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

Številka: 014-15/2022-1
Datum: 15. 3. 2021

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA:	**Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana**
PRIPRAVIL:	**Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana**
ZUNANJI STROKOVNJAK:	**/**
NASLOV:	**Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2021**
POROČEVALCA:	**Sašo RINK, direktor JSS MOL** **Natalija RUS, vodja Finančnega sektorja JSS MOL**
PRISTOJNO DELOVNO TELO:	**Odbor za stanovanjsko politiko**

PREDLOGI SKLEPOV:

1. **Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2021 in ga posreduje ustanovitelju v sprejem.**
2. **Nadzorni svet JSS MOL seznanja Mestni svet Mestne občine Ljubljana, da je bil pozitiven rezultat iz upravljanja sredstev MOL iz preteklih let v višini 550.300 evrov znižan zaradi popravka nakazil najemnikov na napačen transakcijski račun glede na lastništvo enote za obdobje od 2007-2020 in zaradi v januarju 2022 plačanih zahtevkov za tržne subvencije najemnin, tako da je iz upravljanja sredstev MOL izkazan presežek odhodkov nad prihodki na dan 31.12.2021 v višini 498.392 evrov.**
3. **Nadzorni svet JSS MOL seznanja Mestni svet Mestne občine Ljubljana, da je bil pozitiven rezultat iz namenskega premoženja iz preteklih let v višini 23.253 evrov povečan za popravek nakazil najemnikov na napačen transakcijski račun glede na lastništvo enote za obdobje od 2007-2020 in za pozitiven rezultat tekočega leta, tako da je iz upravljanja namenskega premoženja izkazan presežek prihodkov nad odhodki na dan 31.12.2021 v višini 1.114.727 evrov.**

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloge:

- **sklep NS JSS MOL št. 20/4**
- **Poročilo NS JSS MOL**
- **Letno poročilo JSS MOL za leto 2021**

Številka: 900-2/2022
Datum: 10.03.2022

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA

Zadeva: Izpisek 20. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 20. seji dne 10.03.2022 ob obravnavi točke

Ad 4.
Letno poročilo JSS MOL za leto 2021

sprejel

SKLEP 20/4:

1. ***Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2021, 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.***

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA

Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

Številka: 900-2/2022-10 2000
Datum: 10. 03. 2022

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL za leto 2021

Aktivnosti nadzornega sveta v letu 2021

Nadzorni svet v sestavi: Anton Podobnik – predsednik, Ksenija Sever – namestnica predsednika, Nada Bečić – članica, Saša Bistan – članica in Mojca Lozej – članica, je v letu 2021 na petih rednih in treh dopisnih sejah obravnaval 45 gradiv in v zvezi s tem sprejel 45 sklepov. Na vsaki seji je obravnaval poročilo o realizaciji sklepov. Nadzorni svet je o vseh sprejetih sklepih dobil ustrezna poročila o realizaciji kot tudi odgovore na vprašanja o posameznih gradivih.
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL je po vsaki seji izdal sporočilo za medije.

Stališče nadzornega sveta do revidiranega letnega poročila javnega sklada

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

Iz poročila neodvisnega revizorja izhaja, da:

- so druge informacije, ki obsegajo poslovno poročilo, v vseh pomembnih pogledih usklajene z revidiranimi računovodskimi izkazi;
- so druge informacije pripravljene v skladu z veljavnimi zakoni in predpisi ter
- na podlagi poznavanja in razumevanja javnega sklada in njegovega okolja, ki so ga pridobili med revizijo, v zvezi z drugimi informacijami niso ugotovili bistveno napačnih navedb;
- so naložbe premoženja na dan 31. decembra 2021 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih;
- na dan 31. decembra 2021 izkazuje zadolženost v višini 39.483.713 evrov in vrednost namenskega premoženja 280.004.919 evrov, tako znaša zadolženost 14,10 % in je nižja od skupne zadolženosti, ki jo določa 37. člena Zakona o javnih skladih (do 10 %) in novele Stanovanjskega zakona SZ-1E (dodatno še do 40 %);
- pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2021 v vseh pomembnih pogledih izpolnjuje pravila, ki izhajajo iz 33. do 35. člena ZJS-1, ter je upoštevaje 36. člen tega zakona oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi;
- so informacije v poslovnem poročilu skladne s priloženimi računovodskimi izkazi, kar je v skladu z zahtevo prvega odstavka 44. člena ZJS-1.

Nadzorni svet JSS MOL je obravnaval revizorjevo poročilo in Letno poročilo JSS MOL ter predlog razporeditve presežka prihodkov nad odhodki na dan 31. decembra 2021.

JSS MOL po stanju 31. decembra 2021 izkazuje za 46.447 evrov povečanja sredstev na računih iz poslovanja v letu 2021 in sicer:

- 544.840 evrov presežka prejemkov nad izdatki iz poslovanja z namenskim premoženjem in
- 498.392 evrov presežka izdatkov nad prejemki iz poslovanja s premoženjem MOL v upravljanju.

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

Ob obravnavi letnega poročila je Nadzorni svet JSS MOL na 20. seji dne 10. marca 2022 sprejel naslednje sklepe:

1. **Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2021 in ga posreduje ustanovitelju v sprejem.**

2. **Nadzorni svet JSS MOL seznanja Mestni svet Mestne občine Ljubljana, da je bil pozitiven rezultat iz upravljanja sredstev MOL iz preteklih let v višini 550.300 evrov znižan zaradi popravka nakazil najemnikov na napačen transakcijski račun glede na lastništvo enote za obdobje od 2007-2020 in zaradi v januarju 2022 plačanih zahtevkov za tržne subvencije najemnin, tako da je iz upravljanja sredstev MOL izkazan presežek odhodkov nad prihodki na dan 31.12.2021 v višini 498.392 evrov.**

3. **Nadzorni svet JSS MOL seznanja Mestni svet Mestne občine Ljubljana, da je bil pozitiven rezultat iz namenskega premoženja iz preteklih let v višini 23.253 evrov povečan za popravek nakazil najemnikov na napačen transakcijski račun glede na lastništvo enote za obdobje od 2007-2020 in za pozitiven rezultat tekočega leta, tako da je iz upravljanja namenskega premoženja izkazan presežek prihodkov nad odhodki na dan 31.12.2021 v višini 1.114.727 evrov.**

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA

Predsednik nadzornega sveta
Anton POGAČNIK

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA

LETNO POROČILO

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA

ZA LETO 2021

Ljubljana, februar 2022

VSEBINA

UVODNA POJASNILA 7

OSNOVNI PODATKI 7
ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA 8
PRIPRAVA LETNEGA POROČILA 9
POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL 10
POSLOVNO OKOLJE V LETU 2021 11
POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA 13

A. POSLOVNO POROČILO 16

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA 17
1.1 REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA 17
1.2 REALIZACIJA VIROV SREDSTEV 18
1.2.1 Prejemki iz lastnih sredstev 19
1.2.2 Transferni prihodki 20
1.2.3. Zadolževanje 22
1.3 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV 22
1.3.1 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot 22
1.3.2 Drugi programi 27
1.4 OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH NAMENSKIH SREDSTEV 29
1.5 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET 30
1.6 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI 30
1.7 IZDANA IN UNOVČENA POROŠTVA, GARANCIJE, HIPOTEKE IN OBVEZNOSTI IZ TOŽB 30
2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH 31
2.1. ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE 31
2.2. DOLGOROČNI CILJI 32
2.3. LETNI CILJI 32
2.4. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV 33
2.5. NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA 36
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 39
2.10. OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA 39

