodarska situacija in z njo povezano okrevanje na trgu dela ter visok optimizem potrošnikov. Razpoloženje v gospodarstvu, ki se še izboljšuje, dosega najvišje ravni izpred desetletja.

Naraščanje števila delovno aktivnih in zmanjševanje števila brezposelnih se je nadaljevalo, tudi rast plač je po nekajletnih skromnih rasteh v zadnjem obdobju višja. Število delovno aktivnih je proti koncu lanskega leta še naprej naraščalo, najbolj v predelovalnih dejavnostih, trgovini, prometu in zaposlovalnih dejavnostih. Vse več podjetij, zlasti v predelovalnih dejavnostih, občuti pomanjkanje ustrezne delovne sile. To med drugim vpliva na večje zaposlovanje tujcev. Ob manjšem prilivu v brezposelnost in ob zaposlovanju se je nadaljevalo padanje števila registriranih brezposelnih. Decembra jih je bilo 85.060 oz. 14,6 % manj kot leto prej.

Povprečna bruto plača je bila v enajstih mesecih lanskega leta medletno višja za 2,7 %, tako v javnem kot zasebnem sektorju. Rast plač ostaja nižja kot v predkriznem obdobju in ne presega rasti produktivnosti; tako še ne povzroča vidnejših neravnotežij.

Medletna rast cen življenjskih potrebščin je znašala 1,7 %. K višji inflaciji so največ prispevale višje cene blaga, predvsem energentov in hrane. Medletna rast cen industrijskih proizvodov slovenskih proizvajalcev je znašala 2,2 %.

Izboljševanje plačilne sposobnosti poslovnih subjektov se je nadaljevalo tudi v letu 2017. Plačilna sposobnost pravnih oseb in samostojnih podjetnikov se je lani izboljšala po številu neplačnikov in višini neplačanih zneskov. Skrajšali so se tudi roki neplačil, dolgoročno neplačane obveznosti pa kljub znižanju ostajajo visoke. Število začetih stečajnih postopkov, ki se je po zakonskih spremembah v obdobju 2013–2016 občutno povečalo, je v letu 2017 še bolj naraslo. Pri gospodarskih družbah je bilo lani največ začetih stečajnih postopkov v dejavnosti trgovine (24,9 %) in gradbeništva (22,4 %). Število začetih osebnih stečajev se je lani občutno zmanjšalo. Od rekordnega leta 2015, ko je bilo začetih 4.130 osebnih stečajev, se je lani njihovo število zmanjšalo skoraj za polovico, medtem ko se je število končanih osebnih stečajev podvojilo (na 3.349). Zadovoljstvo z življenjem v Sloveniji in EU je jeseni 2017 doseglo najvišjo raven doslej.



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 2017 ter izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih predstavljajo resničen in pošten prikaz finančnega položaja javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA na dan 31. decembra 2017 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov poslovnega izida za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in Slovenskimi računovodskimi standardi ter z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Podlaga za mnenje

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

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

Druge informacije

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

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

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

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

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

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

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

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

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

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

- prepoznamo in ocenimo tveganja pomembno napačne navedbe v računovodskih izkazih, bodisi zaradi napake ali prevare, oblikujemo in izvajamo revizijske postopke kot odzive na ocenjena tveganja ter pridobivamo zadostne in ustrezne revizijske dokaze, ki zagotavljajo podlago za naše mnenje. Tveganje, da ne bomo odkrili napačne navedbe, ki izvira iz prevare, je višje od tistega, povezanega z napako, saj prevara lahko vključuje skrivne dogovore, ponarejanje, namerno opustitev, napačno razlago ali izogibanje notranjih kontrol;
- opravimo postopke preverjanja in razumevanja notranjih kontrol, pomembnih za revizijo z namenom oblikovanja revizijskih postopkov, ki so okoliščinam primerni, vendar ne z namenom izraziti mnenja o učinkovitosti notranjih kontrol javnega sklada;
- presodimo ustreznost uporabljenih računovodskih usmeritev in sprejemljivost računovodskih ocen ter z njimi povezanih razkritij posloводства;
- na podlagi pridobljenih revizijskih dokazov o obstoju pomembne negotovosti glede dogodkov ali okoliščin, ki zbujejo dvom v sposobnost organizacije, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, sprejmemo sklep o ustreznosti poslovske uporabe predpostavke delujočega javnega sklada, kot podlage računovodenja. Če sprejmemo sklep o obstoju pomembne negotovosti, smo dolžni v revizorjevem poročilu opozoriti na ustrezna razkritja v računovodskih izkazih ali, če so taka razkritja neustrezna, prilagoditi mnenje. Revizorjevi sklepi temeljijo na revizijskih dokazih pridobljenih do datuma izdaje revizorjevega poročila. Vendar kasnejši dogodki ali okoliščine lahko povzročijo prenehanje organizacije kot delujočega javnega sklada;

- ovrednotimo splošno predstavitev, strukturo, vsebino računovodskih izkazov vključno z razkritji, in ali računovodski izkazi predstavljajo zadevne posle in dogodke na način, da je dosežena poštena predstavitev;
- pristojne za upravljanje med drugim obveščamo načrtovanem obsegu in času revidiranja in pomembnih revizijskih ugotovitvah vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki smo jih zaznali med našo revizijo.

Poročilo o zahtevah druge zakonodaje

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

Po našem mnenju so naložbe premoženja javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA na dan 31. 12. 2017 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Na dan 31. decembra 2017 izkazuje javni sklad zadolženost za 24.527.706 evrov, zadolženost se je glede na leto 2016 znižala za 7,30 %, na ta dan znaša izkazana vrednost namenskega premoženja javnega sklada 268.324.565 evrov, tako znaša zadolženost 9,14 % oziroma je za 0,86 odstotnih točk nižja kot znaša omejitev v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih.

Sklad pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2017 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.

Darko Branilovič
Pooblaščen revizor
Direktor



V Mariboru, dne 6. 3. 2018

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

Poročilo neodvisnega revizorja 3/3



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

A. POSLOVNO POROČILO
ZA LETO 2017

Ljubljana, februar 2018

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

1.1. REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

V pogojih ugodnih gospodarskih gibanj, ki so bile najugodnejše v zadnjem desetletju, se je krepilo tudi gradbeništvo, oživel je nepremičninski trg in cene nepremičnin so naraščale, je JSS MOL uspešno uresničeval načrtovane aktivnosti. Načrtovana realizacija stanovanjskih projektov je bila v veliki meri odvisna predvsem od pripravljenosti posameznih projektov.

V letu 2017 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 15.106.321 evrov, kar je za 12,0 % manj od načrtovanega z Rebalansom Finančnega načrta in za 5,5 % več kot leto poprej. Od tega je za 14.914.723 evrov prihodkov, za 29.695 evrov prejetih vračil danih posojil in kupnin iz privatizacije ter zadolžitev iz naslova prejetih lastnih udeležb za 161.903 evrov.

Izdatki sklada so realizirani v višini 16.778.657 evrov, kar je za 6,6 % manj od načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 14.738.285 evrov, odplačila posojil pa so v letu 2017 znašala 2.040.372 evrov. Tako je v tekočem letu realizirano zmanjšanje sredstev na računih za 1.672.336 evrov. Zmanjšanje sredstev na računih v tekočem letu se krije iz presežka prejemkov nad izdatki iz preteklih let.

Realizacija finančnega načrta za leto 2017 v primerjavi s predhodnim letom in načrtovanim je razvidna iz spodnje preglednice.

Preglednica 1: Realizacija finančnega načrta za leto 2017

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2016	Rebalans FN 2017	Realizacija 31.12.2017	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4	7=5/3
A	BILANCA PRHODKOV IN ODHODKOV					
	I. SKUPAJ PRIHODKI	14.056.769	16.237.169	14.914.723	91,9	106,1
	II. SKUPAJ ODHODKI	10.559.038	15.987.225	14.738.285	92,2	139,6
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	3.497.731	249.943	176.437	70,6	5,0
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	110.173	21.378	29.695	138,9	27,0
44	V. DANA POSOJILA	61.629	0	0	-	0,0
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	48.543	21.378	29.695	138,9	61,2
C	RAČUN FINANCIRANJA					
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	157.272	906.745	161.903	17,9	102,9
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.026.466	1.974.144	2.040.372	103,4	100,7
	IX. NETO ODPLAČILA DOLGA (VII. - VIII.)	-1.869.194	-1.067.399	-1.878.468	176,0	100,5
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	14.324.213	17.165.292	15.106.321	88,0	105,5
	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)	12.647.133	17.961.369	16.778.657	93,4	132,7
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	1.677.080	-796.078	-1.672.336	210,1	-99,7

1.1.1. Realizacija prejemkov

V letu 2017 je bilo realiziranih 15.106.321 evrov prejemkov, od tega 8.609.817 evrov prihodkov iz lastnih sredstev sklada, kar predstavlja 100,9 % načrtovanega oz. 7,9 % manj kot v letu 2016. Transferni prihodki znašali 6.334.600 evrov oz. 82,0 % načrtovanih. Vplačanih lastnih udeležb, ki se štejejo med zadolževanje, je bilo za 161.903 evrov, načrtovano črpanje posojila pri SSRS za rekonstrukcijo objekta Hladilniška pot 34 se je zamaknilo v leto 2018.

Najpomembnejši vir prejemkov so bila lastna sredstva, ki predstavljajo 57,0 %, prejetih transferov iz občinskih proračunov je bilo 41,9 %, lastnih udeležb pa 1,1 % vseh prejemkov.

Preglednica 2: Viri prejemkov

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2016	Rebalans FN 2017	Realizacija 31.12.2017	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4	7=5/3
1	Prihodki iz lastnih sredstev	8.813.061	8.530.384	8.609.817	100,9	97,7
2	Transferni prihodki iz občinskih proračunov	5.353.880	7.728.162	6.334.600	82,0	118,3
3	Transferni prihodki RS	0	0	0	-	-
4	Prejeta sredstva EU	0	0	0	-	-
5	Zadolževanje/lastne udeležbe	157.272	906.745	161.903	17,9	102,9
	Skupaj prejemki	14.324.213	17.165.292	15.106.321	88,0	147,5

1.1.2. Prejemki iz lastnih sredstev

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

Preglednica 3: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2016	Rebalans FN 2017	Realizacija 31.12.2017	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4	7=5/3
7102	Prejete obresti	2.435	644	697	108,2	28,6
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	7.026.082	7.137.238	7.246.243	101,5	103,1
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	7.265	8.408	7.063	84,0	97,2
7141	Drugi nedavčni prihodki	301.505	236.511	254.155	107,5	84,3
72	Kapitalski prihodki	1.365.601	1.126.205	1.071.965	95,2	78,5
750	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	109.154	20.769	29.109	140,2	26,7
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	1.018	609	586	96,2	57,5
	Prihodki od namenskih sredstev	8.813.061	8.530.384	8.609.817	100,9	97,7

Prihodki od obresti so realizirani v višini 697 evrov in so višji od načrtovanih za 8,2%. V letu 2017 se je nadaljevala politika nizkih obrestnih mer na depozite, ki so bile na zgodovinsko nizkem nivoju.

Prihodki od najemnin so realizirani v višini 7.246.243 evrov oz. 1,5 % več od načrtovanega in za 3,1 % več kot predhodno leto. Na večje prihodke od najemnin je vplivalo predvsem preverjanje izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najema po 90. členu SZ-1, saj se je decembra 2017 po preverjanju obračunala tržna najemnina 238 najemnikom, leto prej pa 43. Na novo so se oddale stanovanjske enote na Vinčarjeva ulica 8, Ulici Vide Pregarčeve 34, Ob Ljubljani 42, Hladilniška pot 34 ter Knobleharjeva ulica 24.

V letu 2017 se je prvič zmanjšalo število najemnikov neprofitnih stanovanj v lasti JSS MOL in MOL, ki so upravičeni do subvencije neprofitne najemnine. V letu 2017 je bila 1.322 najemnikom obračunana znižana neprofitna najemnina oz. 9 najemnikom manj kot leto prej. Prejete subvencije za neprofitne najemnine stanovanj v lasti JSS MOL se evidentirajo med transfernimi prihodki.

Prihodki od opravljene **prodaje blaga in storitev** v višini 7.063 evrov so doseženi s prodajo električne energije na MFE Polje II in na Pipanovi poti 28.

Drugi nedavčni prihodki, kamor sodijo prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnav, obratovalnih stroškov, zavarovalnin, unovčenih garancij, varščin, vračil tržnih subvencij po odločbi in pogodbenih kazni ter drugih izrednih prihodkov, so bili realizirani v višini 254.155 evrov oz. 7,5 % več od načrtovanega.

Prihodki od prodaje stvarnega premoženja so realizirani v višini 1.071.964 evrov in so za 4,8 % nižji od načrtovanih in za 21,5 % nižji od doseženih v letu 2016. Nižji od načrtovanih so, ker za stanovanji na Teslovi 14 in Zaloški 15, ki sta bili prodani na drugi dražbi v januarju 2018, na prvi dražbi v novembru ni bilo povpraševanja.

Prejeli smo kupnine od prodaje stanovanjskih enot na naslovih: Tesarska ulica 12, Jesenkova ulica 4, Križevniška 2 (3 enote), Hrvatski trg 1 (3 enote), Breg 22, Ulica Vide Pregarčeve 34 (2 enoti), Savlje 40, Na jami 5.

Realizirana je bila prodaja solastniškega deleža na hišniškem stanovanju na naslovu Ob Sotočju 6. Prodan je bil solastniški delež po modelu deljenega lastništva za stanovanje Rusjanov trg 5 in prodaje poslovnega prostora na Zadobrovske 10.

Po bruto načelu je evidentirana menjava stanovanja na Kremžarjevi ulici 24 za stanovanje na Kremžarjevi ulici 20. Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč so bili realizirani z menjalnima pogodbama za pridobitev zemljišč na projektih Jesihov štradon in Rakova Jelša II. V obročnem odplačevanju pa je še ena kupnina za prodano hišico v Tomačevem.

Prejetih **vračil danih posojil** je bilo za 29.109 evrov oz. 40,2 % več od načrtovanega in za 25,7 % manj kot leto prej. Konec leta je bilo aktivnih 24 posojilnih pogodb, 7 posojilojemalcev pa je v postopkih izterjave.

Sredstva iz naslova **privatizacije stanovanj** so bila realizirana v višini 586 evrov. Konec leta sta bili aktivni samo 2 pogodbi o obročnem plačilu kupnine iz privatizacije stanovanj.

1.1.3 Transferni prihodki

Transferni prihodki iz občinskih proračunov

Transferni prihodki iz občinskih proračunov so bili realizirani v višini 6.334.600 evrov oz. 82,0 % načrtovanega in so bili za 18,3 % večji kot predhodno leto. Za 22.216 evrov je JSS MOL prejel transfere za subvencije neprofitnih najemnin iz občin Kamnik, Vrhnika in Kranj, vse druge transfere pa iz proračuna MOL v skupni višini 6.312.384 evrov.

Transferni prihodki po proračunskih postavkah za leto 2017 so razvidni iz naslednje preglednice.

Preglednica 4: Transferni prihodki JSS MOL iz občinskih proračunov po pror. postavkah

Zap. št.	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija proračuna 2016	Rebalans proračuna 2017	Prejeti transferi do 31.12.2017	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/4
	1605	Spodbujanje stanovanj. gradnje	2.129.443	3.508.231	2.382.850	67,9
1	061001	Delovanje JSS MOL	1.962.647	2.152.780	2.109.952	98,0
2	061002*	Zagotavljanje najemnih stanovanj	26.485	164.386	157.141	95,6
3	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	119.165	80.047	70.638	88,2
4	061004	Pov. namenskega premoženja v j.s.	0	1.050.000	0	0,0
5	061006	Obratovalni str.,upravlj.in zavar. neprof.stan.MOL	0	50.887	38.346	75,4
6	061007	Obratovalni str. in upravlj. neprof.stan. MOL- namenska sredstva	21.145	10.131	6.773	66,9
	2004	Socialno varstvo mater.ogroženih	3.199.976	4.201.247	3.931.850	93,6
7	106001*	Subv. neprofitnih najemnin	1.781.533	2.267.676	2.147.730	94,7
8	106003	Subv. tržnih najemnin	1.393.935	1.909.071	1.756.386	92,0
9	106004*	Izredne pomoči za stroške uporabe st.	24.508	24.500	27.733	113,2
	2201*	Servisiranje javnega dolga	27.995	19.025	12.960	68,1
10	017104*	Vračilo lastnih udeležb - obresti	2.799	2.711	1.617	59,6
11	017103*	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	25.196	16.314	11.343	69,5
12		Skupaj pror. postavke SRPI - JSS skupaj	5.357.414	7.728.504	6.327.660	81,9
13		Transferi JSS MOL iz proračuna tekočega leta	5.325.012	7.707.305	6.312.013	81,9
14		Prejeta sr. iz proračuna predhodnega leta	5.348	0	371	-
15		Transferi iz drugih občin	23.520	20.857	22.216	106,5
16		Skupaj prejeti transferi	5.353.880	7.728.162	6.334.600	82,0

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

Po stanju 31. decembra 2017 je JSS MOL imel za 1.264.503 evrov terjatev iz zahtevkov do proračuna MOL in decembrske plače, ki so bili vsi plačani v januarju 2018. 4. januarja 2018 je sklad iz proračuna MOL prejel 15.030 evrov tekočih transferov za stroške delovanja in 14.334 evrov tekočih transferov za decembrske subvencije neprofitnih najemnin za druge lastnike, ki jih je proračun MOL evidentiral v realizacijo proračuna za leto 2017. Zahtevek za denarni vložek v namensko premoženje ter zahtevka za decembrske subvencije neprofitnih in tržnih najemnin so bili plačani sredi januarja iz proračuna MOL 2018.

Transferni prihodki iz državnega proračuna iz sredstev Evropske unije

Prvotno smo načrtovali črpanje sredstev iz mehanizma CTN prednostne naložbe 4.1. »Spodbujanje energetske učinkovitosti«, vendar je bilo že ob pripravi rebalansa znano, da zaradi zamudnih postopkov črpanja transferov iz državnega proračuna iz sredstev Evropske unije v letu 2017 ne bo.

Prejeta sredstva Evropske unije

V primeru črpanja sredstev iz mehanizma CTN prednostne naložbe 4.1. »Spodbujanje energetske učinkovitosti«, bi del sredstev prejeli od Evropske unije, vendar zaradi zamudnih postopkov do

sprejema odločitve o upravičenosti črpanja sredstev Evropske unije z rebalansom finančnega načrta za leto 2017 nismo več načrtovali.

1.1.4 Zadolževanje

Z Odlokom proračuna MOL za leto 2017 je bilo JSS MOL za uravnavanje finančne likvidnosti dovoljeno kratkoročno zadolževanje do višine 1.000.000 evrov in dolgoročno zadolževanje do 3.000.000 evrov, saj se je zadolženost sklada znižala pod 10 % vrednosti kapitala, kar je zgornja meja z Zakonom o javnih skladih - ZSJ-1¹⁵ dopustne zadolžitve. Z novelo Stanovanjskega zakona – SZ-1C¹⁶ je od 17. junija 2017 dopustno dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 10% izkazanega namenskega premoženja javnega sklada za namene povečanja fonda javnih najemnih stanovanj pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS). Javni skladi lahko zadolženost povečujejo postopno po 2 % letno. Vendar zadolževanje v letu 2017 glede na dinamiko izvajanja projektov pridobivanja javnih najemnih stanovanj ni bilo potrebno.

V oktobru smo oddali vlogo na javni Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020¹⁷ SSRS za investicijski projekt – rekonstrukcija in sprememba namembnosti objekta Hladilniška pot 34, Ljubljana, z zunanjo ureditvijo. Ker so bili izpolnjeni vsi pogoji iz nevednega programa, je JSS MOL upravičen do najema dolgoročnega posojila (odplačilna doba 25 let, obrestna mera 12M EURIBOR + 0,3 %) v višini do največ 50 % obračunske vrednosti investicije (kar predstavlja nekaj manj kot 600.000 evrov). Posojilna pogodba je bila sklenjena v februarju 2018.

Kot novo zadolževanje v letu 2017 so evidentirana vplačila 32 upravičencev uspešnih na listah B javnih razpisov za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj, ki so pred vselitvijo plačali lastne udeležbe v skupni višini 161.903 evrov.

1.2 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV

1.2.1 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot

Podrobnejši opis poteka posameznih programov je podan v Poročilu o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2017. V nadaljevanju navajamo kratke povzetke aktivnosti po projektih, kjer je bila načrtovana poraba finančnih sredstev in sicer ločeno po investitorju.

INVESTITOR MOL

JSS MOL je izvajalec s proračunom MOL načrtovanih stanovanjskih razvojnih projektov. Praviloma je pooblaščen za izbiro izvajalcev in sklepanje pogodb in je prejemnik računov izvajalcev za opravljene dobave blaga in storitve na projektih, ki jih ima v upravljanju. JSS MOL izvajalcem plačuje v zakonsko določenem roku, ki ne sme biti daljši od 30 dni¹⁸ od prejema računa. Na osnovi potrjenih računov JSS MOL pripravlja dokumentirane zahteve za izplačilo investicijskih transferov iz proračuna MOL. Zaradi tega časovnega zamika so lahko razlike med realizacijo evidentirano v izkazih JSS MOL in realizacijo evidentirano v proračunu MOL. Realizacija evidentirana v poslovnih knjigah JSS MOL je prikazana v stolpcu 5 spodnje preglednice, realizacija prikazana v proračunu MOL pa v stolpcu 4.