B. RAČUNOVODSKO POROČILO 41

1. RAČUNOVODSKI IZKAZI 42
1.1. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2021 42
1.2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV 43
1.3. IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB 50
1.4. IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA 52
2. POJASNILA K IZKAZOM 53
2.1. POJASNILA K BILANCI STANJA 53
2.1.1 SREDSTVA 53
2.1.1.1 NEOPREDMETENA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA 53
2.1.1.2 OSNOVNA SREDSTVA V LASTI JSS MOL 55
2.1.1.3 OSNOVNA SREDSTVA V LASTI MOL, V UPRAVLJANJU JSS MOL 57
2.1.1.4 DRUGA SREDSTVA 58
2.1.2 OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV 60
2.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV 63
2.3 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB 66
2.4 POJASNILA K IZKAZU RAČUNA FINANCIRANJA 66
3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA 67
4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB 73
5. OBVEZNE PRILOGE K BILANCI STANJA 74
5.1 STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV 74
5.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL 75

C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC 77

UVODNA POJASNILA

OSNOVNI PODATKI

Naziv:	JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA
Skrajšan naziv:	**JSS MOL**
Naslov:	Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana
Ustanovitelj:	Mestna občina Ljubljana
Spletni naslov:	http://www.jssmol.si/
Logotip:	
Identifikacijska št. za DDV:	SI 41717031
Matična številka:	1719572000
Pravnoorganizacijska oblika:	Javni sklad
Šifra dejavnosti:	Splošna dejavnost javne uprave [84.110]
Šifra proračunskega uporabnika:	97241
TRR računi pri Banki Slovenije:	
TR-namenska sredstva:	IBAN SI56 01261-6520972441 (S) UJP
TR-delovanje:	IBAN SI56 01261-6956290108 (S) UJP
Proračunski podračun MOL - najemnine:	IBAN SI56 01261-8499723747 (S) UJP
Namensko premoženje v SR:	281.365.945,15 evrov od 29. 09. 2021
Direktor in odgovorna oseba:	Sašo Rink
Nadzorni svet JSS MOL:	Anton Podobnik – predsednik Ksenija Sever – namestnica predsednika Bečić Nada – članica Mojca Lozej – članica Saša Bistan – članica

ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA

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

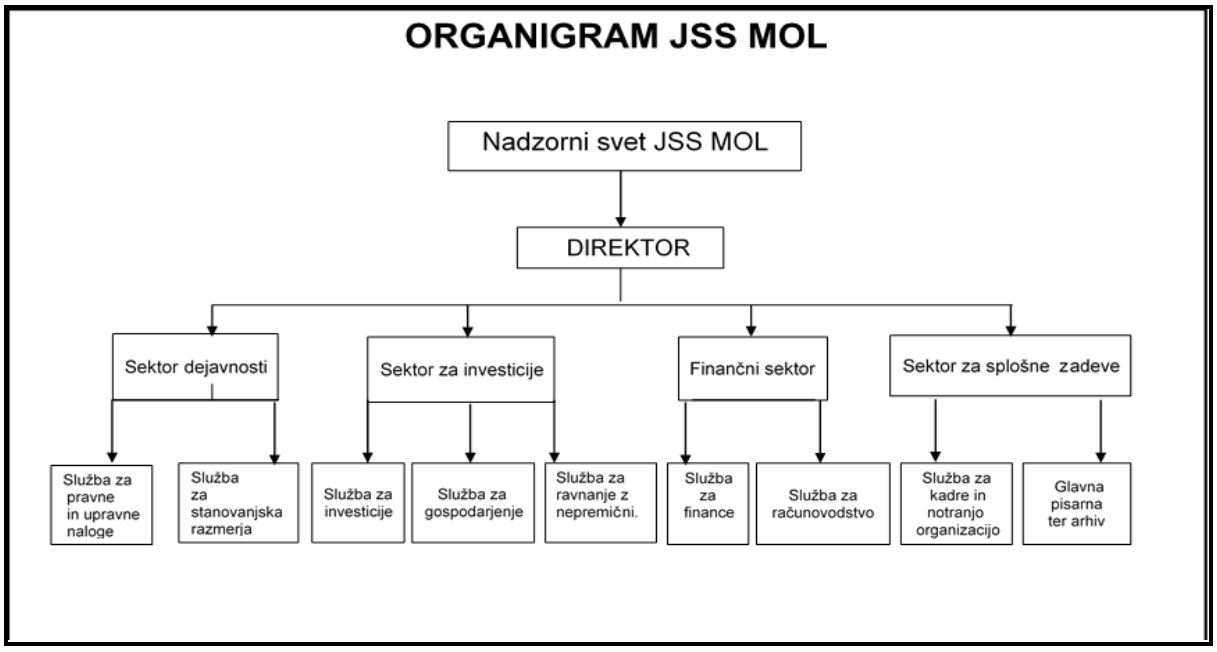
JSS MOL je osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike v MOL, na katerega je občina prenesla izvajanje celotne stanovanjske dejavnosti, skrbi za pestro stanovanjsko oskrbo in iz leta v leto povečuje število neprofitnih stanovanjskih enot, pri čemer posebno skrb namenja zagotavljanju stanovanjskih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

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

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

Po stanju 31. 12. 2021 je bilo skupaj z direktorjem zaposlenih 60 javnih uslužbencev za nedoločen čas, od katerih je 13 moških. Povprečna starost zaposlenih je 47 let. Zaposleni so razporejeni v štiri sektorje – Sektor dejavnosti (22), Sektor za investicije (17), Finančni sektor (9) in Sektor za splošne zadeve (11).

[1] Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 - ZSKZ-B, 61/20 - ZDLGPE, 206/21 - ZDUPŠOP
[2] Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15 in 50/16.



Navkljub nadaljevanju neugodnih epidemioloških razmer v letu 2021, smo na JSS MOL ohranjali optimalne delovne pogoje, pozitivne medsebojne odnose, motivirali zaposlene z izvajanjem aktivnosti povezane s certifikati Zdravju prijazna organizacija in Družbeno odgovoren delodajalec, ter na podlagi aktivnega sodelovanja delavcev uspeli pridobiti tudi polni modri certifikat Družini prijazno podjetje.

Na JSS MOL smo tudi v letu 2021 v skladu z zakonodajo ter delovnimi procesi nadaljevali z nadgradnjo računalniških programov, postavljati pa smo pričeli tudi okvire za delovne procese, ki še niso računalniško podprti.

PRIPRAVA LETNEGA POROČILA

JSS MOL je oseba javnega prava, ki vodi poslovne knjige kot **drugi posredni proračunski uporabnik**, v skladu z Zakonom o računovodstvu[3] 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 2021 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakona o javnih financah[4],
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna[5],

[3] Uradni list RS, št. št. 23/99, 30/02 - ZJF-C, 114/06 - ZUE, 175/20.
[4] Uradni list RS, št. 11/11 - uradno prečiščeno besedilo, 14/13 - popr., 101/13, 55/15 - ZFisP, 96/15 ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 - odl. US.