¹⁵ Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B.

¹⁶ Uradni list RS, št. 27/17.

¹⁷ Uradni list RS, št. 41/2016 ter 88/2016.

¹⁸ Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 2018 – ZIPRS1718 (Uradni list RS, št.80/16).

Preglednica 5: Realizacija načrtov razvojnih projektov MOL v letu 2017

Št. NRP	Naziv projekta	Rebalans proračuna 2017	Realizacija MOL 31.12.2017	Realizacija JSS 31.12.2017	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=4/3	7=5/3
199	Nakup opreme in informatizacija	113.066	113.066	128.346	100,0	113,5
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	27.018	27.018	17.371	100,0	64,3
209	Odprava barakarskega naselja	43.143	43.143	43.143	100,0	100,0
	SKUPAJ	183.227	183.227	188.860	100,0	103,1

NRP 7560-10-0199 Nakup opreme in informatizacija

V letu 2017 so se sredstva namenila za pridobitev nove opreme in dograjevanje obstoječih informacijskih sistemov. Slednje je nujno potrebno dograjevati in usklajevati zaradi sprememb zakonodaje, zahtev informacijske tehnologije, predvsem pa tudi internih potreb po optimizaciji delovnih procesov. Ob omejevanju zaposlovanja je večji obseg dela možno obvladati le z boljšo informacijsko podporo.

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

V letu 2017 smo vzdrževali in ohranjali obstoječi stanovanjski sklad v lasti MOL. Izvedena je bila modernizacija dveh izpraznjenih stanovanj, in sicer na Miklošičevi 15a in Ob žici 1, za kar je bilo porabljenih 17.371 evrov.

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

Konec junija sta bili izpraznjeni zadnji dve baraki (objekt 1 in 7) s pomožnimi objekti na Tomačevski 11A, s čimer je zaključen ta projekt, ki se izvaja postopoma od leta 2009 naprej. Za preselitev stanovalcev navedenih dveh barak smo zagotovili 6 stanovanj, 4 bivalne enote in izplačali 7 odškodnin v zameno za izpraznitev prostorov, ki so bili prvotno dodeljeni z odločbami. Za rušenje objektov je bilo porabljenih 43.143 evrov oz. 100,0 % načrtovanega.

INVESTITOR JSS MOL

Projekti, katerih investitor je JSS MOL, so se v letu 2017 financirali iz lastnih sredstev sklada, ki se zbirajo na računu namenskih sredstev.

Preglednica 6: Realizacija projektov JSS MOL v letu 2017

Zap.št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2016	Rebalans FN 2017	Realizacija 31.12.2017	Indeks
1	2	3	4	5	7=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje	750.369	800.000	663.640	83,0
2	Ob Ljubljani 42	358.865	179.792	177.125	98,5
3	Hiša Sonček - Vinčarjeva ulica	307.971	248.834	247.554	99,5
4	Vodnikova cesta 5	33.902	477.907	387.070	81,0
5	Knobleharjeva ulica 24	67.422	901.613	780.976	86,6
6	Ul. Vide Pregarčeve 34	16.224	180.920	180.833	100,0
7	Hladilniška pot 34	16.610	908.630	918.359	101,1

8	Zarnikova ulica 4	4.806	3.926	0	0,0
9	Pečinska ulica 2	26.919	20.910	8.439	40,4
10	Polje IV	10.903	803.500	325.736	40,5
11	Zelena jama - OPPN Zvezna	6.007	11.114	5.502	49,5
12	Nakupi zemljišč	0	0	0	-
13	Nakup stanovanj na trgu in menjave	135.280	464.960	404.270	87,0
14	Brdo 2 (SSRS)	30.539	527.519	205.539	39,0
15	Cesta španskih borcev - nova soseska	79.381	183.517	78.662	42,9
16	Cesta španskih borcev - OPPN, cesta, parkirišča	0	23.773	0	0,0
17	Cesta španskih borcev - EU CTN	0	31.182	55.963	179,5
18	Rakova jelša I	0	22.000	0	0,0
19	Rakova jelša II	66.428	213.708	226.469	106,0
20	Jesihov štradon (OPN)	0	123.000	174.461	141,8
21	Nad motelom (OPPN)	23.159	0	0	-
22	Rentni odkup	0	0	0	-
23	Javno zasebno partnerstvo	0	51.200	51.200	100,0
24	Povšetova	0	2.147.315	2.150.269	100,1
25	Masarykova	0	0	0	-
26	Cesta Dolomitskega odreda 17 - CTN	0	22.235	1.671	7,5
27	Gerbičeva 47 - CTN	0	16.906	1.671	9,9
28	Topniška 58 - CTN	0	34.785	1.915	5,5
	SKUPAJ	2.981.218	8.399.245	7.047.322	83,9

* znesek zajema tudi ostale projekte

V nadaljevanju podajamo pojasnila za tiste projekte, pri katerih so se v letu 2017 izvajale aktivnosti:

1. Prednostno je potekalo izvajanje prenove izpraznjenih stanovanjskih enot, tako da je enota čim prej pripravljena za dodelitev čakajočim na prednostnih listah. Stroški investicijskega vzdrževanje stanovanj so bili realizirani za obnovo 42 praznih in 42 zasedenih stanovanjskih enot.
2. Zaključila se je rekonstrukcija in sprememba namembnosti stavbe **Ob Ljubljani 42**, s katero je bilo konec julija pridobljenih 10 neprofitnih stanovanj. Zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti in prekoračevanja dogovorjenih rokov je JSS MOL 12. aprila 2017 odstopil od pogodbe z NGD d.o.o. in dela v pretežnem delu zaključil z nominiranimi podizvajalci. Skupna vrednost investicije je znašala 559.804 evrov. Od tega je bilo v letu 2017 plačanega 177.125 evrov.
3. Zaključila se je gradnja »**Hiše Sonček**« na lokaciji Vinčarjeva ulica 8, v kateri so zagotovljene nastanitvene kapacitete za do 14 oseb s posebnimi potrebami, ki je bila zasnovana v sodelovanju z Zvezo društev za cerebralno paralizo - Sonček. Objekt je bil prevzet in oddan v juniju 2017. Vrednost investicije je znašala 667.600 evrov od tega je bilo v letu 2017 plačano 247.554 evrov.
4. Izvajala se je rekonstrukcija in sprememba namembnosti obstoječe stavbe **Vodnikovi cesti 5** v stanovanjsko stavbo, primerno za potrebe bivanja 12 odraslih varovancev z motnjo v telesnem in duševnem razvoju iz Varstvenega centra Dolfke Boštjančič Draga. Pri izvajanju del je bilo ugotovljeno, da je stanje objekta slabše, kot je izhajalo iz poročila ZRMK in so bili potrebni dodatni sanacijski in konstrukcijski ukrepi, zaradi katerih je potrebno pridobiti novo gradbeno

- dovoljenje. Po pridobitvi soglasij pristojnih soglasodajalcev je bila v januarju 2018 na Upravno enoto Ljubljana vložena zahteva za izdajo novega gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo objekta.
5. V oktobru je bila zaključena celovita prenova dotrajane stavbe samskega doma na **Knobleharjevi ulici 24**, kjer je s preureditvijo pridobljenih 71 novih bivalnih enot (s skupno 77 ležišči) s souporabo skupnih sanitarij in kuhinj. Hkrati je bila izvedena tudi energetska sanacija stavbe, za financiranje katere je JSS MOL vložil vlogo za sofinanciranje projekta iz sredstev CTN 4.1. Vrednost investicije z upoštevanim nakupom objekta (nepremičnine in vseh premičnin v objektu) je 1.997.063 evrov, od tega je v letu 2017 realiziranih 780.976 evrov.
 6. Končala se je obnova II. nadstropja samskega doma na **Ulici Vide Pregarčeve 34**, v katerem je bilo 16 sob preurejenih v 7 stanovanjskih enot, ki so bile prevzete v juliju 2017. Vrednost investicijskih del je znašala 197.056 evrov, od tega 180.833 evrov v letu 2017.
 7. Nadaljevala in dokončala se je izvedba, oktobra 2016 začelih, obnovitvenih del za prenavo samskega doma **Hladilniška pot 34**. Hkrati se je izvedla tudi energetska sanacija stavbe, za financiranje katere je JSS MOL oddal vlogo za sofinanciranje projekta iz sredstev CTN 4.1. S prenavo in rekonstrukcijo objekta se obstoječa etažnost stavbe, K + P + 3N + M, ni spremenila. V prenovljeni stavbi je pridobljenih 23 stanovanjskih enot. Vrednost investicijskih del je 974.259 evrov in z upoštevanjem stroškov nakupa objekta s pomožnim objektom v višini 255.000 evrov, je skupna vrednost investicije 1.229.259 evrov. Od tega je bilo v letu 2017 plačano 918.359 evrov.
 8. Nadaljevale so se aktivnosti za izvedbo rekonstrukcije in spremembo namembnosti podstrehe v večstanovanjski stavbi na **Zarnikovi ulici 4**. S funkcionalno preureditvijo, prilagoditvijo ter združevanjem obstoječih 13 stanovanjskih enot bo investitor pridobil 18 stanovanjskih enot. Gradbeno dovoljenje je postalo pravnomočno 19. julija 2017. Po pridobitvi poročila o stanju električnih instalacij je bila pridobljena PZI dokumentacija in izvedeno javno naročilo za izbiro izvajalca GOI del. Na razpisu uspeli ponudnik bo uveden v delo predvidoma 1. marca 2018.
 9. Na lokaciji **Pečinska ulica 2** razvijamo projekt, ki obsega odstranitev obstoječe dotrajane enostanovanjske stavbe in novogradnjo stanovanjske stavbe s 6 stanovanjskimi enotami (v površini do cca 50 m²) s pripadajočo prometno, komunalno in zunanjo ureditvijo ter ureditvijo dovozne ceste. V septembru 2017 je bilo, na podlagi izdelane in dopolnjene PGD dokumentacije, izdano gradbeno dovoljenje, ki je postalo pravnomočno 23. oktobra 2017. Na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja je izbrani izvajalec odstranil obstoječo stanovanjsko stavbo z vsemi komunalnimi priključki, razen vodovodnega, ki je bil prestavljen v zunanji jašek in bo služil za potrebe gradbišča. Na projektu so bile plačane storitve v višini 8.439 evrov.
 10. Nadaljuje se izgradnja stanovanjsko poslovne soseske **Polje IV**, ki bo poleg stanovanjskega dela s 64 enotami obsegala tudi pritličje z javnim programom (knjižnico in lekarno), za kar je izbrani izvajalec za izdelavo projektne dokumentacije in izvedbo GOI del DEMA PLUS d.o.o. pridobil gradbeno dovoljenje. Izdelana PZI dokumentacija je bila modificirana in je sedaj predvidena izvedba lesene fasade v delu obeh stanovanjskih lamel, spremenjeni (poenoteni) so bili tudi tlorisi posameznih stanovanj, prav tako so bile potrebne določene prilagoditve v pritličju. Izvajalec je novembra pričel z zemeljskimi in odstranjevalnimi deli. Projektna dokumentacija PZI se izdeluje sproti, med izvajanjem del pa bo v prihodnjih mesecih pripravljena tudi PGD dokumentacija, ki bo podlaga za vložitev zahteve za spremembo gradbenega dovoljenja oz. za izdajo novega.
 11. Razvijamo projekta **Zelena jama – OPPN 385 ob Zvezni ulici**, kjer je po podatkih iz zazidalnega preizkusa možno zgraditi stanovanjsko sosesko s približno 80 stanovanji in javnim programom v pritličju enega od objektov. V letu 2017 so bile izdelane strokovne podlage – urbanistični del. Nadaljevalo se je usklajevanje z zasebnim lastnikom glede načina in obsega sodelovanja pri pripravi natečaja in OPPN. Konec leta 2017 smo bili obveščeni o spremembi lastništva teh zemljišč, vendar nov lastnik še ni bil znan.
 12. Realizirali smo s finančnim načrtom načrtovani **nakup zemljišč** na lokaciji Povšetova. Z rebalansom finančnega načrta ja bil odprt nov projekt Povšetova, na katerega smo evidentirali vrednost kupljenih nepremičnin, tako da z rebalansom poraba sredstev na tem programu ni bila več načrtovana.
 13. Izvedli smo nakup 6 starejših **stanovanjskih enot** na trgu: Zakotnikova 5, Jakčeva 2, Ulica Martina Krpana 1, Česnikova ulica 10, Celovška cesta 83 in Cesta španskih borcev 57a.
 14. V sodelovanju s SSRS se nadaljuje razvoj projekta **Brdo 2** na območju urejanja z oznako RD-466 OPN MOL – ID. V območju lastništva JSS MOL je predvidena izgradnja 174 stanovanjskih enot s

- skupno 9.288 m² neto uporabne tlorisne površine, na celotnem območju OPPN pa bo zgrajeno skupaj 651 stanovanjskih enot. V letu 2017 je bil izdelan usklajeni predlog OPPN 252 Brdo, ki je bil sprejet na seji Mestnega sveta MOL 18. decembra 2017. V okviru vseh aktivnosti je potekala tudi izdelava projektne dokumentacije. Glede na sprejet terminski načrt bo investitor JSS MOL zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja na pristojno upravno enoto vložil po pridobitvi vseh soglasij predvidoma v marcu 2018.
15. V letu 2017 so bile v pretežnem delu zaključene v prejšnjih letih začete aktivnosti JSS MOL za zaokrožitev lastništva zemljišč južno in vzhodno od obstoječega naselja na lokaciji **Cesta španskih borcev**. Realizacija zadnjih pravnih poslov, s katerimi se bo v celoti zaključilo opisano zaokroževanje lastništva zemljišč, se – predvsem zaradi nujno potrebnih parcelacij zemljišč – zamika v leto 2018.
 16. JSS MOL je aktivno sodeloval pri Projektu rekonstrukcije obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske **Cesta španskih borcev** ter izgradnjo parkirnih mest z nadstrešnicami vzdolž obodne javne ceste, katerega nosilec je MOL OGD. Po neuspešno zaključenem javnem razpisu za izbiro izvajalca projektne dokumentacije za rekonstrukcijo obodne ceste in ureditve komunalne infrastrukture, objavljenem v juliju 2017, je bilo oktobra ponovno objavljeno javno naročilo, na osnovi katerega je bila v januarju 2018 sklenjena pogodba za projektiranje.
 17. Na podlagi terenskih ogledov in pogovorov z najemniki je bil izdelan seznam vseh hiš in evidentirane vse želje najemnikov glede prizidkov v obstoječi soseski **Cesta španskih borcev**. Opredeljene so bile vse hiše, pri katerih je mogoče izvesti dozidave pred izdelavo dokumentacije za rekonstrukcijo ceste in komunale. Izdelana je bila projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za 7 objektov, pri katerih je možna pridobitev gradbenega dovoljenja za dozidavo oziroma legalizacijo neodvisno od predstavitve javnih komunalnih vodov.
 18. Nadaljevale so se aktivnosti na zaokrožitev lastništva zemljišč namenjenih projektu stanovanjske soseske **Rakova jelša I**. Naročena je parcelacija in na GURS oddana zahteva za evidentiranje parcelacije. Menjalna pogodba bo sklenjena po pravnomočnosti odločbe GURS o parcelaciji in izvedbi vseh postopkov, predhodno potrebnih za sklenitev menjalne pogodbe. Usklajeval se je koncept delitve zemljišča, ki naj bi bil v delu namenjen podpori stanovanjskim zadrugam, v delu pa za stanovanja, namenjena mladim in neprofitna najemna stanovanja.
 19. Nadaljevale so se aktivnosti za izgradnjo stanovanjske soseske **Rakova jelša II**, kjer se načrtuje gradnja petih večstanovanjskih objektov A1, A2, B1, B2, B3 in objekta C, kjer bo umeščen večnamenski prostor lokalne skupnosti, gostinski in storitveni program. Parkiranje bo urejeno na terenu. Po uspešno izvedenem in zaključenem javnem urbanistično arhitekturnem natečaju izbrani projektant NAVA arhitekti d.o.o. izdeluje projektno dokumentacijo. Pridobljena je idejna zasnova (IDZ), idejni projekt (IDP) in Poročilo o vplivih na okolje (PVO). Skladno z Zakonom o varstvu okolja pa bo potrebno pridobiti tudi okoljevarstveno soglasje.
 20. Izvajale so se aktivnosti za izgradnjo stanovanjske soseske na lokaciji **Jesihov štradon**, kjer smo s pridobitvijo dveh zemljišč zaokrožili lastništvo približno 7.000 m² zemljišč v območju urejanja Galjevica (EUP RN – 408), na katerih bi bilo po grobih ocenah možno zgraditi okrog 60 stanovanj.
 21. Po predstavitvi variantnih rešitev za OPPN je zasebni investitor izkazal interes po prodaji svojega dela zemljišč v območju 134 – **Nad motelom**. JSS MOL je pripravil ponudbo za odkup teh zemljišč, ki je zasebni investitor ni sprejel. Razvoj predmetnega projekta pa je v letu 2017 miroval tudi iz razloga, ker ni prišlo do napredka v zvezi z načinom in časovno dinamiko reševanja problematike prekomerne obremenitve območja s hrupom, ki se bo morala reševati s postavitvijo protihrupne ograje ob južni obvoznici.
 22. Po že znanem modelu **rentnega odkupa** je bilo objavljeno javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let. Prispela je ena vloga, ki pa je bila zavržena.
 23. Iz predhodnega razpisa je bil v januarju 2017 plačan del kupnine po modelu deljenega lastništva v **javno zasebnem partnerstvu** za stanovanje na Reboljevi 2. Po že utečenem modelu nakupa stanovanj v obliki deljenega lastništva v javno zasebnem partnerstvu, je bil izveden javni razpis v okviru razpoložljivih finančnih sredstev. Poglavitni pogoji za vstop v ta model so stalno prebivališče v MOL in dohodki, ki so predpisani za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja

na listi B. Prispelo je 6 vlog, 4 vloge so bile zavržene, 2 sta bili odobreni, vendar stranki nista izkazali interesa za sklenitev pogodbe. V letu 2017 je bil realiziran nakup stanovanja po razpisu iz predhodnega leta.

24. V letu 2017 smo načrtovali in iz postavke za nakup zemljišč realizirali nakup zemljišč oz. zaokrožitev lastništva zemljišč ob **Povšetovi**, in sicer na javni dražbi v aprilu smo od G-Gradnje d.o.o. - v stečaju kupili zemljišče s stavbo na Potočnikovi ulici. Za zaokrožitev kompleksa smo na javni dražbi v maju od CPL d.d.- v stečaju kupili še preostalo zemljišče ob Povšetovi. Potekale so aktivnosti za izbiro izdelovalca projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za odstranitev obstoječih objektov na zemljiščih ob Potočnikovi ulici. Do konca leta 2017 je bila izdelana in vložena dokumentacija za pridobitev projektnih pogojev.
25. MOL je v letu 2016 v namensko premoženje JSS MOL prenesla zemljišči v skupni izmeri 2.818 m², ki se nahajata ob **Masarykovi cesti**. Glede na opredeljeno podrobnejšo namensko rabo prostora navedeni zemljišči sodita v okvir osrednjega območja centralnih dejavnosti. Na navedenih zemljiščih je dopustna gradnja visoke prostostoječe (med drugim tudi) večstanovanjske stavbe. V kolikor ne bo sprejeta odločitev o prodaji oz. javno zasebnem partnerstvu se bo v prihodnosti začelo s postopki pridobivanja projektne dokumentacije. V letu 2017 poraba sredstev ni bila načrtovana.
26. Za izvedbo vseh potrebnih ukrepov za energetska prenova večstanovanjskih stavb na **Cesti dolomitskega odreda 17, Gerbičevi ulici 47 in Topniški ulici 58** smo pridobili potrebno projektno dokumentacijo in oddali vlogo za sofinanciranje energetske prenove večstanovanjskih stavb v okviru sofinanciranja energetske prenove s sredstvi iz mehanizma Celostnih teritorialnih naložb (CTN) iz prednostne naložbe 4.1 – Energetska prenova večstanovanjskih stavb v izključni ali več kot 75 % javni lasti. Vloga je bila oddana v 2. stopnjah. Na 1. stopnji jo je Združenje mestnih občin Slovenije ocenilo pozitivno. V oktobru 2017 je bila oddana na 2. stopnjo na Ministrstvo za infrastrukturo, kjer postopek še ni zaključen. Projekt se bo nadaljeval po pridobitvi Sklepa o potrditvi vloge in sklenitvi pogodbe o sofinanciranju.

1.2.2. Drugi programi

Sredstva za delovanje JSS MOL zagotavlja ustanovitelj v okviru proračunskega uporabnika 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije pod proračunsko postavko 061001 Delovanje JSS MOL. Tekoči transferi, namenjeni za plače, povračila stroškov in druge prejemke zaposlenih ter materialne stroške delovanja, so bili realizirani v višini 2.011.916 evrov oz. 98,6 % načrtovanega. Od tega je bilo realiziranega za plače in prispevke 1.770.595 evrov.

Konec leta je bilo 60 zaposlenih, 59 za nedoločen čas in 1 za določen čas, Število zaposlenih iz opravljenih ur znaša 59 (leto prej 57).

Med **izdatki za blago in storitve** so najpomembnejši izdatki za redno vzdrževanje stanovanjskega fonda, stroški upravnikov ter zavarovanj in podobno. Med rednim vzdrževanjem in intervencijskimi posegi v zasedenih stanovanjih in bivalnih enotah v lasti MOL in JSS MOL je najpogosteje zamenjano stavbno pohištvo, elementi ogrevanja (radiatorji, ventili...) in električne napeljave ter obnovljeni sanitarni prostori z vodovodno in kanalizacijsko napeljavo. Lani so bila redna vzdrževalna dela izvedena v 142 enotah in sicer v 49 praznih in 93 zasedenih stanovanjih. Med večjimi vzdrževalnimi deli smo dokončali načrtovano prenova fasadnih ovojev na zadnjih treh stolpičih soseske Polje I (stavbe z naslovi Polje 374, Polje 375 in Polje 376). Konec leta 2017 smo začeli z izvajanjem sanacijskih del na fasadnem ovoju stavbe na naslovu Cesta v Gorice 23. Opravljena je bila termografija objekta Cesta v Zgornji log 1 in s strani izvedenca gradbene stroke opravljen ogled objekta in pregled do tedaj izdelane dokumentacije v zvezi s pojavom plesni na različnih delih objekta ter okvirno definirani potrebni sanacijski ukrepi. Na osnovi izvedenih analiz učinkov sanacije strehe na objektu Bobrova 3 se je pripravljala dokumentacija za sanacijske ukrepe na objektu Bobrova 5.

V letu 2017 je bilo po izdanih odločbah izplačanih 1.638.123 evrov **subvencij tržne najemnine**, kar je za 15,1 % več kot predhodno leto. Subvencijo tržne najemnine je prejelo 763 najemnikov ali 5 upravičencev več kot v letu 2016.

Subvencije neprofitnih najemnin smo obračunali po odločbah, ki so jih izdali centri za socialno delo. Upravičenci do subvencioniranja najemnin so najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine in bivalnih enotah namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in znaša lahko največ 80 % neprofitne najemnine. Odločba o upravičenosti do subvencije najemnine velja največ eno leto. Na osnovi izdanih odločb je bila znižana neprofitna najemnina oz. obračunana subvencija 1.322 neprofitnim najemnikom v skupni višini 1.685.877 evrov. Enajstim drugim lastnikom neprofitnih najemnih stanovanj smo za 136 najemnikov izplačali subvencije v višini 174.317 evrov.

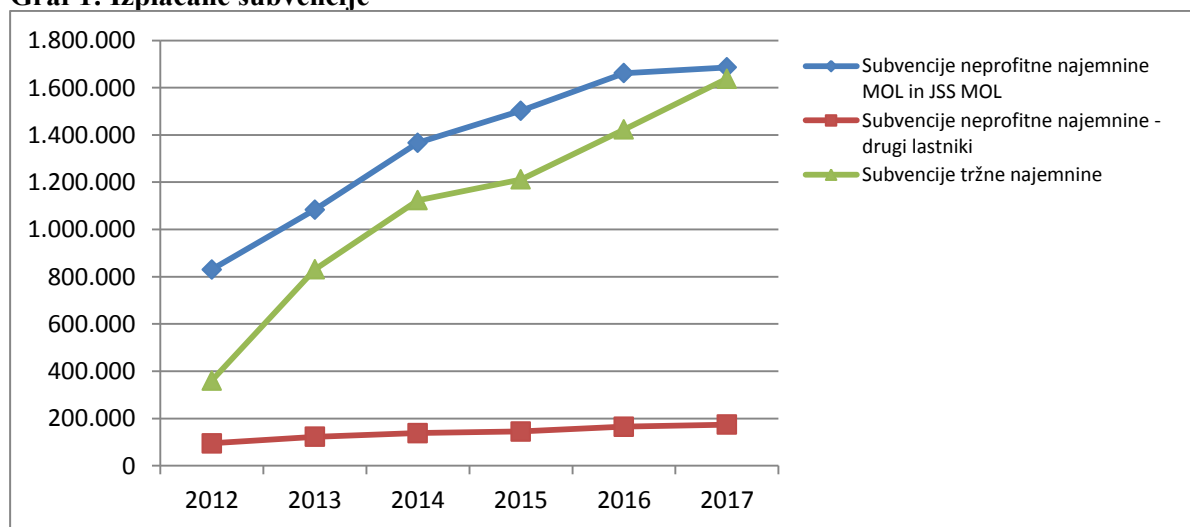
V letu 2017 so bile **izredne pomoči** izplačane 37 upravičencem, od tega 32 kot del najemnine, v 5 primerih pa kot enkratna izredna pomoč za plačilo obratovalnih stroškov in najemnine.

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

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

Vsebina	2014	2015	2016	2017	% 17/16
Subvencije neprofitne najemnine MOL in JSS MOL	1.366.732	1.502.618	1.661.398	1.685.877	101,5
Subvencije neprofitne najemnine - drugi lastniki	138.218	144.819	165.557	174.317	105,3
Subvencije tržne najemnine	1.123.793	1.211.436	1.423.025	1.638.123	115,1
Skupaj subvencije	2.628.743	2.858.873	3.249.979	3.498.318	107,6
Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	12.326	22.265	25.798	25.708	99,6
Subvencije nepr.naj.- druge občine	21.566	24.864	23.520	22.216	94,5

Graf 1: Izplačane subvencije



Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo

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

V letu 2017 smo uspeli uskladiti večino identifikacijskih podatkov posameznih delov s katastrom stavb pri Geodetski upravi RS, kar bistveno olajša druge postopke pri našem poslovanju.

Po dogovoru z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL smo pregledovali in usklajevali tudi tehnično in pravno dokumentacijo za posamezne nepremičnine v lasti ali upravljanju JSS MOL ter pripravili ustrezne pravne podlage za prenos vknjižbe na nepremičninah v zemljiško knjigo. Tako smo v letu 2017 v pregled, uskladitev in potrditev prejeli 6 novih elaboratov izrisov stavb in delov stavb za vpis v kataster stavb pri GURS in 5 novih pogodbenih dokumentov za vzpostavitev etažne lastnine v zemljiško knjigo. Akte, sporazume in elaborate smo usklajevali z zunanjimi izvajalci in pripravljavci te dokumentacije.

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

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

Vsebina	31.12.2017		31.12.2016	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA JSS MOL	4.964	82,93%	4.882	81,50%
VPIS ETL POTEKA (vložen predlog)	0	0,00%	77	1,30%
ETL VZPOSTAVLJENA*	148	2,47%	175	2,90%
DRUGA DOKAZILA	874	14,60%	854	14,30%
SKUPAJ VSEH ENOT	5.986	100,00%	5.988	100,00%

*vpisan investitor; vložiti moramo naše predloge

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

Vsebina	31.12.2017		31.12.2016	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA MOL	5	7,94%	4	3,80%
VPIS ETL POTEKA (vložen predlog)	0	0,00%	0	0,00%
ETL VZPOSTAVLJENA*	20	31,75%	20	19,20%
DRUGA DOKAZILA	38	60,32%	80	76,90%
SKUPAJ VSEH ENOT	63	100,00%	104	100,00%

*vpisan investitor; vložiti moramo naše predloge

Dodeljevanje stanovanj in bivalnih enot

Na podlagi seznama upravičencev (objavljenem 22. julija 2015) se je nadaljevalo z dodeljevanjem stanovanj upravičencem **16. javnega razpisa** na katerem je uspelo 424 upravičencev. Do konca leta 2017 je bilo stanovanje dodeljeno 282 uspelim upravičencem (od tega 114 v letu 2017), 30 upravičencev pa je bilo iz različnih razlogov (neplačilo lastne udeležbe, neutemeljena zavrnitev oz. odstopi) izločenih iz liste. Na dodelitev primerne stanovanja čaka še 112 uspelih upravičencev.

Na **17. javni razpis** za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 250 neprofitnih stanovanj v najem, je v razpisnem roku prispelo **3129** vlog. V skladu z razpisnim postopkom je potekala obravnava vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste. Po zaključeni obravnavi vlog, točkovanju stanovanjskih in drugih socialno-zdravstvenih razmer prosilcev, vključno s potrebnimi ogledi njihovih stanovanjskih razmer, je bila oblikovana prednostna lista, ki je bila javno objavljena dne 22. 4. 2017. Med vlagatelji prošenj jih je **2398** izpolnjevalo razpisne pogoje, **731** prosilcev pa je bilo izločenih. Po objavi prednostne liste in vročitvi odločb vsem udeležencem, je potekala obravnava pritožb. Vloženih je bilo **194 pritožb**. Vse

pritožbe so bile na prvi stopnji preizkušene v smislu ali je pritožba dovoljena in pravočasna in ali jo je vložila upravičena oseba ter nato odstopljene drugi stopnji v odločanje. Po rešitvi vseh prispelih pritožb je bil sestavljen dokončen seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja. Z objavo prednostnih list je bila predlagana razdelitev 239 stanovanj na podlagi dosežene višine točk. Po rešitvi pritožb in obnovah postopkov, po katerih se je 28 prosilcev dodatno uvrstilo med dobitnike stanovanj, je bilo na dokončen seznam upravičencev uvrščenih 278 prosilcev.

Preglednica 10: Lista upravičencev 17. javnega razpisa po listah in skupinah – 23. 8. 2018

Lista	Družine	Samski	Invalidi	Okvara	SKUPAJ
A	134	30	24	5	193
B	64	19	1	1	85
SKUPAJ A+B	198	49	25	6	278

Z **zamenjavo stanovanj** je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 19 gospodinjstev. Postopki zamenjave stanovanj se vodijo na podlagi stanovanjskega programa in pravilnika, ki opredeljuje pogoje za zamenjavo stanovanja. V letu 2017 smo prejeli 81 vlog za zamenjavo stanovanja. Na seznamu čakajočih je bilo konec leta 255 upravičencev.

V letu 2017 se je izpraznilo **10 oskrbovanih stanovanj**, ki so bila takoj, ko so bila primerna za vselitev, dodeljena uspehim prosilcem.

V letu 2017 so bile dodeljene **3 stanovanjske enote oziroma stavbe za posebne namene**. Društvu YHD je bilo dodeljeno stanovanje, ki je prilagojeno osebam, ki uporabljajo invalidski voziček, Zavodu gluhih in naglušnih Ljubljana pa je bilo dodeljeno večsobno stanovanje za organiziranje bivanjske skupnosti za mlade absolvente njihovih poklicnih programov. V mesecu juniju 2017 je bila dokončana Hiša Sonček na Vinčarjevi ulici 8. V hišo se je preselilo vseh 12 uporabnikov Zveze Sonček, ki so do takrat več let uporabljali štiri prilagojena stanovanja v soseski Nove Poljane.

Bivalne enote smo dodeljevali na podlagi predhodne obravnave na Komisiji za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam, sestavljeni iz predstavnikov ljubljanskih centrov za socialno delo, Odseka za pobude meščanov MOL, Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL ter predstavnikov JSS MOL. V letu 2017 je bilo oddanih največ bivalnih enot doslej in sicer **87 bivalnih enot**, od tega:

- 80 enot po redni poti (zunanjim prosilcem),
 - 4 enote so bile dodeljene kot nadomestne bivalne enote za porušeni zadnji dve baraki v barakarskem naselju Koželjeva – Tomačevska,
 - 3 enote so bile dodeljene zaradi deložacije oziroma preselitve dolžnikov iz neprofitnih stanovanj.
- Poleg tega je bilo opravljenih 6 zamenjav bivalnih enot obstoječim najemnikom bivalnih enot.

V sodelovanju z Uradom za mladino Oddelka za kulturo MOL pripravljen Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim je Mestni svet MOL sprejel decembra 2016.

V letu 2017 smo objavili **1. javni razpis za dodelitev 30 namenskih najemnih stanovanj** v najem mladim, 10 za družine, 10 za pare in 10 za posameznike. Da bo besedilo javnega razpisa ter možnost prijave zajelo kar se da širok krog populacije, ki izpolnjujejo razpisne pogoje, je bilo z razpisom določeno, da se rok za zbiranje vlog zaključí 30. januarja 2018.

1.3 OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH NAMENSKIH SREDSTEV

V letu 2017 so se sredstva na računih zmanjšala za 1.672.336 evrov, kar predstavlja poslovni izid leta. Na namenskem premoženju so izdatki za 1.912.039 evrov preseglí prejemke, primanjkljaj se krije iz presežka preteklih let v višini 2.158.223 evrov, tako, da je rezultat po stanju konec leta 246.184 evrov. Na sredstvih v upravljanju pa so prejemki za 239.703 evrov preseglí izdatke tekočega leta. Ob

upoštevanju presežka iz preteklih let v višini 132.626 evrov, je rezultat 372.329 evrov presežka prihodkov nad odhodki.

1.4 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET

V letu 2017 so bile plačane vse obveznosti, za katere smo prejeli vse ustrezne listine za izplačilo. Konec leta JSS MOL ni imel neplačanih zapadlih obveznosti, razen obveznosti do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d. – v stečaju, v višini 29.091 evrov, ker do začetka stečajnega postopka 17. 9. 2014 asignacijske pogodbe niso bile potrjene. Skladno s sklenjenimi pogodbami imamo evidentiran tudi za zadržani del obveznosti starejših od 30 dni v višini 64.934 evrov do izvajalcev gradbeno obrtniških del pri izgradnji objektov Vodnikova cesta 5, Knobleharjeva ulica 24 in Hladilniška pot 34 ter do izvajalca geoloških, geotehničnih in hidrogeoloških raziskav in poročil na objektu Brdo 2.

1.5 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2017 ni bilo, saj smo projekte, ki smo jih v okviru udejanjanja temeljnega cilja povečevanja števila neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot, pričeli razvijati tekom leta 2017 in niso bila vključena v decembra 2016 sprejeti Finančni načrt JSS MOL za leto 2017 (Povšetova), vključili v Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2017 sprejet na oktobrski seji Mestnega sveta MOL.

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

Konec leta imamo od različnih izvajalcev za 1.484.968 evrov garancij oz. 9,9 % več kot leto prej. Na novo smo evidentirali garancije v skupni vrednosti 1.680.350 evrov in sicer največ za dobro izvedbo objekta Knobleharjeva ulica 24 v vrednosti 788.960 evrov, za investicijo Polje IV v vrednosti 275.352 evrov, Rakova jelša II v znesku 69.473 evrov in do novega izvajalca objekta Vodnikova 5 v višini 37.455 evrov ter garancije za odpravo napak za v letu 2017 zaključene objekte Vinčarjeva 8 – Hiša Sonček, Knobleharjeva ulica 24, Hladilniška pot 34, Ulica Vide Pregarčeve 34 ter preostanek na drugih objektih.

Veljavnost je potekla garancijam v skupni vrednosti 1.546.631 evrov, pretežno garancijam za dobro izvedbo v letu 2017 zaključenih investicij in sicer največ 788.960 evrov za objekt Knobleharjeva ulica 24, sledi Vinčarjeva 8 – Hiša Sonček v vrednosti 481.023 evrov, Hladilniška pot 34 za 43.197 evrov ter na drugih. Unovčena je bila garancija za objekt Ob Ljubljani 42 in tako je evidentiranih 17.067 evrov prihodkov iz tega naslova.

Kreditni pri bankah so zavarovani z menicami, vrednost zavarovanj z danimi menicami konec leta znaša 11.835.789 evrov oz. 4,8 % manj kot preteklo leto. Neodplačana vrednost kreditov SSRS in EKO sklada, ki so zavarovani s hipotekami na stanovanjih, je konec leta znašala 10.250.220 evrov in je za 10,3 % nižja kot konec leta 2016.

Potencialne obveznosti iz tožb znašajo 132.926 evrov in so več kot trikrat večje kot konec predhodnega leta zaradi novega sodnega postopka.

JSS MOL nima izdanih poroštev.

2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

2.1. ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE

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

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2017 in 2018 je pripravljen na podlagi določil Stanovanjskega zakona¹⁹ (v nadaljevanju: SZ-1) ter njegovih podzakonskih aktov, pri čemer je potrebno posebej izpostaviti, da je bila konec leta 2015 sprejeta in objavljena tudi ReNSP15-25, ki v skladu z določili SZ-1 opredeljuje načela in usmeritve, na podlagi katerih se preko občinskega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika posamezne občine.

ReNSP15-25 – je bila sprejeta kot strateški dokument, ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce, smo pričakovali ustrezne, hitre in učinkovite sistemske zakonodajne spremembe, ki bodo ustvarile ustrezno podlago za povečanje prihodkov iz namenskega premoženja ter sistemsko financiranje stanovanjske gradnje. Vendar je bila sprejeta le novela Stanovanjskega zakona – SZ-1C, ki velja od 17. junija 2017 in ne prinaša sprememb v tem pogledu. Z novelo SZ-1C je odpravljena ugotovljena protiuustavnost pri določanju višine subvencij za tržna najemna stanovanja, občinam, javnim stanovanjskim skladom ali neprofitnim stanovanjskim organizacijam se za lažje izvajanje nalog in pristojnosti po Stanovanjskem zakonu in podzakonskih predpisih omogoča brezplačna dostopnost do nekaterih obstoječih zbirk podatkov. S povečanjem obsega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov pa naj bi se nekoliko spodbudila graditev javnih najemnih stanovanj.

2.2. DOLGOROČNI CILJI

Dolgoročni cilji JSS MOL sledijo dolgoročnim ciljem MOL na stanovanjskem področju in so opredeljeni v Stanovanjskem programu MOL za leti 2017 in 2018 iz katerega so v nadaljevanju povzeti.

ReNSP15-25 opredeljuje temeljne cilje stanovanjske politike. Glede na dejstvo, da so bile aktivnosti države na stanovanjskem področju v preteklosti usmerjene predvsem na področje socialnih transferjev za zagotavljanje stanovanjske varnosti prebivalstva, so za obdobje do leta 2025 določeni štirje temeljni cilji stanovanjske politike:

- uravnotežena ponudba primernih stanovanjskih enot,
- lažja dostopnost do stanovanj,
- kakovostna in funkcionalna stanovanja,
- večja stanovanjska mobilnost prebivalstva.

MOL vseskozi skrbi za pestro stanovanjsko oskrbo in iz leta v leto povečuje število neprofitnih stanovanjskih enot, pri čemer posebno skrb namenja zagotavljanju stanovanjskih enot, ki omogočajo vseživljenjsko uporabo. Z vzdrževanjem, prenovo in modernizacijo stanovanjskih enot in stavb konstantno izboljšuje obstoječe stanovanjske enote. Tako pri gradnji novih stanovanjskih stavb kot pri prenovi obstoječega stanovanjskega fonda zagotavlja energetske učinkovitost.

¹⁹ Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A in 40/12 - ZUJF.

V okviru razpoložljivih sredstev bo JSS MOL sledil v ReNSP15-25 zastavljenim temeljnim ciljem stanovanjske politike v državi. Nadaljeval bo z zagotavljanjem pestre in uravnotežene ponudbe primernih stanovanjskih enot in najemnikom zagotavljal trajno in varno rešitev stanovanjskega problema. V okviru cilja lažje dostopnosti do stanovanj bo podan poseben poudarek ranljivim skupinam prebivalcev, to je mladim, starejšim, invalidom in socialno najbolj ogroženim. V ta namen je v ReNSP15-25 predvideno tudi črpanje finančnih virov iz strukturnih skladov Evropske unije, za kar pa mora država predhodno oblikovati nacionalne elemente in mehanizme, ki bodo omogočali črpanje tudi občinam in javnim stanovanjskim skladom. JSS MOL bo nadaljeval z izvajanjem prenov, s katerimi se oživlja tudi degradirana območja namenjena stanovanjski gradnji, in pridobival stanovanjske enote z novogradnjami.

Celovite preнове bodo izvedene z upoštevanjem vseh ključnih elementov trajnostnega razvoja. Z omogočanjem stanovanjske mobilnosti, ki jo tekoče izvajamo z zamenjavami stanovanjskih enot, bomo poskušali doseči racionalnejšo izrabo stanovanjskih enot in s tem najemnikom omogočali preselitve v čim bolj primerne stanovanjske enote.

Z namenom čim boljše realizacije zastavljenih ciljev bomo proaktivno sodelovali z različnimi zakonodajnimi predlogi, pobudami in pripombami. V preteklih letih smo že večkrat predlagali zakonske spremembe, ki bi omogočale javnim stanovanjskim skladom pridobivanje dodatnih finančnih sredstev za zagotavljanje neprofitnih stanovanjskih enot s povečanjem obsega zadolževanja, bodisi s spremembo ZJS-1, bodisi SZ-1. JSS MOL sam, preko Združenja stanovanjskih skladov pri Gospodarski zbornici Slovenije, Združenja mestnih občin Slovenije in tudi v okviru delovanja drugih deležnikov na stanovanjskem področju že sedaj sodeluje in bo tudi v naslednjih letih aktivno sodeloval pri pripravi zakonodaje, ki jo mora država sprejeti na podlagi z ReNSP15-25 postavljenih usmeritev in ciljev stanovanjske politike.