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

- Zakona o računovodstvu,
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava[6],
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava[7],
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava[8],
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev[9].

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

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

POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL

Mestni svet Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MS MOL) je na 19. seji 18. januarja 2021 sprejel Finančni načrt JSS MOL za leto 2021, ki je bil ob sprejemu usklajen z Odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2021 in je bil prav tako sprejet na tej seji Mestnega sveta MOL. Zaradi makroekonomskih gibanj in sprememb v teku projektov je bil pripravljen Rebalans proračuna MOL za leto 2021, ki ga je MS MOL sprejel na 27. seji 15. novembra 2021. Na tej isti seji MS MOL je bil sprejet tudi Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2021, ki je bil v mesecu oktobru pripravljen na osnovi devetmesečne realizacije. Rebalans Finančnega načrta JSS MOL za leto 2021 je bil pripravljen ob predpostavkah, da se bo nadaljevalo z vsemi aktivnostmi sprejetimi s Stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana 2019 - 2022, ki je bil sprejet (15. 4. 2019 na 3. seji) za obdobje 4 let. O uresničevanju Stanovanjskega programa MOL 2019 – 2022 za leto 2021 bo JSS MOL poročal predvidoma na aprilski seji MS MOL. To poročilo po vsebini ne bo zgolj »tehnično« poročilo o uresničitvi načrtov, ki jih je JSS MOL postavil za leto 2021, ampak bo vsled novonastalih dejstev predstavljalo tudi izhodišče za pripravo dolgoročnega Stanovanjskega programa MOL 2023 – 2026.

Z 19. oktobrom 2020 je bila na območju Republike Slovenije drugič razglašena epidemija nalezljivih bolezni SARS-Cov-2 (Covid-19), ki se je zaključila s 15. junijem 2021, kar pomeni, da je poslovanje potekalo v skladu s sprejetimi ukrepi za omejevanje in zajezitev epidemije.

Državni zbor Republike Slovenije je na seji dne 26. maja 2021 sprejel Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona – SZ-1E (Uradni list RS, št. 90/21), ki med drugim določa postopen dvig neprofitnih najemnin in subvencij ter javnim skladom dovoljuje večje zadolževanje.

Z Odlokom o proračunu MOL za leto 2021 je bilo načrtovano povečanje namenskega premoženja JSS MOL v višini do 7.070.000 evrov, zato je MS MOL na 19. seji 18. januarja 2021 sprejel Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, pri čemer se denarna sredstva nakažejo v odvisnosti od likvidnostne situacije proračuna MOL v letu 2021 in dinamike izvajanja investicij JSS MOL. V ta namen je bila sklenjena Pogodba o vplačilu dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL, h kateri je bil sklenjen dodatek k pogodbi skladno z Odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2021. Z dodatkom k pogodbi je bila spremenjena višina denarnega vložka na 1.800.000 evrov. MOL je skladno s sklenjeno Pogodbo o vplačilu dodatnega namenskega premoženja in kapitala in dodatkom k tej pogodbi št. dok. DS: 410-56/2021-2, št. pogodbe C7560-21-460001, ta sklep v letu 2021 v celoti realiziral. JSS MOL je vplačila MOL v namensko premoženje in

[6] Uradni list RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10, 104/10, 104/11, 86/16, 80/19 in 153/21.
[7] Uradni list RS, št. 134/03, 34/04, 13/05, 114/06 – ZUE, 138/06, 120/07, 112/09, 58/10, 97/12, 100/15, 75/17 in 82/18.
[8] Uradni list RS, št. 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16, 75/17, 82/18, 79/19, 10/21 in 203/21.
[9] Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15.

kapital vpisal v sodni register v dveh delih (za 1.580.150 evrov v septembru 2021 in za 219.850 evrov v januarju 2022).

Od ustanovitve naprej je MOL večkrat dokapitalizirala JSS MOL tudi s stvarnim premoženjem, prav tako je JSS MOL premoženje, ki ga ni potreboval za opravljanje svojih nalog, večkrat vrnil ustanovitelju. Tako je MS MOL na 20. seji 15. 2. 2021 sprejel Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL v skupni višini 618.265 evrov, s katerim je v namensko premoženje vložil zemljišča potrebna za izgradnjo stanovanjske soseske na lokaciji Litijska – Pesarska. Na 23. seji 31. 5. 2021 je MS MOL sprejel sklep, s katerim je v namensko premoženje in kapital JSS MOL vložil 3 stanovanjske enote (Ob žici 1, Ulica Polonce Čude 11 in Zvonarska ulica 9) ter pripadajoča zemljišča ob stavbi Cesta dolomitskega odreda 17 v skupni vrednosti 555.238 evrov. Sočasno je bil sprejet sklep, s katerim je JSS MOL zmanjšal namensko premoženje za 445.670 EUR tako, da je na MOL prenesel večnamensko dvorano z opremo in atrijem v stanovanjski soseski Polje IV in vrnil zemljišče namenjeno cestnemu prometu za potrebe rekonstrukcije Ceste dveh cesarjev. Na 27. seji 15. 11. 2021 je MS MOL sprejel še zadnja sklepa v letu 2021, s katerima je namensko premoženje in kapital JSS MOL povečal v skupni višini 834.068 evrov (štiri stanovanjske enote na Kunaverjevi 12 - 14, solastniški delež Ob žici 1 in poslovni prostor na Prijateljevi ulici 15 ter zemljišča v k. o. Kašelj) in zmanjšal v skupni višini 365.134 evrov (posamezni deli stavbe na Wolfovi ulici 8 in solastniška zemljišča ter zemljišče s paviljonom in defibrilatorjem v stanovanjski soseski Novo Brdo E1).

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

POSLOVNO OKOLJE V LETU 2021[10]

Napovedi gospodarske rasti za evrsko območje ostajajo relativno visoke, spremlja pa jih velika negotovost, povezana z visokimi cenami surovin, motnjami v dobavnih verigah in ponovno zaostrenimi epidemičnimi razmerami.

V Sloveniji večina kazalnikov gospodarske aktivnosti kaže na ohranjanje relativno ugodnih gibanj izvoznega dela gospodarstva in domače potrošnje tudi v zadnjem četrtletju lanskega leta. Poslabšanje epidemičnih razmer je vplivalo zlasti na kazalnike zaupanja v storitvenih dejavnostih. Negotovost, povezana s poslabšanjem epidemičnih razmer, je na splošno razpoloženje v gospodarstvu vplivala zlasti v začetku zadnjega četrtletja, v storitvenih dejavnostih pa vse do konca leta. Podobno kot v izvoznem delu gospodarstva, se je do konca lanskega leta **izboljšalo razpoloženje tudi v trgovini, med potrošniki in v gradbeništvu**, poslabšalo pa se je v storitvenih dejavnostih.

Razmere na trgu dela so bile ugodne tudi v zadnjem lanskem četrtletju. Zaposlenost, ki dosega najvišje ravni od začetka merjenja, se je oktobra še zvišala. Najvišje medletne rasti so bile v gostinstvu in gradbeništvu. Medletna rast plač se je od sredine lanskega leta do oktobra upočasnila, na kar je vplivalo predvsem prenehanje izplačevanja nekaterih dodatkov, povezanih z epidemijo, v javnem sektorju. Registriranih brezposelnih je bilo konec leta 65.969, opazno manj kot v enakem obdobju 2020 (24,4 %) in 2019 (12,4 %) in najmanj od novembra 2008. Medletna rast plač je bila oktobra v javnem sektorju nizka (0,5 %), v zasebnem pa je ostala razmeroma visoka (5,7 %). Medletna rast plač v javnem sektorju se je zaradi prenehanja z epidemijo povezanih izplačil dodatkov v drugi polovici leta opazno znižala. V prvih desetih mesecih pa so bile te plače za 9,1 % višje kot v enakem obdobju predhodnega leta.