2.3. LETNI CILJI POSREDNEGA UPORABNIKA

Letni cilji so opisani v poglavju 1.1.2. Realizacija glavnih programov.

2.4. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV

Zagotavljali smo pestro in raznoliko ponudbo najemnih stanovanjskih enot. Z oddajo stanovanjskih enot smo skrbeli za lažjo dostopnost stanovanj na najemnem trgu, hkrati pa skrbeli za dostopnost do stanovanj tudi z drugimi produkti, ki smo jih ponudili v letu 2017 (rentni odkup, odkup stanovanj v obliki deljenega lastništva, ugodna posojila,...). Z ustreznim načrtovanjem novogradenj in z izvajanjem ustreznih vzdrževalnih in investicijskih del v stanovanjskih enotah in na samih stavbah smo skrbeli za zagotavljanje ustrezne kakovosti in funkcionalnosti stanovanjskih enot in stavb ter na splošno pri načrtovanju in izvajanju del sledil ukrepom za zagotavljanje ključnih elementov trajnostnega razvoja. V okviru izpolnjevanja pogojev in ocene primernosti posameznega projekta smo kandidirali za črpanje nepovratnih finančnih sredstev iz strukturnih skladov, ki jih nudi Evropska unija.

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

Z namenom čimprejšnjega sprejema nove zakonodaje in ustreznih sprememb obstoječe zakonodaje, kot izhaja iz ReNSP15-25, smo aktivno sodelovali z Ministrstvom za okolje in prostor in drugimi deležniki na stanovanjskem področju v več delovnih skupinah za realizacijo napovedanih pilotnih

projektov, od delovne skupine za mlade, delovne skupine za starejše, delovne skupine za pripravo pilotnega projekta stanovanjske zadruga do delovne skupine za pridobivanje podatkov po SZ-1C.

Uresničevanje temeljnih ciljev je bilo v letu 2017 skoraj v celoti odvisno od razpoložljivih lastnih finančnih sredstev in sredstev, ki jih JSS MOL zagotavlja MOL. Dinamika aktivnosti na projektih ni zahtevala dodatnega zadolževanja. Črpanje sredstev strukturnih skladov Evropske unije v letu 2017 ni bilo uresničeno, saj odločitve pristojnih organov (zaradi zahtevnih postopkov pregledovanja in obravnave vlog in njihovih prilog) žal še niso bile sprejete.

Ocenjujemo, da smo bili pri doseganju zastavljenih ciljev uspešni. Izvedli oz. izvajali smo vse načrtovane aktivnosti, in sicer:

- za 61 enot se je povečalo število stanovanjskih enot. Konec leta 2017 JSS MOL in MOL razpolagata s 4.184 stanovanjskimi enotami. Na novo je bilo pridobljenih 122 enot, zaradi različnih postopkov pa je bilo izločenih 61 stanovanjskih enot,
- v letu 2017 so se izvajale aktivnosti za zagotovitev dodatnih več kot 1.500 stanovanjskih enot, ki so v različnih fazah od pridobivanja zemljišč in izdelave projektne dokumentacije do gradnje v teku,
- z zaključitvijo obnov objektov na Ulici Vide Pregarčeve 34, Knobleharjevi ulici 24 in Hladilniška pot 34 smo povečali število bivalnih enot na 426 enot,
- z objavo končnih prednostnih list na katerih je 278 upravičencev smo v avgustu zaključili obdelavo vlog prejetih na 17. javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem na katerega je v roku prispelo 3.129 vlog,
- z dodelitvijo neprofitnih, oskrbovanih, nadomestnih stanovanj in bivalnih enot ter zamenjavami stanovanj, smo rešili 262 stanovanjskih vprašanj,
- v letu 2016 so bili rešeni vsi upravičenci 15. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, razen enega primera, pri katerem se spor med partnerji na sodišču v letu 2017 še ni rešil,
- nadaljevali smo z dodelitvami po dokončnem seznamu uspelih na 16. javnem razpisu na katerem je uspelo 424 upravičencev. Ob koncu leta 2017 je nerešenih še 112 upravičencev iz 16. javnega razpisa,
- v avgustu 2017 je bil objavljen dokončen seznam 278 upravičencev uspelih na 17. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Po 17. javnem razpisu smo začeli dodeljevati stanovanja, ki glede na velikost oziroma prilagojenost za potrebe oseb, trajno vezanih na uporabo invalidskega vozička, niso bila ustrezna za upravičence iz 16. javnega razpisa. Do konca leta 2017 je bilo dodeljenih 14 stanovanj, iz predmetnega razpisa pa je nerešenih ostalo 262 upravičencev,
- v letu 2017 smo objavili tudi 1. javni razpis za oddajo 30 namenskih najemnih stanovanj za mlade v starosti od 18. do 29. leta. Po 10 stanovanj je namenjenih za mlade družine, mlade pare in mlade posameznike. V razpisnem roku, ki je bil zaključen 30. 1. 2018, smo prejeli 399 vlog,
- po 3. in 4. javnem razpisu se je dodelilo 10 namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj,
- dodelili smo 87 bivalnih enot. Konec leta 2017 je bilo sklenjenih 394 najemnih pogodb za bivalne enote, v katerih biva 794 oseb,
- dodelili smo 3 stanovanjske enote za posebne namene za skupinske oblike bivanja, od tega novozgrajeno hišo Sonček na Vinčarjevi ulici 8, ki je prilagojena za bivanje 14 oseb s posebnimi potrebami,
- z zamenjavami je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 19 gospodinjstev v neprofitnih stanovanjih in 6 gospodinjstev v bivalnih enotah,
- s porušitvijo 2 barak smo zaključili 10-letni projekt odprave barakarskega naselja Tomačevska-Koželjeva s čimer smo prebivalcem omogočili preselitev v primerna stanovanja in odpravili degradirano mestno območje. Vzporedno z rušenjem je bila izvedena tudi sanacija okolja.
- Na podlagi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem je bilo dodeljeno službeno stanovanje zaposlenemu v Muzeju in galerijah mesta Ljubljana.

Skrbeli smo za ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij. Redno in tekoče smo izplačevali subvencije najemnin po podatkih iz distribucijskega modula Ministrstva za delo družino in socialne zadeve. Z izplačevanjem subvencij za neprofitna stanovanja smo 1.458 gospodinjstvom z nižjimi dohodki (predhodno leto 1.456) omogočali socialno vzdržnost najemnih razmerij, da so kljub nizkim dohodkom lahko ohranjali svoje domovanje.

Z izplačevanjem tržnih subvencij smo 763 upravičencem (predhodno leto 758) omogočali vzdržnost tržnih najemnih razmerij, saj le-ti zaradi pomanjkanja neprofitnih najemnih stanovanj ne uspejo na razpisih za najem neprofitnega stanovanja.

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

Najbolj ogroženim smo izplačali izredne pomoči. Po sklepu Mestnega sveta MOL je večmesečno pomoč za plačilo najemnine prejelo 32 upravičencev, v 5 primerih pa je bila izplačana enkratna izredna pomoč za plačilo obratovalnih stroškov in najemnine.

Nadaljevali smo s postopki petletnega preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja. V 888 primerih je bilo ugotovljeno, da najemniki neprofitnih stanovanj izpolnjujejo dohodkovne pogoje in jim je bila izdana odločba za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja, v 221 primerih je bilo odločeno, da se prične zaračunavati tržno najemnino.

Skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini iz leta 2014 in spremembo iz leta 2015 smo v letu 2017 preverili dohodkovno in premoženjsko stanje 110 najemnikov, ki so plačevali tržno najemnino na podlagi najemnih pogodb, sklenjenih v preteklosti. Ob koncu leta 2017, ko je bilo še 108 najemnikov s tovrstno tržno najemnino, smo 82 najemnikom zaračunavali tržno najemnino v višini, ki je za 25 % višja od neprofitne najemnine, kot je bilo določeno ob sklenitvi najemne pogodbe, 20 najemnikom v višini 7 EUR/m² in 6 najemnikom v višini 9 EUR/m².

Odgovorno smo gospodarili z obstoječim stanovanjskim fondom in izvajali investicijsko in redno vzdrževanje stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb. Vzdrževalna dela smo izvedli v 228 stanovanjih, 92 praznih in 136 zasedenih.

Pri vseh novogradnjah skrbimo za nizkoenergijsko gradnjo. V objektih, kjer smo samo eden od solastnikov, se priključimo ostalim lastnikom pri realizaciji energetske sanacije stavbe. Sodelovali smo pri izvajanju različnih ukrepov energetske sanacije v 83 objektih. Skladno z zakonom smo pridobivali energetske izkaznice.

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

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

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

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

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

V aprilu 2017 smo objavili tri javne razpise, za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebna partnerstva, stanovanjska posojila in rentni odkup stanovanj od občanov starejših od

65 let. Za vse tri razpise je bilo namenjenih 300.000 evrov, vendar ni bilo interesa in sredstva niso bila koriščena.

Postopki za potrditev vloge za sofinanciranje energetske prenove večstanovanjskih stavb, ki so v naši izključni ali večinski lasti, in sicer v okviru sofinanciranja energetske prenove s sredstvi iz mehanizma Celostnih teritorialnih naložb (CTN) iz prednostne naložbe 4.1 – Energetska prenova večstanovanjskih stavb v izključni ali več kot 75 % javni lasti se zamikajo, tako, da v letu 2017 še ni bila sprejeta odločitev na 2. stopnji, niti sklenjena pogodba o sofinanciranju.

Vloga JSS MOL za sofinanciranje prenove 30 hišk obstoječega naselja Cesta španskih borcev na Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3, Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020« ni bila sprejeta z obrazložitvijo, da javni sklad nima pravice do sofinanciranja iz tega mehanizma. Končno odločitev o sofinanciranju pričakujemo v letu 2018, v kolikor bodo pravočasno pridobljena vsa potrebna gradbena dovoljenja, ki so pogoj za oddajo vloge na 2. stopnji.

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

Ocenjujemo, da smo bili pri doseganju ciljev uspešni. Zagotavljali smo pestro stanovanjsko ponudbo in stanovanjski fond v registru osnovnih sredstev povečali za 61 enot. Dostopnost do stanovanj v javni lasti se je za meščane v letu 2017 povečala.

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

Vsebina	2014	2015	2016	2017	Razlika	%
Število stanovanj MOL in JSS MOL	3.965	4.107	4.123	4.184	61	101,5
Število prebivalcev MOL sredi leta*	286.307	287.347	288.179	288.250	71	100,3
Število prebivalcev na stanovanje	72	70	70	69	-1	97,2

Ugodna gospodarska gibanja so ublažila naraščanje upravičencev do subvencioniranja najemnine. Sredstva za izplačilo subvencij najemnin po izdanih odločbah so se tudi v letu 2017 povečala in sicer za 7,6 % v primerjavi s predhodnim letom in so narasla na 3.498.318 evrov. Rahlo se je povečalo tudi število občanov, ki išče in potrebuje pomoč pri uporabi stanovanja. Pomoč iz javnih sredstev pri plačevanju najemnine je uveljavilo 2.221 občanov in sicer 1.458 v neprofitnem najemu (1.322 v stanovanjih MOL in JSS MOL in 136 pri drugih lastnikih) ter 763 v tržnem najemu oz. 7 najemnikov več kot v letu 2016. Število prejemnikov posamezne vrste subvencije od leta 2013 naprej je razvidno iz spodnje preglednice.

Preglednica 12: Število prejemnikov subvencije najemnine in izrednih pomoči

Vsebina	2013	2014	2015	2016	2017	% 17/16
Prejemniki subvencije neprofitne najemnine	1.051	1.226	1.353	1.456	1.458	100,1
Prejemniki subvencije tržne najemnine	399	565	649	758	763	100,7
Skupaj prejemniki subvencije v MOL	1.450	1.791	2.002	2.214	2.221	100,3
Prejemniki izredne pomoči pri uporabi stanovanja	23	20	32	36	37	102,8
Prejemniki subvencije nepr. naj. – občani drugih občin	16	19	21	20	17	85,0

Zmanjšalo se je število skladovih najemnikov v drugih občinah (Kamnik, Vrhnika in Kranj), ki so uveljavili pravico do subvencije neprofitne najemnine in jo je izplačala občina stalnega bivališča.

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

Vsa naročila storitev in nakupi so bili izvedeni skladno z Zakonom o javnem naročanju – ZJN-3²⁰. Pri vseh naročilih smo pridobili najbolj ugodnega ponudnika ter tako zagotovili gospodarnost pri porabi javnih sredstev. Učinkovitost smo zagotavljali z načrtovanjem dela in sprotnim usklajevanjem aktivnosti.

Poleg zagotavljanja stanovanj po sprejemljivi ceni za m² stanovanjske površine skrbimo za ustrezno funkcionalnost, vgradnjo kvalitetnih in trajnih materialov in skrbimo za ustrezno energetska učinkovitost, zaradi zmanjševanja kasnejših stroškov vzdrževanja in obratovanja.

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

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

Dosedanji čas sklenitve najemne pogodbe, ki je bil omejen na določen čas, do prenehanja izrednih socialnih razmer, smo za najemnike v objektu Knobleharjeva ulica 24 določili na novo, in sicer za določen čas 1 leta. Najemniki lahko 30 dni pred potekom najemne pogodbe podajo vlogo za podaljšanje pogodbe. Razlog je v koncentraciji najemnikov na enem mestu, skupnih kuhinjah in kopalnicah ter posledično večji možnosti kršenja določil najema. Na ta način bo omogočeno sprotno spremljanje spremembe socialno-ekonomskega stanja najemnikov bivalnih enot, za najemnike pa bo spodbuda za spoštovanje najemne pogodbe in hišnega reda. Najemnikom so zagotovljene podporne aktivnosti Društva Kralji ulice.

Za učinkovitejšo in cenejšo izterjavo dolžnikov nadaljujemo z elektronskim vlaganjem predlogov za izvršbo na podlagi verodostojne listine in drugih pisanj (vloge, umiki) preko portala e-sodstvo, podportal e-izvršbe za kvalificirane uporabnike. S samostojnim elektronskim vlaganjem izvršb na podlagi izvršilnega naslova in verodostojne listine smo tovrstne postopke racionalizirali ter bistveno zmanjšali stroške odvetniških storitev. Sami vlagamo tožbe in zastopamo Sklad pred sodišči v primeru sporov iz najemnih razmerij. S temi ukrepi smo na eni strani razbremenili proračun, na drugi strani pa, kar je najpomembneje, zmanjšali stroške najemnikom, ki po pravilu sodne spore tudi izgubijo. V maju 2016 je uveljavljena novela ZST-1C²¹, ki med pravne osebe oproščene plačila sodnih taks uvršča tudi JSS MOL, s čemer so se postopki izterjave še pocenili. Za uveljavitev te oprostitve si je JSS MOL vztrajno prizadeval vse od ustanovitve naprej.

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

²⁰ Uradni list RS, št. 91/15.

²¹ Uradni list RS, št. 30/16.

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

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

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

2.8. OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA

Na osnovi Dogovora o pristopu k Službi za notranjo revizijo v okviru MOL in Načrtom dela Službe za notranjo revizijo MOL za leto 2017 je bila v obdobju od 8. 9. 2017 do 18.10. 2017 izvedena notranja revizija pravilnosti poslovanja na področju investicijskih projektov.

Cilj notranje revizije je bil odgovorni osebi javnega sklada podati zagotovilo, da aktivnosti glede delovnih postopkov in notranjih kontrol, na področju načrtovanja, izvajanja, evidentiranja in dokumentiranja investicijskih projektov, zagotavljajo poslovanje v skladu z zakoni, podzakonskimi predpisi, internimi predpisi, usmeritvami, postopki in drugimi podlagami za delovanje.

Revizijska ocena stanja je, da direktor JSS MOL nima zagotovil, da delovanje notranjih kontrol pri izvajanju del in nalog, ki se nanašajo na načrtovanje, izvajanje in dokumentiranje investicijskih projektov, zagotavlja poslovanje v skladu z zakoni, podzakonskimi predpisi, internimi predpisi, usmeritvami, postopki in drugimi podlagami za delovanje. Odzivno poročilo mora biti sprejeto najkasneje do 1. julija 2018 in posredovano vodji Službe za notranjo revizijo.

JSS MOL je skladno z 9. členom Zakona o javnih skladih zavezan k zunanjemu revidiranju letnega poročila. Za zunanjega revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2016 in 2017 je bila imenovana revizijska družba Valuta, družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor, ki je v februarju 2017 izvedla drugi del revidiranja letnega poročila za leto 2016. Revizorji te družbe so v novembru 2017 izvedli predhodni pregled poslovanja JSS MOL v letu 2017. Pri tem so posebno pozornost namenili proučevanju okoliščin in značilnosti poslovanja sklada, ki pomembno vplivajo na računovodske izkaze (proces nabave, evidentiranja in obračunavanja osnovnih sredstev – predvsem investicij v teku in proces obračuna plač).

Tudi v letu 2017 je Oddelek za finance in računovodstvo Mestne uprave MOL z odredbodajalko (SRPI) preverjal pravilnost in upravičenost zahtevkov JSS MOL za izplačilo tekočih in investicijskih transferov ter preverjal namensko porabo proračunskih sredstev.

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

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

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

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

- izbrani izvajalec GOI del ni izpolnjeval prevzetih obveznosti, zato smo odstopili od pogodbe in dela zaključili z nominiranimi podizvajalci;
- dolgotrajno usklajevanje s solastniki parcel pri zaokroževanju kompleksa za stanovanjsko gradnjo;
- zamuden postopek menjave zemljišča v primerih, ko se primerno zemljišče za menjavo pridobi z vložkom v namensko premoženje JSS MOL;
- dolgotrajno zbiranje soglasij od preostalih solastnikov stanovanjskih stavb ovira hitrejše preнове in modernizacije posameznih stanovanj;
- za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša II bo potrebno pridobiti okoljevarstveno soglasje;
- zasebni lastnik zemljišč v območju OPPN 385 se ni opredelil do variantnih predlogov strokovnih podlag;
- ponovitev postopka izbora izvajalca projektne dokumentacije, ker na prvo objavo ni bila oddana nobena ponudba.

2.10. OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA

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

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

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

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

Z izplačevanjem subvencij za neprofitna stanovanja smo 1.458 gospodinjstvom z nižjimi dohodki omogočali socialno vzdržnost najemnih razmerij, tako so kljub nizkim dohodkom lahko ohranili svoje domovanje. Z izplačevanjem tržnih subvencij smo 763 socialno šibkejšim gospodinjstvom omogočali vzdržnost tržnih najemnih razmerij, saj le-ti zaradi pomanjkanja neprofitnih najemnih stanovanj ne uspejo na razpisih za najem neprofitnega stanovanja.

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

Ocenjujemo, da smo ustrezno prilagodili svoje programe, da revnejšim občanom nudimo raznovrstne pomoči pri pridobivanju in ohranjanju domov, ob tem pa ostajamo ekonomsko učinkoviti in likvidni.



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

B. RAČUNOVODSKO POROČILO
ZA LETO 2017

Ljubljana, februar 2018

1. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2017

Členitev skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)	001	297.097.951	298.286.475	99,6
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	1.577.677	1.454.177	108,5
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	1.457.156	1.366.275	106,7
02	NEPREMIČNINE	004	390.185.972	385.597.542	101,2
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	93.536.906	87.691.858	106,7
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	658.258	573.160	114,8
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	407.724	376.316	108,3
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0	-
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	73.658	91.324	80,7
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	4.172	4.721	88,4
09	TERJATVE ZA SREDSTVA DANA V UPRAVLJANJE	011	0	0	-
	B) KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (013+014+015+016+017+018+019+020+021+022)	012	10.380.355	11.415.645	90,9
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0	-
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.096.899	1.254.731	87,4
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	1.219.680	1.273.100	95,8
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0	-
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	1.410.713	914.508	154,3

15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	1.522.315	0,0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	20.515	29.968	68,5
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	4.104.714	3.905.053	105,1
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	2.527.460	2.515.289	100,5
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	374	681	54,9
	C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031)	023	0	0	-
30	OBRAČUN NABAVE MATERIALA	024	0	0	-
31	ZALOGE MATERIALA	025	0	0	-
32	ZALOGE DROBNEGA INVENTARJA IN EMBALAŽE	026	0	0	-
33	NEDOKONČANA PROIZVODNJA IN STORITVE	027	0	0	-
34	PROIZVODI	028	0	0	-
35	OBRAČUN NABAVE BLAGA	029	0	0	-
36	ZALOGE BLAGA	030	0	0	-
37	DRUGE ZALOGE	031	0	0	-
	I. AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)	032	307.478.306	309.702.120	99,3
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	0	0	-
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	11.155.441	10.573.217	105,5
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0	-
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	130.482	126.986	102,8

22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	781.878	757.282	103,2
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	152.497	88.571	172,2
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	1.468.045	1.548.112	94,8
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0	-
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	1.898.812	1.959.557	96,9
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	6.723.353	6.092.028	110,4
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	374	681	54,9
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)	044	296.322.865	299.128.903	99,1
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0	-
91	REZERVNI SKLAD	046	479.415	477.685	100,4
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0	-
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	-
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	268.324.565	269.216.769	99,7
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	22.633.624	24.502.591	92,4
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	1.039.756	1.037.388	100,2

980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	3.473.176	3.761.844	92,3
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	-
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	372.329	132.626	280,7
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0	-
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	307.478.306	309.702.120	99,3
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	0	0	-

2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (102+153+166+176+192)	101	14.914.722	14.056.768	106,1
	TEKOČI PRIHODKI (103+140)	102	7.508.158	7.337.287	102,3
70	DAVČNI PRIHODKI (104+108+113+116+121+131+139)	103	0	0	-
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (105+106+107)	104	0	0	-
7000	Dohodnina	105	0	0	-
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0	-
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0	-
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (109+110+111+112)	108	0	0	-
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0	-
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0	-

7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0	-
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0	-
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (114+115)	113	0	0	-
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0	-
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0	-
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (117+118+119+120)	116	0	0	-
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0	-
7031	Davki na premičnine	118	0	0	-
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0	-
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0	-
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (122+123+124+125+126+127+128+129+130)	121	0	0	-
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0	-
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0	-
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0	-
7043	Dobički fiskalnih monopolov	125	0	0	-
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0	-
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0	-
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0	-
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0	-

7048	Davki na motorna vozila	130	0	0	-
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (132+133+134+135+136+137+ 138)	131	0	0	-
7050	Carine	132	0	0	-
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0	-
7052	Izvozne dajatve	134	0	0	-
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0	-
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0	-
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0	-
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0	-
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0	0	-
71	NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150)	140	7.508.158	7.337.287	102,3
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	7.246.940	7.028.517	103,1
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0	-
7102	Prihodki od obresti	143	697	2.435	28,6
7103	Prihodki od premoženja	144	7.246.243	7.026.082	103,1
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (146+147)	145	0	0	-
7110	Sodne takse	146	0	0	-
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0	-
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0	0	-

713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	7.063	7.265	97,2
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151+152)	150	254.155	301.505	84,3
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0	-
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	254.155	301.505	84,3
72	KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)	153	1.071.965	1.365.601	78,5
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	896.260	1.365.580	65,6
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	896.260	1.365.580	65,6
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	0	0	-
721	PRIHODKI OD PRODAJE ZALOG (160+161)	159	0	0	-
7210	Prihodki od prodaje blagovnih rezerv	160	0	0	-
7211	Prihodki od prodaje drugih zalog	161	0	0	-
722	PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEOPREDMETENIH SREDSTEV (163+164+165)	162	175.704	21	836.685,7
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0	-
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	175.704	0	-
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	21	0,0
73	PREJETE DONACIJE (167+170+175)	166	0	0	-
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (168+169)	167	0	0	-

7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0	-
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0	-
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (171+172+173+174)	170	0	0	-
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0	-
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0	-
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0	-
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0	-
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0	-
74	TRANSFERNI PRIHODKI (177+183)	176	6.334.600	5.353.880	118,3
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	6.334.600	5.353.880	118,3
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0	-
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	6.334.600	5.353.880	118,3
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0	-
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0	-
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0	-
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV (184+185+186+187+188+189+190+191)	183	0	0	-
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0	-
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike	185	0	0	-
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0	-

7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	187	0	0	-
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0	-
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0	-
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0	-
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij in iz drugih držav	191	0	0	-
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV (193+198+204+209+210+215+218+219+ 220)	192	0	0	-
780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (194+195+196+197)	193	0	0	-
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0	-
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0	-
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0	-
7803	Popristopna pomoč	197	0	0	-
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE (199+200+201+202+203)	198	0	0	-
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0	-
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0	-
7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSRP)	201	0	0	-
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0	-
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0	-
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV (205+206+207+208+933+934)	204	0	0	-
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0	-

7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0	-
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0	-
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega Instrumenta za usmerjanje ribištva (FIG)	208	0	0	-
7824	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Pobude za zaposlovanje mladih (YEI)	933	0	0	-
7825	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Sklada za evropsko pomoč najbolj ogroženim	934	0	0	-
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	0	-
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU (211+212+213+214)	210	0	0	-
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0	-
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0	-
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0	-
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0	-
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (216+217)	215	0	0	-
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0	-
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0	-
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0	-
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	0	0	-
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0	-
	II. SKUPAJ ODHODKI (222+266+295+907+921)	221	14.738.285	10.559.038	139,6
40	TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260+932)	222	5.577.496	5.739.409	97,2

400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	1.534.932	1.457.303	105,3
4000	Plače in dodatki	224	1.335.682	1.283.326	104,1
4001	Regres za letni dopust	225	45.806	39.697	115,4
4002	Povračila in nadomestila	226	90.628	87.797	103,2
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	15.495	10.835	143,0
4004	Sredstva za nadurno delo	228	26.519	21.785	121,7
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0	-
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	20.802	13.863	150,1
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	231	235.664	215.955	109,1
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	123.442	115.776	106,6
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	101.312	94.694	107,0
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	817	774	105,6
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	1.429	1.336	107,0
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	8.664	3.375	256,7
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+ 246+247)	237	3.420.447	3.591.870	95,2
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	50.796	57.131	88,9
4021	Posebni material in storitve	239	8.742	12.735	68,6
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	59.621	33.443	178,3
4023	Prevozni stroški in storitve	241	288	345	83,5

4024	Izdatki za službena potovanja	242	11.899	11.603	102,6
4025	Tekoče vzdrževanje	243	3.107.467	2.968.696	104,7
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	26.482	23.357	113,4
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0	-
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0	-
4029	Drugi operativni odhodki	247	155.152	484.560	32,0
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253+931)	248	152.136	143.822	105,8
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0	-
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	44.166	54.201	81,5
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0	-
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	107.970	89.621	120,5
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	253	0	0	-
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0	-
404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (255+256+257+258+259)	254	0	0	-
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	0	0	-
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	256	0	0	-
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim poslovnim bankam in finančnim institucijam	257	0	0	-
4043	Plačila obresti od kreditov - drugim tujim kreditodajalcem	258	0	0	-
4044	Plačila obresti od vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	259	0	0	-

405	Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta	932	0	0	-
409	REZERVE (261+262+263+264+265)	260	234.317	330.459	70,9
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0	-
4091	Proračunska rezerva	262	0	0	-
4092	Druge rezerve	263	0	0	-
4093	Sredstva za posebne namene	264	232.587	330.459	70,4
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	1.730	0	-
41	TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)	266	1.924.606	1.676.719	114,8
410	SUBVENCIJE (268+269+270)	267	0	0	-
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0	-
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0	-
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0	-
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (272+273+274+275+276+277+278+279+ 280)	271	1.923.324	1.676.247	114,7
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0	-
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0	-
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0	-
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0	-
4114	Pokojnine	276	0	0	-
4115	Nadomestila plač	277	0	0	-

4116	Boleznine	278	0	0	-
4117	Štipendije	279	0	0	-
4119	Drugi transferi posameznikom	280	1.923.324	1.676.247	114,7
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0	-
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (283+284+285+286+287+288+289)	282	1.282	472	271,6
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0	-
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0	-
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	267	414	64,5
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0	-
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	1.015	58	1.750,0
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0	-
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0	-
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (291+292+293+294)	290	0	0	-
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0	-
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0	-
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0	-
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0	-
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (296)	295	7.236.183	3.142.910	230,2
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+ 905+906)	296	7.236.183	3.142.910	230,2

4200	Nakup zgradb in prostorov	297	455.470	162.776	279,8
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0	-
4202	Nakup opreme	299	66.910	31.301	213,8
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0	-
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	2.756.232	1.701.462	162,0
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	673.395	761.650	88,4
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	2.481.735	67.077	3.699,8
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	114.723	97.283	117,9
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	687.718	321.361	214,0
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0	-
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (908+916)	907	0	0	-
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (909+910+911+912+913+914+915)	908	0	0	-
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0	-
4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0	-
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0	-
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0	-
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0	-
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0	-
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0	-

432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (917+918+919+920)	916	0	0	-
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0	-
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0	-
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0	-
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0	-
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (922+923+924+925+926)	921	0	0	-
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0	-
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0	-
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0	-
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0	-
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND vira v korist drugih držav	926	0	0	-
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221)	927	176.436	3.497.730	5,0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)	928	0	0	-
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	59	57	103,5
	Število mesecev poslovanja	930	12	12	100,0

3. POJASNILA K IZKAZOM

3.1. POJASNILA K BILANCI STANJA

3.1.1 Sredstva

Skupna vrednost sredstev JSS MOL na dan 31. 12. 2017 znaša 307.478.337 evrov, kar je 2.223.814 evrov oz. 0,7 % manj kot predhodno leto. Zmanjšanje sredstev pomeni, da vrednost vseh povečanj osnovnih sredstev z nakupi zemljišč, stanovanjskih enot, opreme, neopredmetenih sredstev ter aktivnostmi na investicijah za izgradnjo stanovanjskih enot ni presegla zmanjšanja iz naslova obračunane amortizacije v višini 3 % od nabavne vrednosti stanovanjske enote.

V letu 2017 je obračunana amortizacija vseh osnovnih sredstev znašala 7.804.486 evrov, vrednost premoženja JSS MOL se je zaradi amortizacije zmanjšala za 7.629.765 evrov, vrednost osnovnih sredstev MOL v upravljanju JSS MOL pa za 174.721 evrov.

Vrednost dolgoročnih sredstev v izkazih je 297.097.951 evrov in predstavljajo 96,6 % vseh sredstev, kratkoročnih sredstev izkazanih v bilanci stanja je 10.380.386 evrov, to je 3,4 % vseh sredstev.

3.1.2 Neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva

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

Opredmetena osnovna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo nakupna cena, nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno usposobitvi za nameravano uporabo. Med nevračljive nakupne dajatve se všteta 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 2017 so enake kot v letu poprej.

Stopnje odpisa v letu 2017 po vrsti osnovnega sredstva	Stopnja v %
Gradbeni objekti - stanovanja	3
Stavbe iz lesa	3
Druga oprema	20
Neopredmetena sredstva	10-20
Računalniška oprema	50
Pohištvo	12

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

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

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

Opredmetena osnovna sredstva lahko prevrednotujemo zaradi okrepitve in zaradi oslabitve in sicer na podlagi ocenitve, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti. Opredmetena osnovna sredstva, predvsem nepremičnine, lahko prevrednotimo, če se knjigovodski podatki o nabavni vrednosti pomembno razlikujejo od nabavne vrednosti primerljivih (enakih ali podobnih) sredstev. Vsako premoženje je pred prodajo, menjavo, nakupom ocenjeno s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti oziroma pooblaščenega revizorja. Sredstva, ki niso bila predmet povečanja/zmanjšanja namenskega premoženja, se v letu 2017 niso prevrednotovala zaradi slabitve ali krepitev vrednosti.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše nepremičnine. Njihova neodpisana vrednost konec leta 2017 znaša 296.649.066 evrov, kar je za 0,4 % oz. 1.256.617 evrov manj kot leto poprej.

Preglednica 1: Neodpisane vrednosti nepremičnin

Vsebina	2017	delež v %	2016	delež v %
1	2	3	4	5
Nepremičnine v lasti JSS MOL	293.311.166	98,9	294.239.350	98,8
Zemljišča	20.979.549	7,1	19.043.954	6,4
Stanovanja	270.604.361	91,2	273.488.696	91,8
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	1.727.257	0,6	1.706.700	0,6
Nepremičnine v lasti MOL, v upravljanju	3.337.901	1,1	3.666.333	1,2
Zemljišča	722.969	0,2	726.721	0,2
Stanovanja	2.416.177	0,8	2.713.858	0,9
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	198.754	0,1	225.754	0,1
Nepremičnine	296.649.066	100,0	297.905.683	100,0

Konec leta 2017 je bilo v registru osnovnih sredstev 6.049 enot, od tega je bilo 4.184 stanovanjskih enot, kar je 61 enot več kot leto poprej in 2 enoti v barakah, kar je 20 enot manj kot konec preteklega leta. Število pokritih parkirnih mest in garaž je 1.849, to je 4 enote več v primerjavi s preteklim letom, poslovnih prostorov je 14, kar je 13 enot manj kot lani. V lasti MOL je bilo 63 enot, v lasti JSS MOL pa 5.986 enot. Število enot v registru osnovnih sredstev po stanju 31. 12. 2017 po lastništvu je razvidno iz naslednje preglednice.

Preglednica 2: Enote po vrsti in lastništvu

Vsebina	Število enot 31.12.2017			Povečanje/ Zmanjšanje	Število enot 31.12.2016		
	JSS	MOL	Skupaj		JSS	MOL	Skupaj
Stanovanjske enote	4.126	58	4.184	61	4.042	81	4.123
Enote v barakah	0	2	2	-20	0	22	22
Garaže in pokrita parkirna mesta	1.849	0	1.849	4	1.845	0	1.845
Poslovni prostori	11	3	14	-13	26	1	27
Vse enote	5.986	63	6.049	32	5.913	104	6.017

3.1.3 Osnovna sredstva v lasti JSS MOL

Neodpisana vrednost nepremičnin v lasti JSS MOL je konec leta 2017 znašala 293.311.166 evrov oz. 0,3 % manj kot leto poprej.

Preglednica 3: Gibanje vrednosti lastnih nepremičnin

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine in obnove v pridobivanju	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2016	19.043.954	358.057.912	1.706.700	378.808.567
Nabave	2.485.345	455.470	4.047.052	6.987.867
Aktivacije	-456.111	5.225.231	-3.416.559	1.352.562
Povečanje NV - zaključene obnove	0	131.152	-609.937	-478.784
Povečanje NV - združitev enot	0	141.620	0	141.620
Izločitev iz uporabe - prodaja, drugo	-93.640	-1.981.067	0	-2.074.707
Stanje 31.12.2017	20.979.549	362.030.318	1.727.257	384.737.123
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2016	0	84.569.216	0	84.569.216
Amortizacija	0	7.597.643	0	7.597.643
Povečanje PV - združitev enot	0	48.901	0	48.901
Zmanjšanje PV - obnove	0	-478.784	0	-478.784
Zmanjšanje PV - izločitve	0	-311.018	0	-311.018
Stanje 31.12.2017	0	91.425.958	0	91.425.958
<i>Neodpisana vrednost 31.12.2017</i>	<i>20.979.549</i>	<i>270.604.361</i>	<i>1.727.257</i>	<i>293.311.166</i>

Vrednost **zemljišč** v lasti JSS MOL (skupina 020) je 20.979.549 evrov, kar je 10,2 % več kot preteklo leto, in sicer zaradi novih nabav na zemljiščih Cesta Španskih borcev, Povšetova, Rakova jelša II, Jesihov štradon in Pečinska 2 v skupni višini 2.485.345 evrov.

Vrednost zemljišč se je zmanjšala zaradi zaključene investicije Vinčarjeva – Hiša Sonček v vrednosti 456.111 evrov ter zaradi menjave in drugih razlogov za 93.640 evrov.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 - 031) v lasti JSS MOL znaša 270.604.361 evrov in je za 1,1 % nižja kot leto poprej ter znaša 74,7 % njihove nabavne vrednosti. Nabavna vrednost objektov znaša 362.030.318 evrov in je za 1,1 % višja kot leto poprej. V letu 2017 se je povečala zaradi nakupov in menjav v vrednosti 455.470 evrov, zaradi zaključenih investicij in prenov objektov v vrednosti 5.225.231 evrov, izvedenega investicijskega vzdrževanja stanovanj za 131.152 evrov in zaradi združitve dveh enot v eno za 141.620 evrov. Nabavna vrednost objektov se je zaradi prodaj, menjav, privatizacije po SZ (1 enota) in drugih razlogov znižala za 1.981.067 evrov.

Popravek vrednosti znaša 91.425.958 evrov oz. 8,1 % višji kot preteklo leto. Povečal se je za obračunano amortizacijo v višini 7.597.643 evrov in zaradi združitve dveh enot v eno za 48.901 evrov. Zmanjšal se je zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja za 478.784 evrov in iz naslova izločitev za 311.018 evrov.

JSS MOL je imel konec leta v registru osnovnih sredstev 5.986 enot, od tega 4.126 stanovanjskih enot, 1.849 parkirnih mest in 11 poslovnih prostorov. Zaradi zaključenih investicij je bilo pridobljenih 112 stanovanjskih enot in 9 parkirnih mest ter 8 stanovanjskih enot zaradi nakupov in menjave. Med letom je bilo zaradi prodaj, menjav, prenov in drugih razlogov izločenih 36 stanovanj, 5 parkirnih mest in 15 poslovnih prostorov.

Na dan 31. 12. 2017 je vrednost **nepremičnin in obnov v pridobivanju** (skupina 023) 1.727.257 evrov, kar je 1,2 % več v primerjavi s preteklim letom. Nabavna vrednost nepremičnin v pridobivanju se je povečala za 4.047.052 evrov, in sicer zaradi aktivnosti na lokacijah Zelena jama F6 - Zvezna, Vinčarjeva - Hiša sonček, Rakova jelša II, Polje IV, Zarnikova ulica 4, Ob Ljubljani 42, Cesta španskih borcev, Vodnikova cesta 5, Ulica Vide Pregarčeve 34, Hladilniška pot 34, Knobleharjeva 24, Brdo 2, Pečinska ulica 2 in v stanovanjih last JSS MOL ter na 5 novih lokacijah: Povšetova, Cesta Dolomitskega odreda 17, Topniška 58, Gerbičeva 47 in Kunaverjeva 12-14. Zmanjšala pa se je vrednost investicij v teku za 3.416.559 evrov zaradi zaključitve investicij Vinčarjeva 8 – Hiša sonček, Ob Ljubljani 42, Ulica Vide Pregarčeve 34, Hladilniška pot 34, Knobleharjeva 24 in delno Cesta španskih borcev ter zaključenih obnov stanovanj v skupni vrednosti 609.937 evrov.

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** (skupina 04, 05) je konec leta 2017 znašala 235.780 evrov in je za 46.546 evrov oz. 24,6 % višja kot leto poprej. Med letom je bilo novih nabav za 56.997 evrov, izločitev iz uporabe je bilo za 1.603 evrov. Nakup objektov Povšetova in Knobleharjeva 24 je poleg nepremičnin vseboval tudi opremo, delno neuporabno za potrebe JSS MOL, ki je evidentirana na posebni skupini kontov 049 v skupni višini 21.670 evrov. Del te opreme se bo poskušalo prodati na dražbah, za del le-te pa je bil že v okviru letnega popisa predlagan odpis. Popravek vrednosti se je povečal za znesek obračunane amortizacije v višini 32.121 evrov in zmanjšal za 1.603 evrov zaradi izločitev. Pisarniška oprema je 43,3 % odpisana, oprema v bivalnih enotah in stanovanjih pa je v povprečju 24,2 % odpisana.

3.1.4 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 2017 znašala 3.337.901 evrov oz. 9,0 % manj kot leto poprej. Spremembe na nepremičninah prejetih v upravljanje so razvidne iz spodnje preglednice.

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

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine in obnove v pridobivanju	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2016	726.721	5.836.500	225.754	6.788.976
Nabave	43.143	0	17.371	60.514
Brezplačno pridobljeno	0	427.633	0	427.633
Povečanje NV - zaključene obnove	0	17.371	-17.371	0
Izločitev iz uporabe - prodaja, drugo	-46.895	-1.754.379	-27.000	-1.828.274
Stanje 31.12.2017	722.969	4.527.125	198.754	5.448.849
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2016	0	3.122.643	0	3.122.643
Amortizacija	0	78.035	0	78.035
Zmanjšanje PV - obnove	0	0	0	0
Zmanjšanje PV - izločitve	0	-1.089.730	0	-1.089.730
Stanje 31.12.2017	0	2.110.948	0	2.110.948
Neodpisana vrednost 31.12.2017	722.969	2.416.177	198.754	3.337.901

Vrednost **zemljišč** v upravljanju (skupina 020) na dan 31. 12. 2017 znaša 722.969 evrov, kar je 0,5 % manj kot leto poprej. V letu 2017 se je povečala vrednost zemljišča na Tomačevski 11A zaradi rušenja barake 7 in 1 v višini 43.143 evrov in hkrati zmanjšala zaradi predaje izpraznjenega in očiščenega zemljišča Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave MOL v skupni višini 46.895 evrov.

Na dan 31.12.2017 je v lasti MOL evidentiranih 5 lokacij zemljišč: Rožna dolina cesta XV/20A, Cesta Španskih borcev, Jesihov štradon, Pri mostiščarjih in Peruzzijeva ulica 164.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 – 031) je konec leta 2017 znašala 2.416.177 evrov in je za 11,0 % nižja kot leto poprej ter znaša 53,4 % njihove nabavne vrednosti. Nabavna vrednost objektov znaša 4.527.125 evrov in je za 22,4 % nižja kot leto poprej. Med letom se je povečala zaradi prenosa 2 stanovanj in 2 poslovnih prostorov iz drugih oddelkov MOL v višini 427.633 evrov ter izvedenega investicijskega vzdrževanja stanovanj v višini 17.371. Zmanjšala se je zaradi prodaj, rušenj, sodb in drugih med letom ugotovljenih sprememb za 1.754.379 evrov. Popravek vrednosti znaša 2.110.948 evrov. Povečan je za obračunano amortizacijo za 78.035 evrov ter zmanjšan zaradi prodaj, rušenj, sodb in drugih razlogov za 1.089.730 evrov.