Inflacija se je decembra še okrepila in znašala 4,9 %. K medletni inflaciji so največ prispevale višje cene energentov, trajnega in poltrajnega neenergetskega industrijskega blaga ter hrane. Višja rast cen je povezana z visokimi cenami surovin in energentov na svetovnih trgih ter težavami v dobavnih verigah,

[10] Povzeto po publikaciji UMAR: Ekonomsko ogledalo št. 1/2022 in podatkih SURS objavljenih do 10. 1. 2022.

kar se prek uvoznih cen in cen industrijskih proizvodov slovenskih proizvajalcev vse bolj preliva v domače cene življenjskih potrebščin.

Javnofinančni primanjkljaj je bil v enajstih mesecih 2021 nižji kot v enakem obdobju leta 2020. Predhodni podatki kažejo na njegovo zvišanje v decembru 2021.

Oktobra se je nadaljevalo nihanje gradbene aktivnosti. Po rasti v septembru se je vrednost opravljenih gradbenih del oktobra znižala za 9,2 % in bila za 10,7 % nižja kot oktobra 2020. Na mesečni ravni aktivnost po posameznih segmentih gradbeništva močno niha. **Cene v gradbeništvu so se pod pritiskom naraščanja cen surovin in pomanjkanja delovne sile v zadnjem letu močno povečale**.

Ob razmeroma visokem prometu se je **rast cen stanovanjskih nepremičnin v tretjem četrtletju še pospešila**. Cene so bile medletno višje za 12,9 %, skupaj v devetih mesecih pa za 10,1 %, kar je močna pospešitev po 4,6-odstotni rasti v povprečju leta 2020. Na drugi strani na rast cen vpliva povečano povpraševanje gospodinjstev, spodbujeno s povečanjem skupnih prihrankov med epidemijo, ohranjanjem relativno visokega razpoložljivega dohodka in nadaljevanjem ugodnih pogojev kreditiranja.

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 2021 ter izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto, ter pojasnila k računovodskim izkazom, vključno s povzetkom bistvenih računovodskih usmeritev.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih pošteno predstavljajo finančni položaj javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA na dan 31. decembra 2021 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in Slovenskimi računovodskimi standardi ter z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Podlaga za mnenje

Revizijo smo opravili v skladu z Mednarodnimi standardi revidiranja (v nadaljevanju MSR). Naša odgovornost na podlagi teh standardov je opisana v poročilu v delu *Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov*. V skladu z *Mednarodnim kodeksom etike za računovodske strokovnjake* (v nadaljevanju Kodeks IESBA), ki ga je izdal Odbor za Mednarodne standarde etike za računovodske strokovnjake z etičnimi zahtevami, ki se nanašajo na revizijo računovodskih izkazov v Sloveniji, potrjujemo, da smo neodvisni od revidiranega javnega sklada in da smo izpolnili vse druge etične naloge v skladu s temi zahtevami in Kodeksom IESBA.

Verjamemo, da so pridobljeni revizijski dokazi zadostna in ustrezna podlaga za naše mnenje.

Druge informacije

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

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

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

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

Odgovornost poslovodstva in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

Poslovodstvo je odgovorno za pripravo računovodskih izkazov v skladu z Zakonom o računovodstvu in s Slovenskimi računovodskimi standardi in za tako notranje kontroliranje, kot je potrebno v skladu z odločitvijo poslovodstva, da omogoči pripravo računovodskih izkazov, ki ne vsebujejo pomembno napačnih navedb zaradi prevare ali napake.

Pri pripravi računovodskih izkazov je poslovodstvo odgovorno za ocenjevanje sposobnosti javnega sklada, da nadaljuje kot delujoči javni sklad, za primerno razkrivanje zadev, ki so povezane z delujočim javnim skladom, in za uporabo podlage računovodenja za delujoči javni sklad, razen če poslovodstvo ne namerava likvidirati javni sklad ali prenehati poslovati ali nima nobene druge realne možnosti, kot da to stori.

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

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

Naši cilji so pridobiti sprejemljivo zagotovilo o tem, ali v računovodskih izkazih kot celoti ni pomembno napačnih navedb zaradi prevare ali napake, in izdati revizorjevo poročilo, ki vključuje naše mnenje. Sprejemljivo zagotovilo je visoka stopnja zagotovila, vendar ni jamstvo, da bo revizija, opravljena v skladu s pravili revidiranja, vedno odkrila pomembno napačno navedbo, če ta obstaja. Napačne navedbe lahko izhajajo iz prevare ali napake ter se štejejo 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 s pravili revidiranja uporabljamo strokovno presojo in ohranjamo poklicno nezaupljivost. Prav tako:

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

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

Pristojne za upravljanje med drugim obveščamo o načrtovanem obsegu in času revidiranja ter pomembnih revizijskih ugotovitvah, vključno s pomanjkljivostmi notranjih kontrol, ki jih zaznamo med našo revizijo.

Poročilo o zahtevah druge zakonodaje

Zakon o javnih skladih v 44. členu določa, da mora letno poročilo javnega sklada pregledati pooblaščeni 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. 2021 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Na dan 31. decembra 2021 izkazuje javni sklad zadolženost za 39.483.713 evrov, na ta dan znaša izkazana vrednost namenskega premoženja javnega sklada 280.004.919 evrov, tako znaša zadolženost 14,10 % in je nižja od skupne zadolženosti, ki jo določata 37. člena Zakona o javnih skladih – ZJS-1 (do 10 %) in novele Stanovanjskega zakona SZ-1E (dodatno še do 40%).

Sklad pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2021 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
Pooblaščeni revizor
Direktor

VALUTA d.o.o.
2000 MARIBOR

V Mariboru, dne 28. 2. 2022

VALUTA, družba za revizijo d.o.o.

Slovenska ulica 39, 2000 Maribor

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA

A. POSLOVNO POROČILO

ZA LETO 2021

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

1.1. Realizacija finančnega načrta

V letu 2021 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 29.256.162 evrov, kar je za 9,3 % več kot leto poprej in 1,4 % manj od načrtovanega. Od tega je za 19.480.999 evrov prihodkov, za 24.269 evrov prejetih vračil danih posojil ter nove zadolžitve za 9.750.893 evrov.
Izdatki so realizirani v višini 29.209.715 evrov, kar je za 9,1 % več kot predhodno leto in za 1,5 % manj od načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 27.045.796 evrov, danih posojil ni bilo, odplačila posojil pa so znašala 2.163.919 evrov. Tako je realizirano povečanje sredstev na računih za 46.447 evrov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2021 v primerjavi s predhodnim letom in načrtovanim je razvidna iz spodnje preglednice.