V evidenci enot v upravljanju je bilo konec leta 63 enot v lasti MOL, od tega 58 stanovanjskih enot, 2 enoti v barakah in 3 poslovni prostori. Na novo evidentirani 2 stanovanjski enoti in 2 poslovna prostora so bili prevzeti v upravljanje od drugih oddelkov MOL. Zaradi prodaj, rušenj objektov, sodb in drugih sprememb, je bilo med letom na osnovi pridobljenih dokumentov izločenih 25 stanovanjskih enot in 20 bivalnih enot v barakah, kar je skupaj 45 enot.

Vrednost **nepremičnin v pridobivanju** (skupina 023) na dan 31. 12. 2017 je 198.754 evrov, kar je 12 % manj kot preteklo leto. Realizirana je bila prenova 1 stanovanja v skupni vrednosti 17.371 evrov. S Sklepom Župana so bila iz upravljanja JSS MOL izločena investicijska sredstva prenove objekta na lokaciji Pod Turnom 4 – Švicerija v vrednosti 27.000 evrov in prenesena v upravljanje MOL.

V letu 2017 se je nadaljevalo s posodabljanjem informacijskega sistema za podporo poslovnim procesom. Neodpisana vrednost **neopredmetenih osnovnih sredstev** (skupina 00 – 01) konec leta je 120.522 evrov oz. 37,1 % višja kot leto poprej. Povprečna odpisanost programov konec leta je 92,4 %.

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** (skupina 04, 05) je konec leta 2017 znašala 14.754 evrov in je za 93,9 % višja kot leto poprej. Med letom je bilo novih nabav za 13.623 evrov, izločitev iz uporabe je bilo za 5.589 evrov. Popravek vrednosti se je povečal za znesek obračunane amortizacije v višini 5.806 evrov in za enkratni odpis drobnega inventarja ob nabavi v vrednosti 672 evrov. Zaradi izločitev iz uporabe se je zmanjšal za 5.589 evrov. Oprema, ki se uporablja za opravljanje dejavnosti, je v povprečju 95,7 % odpisana.

3.1.5 Druga sredstva

Dolgoročno dana posojila posameznikom v bilanci stanja (skupina 07) so izkazana v višini 73.658 evrov. V bilanci stanja je vrednost zmanjšana za ocenjeno vrednost terjatev, ki bodo zapadle v letu 2018, v višini 18.831 evrov. Vrednost dolgoročnih terjatev, ki zapadejo v plačilo v naslednjih 12 mesecih, se v izkazu izkaže med kratkoročnimi terjatvami iz financiranja. Vrednost dolgoročnih terjatev do posojiljemalcev je za 19,3 % manjša kot leto poprej. V letu 2017 ni bilo odobrenih novih posojil, niti črpanj. Konec leta je bilo aktivnih 24 posojilnih pogodb.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja (skupina 08) znašajo 4.172 evrov, kar je 11,6 % manj kot konec predhodnega leta. V priloženi bilanci stanja je ta postavka znižana za 549 evrov, kolikor je ocenjena vrednost obrokov, ki bodo zapadli v letu 2018. Za ta znesek so v izkazu povečane druge kratkoročne terjatve. Konec leta sta bili aktivni le še 2 pogodbi o obročnem plačilu kupnine iz privatizacije.

Dobroimetja pri bankah in na računih (skupina 11) so konec leta znašala 1.096.899 evrov, od tega je 617.484 evrov sredstev na računih in 479.415 sredstev rezerv na posebnih računih, kar je 12,6 % manj kot preteklo leto.

Kratkoročne terjatve do kupcev (skupina 12) zajemajo terjatve za neprofitne in tržne najemnine, stanovanjske stroške, uporabnine, ukinjene subvencije, najemnine garaž, skupnih delov stavb in poslovnih prostorov ter znašajo 1.219.680 evrov, kar je 4,1 % manj kot predhodno leto.

Terjatve z zapadlostjo do enega leta predstavljajo 33,0 %, terjatve od 1 leta do 3 let 12,3 %, in terjatve nad 3 leta 54,7 % stanja terjatev konec leta.

Preglednica 5: Terjatve do kupcev – po starosti

Starost terjatev	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	%	Struktura 2017
do 90 dni	262.450	246.150	233.894	262.154	112,1	21,5
od 90 dni do 1 leta	185.980	172.022	126.908	140.459	110,7	11,5
od 1 leta do 3 let	265.294	250.869	191.661	149.524	78,0	12,3
nad 3 leta	761.778	720.531	720.638	667.543	92,6	54,7
Skupaj ter. iz najem.	1.475.501	1.389.571	1.273.100	1.219.680	95,8	100,0

Iz gornje preglednice terjatev po starosti je razvidno, da se terjatve iz najemnih razmerij zmanjšujejo. V primerjavi s predhodnim letom so se povečale terjatve z zapadlostjo do enega leta, kar je predvsem posledica povečanja terjatev za tržne najemnine, ki so tekom leta narasle z 34.630 evrov. Terjatve z zapadlostjo nad enim letom do 3 let in nad 3 leta so se zmanjšale v največji meri zaradi odpisov terjatev dolžnikom po zaključenih postopkih osebnih stečajev.

Tudi v tem letu smo nadaljevali s skrbnim spremljanjem dolžnikov ob začetku nastajanja dolga, ko je še obvladljiv, nudenjem obročnega poplačila dolga in izvajanjem antideložacijske dejavnosti, ki pomeni preventivno delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj ter bivalnih enot, zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja (predstavniki društva nudijo pomoč najemnikom pri vselitvi, vsakomesečno jih opozarjajo na redno plačevanje položnic, na možnost subvencioniranja najemnine, nudijo jim pomoč pri uveljavljanju pravic do denarne pomoči, itd.). Terjatve v starostni skupini zapadlosti nad 3 leta so večinoma v postopkih izterjave in sodnih ter stečajnih postopkih (42). Po izpraznitvi najemne stanovanjske enote nekateri občani ne prijavijo novega bivališča v Sloveniji, kar ovira izterjavo. Konec leta je bilo deset dolžnikov brez znanega naslova, ki se poskuša pridobiti z mesečnim preverjanjem podatkov v uradnih evidencah.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (skupina 14) znašajo 1.410.713 evrov in so za 496.204 evrov oz. 54,3 % višje kot leto poprej. Predstavljajo zahtevke za decembrske plače izplačane v januarju v višini 146.081 evrov in za 953.629 evrov kapitalskega transfera ter za 311.003 evrov je zahtevkov do proračuna MOL za tekoče stroške delovanja, subvencije neprofitnih in tržnih najemnin. Od tega je bilo 4. 1. 2018 poravnanih 15.030 evrov tekočih stroškov delovanja in 14.335 evrov subvencij drugih lastnikov iz proračunskih sredstev leta 2017, drugi zahtevki pa so bili plačani v sredini januarja iz proračunskih sredstev leta 2018.

Na dan 31. 12. 2017 JSS MOL ne izkazuje **kratkoročnih finančnih naložb** (skupina 15), saj so bila tekom leta porabljena vsa sredstva kratkoročnih depozitov pri bankah v višini 1.522.315 evrov izkazana konec preteklega leta.

Kratkoročne terjatve iz financiranja (skupina 16) so izkazane v višini 20.515 evrov, saj je vrednost 1.684 evrov (neplačanih zapadlih glavnih stanovanjskih posojil posameznikom 1.600 evrov ter 84 evrov natečenih obresti od depozitov) povečana za ocenjeno vrednost glavnih dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2018 v višini 18.831 evrov.

V izkazu bilance stanja so **druge kratkoročne terjatve** (skupina 17) povečane za 549 evrov, kar predstavlja ocenjeno vrednost obročnih plačil kupnin zapadlih v naslednjih 12 mesecih, tako da je izkazan znesek 4.104.714 evrov za 5,1 % višji kot predhodno leto. Druge kratkoročne terjatve so v bruto bilanci evidentirane v višini 4.104.165 evrov, in sicer:

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	2017	2016
Terjatve do ZZZS in ZPIZ iz naslova refundacij za plače	15.767	5.135
Terjatve za kredite v izterjavi in obročna plačila	167.344	167.344
Terjatve za sodne stroške	230.036	253.556
Terjatve za vračila tržnih subvencij po odločbah	83.023	53.640
Druge kratkoročne terjatve	335.627	262.418
Terjatve za poravnane obratovalne stroške	385.017	364.309
Terjatve za pogodbene kazni	2.887.351	2.798.042
Skupaj druge kratkoročne terjatve	4.104.165	3.904.444

Terjatve za pogodbene kazni predstavljajo 70,4 % drugih kratkoročnih terjatev. Največja je terjatev do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d. - v stečajju za 2.250.711 evrov (terjatev je v celoti priznana). V stečajno maso GPG d.d. - v stečajju smo prijavili nepobotan del pogodbene kazni zaradi zamude pri izročitvi objekta Polje II v višini 465.520 evrov. V tem primeru je bila vložena tožba v stečajnem postopku v skladu z napotitvenim sklepom. Do izvajalca NGD gradbeni inženiring d.o.o. ostaja odprt nekompenziran del iz naslova objekta Vodnikova 5 v višini 81.811 evrov ter iz naslova objekta Ob Ljubljani 42 v višini 89.309 evrov. V letu 2017 so se povečale terjatve za poravnane obratovalne stroške, ki jih JSS MOL kot lastnik po subsidiarni odgovornosti plača upravniku in nato terja od najemnika ter terjatve za vračila tržnih subvencij po odločbah, za katere vlagamo elektronske upravne izvršbe na Finančno upravo RS, zmanjšale pa terjatve za sodne stroške, sodne poravnave ter zamudne obresti najemnin. Glede na preteklo leto je nespremenjeno stanje terjatev za kredite v izterjavi in obročna plačila ter iz naslova odškodnine za odpravo škode v znesku 196.689 evrov (dolžnik v osebnem stečajju), ki so jo utrpeli najemniki stavbe Gosposvetska 13, tukaj so tudi terjatve za kupnino po prodajni pogodbi, sodnih poravnav ter zamudnih obresti najemnin.

Med **neplačanimi odhodki** (skupina 18) se izkazujejo odhodki (obveznosti na proti skupinah 21-26), ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Konec leta 2017 so ti odhodki znašali 2.527.460 evrov in so za 0,5 % večji kot predhodno leto, in sicer:

NEPLAČANI ODHODKI	2017	2016
Neplačani računi dobaviteljem – tekoči stroški	428.399	368.349
Neplačane obveznosti za dolgoročne kredite	51.242	50.275
Neplačane plače in drugi prejemki zaposlenih	146.088	140.543
Neizplačane obveznosti do upor. proračunov občin in države	12.083	7.355
Neplačana druga izplačila	35.657	9.798
Neplačane terjatve iz lastnine MOL	1.449.656	1.531.253
Neplačani računi dobaviteljem – investicijski stroški	402.054	407.716
Neizplačana revalorizacija lastnih udeležb in varščin	2.283	0
Skupaj neplačani odhodki	2.527.460	2.515.289

Aktivne časovne razmejitve (skupina 19) izkazujejo kratkoročno odložene odhodke dobroimetja na karticah urbana in poštinskem stroju, v skupni višini 374 evrov.

3.1.6 Obveznosti do virov sredstev

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve so v izkazu bilanca stanja izkazane v višini 11.155.441 evrov in so za 5,5 % višje kot leto poprej. V izkazu je vrednost 9.261.358 evrov povečana za ocenjeno vrednost odplačila glavnice dolgoročnih posojil, ki zapadejo v plačilo v letu 2018, v višini 1.894.082 evrov.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih (skupina 21) v višini 130.482 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december 2017, ki zapadejo v izplačilo januarja 2018 in so za 2,8 % višje kot predhodno leto.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev (skupina 22) izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oz. dobavljeno blago in so dne 31. 12. 2017 znašale 781.878 evrov, kar je za 3,3 % več kot leto poprej. Vse obveznosti so nezapadle razen obveznosti do izvajalca objekta Polje III Begrad d.d. – v stečajju, v višini 29.091 evrov, ker do začetka stečajnega postopka 17. 9. 2014 asignacijske pogodbe niso bile potrjene, ter za 59.526 evrov obveznosti je starejših od 30 dni do izvajalcev gradbeno obrtniških del pri izgradnji objektov Vodnikova 5, Knobleharjeva 24 in Hladilniška pot 34 in ter do izvajalca geoloških, geotehničnih in hidrogeoloških raziskav in poročil na objektu Brdo 2, pri teh gre za zadržani del skladno s sklenjenimi pogodbami.

Druge kratkoročne obveznosti (skupina 23) v višini 152.497 evrov so za 72,2 % višje kot leto poprej. Obveznosti za dajatve in prispevke iz plač znašajo 18.755 evrov, obveznosti za DDV znašajo 102.108 evrov (večina iz naslova 76a člena ZDDV-1), za 31.633 evrov je drugih obveznosti iz poslovanja. JSS MOL je bil v letu 2017 zavezan k oddaji trimesečnega obračuna DDV.

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta (skupina 24) so izkazane v višini 1.468.045 evrov, kar je za 5,2 % manj kot predhodno leto, in sicer iz naslova kratkoročnih obveznosti do uporabnikov proračunov občin v višini 143 evrov, iz naslova refundacij nadomestil plač do MOL v višini 6.306 evrov, do posrednih uporabnikov proračuna države v višini 11.940 evrov ter iz naslova odprtih terjatev iz premoženja MOL v višini 1.449.656 evrov. Največji znesek teh obveznosti je iz naslova nepobotane pogodbene kazni do podjetja Begrad d.d. - v stečajju, izvajalca objekta Polje III, v znesku 1.125.356 evrov.

Kratkoročne obveznosti iz financiranja (skupina 26) predstavljajo natečene obresti za najete kredite, ki so konec leta 2017 znašale 4.730 evrov in so za 24,2% višje kot predhodno leto. V bilanci stanja so povečane za ocenjena zapadla odplačila glavnice najetih kreditov in lastnih udeležb v letu 2018 v višini 1.894.082 evrov in so tako izkazane v višini 1.898.843 evrov.

Neplačani prihodki (skupina 28, proti skupine 12, 14, 16 in 17) so izkazani v višini 6.723.353 evrov in so za 10,4 % višji kot leto prej. To so prihodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Ob poravnavi terjatev iz naslova najemnin, uporabnin, zahtevkov za izplačilo iz proračuna, kreditov, vračil tržnih subvencij, pravnih stroškov, kupnin, odškodnin, sodnih poravnjav, poravnjav obratovalnih stroškov, pogodbenih kazni in drugo, se za zneske poravnanih terjatev zmanjšajo izkazani neplačani prihodki.

NEPLAČANI PRIHODKI	2017	2016
Nedavčni prihodki iz najemnin	1.150.451	1.143.196
Kapitalski prihodki	79.494	1.780
Transforni prihodki	2.862.492	2.443.545
Drugi neplačani prihodki	2.630.916	2.503.507
Skupaj neplačani prihodki	6.723.353	6.092.028

Pasivne časovne razmejitve (skupina 29) izkazujejo dobroimetja v višini 374 evrov (proti skupina 19).

Konec leta 2017 je oblikovan **rezervni sklad** (skupina 91) v skupni višini 479.415 evrov, kar je za 0,4 % več kot leto poprej. Rezervni sklad v smislu 119. člena Stvarnopravnega zakonika je oblikovan v višini 315.000 evrov in je nespremenjen glede na preteklo leto, saj poraba ni presegla oblikovanih rezervacij. Rezervacije za kreditna tveganja so oblikovane na osnovi sprejetega Pravilnika za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL v višini 164.415 evrov, kar je za 0,4 % več kot leto poprej.

Konec leta 2017 je vrednost **namenskega premoženja** vpisanega v sodni register znašala 270.172.886 evrov, kar je za 0,2 % več kot predhodno leto (podskupina 9400), vendar je le-ta zmanjšan za vrednost Sklada namenskega premoženja za drugo v višini 1.848.321 evrov (podskupina 9403) in tako je

vrednost sklada namenskega premoženja na dan 31. 12. 2017 izkazana v višini 268.324.565 evrov, kar je 0,3 % manj kot konec prejšnjega leta (skupina 94).

Preglednica 6: Stanje namenskega premoženja JSS MOL

Namensko premoženje vpisano v sodni register	2017	2016
	270.172.886,18	269.636.945
Zemljišča JSS MOL	1.291.917	-107.736
Stanovanja JSS MOL	20.380.443	23.264.779
Investicije JSS MOL	1.523.308	1.502.751
Oprema JSS MOL	178.392	131.846
Dana stanovanjska posojila	85.708	99.734
Kreditni preko bank	6.782	18.936
Kupnine	4.721	5.329
Splošni sklad varščine	-1.019.267	-1.035.700
Splošni sklad lastna udeležba	-4.696.091	-4.893.595
Dolgoročna posojila SSRS	-9.962.405	-11.091.950
Dolgoročna posojila posl. bank (SID)	-9.581.395	-10.139.535
Dolgoročna posojila javnih skladov	-287.815	-333.260
Dolg.obv.za prej. predujme za najemnine	-18.801	
Presežek prihodkov JSS MOL	246.184	2.158.223
Sklad nam. prem. v jav. skladih za drugo	-1.848.321	-420.176
Sklad premoženja JSS MOL	268.324.565	269.216.769

Vrednost **dolgoročnih finančnih obveznosti** (skupina 96) je konec leta 2017 v izkazu bilanca stanja izkazana v višini 22.633.624 evrov, kar je 7,6 % manj kot predhodno leto ter je znižana za 1.894.082 evrov, kolikor predstavljajo ocenjena vračila glavnice najetih posojil in lastnih udeležb v letu 2018. V bruto bilanci je izkazano stanje dolgoročne zadolženosti 24.527.706 evrov, od tega je za 19.831.615 evrov še neodplačanih glavnice najetih kreditov pri SID banki, SSRS in EKO skladu ter za 4.696.091 evrov obveznosti iz lastnih udeležb. Obveznosti iz prejetih **lastnih udeležb** od neprofitnih najemnikov so evidentirane skladno s sklenjenimi pogodbami o lastni udeležbi. V pogodbah, sklenjenih na osnovi SZ, pred spremembo v letu 2003, je določeno, da bo lastna udeležba vrnjena najemnikom najkasneje v 10 letih po preteku 25 letnega obdobja oz. ob izselitvi, revalorizirana po TOM. Lastne udeležbe, ki so jih vplačali uspeli na 9. in kasnejših javnih razpisih, pa so obračunane skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem²² in znašajo 10 % točkovne vrednosti dodeljenega neprofitnega stanovanja, izračunane po pravilniku iz 116. člena SZ-1. Najemodajalec se obvezuje, da bo vrnil lastno udeležbo po preteku 10 let v protivrednosti v evrih, obrestovano z 2 % obrestno mero.

Vrednost **drugih dolgoročnih obveznosti iz poslovanja** (skupina 97) je konec leta znašala 1.039.756 evrov in je za 0,2 % višja kot leto poprej. To so obveznosti iz naslova prejetih varščin v višini 1.019.267 evrov, ki se najemnikom vrnejo ob predaji nepoškodovanega izpraznjenega stanovanja, (revalorizirane z valutno klavzulo) zmanjšane za morebitne neplačane terjatve za najemnine, sodne stroške, obratovalne stroške, stroške ureditve stanovanja in drugo. Kot garancija za odpravo napak sanacije balkonov na Šmartinski 58A so evidentirana deponirana sredstva v znesku 1.688 evrov, ki se bodo vrnila izvajalcu del po preteku petletnega garancijskega roka, to je leta 2021. V letu 2017 so bila s strani najemnice prejeta sredstva v višini 20.000 evrov za pokrivanje prihodnjih najemnin in so konec leta izkazana v znesku 18.801 evrov.

OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA V LASTI MOL, PREJETA V UPRAVLJANJE

	2017	2016
Stanovanja v upravljanju	2.416.177	2.713.858

²² Uradni list RS, št. 14/04 ... 47/14.

Objekti v prenovi v upravljanju	198.754	225.754
Oprema v upravljanju	14.754	7.609
Materialne pravice v upravljanju	120.522	87.902
Zemljišča v upravljanju	722.969	726.721
Skupaj obveznosti za sredstva v upravljanju	3.473.176	3.761.844
Presežek prihodkov nad odhodki	372.329	132.626

Vrednost neopredmetenih in opredmetenih osnovnih **sredstev v upravljanju** (skupina 98) konec leta znaša 3.473.176 evrov in je 7,7 % manjša kot preteklo leto, predvsem zaradi izločitev stanovanjskih enot ter predaje zemljišča in investicije v teku v upravljanje MOL. Presežek prihodkov nad odhodki je glede na preteklo leto večji za rezultat tekočega leta v višini 239.703 evrov, tako je skupna obveznost za sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL, izkazana v višini 3.845.505 evrov. Za sredstva v upravljanju je z MOL sklenjena pogodba o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL. Najemnine in drugi pripadajoči prihodki iz naslova sredstev v lasti MOL, danih v upravljanje JSS MOL, se zbirajo na računu MOL - najemnine. Skladno z odlokom o proračunu MOL za leto 2017 se namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva načrtujejo za porabo na proračunski postavki 061003 Gospodarjenje in prenove s stanovanji MOL - namenska sredstva in 061007 Obratovalni stroški in upravljanje neprofitnih stanovanj MOL - namenska sredstva, ki sta vključeni v finančni načrt proračunskega uporabnika 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije.

3.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

PRIHODKI	2017	2016
Nedavčni prihodki	7.508.158	7.337.288
Kapitalski prihodki	1.071.965	1.365.601
Transforni prihodki	6.334.600	5.353.880
Skupaj prihodki	14.914.723	14.056.769

Realizirani prihodki v višini 14.914.723 evrov so za 6,10 % višji kot leto poprej in za 8,1 % nižji od načrtovanih.

NEDAVČNI PRIHODKI	2017	2016
Prihodki od obresti	697	2.435
Prihodki od premoženja	7.246.940	7.026.082
Prihodki od prodaje blaga in storitev	7.063	7.265
Drugi nedavčni prihodki	254.155	301.505
Skupaj nedavčni prihodki	7.508.158	7.337.287

Nedavčni prihodki (skupina 71) so realizirani v višini 7.508.158 evrov in so 2,3 % višji kot predhodno leto in za 1,7 % višji od načrtovanih.

Prihodki od obresti so se zaradi porabe kratkoročnih depozitov že v prvi polovici leta 2017 v primerjavi s predhodnim letom zmanjšali za 71,4% in znašajo 697 evrov.

Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 7.246.940 evrov, kar je za 3,1 % več kot v letu 2016 in 1,5 % več od načrtovanega. Najpomembnejši so prihodki od neprofitnih najemnin v višini 6.194.808 evrov, ki so 3 % nižji kot v preteklem letu, posledično so se več kot podvojili prihodki tržnih najemnin, ki jih je za 862.917 evrov oz. za 113 % več kot leto prej in ki že več let naraščajo. Manjši delež pa predstavljajo najemnine za garaže, ki se samostojno oddajajo v stanovanjskih soseskah in katerih prihodki se povečujejo, ter prihodki iz uporabnin, zamudnih obresti iz najemnin, najemnine deljenega lastništva stanovanj in skupnih delov ter povračila stanovanjskih stroškov.

Prihodki od prodaje blaga in storitev so realizirani s prodajo električne energije v višini 7.063 evrov.

Drugi nedavčni prihodki v višini 254.155 evrov zajemajo plačila poravnave obratovalnih stroškov, zavarovalnin, varščin, vračil tržnih subvencij po odločbah, unovčene garancije, pravnih in sodnih stroškov, sodnih poravnave ter zamudnih obresti le-teh, in druge izredne nedavčne prihodke.

KAPITALSKI PRIHODKI	2017	2016
Prihodki od prodaje hišic – Tomačevo	247	343
Prihodki od prodaje nestanovanjskih enot	136.618	138.737
Prihodki od prodaje stanovanj	759.395	1.226.500
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	175.704	21
Skupaj kapitalski prihodki	1.071.965	1.365.601

Kapitalski prihodki (skupina 72) v višini **1.071.965** evrov so bili realizirani od prodaje osnovnih sredstev in so za 21,5 % nižji kot leto poprej.

Kapitalski prihodki iz naslova kupnin za hišice v Tomačevem usihajo, od prodaje po modelu deljenega lastništva za stanovanje Rusjanov trg 5 in prodaje poslovnega prostora na Zadobrovški 10 jih je bilo skupno 136.618 evrov. Prihodki od prodaje stanovanj so bili realizirani na osnovi menjalne pogodbe stanovanja na Kremžarjevi 24 za stanovanje na Kremžarjevi 20 ter 13 sklenjenih pogodb za prodajo stanovanj na naslovih: Tesarska ulica 12, Ulica Vide Pregarčeve 34 (2 enoti), Jesenkova 4, Hrvatski trg 1 (3 enote), Križevniška ulica 2 (3 enote), Breg 22, Na jami 5 in Savlje 40 so bili realizirani v skupni višini 759.395 evrov.

Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč so bili realizirani z menjalnima pogodbama za pridobitev zemljišč na projektih Jesihov štradon in Rakova Jelša II v skupni vrednosti 175.704 evrov.

TRANSFERNI PRIHODKI

Vsi transferni prihodki (skupina 74) so znašali **6.334.600** evrov, kar je za 18,3 % več kot leto prej. Transferni prihodki iz proračuna MOL so znašali 6.312.384 evrov. Pravila evidentiranja prihodkov in odhodkov med JSS MOL in proračunom MOL so različna in sicer 4. 1. 2018 je sklad iz proračuna MOL prejel 15.030 evrov tekočih transferov za stroške delovanja in 14.335 evrov tekočih transferov za subvencije neprofitnih najemnin za druge lastnike, ki jih je proračun MOL evidentiral v realizacijo proračuna za leto 2017. Za 22.216 evrov je bilo prejetih tekočih transferov za subvencije neprofitnih najemnin iz občin Vrhnika, Kranj in Kamnik.

ODHODKI	2017	2016
Tekoči odhodki	5.577.496	5.739.409
Tekoči transferi	1.924.606	1.676.719
Investicijski odhodki	7.236.183	3.142.910
Skupaj odhodki	14.738.285	10.559.038

V letu 2017 so bili realizirani odhodki za 39,6 % večji kot v predhodnem letu, predvsem zaradi večjih investicijskih odhodkov.

TEKOČI ODHODKI	2017	2016
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.534.932	1.457.303
Prispevki na plače in premije KDPZ	235.663	215.956
Izdatki za blago in storitve	3.420.448	3.591.870
- pisarniški material in storitve	50.796	57.131
- posebni material in storitve (geodetske st., zdrav. pregledi)	8.742	12.735
- energija, voda in komunikacije	59.621	33.443
- prevozni stroški in storitve	288	345
- izdatki za službena potovanja	11.899	11.603
- tekoče vzdrževanje	3.107.468	2.968.696
- poslovne najemnine in zakupnine - NUSZ	26.482	23.357
- drugi operativni stroški	155.152	484.561
Plačila obresti	152.136	143.822
Rezervacije	234.317	330.459
Skupaj tekoči odhodki	5.577.496	5.739.409

Tekoči odhodki (skupina 40) so bili realizirani v višini 5.577.496 evrov in so za 2,8 % manjši kot leta 2016 in za 0,1 % večji od načrtovanih. Plače in drugi izdatki zaposlenim so za 5,3 % ter prispevki delodajalca za 9,1 % večji kot leto poprej zaradi odprave varčevalnih ukrepov po ZUJF ter plačnih anomalij s sprejemom Aneksa št. 2 h Kolektivni pogodbi za dejavnost okolja in prostora – tarifni del.

Izdatki za blago in storitve so za 4,8 % nižji kot leto poprej in sicer predvsem zaradi nižjih stroškov sodnih postopkov, odvetniških stroškov in stroškov zemljiške knjige.

Plačila domačih obresti so bila realizirana v višini 152.136 evrov, kar je 5,8 % več kot predhodno leto. Od tega je bilo revalorizacije za vrnjene lastne udeležbe 107.939 evrov (obrestno mero 2 % določa stanovanjski zakon), obresti za najeta posojila pri SID banki in SSRS pa 44.198 evrov.

Sredstva rezervnega sklada so bila porabljena v višini 232.587 evrov, zato so na dan 31.12.2017 glede na preteklo leto oblikovana v nespremenjeni višini 315.000 evrov. Rezervacije za kreditna tveganja so se povečale za 1.730 evrov.

TEKOČI TRANSFERI	2017	2016
Transferi posameznikom	1.923.324	1.676.247
Drugi tekoči domači transferi	1.282	472
Skupaj tekoči transferi	1.924.606	1.676.719

Tekoči transferi (skupina 41) so bili realizirani v višini 1.924.606 evrov, kar je 14,8 % več kot predhodno leto. Med transferi posameznikom in gospodinjstvom prevladujejo subvencije tržnih najemnin v skupnem znesku 1.638.123 evrov, subvencij neprofitnih najemnin drugim lastnikom neprofitnih stanovanj je bilo 174.317 evrov ter izrednih pomoči pri uporabi stanovanja za 3.962 evrov. Odškodnine, poravnave in najemnine po ZDEN so znašale 105.800 evrov, za 1.121 evrov je bilo vračil subvencij po odločbah ter vračil preplačil najemnin.

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

INVESTICIJSKI ODHODKI	2017	2016
Nakup stanovanj	455.470	162.776
Nakup opreme	66.910	31.301
Novogradnje in adaptacije	2.756.232	1.701.462
Investicijsko vzdrževanje	673.395	761.650
Nakup zemljišč	2.481.735	67.077
Nakup nematerializiranega premoženja	114.723	97.283
Študije izvedljivosti projektov	687.718	321.361
Skupaj investicijski odhodki	7.236.183	3.142.910

Investicijski odhodki (skupina 42) so realizirani v višini **7.236.183** evrov, kar je 130,2 % več kot v predhodnem letu in so po posameznih projektih predstavljeni v poslovnem poročilu pri realizaciji letnih programov.

3.2.1 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	2017	2016
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov	29.109	109.154
Prejete kupnine iz naslova privatizacije	586	1.018
Dana posojila posameznikom	0	-61.629
Prejeta minus dana posojila	29.695	48.543

Prejemki od vračil danih posojil posameznikom (skupina 75) so 73,05 % nižji kot leto poprej, saj so se iztekla dolgoročna stanovanjska posojila dodeljena konec leta 1995, obseg danih posojil po kasnejših javnih razpisih je bil bistveno manjši in s krajšimi dobami vračila danih posojil. Kot vir financiranja usihajo tudi kupnine iz naslova privatizacije - prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu, saj se

obročno plačujejo le še kupnine po stanovanjskem zakonu na podlagi končanih dolgotrajnih sodnih postopkov. V letu 2017 ni bilo danih posojil (skupina 44). Skupno je bilo prejetih vračil posojil in kupnin za 29.695 evro, kar je dve tretjini manj kot predhodno leto, danih posojil ni bilo.

3.2.2 Pojasnila k izkazu računa financiranja

RAČUN FINANCIRANJA	2017	2016
Prejete lastne udeležbe	161.903	157.272
Odplačila dolgoročnih kreditov bankam	-558.140	-558.139
Odplačila dolgoročnih kreditov javnim skladom	-1.174.989	-1.168.456
Vračila lastnih udeležb	-307.243	-299.871
Neto odplačilo dolga	-1.878.468	-1.869.194

Na novo je bilo vplačanih 161.903 evrov lastnih udeležb (skupina 50) od 31 neprofitnih najemnikov uspelih na 16. javnem razpisu na listi B, kar se evidentira kot novo zadolževanje. Z rednim plačevanjem anuitet za prejeta posojila se je dolgoročna zadolženost zmanjšala za 2.040.372 evrov (skupina 55) in sicer: za 558.140 evrov je bilo vrnjenih glavnice SID banki, odplačil glavnice desetih posojil najetih pri SSRS je bilo za 1.129.545 evrov in za 45.445 evrov EKO skladu. Vrnjenih je bilo 307.243 evrov lastnih udeležb 60 najemnikom po preteku 10 letnega obdobja ali ob izpraznitvi stanovanja.

Neto odplačilo dolga v letu 2017 znaša 1.878.468 evrov in je za 0,5 % večje kot predhodno leto.

3.3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA²³

1. Vsi prejemki in izdatki izhajajo iz **javne službe** stanovanjskega sklada. Vse izvajane naloge so bile načrtovane v Stanovanjskem programu MOL za leti 2017 in 2018 oz. Rebalansu Finančnega načrta JSS MOL za leto 2017.
2. Po stanju konec leta 2017 JSS MOL izkazuje **dolgoročne rezervacije** za kreditna tveganja v višini 164.415 evrov in rezervni sklad v višini 315.000 evrov, skupaj 479.415 evrov sredstev na posebnih računih.
3. V letu 2017 so se sredstva na računih zmanjšala za 1.672.336 evrov, kar predstavlja **skupni rezultat** leta. Na namenskem premoženju JSS MOL izdatki za 1.912.039 evrov presegajo prejemke. Presežek iz preteklih let zadostuje za pokritje tega primanjkljaja ter za 246.184 evrov izkazanega presežka konec leta.
 Iz upravljanja premoženja MOL je izkazan presežek v višini 239.704 evrov, ki skupaj s presežkom iz preteklih let znaša 372.329 evrov. Taka razporeditev rezultata bo predlagana v sprejem ustanovitelju.

²³ Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava

Preglednica 7: Rezultat poslovanja v letu 2017 po lastništvu sredstev

Konto	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
71	Nedavčni prihodki	7.508.158	7.432.188	75.970
72	Kapitalski prihodki	1.071.965	1.071.965	0
74	Transforni prihodki	6.334.600	1.992.322	4.342.278
75	Prejeta vračila danih posojil	29.695	29.695	0
50	Zadolževanje	161.903	161.903	0
	Prihodki in drugi prejemki	15.106.321	10.688.073	4.418.248
40	Tekoči odhodki	5.577.496	3.506.053	2.071.443
41	Tekoči transferi	1.924.606	6.366	1.918.241
42	Investicijski odhodki	7.236.183	7.047.322	188.860
44	Dana posojila	0	0	0
55	Odplačila dolga	2.040.372	2.040.372	0
	Odhodki in drugi izdatki	16.778.657	12.600.112	4.178.545
	Rezultat leta 2017	-1.672.336	-1.912.039	239.704
	Rezultat preteklih let	2.290.849	2.158.223	132.626
	Rezultat 31.12.2017	618.513	246.184	372.329

Za leto 2017 se je ugotavljal presežek tudi v skladu s 77. členom Zakona o izvrševanju proračunov RS za leti 2017 in 2018 - ZIPRS1718²⁴, pri čemer se izračunani presežek po računovodskih pravilih oz. po denarnem toku (prikazan v preglednici 7) zmanjša za neplačane obveznosti (R2 in R9), razen za neplačane obveznosti iz naslova odplačila glavnice dolga (konto 9600). Iz upravljanja lastnega premoženja je bil ugotovljen primanjkljaj, zato ni predlagana razporeditev porabe presežka v skladu s 5. členom Zakona o fiskalnem pravilu - ZFisP²⁵. Iz upravljanja premoženja MOL je ugotovljen presežek.

Preglednica 8: Rezultat poslovanja v letu 2017 v skladu s 77. členom ZIPRS1718

Razred	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
	Rezultat 31.12.2017	618.513	246.184	372.329
2	Kratkoročne obveznosti	-1.087.976	-873.513	-214.463
9	Dolgoročne obveznosti	-5.735.847	-5.735.847	0
	Rezultat po ZIPRS1718	-6.205.311	-6.363.177	157.866

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

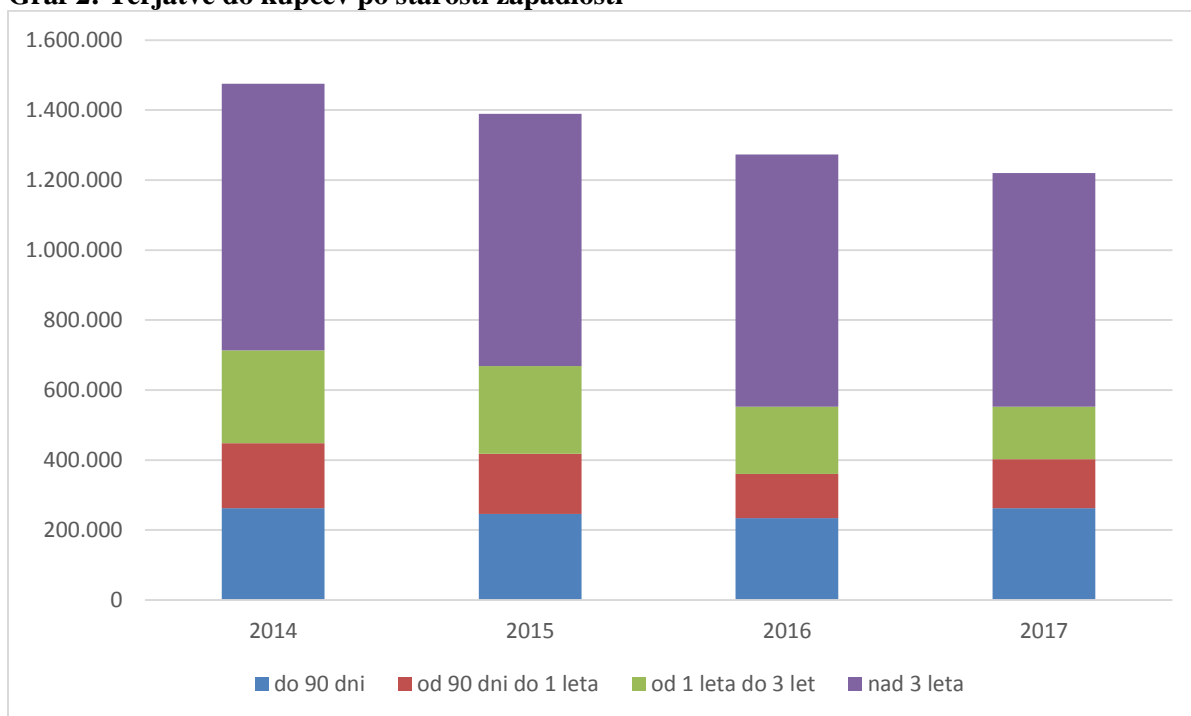
5. **Stanje neporavnanih terjatev in ukrepi za njihovo poravnavo (konto 1200)**

Na dan 31. 12. 2017 znašajo neporavnane terjatve 1.219.680 evrov, kar je 4,2 % oz. 51.711 evrov manj kot predhodno leto. Zmanjšanje je posledica izvedenih odpisov neizterljivih terjatev do najemnikov za 112.312 evrov, sicer najemniki niso poravnali v letu 2017 obračunanih najemnin v višini 60.601 evrov. Sklad je povprečno obračunal najemnine v višini 755.974 evrov na mesec, kar pomeni, da je konec leta v terjatvah 1,6 mesečnega obračuna najemnin.

²⁴ Uradni list RS, št. 80/16, 33/17, 59/17 in 71/17 – ZIPRS1819.

²⁵ Uradni list RS, št. 55/15.

Graf 2: Terjatve do kupcev po starosti zapadlosti



Najemnino občasno neredno poravnava tretjina najemnikov. V letu 2017 smo za vse enote fakturirali 9.071.690 evrov najemnin, konec leta pa je bilo neplačanih 1.219.680 evrov, kar predstavlja 13,4 % fakturiranega oz. 1,6 povprečnega mesečnega obračuna (predhodno leto 14,7 % fakturiranega oz. 1,7 povprečnega mesečnega obračuna).

Ocenjujemo, da smo zaradi učinkovitejšega spremljanja dolžnikov in z uvedbo antideložacijske dejavnosti, ki predstavlja preventivno delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj in bivalnih enot, zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja (predstavniki društva nudijo pomoč najemnikom pri vselitvi, opozarjajo jih na redno plačevanje položnic, na možnost subvencioniranja najemnine, nudijo jim pomoč pri uveljavljanju pravic do denarne pomoči ...), učinkovito ustavili naraščanje terjatev iz naslova najemnin. V letu 2017 je 1.339 naših najemnikov uveljavilo pravico do subvencioniranja neprofitne najemnine v skupni višini 1.708.094 evrov. Izredno denarno pomoč je prejelo 37 najemnikov v višini 25.708 evrov.

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

Najemnikom bivalnih enot, ki imajo težave s plačevanjem stanovanjskih stroškov, intenzivno pomagamo z usmerjanjem pri iskanju pomoči in tudi v obliki izplačevanja izredne pomoči po določenih SZ – 1.

V okviru programa Kraljev ulice osebna podpora najemnikom je bilo obravnavanih 54 najemnikov, od tega 24 najemnikov, ki bivajo v bivalnih enotah, 29 najemnikov v neprofitnih stanovanjih in eden v namenskem najemnem – oskrbovanem stanovanju. Skupno je bilo obravnavanih 119 oseb/družinskih članov (79 odraslih oseb in 40 mladoletnih otrok). V okviru preventivne antideložacijske dejavnosti na Pipanovi poti, v Polju in na Knobleharjevi so bile obravnavane skupno 204 osebe. Na Pipanovi poti 39 oseb (19 odraslih in 20 otrok), v Polju 109 oseb (27 odraslih in 82 otrok) ter na Knobleharjevi 56 odraslih oseb.

Veliko naših terjatev do najemnikov je težko izterljivih, ker najemniki nimajo premoženja in zadostnih dohodkov. Med **ukrepi za izterjavo** naj omenimo, da so z višino dolga najemniki seznanjeni vsak mesec s prejemom računa za najemnino za tekoči mesec. Poleg tega dolžnike opominjamo 4-krat letno ter jim omogočamo obročno poplačilo dolga. Konec leta je imelo 99 najemnikov sklenjen dogovor o obročnem poplačilu dolga v skupni višini 64.846 evrov. V letu

2017 je prenehal trend naraščanja števila dolžnikov, ki so v osebnem stečajju, in sicer je bilo konec leta 42 najemnikov v osebnem stečajju (4 manj kot preteklo leto) s skupnim dolgom v višini 176.338 evrov. Dolg najemnikov, katerih stečajni postopki so bili zaključeni (18) v skupni višini 132.437 evrov, je bil odpisan.