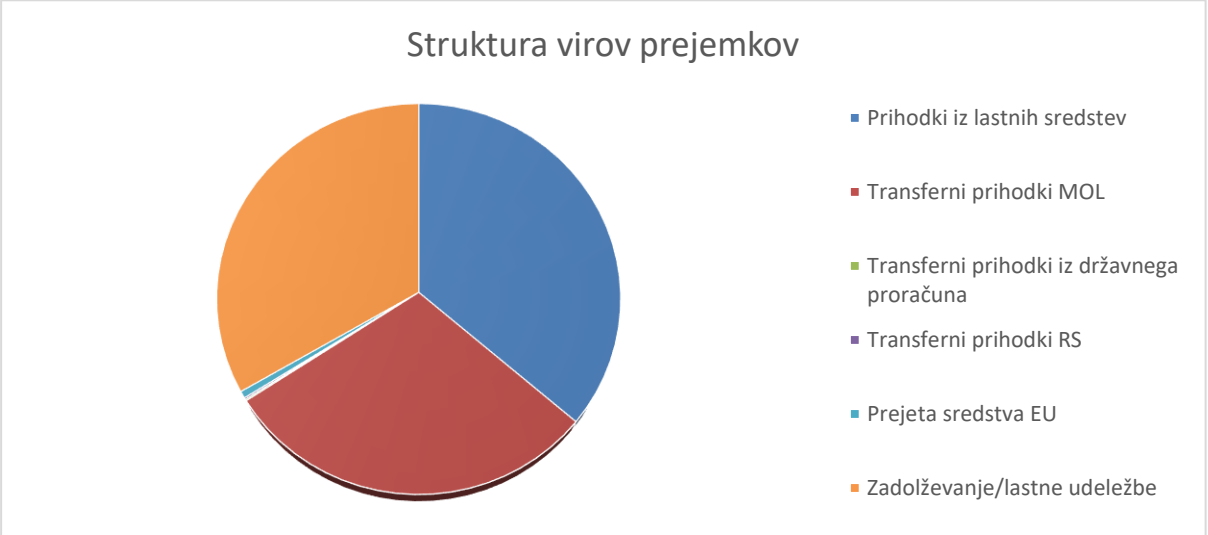
Preglednica 1: Realizacija finančnega načrta

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2020	Rebalans FN 2021	Realizacija 31.12.2021	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV					
	I. SKUPAJ PRIHODKI	18.474.470	20.313.754	19.480.999	105,4	95,9
	II. SKUPAJ ODHODKI	24.631.177	27.648.151	27.045.796	109,8	97,8
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	-6.156.707	-7.334.397	-7.564.796	122,9	103,1
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	18.191	24.345	24.269	133,4	99,7
44	V. DANA POSOJILA	9.706	0	0	0,0	-
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	8.485	24.345	24.269	286,0	99,7
C	RAČUN FINANCIRANJA					
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	8.268.510	9.331.913	9.750.893	117,9	104,5
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.142.258	2.021.861	2.163.919	101,0	107,0
	IX. NETO ODPLAČILA DOLGA/ POVEČANJE ZADOLŽEVANJA (VII. - VIII.)	6.126.252	7.310.052	7.586.974	123,8	103,8
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	**26.761.172**	**29.670.011**	**29.256.162**	**109,3**	**98,6**
	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)	**26.783.141**	**29.670.011**	**29.209.715**	**109,1**	**98,5**
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	**-21.970**	**0**	**46.447**	**-**	**-**

1.2. Realizacija virov sredstev

V letu 2021 je bilo realiziranih 29.256.162 evrov prejemkov. Najpomembnejši vir prejemkov so bila lastna sredstva, ki predstavljajo 36,2 %, transferov iz občinskih proračunov je bilo 29,6 %, iz proračuna RS in sredstev EU 0,7 %, iz državnega proračuna 0,1 %, novo zadolževanje pa 33,3 % vseh prejemkov.

Graf 1: Struktura prejemkov



Prihodki iz lastnih sredstev so znašali 10.596.585 evrov, kar je 0,1 % več od načrtovanega oz. 13,4 % več kot v preteklem letu. Transferni prihodki so bili prejeti v višini 8.660.628 evrov oz. 5,3 % manj kot predhodno leto in 9,3 % manj od načrtovanih. Iz sredstev EU in RS smo prejeli 211.488 evrov prihodkov, iz državnega proračuna pa smo prejeli 36.568 evrov. Na novo smo se zadolžili za 9.750.893 evrov. Podroben pregled je razviden iz spodnje preglednice.

Preglednica 2: Viri prejemkov

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2020	Rebalans FN 2021	Realizacija 31.12.2021	Indeks	Indeks
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6=5/3**	**7=5/4**
1	Prihodki iz lastnih sredstev	9.346.726	10.590.085	10.596.585	113,4	100,1
2	Transferni prihodki občinskih proračunov	9.143.977	9.546.296	8.660.628	94,7	90,7
3	Transferni prihodki iz državnega proračuna	0	36.568	36.568	-	100,0
4	Transferni prihodki RS	0	33.030	41.906	-	126,9
5	Prejeta sredstva EU	1.958	132.120	169.582	8.659,2	128,4
6	Zadolževanje/lastne udeležbe	8.268.510	9.331.913	9.750.893	117,9	104,5
	Skupaj prejemki	**26.761.172**	**29.670.011**	**29.256.162**	**109,3**	**98,6**

1.2.1 Prejemki iz lastnih sredstev

Realizacija lastnih prihodkov je za 0,1 % presegla načrtovane in znaša 10.596.585 evrov. Podroben pregled po vrstah je razviden iz spodnje preglednice.

Preglednica 3: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2020	Rebalans FN 2021	Realizacija 31.12.2021	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	10=5/4
7102	Prejete obresti	15	1	0[11]	0,5	7,0
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	7.727.253	8.204.836	8.330.961	107,8	101,5
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	8.012	6.030	5.186	64,7	86,0
7141	Drugi nedavčni prihodki	265.240	448.874	361.840	136,4	80,6
72	Kapitalski prihodki	1.328.015	1.905.999	1.874.328	141,1	98,3
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	17.618	23.796	23.720	134,6	99,7
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	573	549	549	95,7	100,0
	Prejemki od namenskih sredstev	**9.346.726**	**10.590.085**	**10.596.585**	**113,4**	**100,1**

Prihodki od obresti so realizirani le 0,07 evra na bonus računu.

Prihodki od najemnin so realizirani v višini 8.330.961 evrov oz. 1,5 % več od načrtovanega in za 7,8 % več kot predhodno leto. Najpomembnejši so prihodki neprofitnih najemnin v višini 6.615.824 evrov, ki so 7,0 % višji kot v preteklem letu. Neprofitne najemnine so bile tekom leta znižane zaradi odobrene subvencije 1.527 najemnikom v skupni višini 1.624.758 evrov, ki jih je JSS MOL prejel kot tekoče transferne prihodke iz proračuna MOL. Prihodki od tržnih najemnin so znašali 1.458.168 evrov in so za 10,5 % višji kot predhodno leto. Med prihodke iz premoženja sodijo še najemnine za poslovne prostore, garaže, skupne prostore in enote v deljenem lastništvu ter uporabnine za stanovanja in garaže, povračila stanovanjskih stroškov ter prihodki iz zamudnih obresti iz najemnin, uporabnin in prihodki drugih storitev.

Prihodki od prodaje blaga in storitev so realizirani iz prodaje električne energije na MFE Polje II in na MFE Pipanova pot 28 v višini 5.186 evrov oz. 86,0 % načrtovanega.