Proti večjim oz. dolgotrajnejšim dolžnikom se vlaga tožbe na prekinitev najemnega razmerja in poplačilo dolga. Vse nove izvršilne predloge, tako na podlagi verodostojne listine kot na podlagi izvršilnega naslova, vlagamo samostojno in ne več preko odvetniških pisarn. V drugi polovici leta 2016 smo pričeli spremljati terjatve, ko zanje sodišče ustavi vsa izvršilna sredstva ali pa sodišče samo ustavi izvršilni postopek (to je, takrat ko ni izvršilnih sredstev). Konec leta 2017 je bilo 64 dolžnikov z odprtimi dosojenimi terjatvami na zaključenih oziroma arhiviranih spisih, konec leta 2016 pa 23. Skupna višina terjatev na zaključenih spisih konec leta 2017 je znašala 162.478 evrov, leto poprej pa 93.044 evrov. Zaradi ugotovljene neizterljivosti so ti postopki trenutno ustavljeni in se nadaljujejo s periodičnim preverjanjem dohodkov in premoženja dolžnikov.

V postopkih za izpraznitev in izročitev stanovanja je bilo v letu 2017 zaključenih 8 postopkov, ki so se zaključili s prevzemom stanovanja v posest (5 prisilnih in 3 prostovoljne izpraznitve). V primeru deložacij, ko je najemnik ali uporabnik v finančni stiski in je socialno ogrožen, kar je preverjeno v sodelovanju s centri za socialno delo, je dolžnik upravičen do dodelitve bivalne enote. S tem predhodnim postopkom preverjanja socialnega statusa dolžnikov in nudenja pomoči v smislu dodelitve bivalne enote smo dosegli, da so postopki deložacij potekali brez zapletov in z omiljenimi posledicami za dolžnike. V letu 2017 so bile na tak način dodeljene 3 bivalne enote.

Kot je vidno iz spodnje tabele, smo glede na prejšnja leta trend števila deložacij obrnili, kar kaže izjemno na uspešnost izvajanja vseh ukrepov:

Preglednica 9: Število deložacij po letih

Leto	Število izpraznitev in deložacij	Prostovoljna izpraznitev po zaključeni pravdi, predloženo izvršbo
2004	30	2
2005	39	7
2006	43	4
2007	31	5
2008	25	1
2009	19	5
2010	17	6
2011	16	7
2012	22	7
2013	16	8
2014	18	3
2015	20	7
2016	10	0
2017	5	3

- Javni sklad ob koncu poslovnega leta 2017 izkazuje **obveznosti do dobaviteljev** v višini 781.877 evrov, vse obveznosti so nezapadle razen do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d., ker do začetka stečajnega postopka 17. 9. 2014 asignacijske pogodbe niso bile potrjene, v višini 29.091 evrov. Za 59.526 evrov obveznosti je starejših od 30 dni do izvajalcev gradbeno obrtniških del pri izgradnji objektov Vodnikova 5, Knobleharjeva 24 in Hladilniška pot 34 in ter do izvajalca geoloških, geotehničnih in hidrogeoloških raziskav in poročil na objektu Brdo 2, pri teh gre za zadržani del skladno s sklenjenimi pogodbami.

Za **vlaganja v opredmetena osnovna sredstva** v lasti MOL so se skladno s sprejetim proračunom oz. rebalansom proračuna MOL za leto 2017 uporabljali investicijski transferi iz proračunske postavke 061001 Delovanje JSS MOL, 061002 Zagotavljanje najemnih stanovanj v MOL in 061003 Gospodarjenje in preнове 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.

7. JSS MOL v letu 2017 ni razpolagal s **prostimi namenskimi sredstvi**, pač pa le z občasnimi likvidnostnimi presežki, ki jih je nalagal na bonus račun, katerega stanje na dan 31. 12. 2017 je izkazano v višini 1.080.000 evrov.
8. Na **spremembe stalnih sredstev** v letu 2017 so v največji meri vplivali nakupi in menjave zemljišč in stanovanjskih enot ter aktivnosti na investicijah za pridobivanje stanovanjskih enot, katerih skupna vrednost pa ni preseгла obračunane amortizacije, kar se odraža v zmanjšanju stalnih sredstev v primerjavi s preteklim letom.
9. Z **zunajbilančnimi vknjižbami** JSS MOL evidentira vrednost prejetih in danih poroštev in garancij, potencialnih obveznosti iz tožb, stvarnih služnosti ter hipotek za najeta posojila :

ZUNAJBILANČNA EVIDENCA	2017	2016
Dane garancije, menice za najeta posojila	11.835.789	12.438.095
Obveznosti iz tožb	132.926	41.310
Obveznosti iz stvarnih služnosti	53.426	53.426
Obveznosti iz hipotek za najeta posojila	10.250.220	11.425.209
Obveznosti iz lastnih udeležb MOL	313.168	319.846
Obveznosti iz varščin MOL	2.490	2.490
Prejete garancije, vinkulacije, zavarovanja	1.484.968	1.351.249
Zunajbilančna evidenca skupaj	24.072.987	25.631.625

Stanje obveznosti iz danih menic in hipotek za najeta posojila se zmanjšuje skladno z odplačevanjem dolgov. Povečanje potencialnih obveznosti iz tožb je posledica začetka novega sodnega postopka, ki so ga sprožili etažni lastniki Potrčeva ulica 16 zaradi ugotovitve lastninske pravice.

Prejete garancije in vinkulacije konec leta znašajo 1.484.968 evrov. Tekom leta smo prejeli za 1.680.350 evrov garancij in vinkulacije, razknjižili pa smo jih za 1.546.631 evrov in sicer zaradi izteka roka veljavnosti ter unovčitve garancije za 17.067 evrov na objektu Ob Ljubljani 42.

10. V registru osnovnih sredstev se vodi tudi **osnovna sredstva**, ki so že v **celoti odpisana**. V celoti je odpisana amortizljiva vrednost bivalnih enot v barakah in 137 stanovanj. Za opravljanje dejavnosti pa se uporablja tudi že odpisana oprema, saj je oprema v pisarnah na Zarnikovi 3 povprečno 90,9 % odpisana.

11. Drugo, kar je pomembno za predstavitev poslovanja

Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31. 12. 2017 javni sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki nadzornega sveta sklada zastopani v organih upravljanja.

Dogodki po bilanci stanja

Izvajalci nadaljujejo delo na projektih Vodnikova 5, Polje IV, Brdo 2, Rakova jelša II, Cesta španskih borecev in Pečinska 2. Izbran je bil izvajalec GOI del na objektu Zarnikova 4.

MOL je januarja iz proračuna 2018 nakazal vse transfere na osnovi zahtevkov iz preteklega leta.

V januarju je bila prejeta kupnina po prodajni pogodbi iz decembra preteklega leta za Petkovškovo nabrežje 67 ter sklenjeni prodajni pogodbi za stanovanji na naslovih Teslova 14 in Zaloška 15, katerih kupnini sta bili v februarju tudi že poravnani.

S Stanovanjskim skladom Republike Slovenije je bila sklenjena menjalna pogodba za zamenjavo zemljišč v območju urejanja prostora OPPN 252 Stanovanjska soseska Brdo.

Sredi februarja 2018 je sklenil Posojilno zastavno pogodbo s SSRS za najem posojila v višini 596.972 evrov.

Skladnost obveznosti s 37. členom ZJS

JSS MOL se je s soglasjem ustanovitelja po določitih starega Zakona o javnih skladih²⁶, za pridobivanje najemnih stanovanj zadolžil za več kot to določa novi Zakon o javnih skladih – ZJS-1²⁷, ki je pričel veljati z 12. 8. 2008 in ki v 37. členu omejuje zadolževanje javnih skladov na 10 % kapitala javnega sklada oz. 10 % skupnih prihodkov v preteklem poslovnem letu, če so skupni prihodki javnega sklada v preteklem poslovnem letu večji od kapitala javnega sklada. JSS MOL je za leto 2017 načrtoval novo dolgoročno zadolževanje, vendar zaradi zamika aktivnosti na projektih ni bilo potrebno. Na SSRS je vložil vlogo za najem posojila za obnovo stavbe Hladilniška pot 34 v višini 596.972 evra.

Po stanju na dan 31. 12. 2017 JSS MOL izkazuje zadolženost na osnovi najetih 13 dolgoročnih posojil pri bankah oz. javnih skladih za 19.831.615 evrov in je za 1.733.129 evrov oz. 8,04 % manjša kot leto prej. Med prejete dolgoročne kredite se vključuje tudi prejete lastne udeležbe, katerih stanje konec leta znaša 4.696.091 evrov. Stanje prejetih dolgoročnih kreditov tako znaša 24.527.706 evrov.

Kapital javnega sklada konec leta znaša 268.324.565 evrov, kar pomeni, da znaša zadolženost sklada 9,14 % oz. 0,86 odstotnih točk pod omejitvijo, določeno v drugem odstavku 37. člena ZJS.

Z Odlokom o proračunu MOL za leto 2017 je bilo JSS MOL dovoljeno za uravnavanje finančne likvidnosti kratkoročno zadolževanje do višine 1.000.000 evrov, vendar zaradi ustreznosti likvidnosti, zadolžitev ni bila potrebna.

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 Ljubljana²⁸ in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana²⁹ in vsakokratnimi javnimi razpisi za dodelitev ugodnih stanovanjskih posojil JSS MOL dodeljuje občanom finančne spodbude v smislu 23. člena Zakona o javnih skladih - ZJS-1³⁰ 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.

Do 31. 12. 2017 je v uporabi oz. velja Sklep o ocenjevanju izgub iz kreditnega tveganja bank in hranilnic³¹. Na teh osnovah so bila izdelana Navodila za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje

²⁶ Uradni list RS, št. 22/00.

²⁷ Uradni list RS, št. 77/08.

²⁸ Uradni list RS, št. 48/03.

²⁹ Uradni list RS, št. 101/08 in spremembami z dne 14. 12. 2009 in 13. 7. 2012, objavljenimi na spletnih straneh JSS MOL.

³⁰ Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B.

³¹ Uradni list RS, št. 50/15 in 96/15.

kreditnih tveganj in rezervacij št. 434-924/2016-1 z dne 26. 1. 2016³² (v nadaljnjem besedilu: navodila).

Svet Banke Slovenije je na podlagi tretjega odstavka 13. člena Zakona o bančništvu³³ in prvega odstavka 31. člena Zakona o Banki Slovenije³⁴ izdal Sklep o uporabi Smernic za upravljanje kreditnega tveganja in obračunavanje pričakovanih kreditnih izgub v kreditnih institucijah³⁵ (v nadaljevanju: smernice). Ta sklep s 1. januarjem 2018 v naš bančni sistem uveljavlja smernice EBA, ki so bile dne 4. avgusta 2017 objavljene na spletni strani Evropskega bančnega organa³⁶ (European banking authority – EBA). Nove smernice in usmeritve na področje odobravanja, spremljanja posojil danih fizičnim osebam ne prinašajo novosti, ki bi jih bilo potrebno implementirati v veljavna navodila.

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

Za obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL izvaja naslednje ukrepe:

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

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

Sposobnost kreditnojemalcev - fizičnih oseb za izpolnjevanje obveznosti ob dospelosti ocenjuje pred sklenitvijo kreditne pogodbe na način, ki ga določi vsakokratni javni razpis za stanovanjska posojila. V letu 2017 je bil objavljen 18. javnem razpisu za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah, vendar ni bilo nobene popolne 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 kreditnojemalec zavarovati obveznost do sklada z zavarovanji, ki jih določa vsakokratni javni razpis za stanovanjska posojila.

Sklad je v okviru predpisanih in internih meril po stanju konec decembra 2017 razvrstil posojilojemalce v razrede od A do E na podlagi naslednjih kriterijev:

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

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

- v skupino A – kreditnojemalce, ki svoje obveznosti poravnava redno - v višini 1 %,
- v skupino B – tiste, ki občasno zamujajo s plačilom, vendar nimajo neplačanega več kot enega zapadlega obroka – v višini 10 %,

³² Objavljena na intri JSS MOL.

³³ Uradni list RS, št. 25/15, 44/16 – ZRPPB, 77/16 – ZCKR in 41/17.

³⁴ Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 59/11.

³⁵ Uradni list RS, št. 66/17 z dne 24. novembra 2017 (v uporabi od 1. januarja 2018).

³⁶ Na podlagi prvega odstavka člena 16 Uredbe (EU) št. 1093/2010 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. novembra 2010 o ustanovitvi Evropskega nadzornega organa (Evropski bančni organ) in o spremembi Sklepa št. 716/2009/ES ter razveljavitvi Sklepa Komisije 2009/78/ES (UL L št. 331 z dne 15. decembra 2010).

- 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 preglednice:

Preglednica 10: Izračun višine rezervacij zaradi kreditnih tveganj

Skupina	Višina rezervacij	Št. pogodb	Višina terjatev	Višina rezervacij 31.12.2017
A	1%	22	77.731	777
B	10%	1	21.285	2.129
C	25%	1	1.142	285
D	50%	0	0	0
E	100%	7	161.224	161.224
Skupaj		31	261.381	164.415

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. 2017 v višini 164.415 evrov.

3.4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB

JSS MOL je kot zavezanec za obračun davka od dohodkov pravnih oseb oddal obračun DDPO za leto 2017 upoštevaje Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-20³⁷ in Pravilnik o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti³⁸ ter pojasnilo FURS z 11. 5. 2016 št. 092-516207/2015-3 »Davčna obravnava dohodkov javnega stanovanjskega sklada«³⁹. Na podlagi navedenega pojasnila se vsi v letu 2017 realizirani prihodki JSS MOL, doseženi z razpolaganjem oziroma upravljanjem premoženja zaradi doseganja namena ustanovitve in delovanja sklada, vključno s prihodki od oddajanja in prodaje neprofitnih stanovanj, štejejo za dohodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti sklada, saj se porabljajo izključno za odhodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti.



³⁷ Uradni list RS, št. 117/06 ... 69/17.

³⁸ Ur. l. RS 109/07 in 68/09.

³⁹ Naslovljeno na Odvetniško pisarno PRODAN JURIČ, d.o.o., Ferrarska ulica 5a, Koper.

4 OBVEZNE PRILOGE

4.1. PRILOGE K BILANCI STANJA

4.1.1 STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV

Naziv	Oznaka za AOP	Nabavna vrednost (1.1.)	Popravek vrednost (1.1.)	Povečanje nabavne vrednosti	Povečanje popravka vrednosti	Zmanjšanje nabavne vrednosti	Zmanjšanje popravka vrednosti	Amortizacija	Neodpisana vrednost (31.12.)	Prevrednotenje zaradi okrepitve	Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (701+702+703+704+705+706+707)	700	8.580.333	4.818.488	625.271	672	1.833.863	1.095.319	174.721	3.473.179	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	1.454.177	1.366.275	123.501	0	0	0	90.880	120.523	0	0
D. Zemljišča	704	726.721	0	43.143	0	46.895	0	0	722.969	0	0
E. Zgradbe	705	6.062.255	3.122.643	445.004	0	1.781.379	1.089.730	78.035	2.614.932	0	0
F. Oprema	706	337.180	329.570	13.623	672	5.589	5.589	5.806	14.755	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	379.044.546	84.615.962	8.081.931	48.901	2.076.310	791.406	7.629.764	293.546.946	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženske 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	19.043.954	0	2.029.234	0	93.640	0	0	20.979.548	0	0
E. Zgradbe	713	359.764.612	84.569.216	5.974.030	48.901	1.981.067	789.803	7.597.643	272.331.618	0	0
F. Oprema	714	235.980	46.746	78.667	0	1.603	1.603	32.121	235.780	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (717+718+719+720+721+722+723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

4.1.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL

Naziv	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
I. Dolgoročne finančne naložbe (801+806+813+814)	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Naložbe v delnice (802+803+804+805)	801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže (807+808+809+810+811+812)	806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	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	0
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (815+816+817+818)	814	0	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	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	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	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	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (820+829+832+835)	819	118.670	0	20	0	26.201	0	92.489	0	92.489	0	0
A. Dolgoročno dana posojila (821+822+823+824+825+826+827+828)	820	118.670	0	20	0	26.201	0	92.489	0	92.489	0	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	118.670	0	20	0	26.201	0	92.489	0	92.489	0	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim sklantom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	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	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (830+831)	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti (833+834)	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Skupaj (800+819)	836	118.670	0	20	0	26.201	0	92.489	0	92.489	0

4.2. PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

4.2.1 IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (302+313+319+320)	301	29.695	110.172	27,0
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	29.109	109.154	26,7
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	29.109	109.154	26,7
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0	0	-
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0	-
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0	-
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0	-
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0	-
7506	Prejeta vračila danih posojil - iz tujine	309	0	0	-
7507	Prejeta vračila danih posojil - državnemu proračunu	310	0	0	-
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0	-
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0	-
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (314+315+316+317+318)	313	0	0	-
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0	-
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0	-
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0	-
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0	-
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0	-
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	586	1.018	57,6
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0	0	-
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (322+333+340+344+347)	321	0	61.629	0,0
440	DANA POSOJILA (323+324+325+326+327+328+329+330+331+332)	322	0	61.629	0,0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0	61.629	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	-
4406	Dana posojila v tujino	329	0	0	-
4407	Dana posojila državnemu proračunu	330	0	0	-
4408	Dana posojila javnim agencijam	331	0	0	-
4409	Plačila zapadlih poroštev	332	0	0	-
441	POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV IN NALOŽB (334+335+336+337+338+339)	333	0	0	-
4410	Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	334	0	0	-
4411	Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	335	0	0	-
4412	Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	336	0	0	-
4413	Skupna vlaganja (joint ventures)	337	0	0	-
4414	Povečanje kapitalskih deležev v tujino	338	0	0	-
4415	Povečanje drugih finančnih naložb	339	0	0	-
442	PORABA SREDSTEV KUPNIN IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE (341+342+343)	340	0	0	-
4420	Dana posojila iz sredstev kupnin	341	0	0	-
4421	Sredstva kupnin, razporejena v javne sklade in agencije	342	0	0	-
4422	Povečanje kapitalskih deležev države iz sredstev kupnin	343	0	0	-
443	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH IN DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI IMAJO PREMOŽENJE V SVOJI LASTI (345+346)	344	0	0	-
4430	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	345	0	0	-
4431	Povečanje premoženja v drugih pravnih osebah javnega prava, ki je v njihovi lasti	346	0	0	-
444	Dana posojila subjektom vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	347	0	0	-
	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (301-321)	348	29.695	48.543	61,2

4.2.2 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)	351	161.903	157.272	102,9
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	161.903	157.272	102,9
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0	-
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	0	-
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0	-
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	161.903	157.272	102,9
5004	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	357	0	0	-
501	ZADOLŽEVANJE V TUJINI (359+360+361+362+363)	358	0	0	-
5010	Najeti krediti pri mednarodnih finančnih institucijah	359	0	0	-
5011	Najeti krediti pri tujih vladah	360	0	0	-
5012	Najeti krediti pri tujih poslovnih bankah in finančnih institucijah	361	0	0	-
5013	Najeti krediti pri drugih tujih kreditodajalcih	362	0	0	-
5014	Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev	363	0	0	-
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA (365+371)	364	2.040.372	2.026.466	100,7
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	2.040.372	2.026.466	100,7
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0	-
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	558.140	558.139	100,0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0	-
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	1.482.232	1.468.327	100,9
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 poslovnim bankam in finančnim institucijam	374	0	0	-

5513	Odplačila dolga drugim tujim kreditodajalcem	375	0	0	-
5514	Odplačila glavnice vrednostnih papirjev, izdanih na tujih trgih	376	0	0	-
	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE (351-364)	377	0	0	-
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)	378	1.878.468	1.869.194	100,5
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)	379	0	1.677.079	0,0
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)	380	1.672.336	0	-

C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JSS MOL
Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana

Šifra: 97241
Matična številka: 1719572000

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

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

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

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

/

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

DA

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

/

V / Na JSS MOL je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

2. upravljanje s tveganji

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) z lastno notranjerevizijsko službo,

b) s skupno notranjerevizijsko službo,

Naziv in sedež **skupne notranjerevizijske službe:** Mestna občina Ljubljana, Služba za notranjo revizijo, Slovenska cesta 44, Ljubljana

Navedite matično številko **skupne notranjerevizijske službe:** 5874025000

c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja,

V letu 2017 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

- uvedel elektronsko pisarniško poslovanje s programom GovernmentConnect,
- posodobil Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest,
- uvedel pogodbeno kazen v višini dvanajstkratnika (12x) zadnje obračunane mesečne najemnine v kolikor najemnik ne izpolnjuje svojih obveznosti iz najemne pogodbe.

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

- tveganje pričetka insolvenčnih postopkov pri pogodbenih partnerjih,
- tveganje insolvenčnih postopkov ZK lastnikov v zadevah, kjer lastništvo ZK še ni urejeno,
- tveganje pravočasnega povračila sredstev za subvencije s strani proračuna MOL.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

Sašo Rink

Datum podpisa predstojnika:

12.02.2018