Drugi nedavčni prihodki iz naslova prejetih plačil sodnih oz. pravdnih stroškov ter sodnih poravnav, obratovalnih stroškov, odškodnin iz sklenjenih zavarovanj, varščin in vračil tržnih subvencij po odločbi ter pogodbenih kazni in drugih izrednih prihodkov so bili realizirani v višini 361.840 evrov oz. 19,4 % manj od načrtovanega. Največji delež v višini 128.600 evrov predstavljajo plačila najemnikov za obratovalne stroške, ki jih je kot lastnik plačal JSS MOL in priznana terjatev iz naslova obračunane pogodbene kazni v višini 100.650 evrov.

Kapitalski prihodki oz. prihodki od prodaje stvarnega premoženja so bili realizirani v višini 1.874.328 evrov oz. 98,3 % načrtovanih. Od prodaje nepremičnin so bili realizirani prihodki v višini 1.729.237 evrov, in sicer na naslednjih naslovih: Dalmatinova ulica 3 (drugi del kupnine), Štihova ulica 19, Potočnikova ulica 12, Bavdkova ulica 13/4, Mesarska cesta 18/4, Cesta v zgornji log 38/8, Rakuševa ulica 10, Pražakova ulica 11, Reboljeva ulica 2/223, Pod ježami 20/1, Šifrerjeva ulica 41, Poljanska cesta 15, Kotnikova ulica 15, Gašperšičeva ulica 7, Nad motelom in Vinčarjeva. Od ustanovitve stvarnih služnosti je pet upravičencev plačalo 67.326 evrov in od ustanovitve stavbnih pravic je en upravičenec plačal 77.765 evrov.

[11] Realizacija prejetih obresti za leto 2021 na dve decimalni vejici znaša 0,07 evrov.

Prejeta **vračila danih posojil** posameznikom so bila realizirana v višini 23.720 evrov oz. 99,7 % načrtovanega. V letu 2021 ni bila sklenjena nobena nova posojilna pogodba. Konec leta je bilo aktivnih 9 posojilnih pogodb. Prejeto je bilo plačilo po poravnavi z dediči enega od dolžnikov, tako ostajajo še 4 posojilojemalci v postopkih izterjave.

Sredstva iz naslova kupnin iz privatizacije so bila realizirana v višini 549 evrov oz. 100,0 % načrtovanega. Konec leta sta bili aktivni samo še dve pogodbi o obročnem plačilu kupnine iz naslova privatizacije po Stanovanjskem zakonu iz leta 1991.

1.2.2 Transferni prihodki

Transferni prihodki iz občinskih proračunov

Transferni prihodki iz občinskih proračunov so bili realizirani v višini 8.660.628 evrov oz. 90,7 % načrtovanega in so bili za 5,2 % nižji kot predhodno leto. Za 17.917 evrov je bilo transferov za subvencije neprofitnih najemnin iz občin Vrhnika in Kranj ter transfernih prihodkov iz proračuna MOL v skupni višini 8.642.711 evrov. Transferni prihodki se črpajo na osnovi dokumentiranih zahtevkov oz. računov za že opravljene storitve oz. izplačane subvencije.

V letu 2021 je MOL plačal vse prejete zahtevke, razen subvencije neprofitnih najemnin in subvencije tržnih najemnin za meseca november in december ter zahtevka za decembrsko plačo zaposlenim, ki je bila izplačana v januarju 2022 in sicer v skupni višini 1.041.693 evrov. Transferi za delovanje JSS MOL so znašali 2.392.418 evrov, kar je za 6,3 % več kot predhodno leto in v višini načrtovanega.

Kapitalski transfer je bil plačan v petih obrokih v načrtovani višini in sicer za projekt izgradnja stanovanjske soseske Novo Brdo E1 v štirih, v višini 1.580.150 evrov in za projekt izgradnje stanovanjske soseske Rakova jelša II v enem, v višini 219.850 evrov. Tudi sredstva na proračunskih postavkah 061003, 061006 in 061007 so bila črpana v načrtovani višini.

Za namene socialnega varstva materialno ogroženih občanov smo prejeli 4.270.266 evrov transfernih prihodkov, kar je 4,0 % manj kot predhodno leto in 17,2 % manj od načrtovanega. Odmik je nastal zaradi neplačanih zahtevkov za subvencije za november in december s strani MOL. Mesečne zahtevke se pripravi za obračunane neprofitne subvencije in za dejansko izplačane denarne pomoči, subvencije drugim lastnikom ter tržne subvencije (na osnovi podatkov iz distribucijskega modula Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti).

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

Zap. št.	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2020	Rebalans FN 2021	Realizacija 31.12.2021	Indeks	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
	1605	**Spodbujanje stanov. gradnje**	**4.673.597**	**4.375.044**	**4.375.044**	**93,6**	**100,0**
1	061001	Delovanje JSS MOL	2.251.206	2.392.418	2.392.418	106,3	100,0
2	061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	146	148.714	148.714	101.580,8	100,0
3	061003	Gospodarjenje in prenove stanovanj MOL	8.578	16.702	16.702	194,7	100,0
4	061004	Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih	2.400.000	1.800.000	1.800.000	75,0	100,0
5	061006	Obrat. str., upravlj.in zavar. neprofitnih stanovanj MOL	7.413	10.956	10.956	147,8	100,0
6	061007	Obrat. str in upravlj. neprof. stanov. MOL – namen. sred.	6.254	6.254	6.254	100,0	100,0
	2004	**Socialno varstvo mat. ogroženih**	**4.447.117**	**5.154.314**	**4.270.266**	**96,0**	**82,8**
7	106001*	Subvencije neprofitnih najemnin	2.008.706	2.208.267	1.832.438	91,2	83,0
8	106003	Subvencije tržnih najemnin	2.414.196	2.921.047	2.424.086	100,4	83,0
9	106004	Izredne pomoči za stroške uporabe stanovanj	24.216	25.000	13.743	56,8	55,0
	2201*	**Servisiranje javnega dolga**	**23.449**	**188.108**	**183.223**	**781,4**	**97,4**
10	017104*	Vračilo lastnih udeležb - obresti	4.232	35.000	32.999	779,7	94,3
11	017103*	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	19.217	153.108	150.224	781,7	98,1
12		**Skupaj prorač. post. SRPI - JSS**	**9.144.164**	**9.717.466**	**8.828.533**	**96,5**	**90,9**
13		**Transferi JSS MOL iz proračuna tekočega leta**	**9.117.518**	**9.529.358**	**8.642.711**	**94,8**	**90,7**
14		Prejeta sredstva iz proračuna predhodnega leta	0	0	0	-	-
15		Transferi iz drugih občin	19.254	16.938	17.917	93,1	105,8
16		**Skupaj prejeti transferi**	**9.136.772**	**9.546.296**	**8.660.628**	**94,8**	**90,7**

*na teh proračunskih postavkah proračuna MOL niso evidentirani le transferi JSS MOL

Glavnice in obresti lastnih udeležb (proračunski postavki - PP: 017104 in 017103) za neprofitna najemna stanovanja v lasti MOL vrne proračun MOL neposredno neprofitnim najemnikom.

Transferni prihodki iz javnih skladov

V letu 2021 ni bilo transfernih prihodkov iz javnih skladov.

Prejeta sredstva iz Evropske unije

Po uspešni kandidaturi za pridobitev sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj namenjenih mestom v delu prednostnih naložb 6.3. za sanacijo degradiranih območij za projekt »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev«, in zahtevi MOP za dopolnitev vloge je bila dne 10. 9. 2021 sklenjena Pogodba o sofinanciranju ter dne 24. 11. 2021 dodatek. Realiziran zahtevek za črpanje teh sredstev v letu 2021 je bil v višini 209.530 evrov.
Na podlagi sklenjene partnerske pogodbe iz naslova projekta "ZA STANOVANJSKE ZADRUGE" na javnem razpisu za srednje in velike projekte Programa Active Citizens Fund v Sloveniji iz Norveških skladov smo prejeli 1.958 evrov.

1.2.3 Zadolževanje

Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2021 je JSS MOL za uravnavanje finančne likvidnosti dovoljeval kratkoročno zadolževanje do višine 2.000.000 evrov. Pri najugodnejši banki je bilo najeto likvidnostno posojilo in za potrebe ohranjanja likvidnosti med letom, je bilo črpano ter tudi vrnjeno v višini 2.490.000 evrov. Konec leta je bilo stanje kratkoročnega kredita v višini 420.000 evrov, za katerega je bilo vračilo izvedeno že v začetku leta 2022. Likvidnostno posojilo je bilo črpano iz razloga neplačanih zahtevkov do MOL, ki pa so bili poravnani v januarju 2022.

Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2021 dovoljuje JSS MOL zadolževanje do 11.250.000 evrov. Poleg zgornje meje zadolžitve, ki je določena z Zakonom o javnih skladih – ZJS-1C v višini 10 % kapitala, je bila v letu 2021 sprejeta novela Stanovanjskega zakona SZ-1E, ki dopušča dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 40 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada[12].

Za leto 2021 sta bili načrtovani novi zadolžitvi pri SSRS iz Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020[13], ki ponuja ugodne pogoje za najem dolgoročnega posojila, (odplačilna doba 25 let, obrestna mera 12M EURIBOR + 0,3 %, višina do največ 50 % obračunske vrednosti investicije), in sicer po Posojilno zastavni pogodbi za dolgoročno posojilo za gradnjo soseske Novo Brdo E1, ki je bila sklenjena decembra 2019 za 9.858.987 evrov, od tega v minulem letu črpano 1.313.973 evrov. Poleg tega smo 26. 11. 2020 s SSRS sklenili Posojilno zastavno pogodbo za gradnjo soseske Rakova jelša II v višini 7.000.000 evrov, od tega smo v letu 2021 črpali 2.980.000 evrov. Ker je Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj pri SSRS doživel velik odziv in je bila odobritev v juniju 2020 oddane vloge za posojilo vprašljiva, smo po dolgoročnem posojilu povpraševali tudi pri bankah. Na osnovi teh aktivnosti smo v decembru 2020 s SID banko sklenili posojilno pogodbo za financiranje izgradnje stanovanjske soseske Rakova jelša II za 6.000.000 evrov, po kateri smo v letu 2021 črpali 4.700.000 evrov.

Kot novo zadolževanje so evidentirana tudi vplačila upravičencev uspelih na listah B javnih razpisov za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj, ki so pred vselitvijo plačali lastne udeležbe v skupni višini 336.920 evrov. Tako je novo zadolževanje skupaj znašalo 9.750.893 evrov.

Konec leta 2021 je skupna vsota dolgoročnih finančnih obveznosti znašala 39.063.713 evrov, kar je 7.211.794 evrov več kot pred letom dni. Izkazan kapital je konec leta znašal 280.004.919 evrov, kar pomeni, da je znašala zadolženost JSS MOL 14,10 %. V vrednost zadolženosti so bile zajete dolgoročne in tudi kratkoročne obveznosti (likvidnostni kredit).

1.3. Realizacija glavnih programov

1.3.1 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot

Podrobnejši vsebinski opis poteka posameznih programov je podan v Poročilu o uresničevanju stanovanjskega programa MOL 2019 – 2022 za leto 2021. V nadaljevanju se navaja kratke povzetke aktivnosti po projektih, kjer je bila načrtovana poraba finančnih sredstev in sicer ločeno po investitorju.

INVESTITOR MOL
JSS MOL je izvajalec s proračunom MOL načrtovanih stanovanjskih razvojnih projektov. Praviloma je pooblaščen za izbiro izvajalcev in sklepanje pogodb in je prejemnik računov izvajalcev za opravljene dobave blaga in storitve na projektih, ki jih ima v upravljanju. JSS MOL izvajalcem plačuje v zakonsko

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

[13] Uradni list RS, št. 41/2016.

določenem roku, ki ne sme biti daljši od 30 dni[14] od prejema računa. Na osnovi potrjenih računov pripravlja dokumentirane zahtevke za izplačilo investicijskih transferov iz proračuna MOL. Zaradi tega časovnega zamika so lahko razlike med realizacijo evidentirano v izkazih JSS MOL in realizacijo evidentirano v proračunu MOL. Realizacija evidentirana v poslovnih knjigah JSS MOL je prikazana v stolpcu 5 spodnje preglednice, realizacija prikazana v proračunu MOL pa v stolpcu 4.

Preglednica 5: Realizacija načrtov razvojnih projektov MOL

Št. NRP	Naziv projekta	2 rebalans proračuna 2021	Realizacija MOL 31.12.2021	Realizacija JSS 31.12.2021	Indeks	Indeks
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6=5/3**	**7=4/3**
199	Nakup opreme in informatizacija	129.079	129.079	121.931	94,5	100,0
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	157.600	157.600	157.761	100,1	100,0
	SKUPAJ	**286.679**	**286.679**	**279.692**	**194,6**	**100,0**

NRP 7560-10-0199 Nakup opreme in informatizacija

Za nakup opreme, pisarniškega pohištva, računalniške in komunikacijske opreme ter posodobitve programske opreme potrebne za delovanje je bilo porabljenih 121.931 evrov. Največ sredstev smo vložili v razvoj informacijskega sistema PRIS, in sicer 87.421 evrov, kjer smo predvsem dogradili sistem izračuna najemnin po noveli stanovanjskega zakona SZ-E1, avtomatizirali prenos podatkov o subvencijah iz distribucijskega modula, dogradili sistem za razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v letu 2022 ipd. Na novo je bila za 26.483 evrov kupljena strojna računalniška oprema (računalniki, monitorji, tiskalniki in drugo).

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

V pritličju večstanovanjske stavbe na naslovu Kunaverjeva ulica 12 - 14 je bil za projekt prenove poslovnih prostorov v tri stanovanjske enote s skupno površino 203 m^2 v letu 2019 izdelan projekt za izvedbo (PZI). Dela, začeta v oktobru 2020, so se zaradi sprejetih ukrepov za omejevanje in preprečevanje epidemije upočasnila in tako se je namesto spomladi, projekt zaključil poleti.

INVESTITOR JSS MOL

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

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

Preglednica 6: Realizacija projektov JSS MOL

Zap. št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2020	Rebalans FN 2021	Realizacija 31.12.2021	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje	923.788	900.000	770.469	83,4	85,6
2	Polje IV	63.459	51.443	51.443	81,1	100,0
3	Zelena jama - OPPN Zvezna	130.863	93.794	14.964	11,4	16,0
4	Nakupi zemljišč	813.740	49.856	49.856	6,1	100,0
5	Nakup stanovanj na trgu	346.246	0	0	0,0	-
6	Novo Brdo E1	10.493.879	4.372.190	4.296.572	40,9	98,3
7	C. španskih borcev - OPPN, cesta, parkirišča	118.525	1.270.219	1.280.188	1080,1	100,8
8	Cesta španskih borcev - EU CTN	87.832	616.574	480.913	547,5	78,0
9	Rakova jelša I.	0	100.540	98.530	-	98,0
10	Rakova jelša II.	2.572.762	10.075.743	10.063.225	391,1	99,9
11	Jesihov štradon (OPN)	53.550	22.438	15.297	28,6	68,2
12	Nad motelom (OPPN)	0	293	293	-	99,9
13	Rentni odkup	0	53.790	90.000	-	167,3
14	Javno zasebno partnerstvo	56.800	0	0	0,0	-
15	Mestni kare Povšetova (OPPN Novi center)	155.351	129.417	121.534	78,2	93,9
16	Litijska - Pesarska - EUP GO-297	74.672	220.704	152.235	203,9	69,0
17	Zunanja ureditev soseske CVG - igrišče	5.429	73.613	1.038	19,1	1,4
18	Zelena jama F4	19.001	1.164	3.127	16,5	268,7
19	Zavetišče za brezdomce	0	43.557	2.372	-	5,5
20	Celovška 185	1.830	10.000	5.325	291,0	53,3
	SKUPAJ	**16.073.622**	**18.085.335**	**17.497.382**	**108,9**	**96,8**

V nadaljevanju se podaja pojasnila za tiste projekte, pri katerih so se v letu 2021 izvajale aktivnosti:

1. Prednostno so se izvajale prenove izpraznjenih stanovanjskih enot. V letu 2021 smo plačali storitve za izvedena **investicijska vzdrževalna dela** v 92 stanovanjih, od tega v 49 praznih in 43 zasedenih stanovanjih.
2. V letu 2021 je bilo zaključeno opremljanje večnamenske dvorane v stanovanjski soseski **Polje IV**, za katero je bilo pridobljeno uporabno dovoljenje avgusta 2020. V juniju 2021 je JSS MOL, skupaj s predstavniki SLS MOL, od izvajalca prevzel vgrajeno multimedijsko opremo. Avgusta 2021 sta MOL in JSS MOL sklenila Pogodbo o prenosu lastninske pravice večnamenske dvorane in atrija, s čimer je bila vzpostavljena podlaga za predajo dvorane in atrija v upravljanje SLS MOL
3. Za lokacijo **Zelena jama (OPPN Zvezna)**, na kateri je načrtovana izgradnja 87 stanovanj, je bil 5. 7. 2021 na seji MS MOL sprejet predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 385 Zvezna ulica. Odlok je bil v Uradnem listu objavljen 16. 7. 2021. Projektanti so dne 1. 12. 2021 na UE oddali zahtevo za izdajo GD za stanovanjsko sosesko. Vzporedno poteka postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja za javno komunalno infrastrukturo (sekundarni vodovod), ki ga vodi MOL OGDP. GD za komunalno ureditev je pogoj za pridobitev GD za stanovanjsko sosesko.
4. Skrbno se je spremljalo ponudbo stavbnih zemljišč za izgradnjo neprofitnih stanovanjskih enot v prihodnosti (tako z namenom zaokroževanja lastništva zemljiških kompleksov, kjer že ima JSS MOL v lasti določena zemljišča, kot z namenom **pridobitve zemljišč** na območjih, kjer nima lastništva zemljišč, pa se na njih vidi potencial za zagotavljanje neprofitnih stanovanjskih enot). V letu 2021 sta bili sklenjeni dve prodajni pogodbi za nakup zemljišč na lokaciji Bizovik (razvojna cona) v skupni površini 3.068,17 m^2, od katerih se je v letu 2021 v last in posest prevzelo 733,17 m^2 zemljišč, preostalih 2.335 m^2 zemljišč se bo v last in posest prevzelo v letu 2022.

5. **Nakupov stanovanj na trgu** se ni izvajalo. Prejetih je nekaj ponudb za odkup stanovanj, vendar so bile ponudbene cene v odkup ponujenih stanovanj za JSS MOL previsoke. Določene ponudbe se je zavrnilo iz razlogov, ker so imela v odkup ponujena stanovanja neustrezno površino oziroma strukturo ali pa so se nahajala v starih nevzdrževanih stavbah.
6. V prvem četrtletju 2021 je bila zaključena izgradnja stanovanjske soseske **Novo Brdo E1** s 174 stanovanji v šestih stanovanjskih stavbah, s paviljonom z nestanovanjsko namembnostjo ter s 174 parkirnimi mesti v podzemni garaži in 27 parkirnimi mesti na zunanjih površinah. Tehnični pregled soseske je bil opravljen 18. 2. 2021, uporabno dovoljenje pa je UE Ljubljana izdala 22. 3. 2021. Najemnikom so se stanovanja začela predajati 20. 04. 2021. Zapisnik o končnem obračunu z izvajalcem GOI del je bil podpisan v juniju 2021. Do konca leta 2021 je izvajalec na novozgrajenih objektih odpravil večji del evidentiranih pomanjkljivosti.
7. V letu 2020 izbrani izvajalec GOI del za rekonstrukcijo obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske **Cesta španskih borcev** je do konca leta 2021 uspešno izvedel vse predvidene ureditve, vključno s 94 **parkirnimi mesti z nadstrešnicami in lopami** vzdolž nove (rekonstruirane) javne obodne ceste in **vrtičkov**. V decembru 2021 in januarju 2022 je JSS MOL sklenil pogodbe in predal v uporabo skoraj vsa parkirna mesta z nadstrešnicami in lopami. V letu 2021 je delovna skupina Mladih Zmajev nadaljevala z uresničevanjem ideje »Preobrazbe odpisanega mestnega avtobusa«. Junija je bil avtobus postavljen na zemljišče v obstoječem naselju ob Cesti španskih borcev in v naslednjih dveh mesecih »preobražen« v skupnostni center v Kašlju.
8. Izbrani izvajalec obnove, dozidave in ureditve 36 stanovanjskih enot v lasti JSS MOL v obstoječi soseski ob **Cesti španskih borcev** je bil v mesecu marcu 2021 uveden v delo. Do konca leta 2021 je bilo prenovljenih 10 stanovanjskih enot.
9. JSS MOL je v zvezi z lokacijo **Rakova jelša I** nadaljeval z razvojem projekta lastne gradnje neprofitnih najemnih stanovanj. V začetku leta 2021 so bili izdelani geodetski načrt, strokovne podlage, zazidalni preizkus, novelacija hidrološko hidravlične presoje vodnega režima z usmeritvami za načrtovanje stanovanjske soseske ter v nadaljevanju tudi še dodatne geotehnične raziskave tal z določitvijo pogojev temeljenja. Po pridobitvi projektnih pogojev so projektanti izdelali tehnično dokumentacijo (t. j. projektno nalogo z elementi idejnega projekta) za izvedbo razpisa za izbiro izvajalca projektiranja in gradnje ("design & build"). Izdelan je bil investicijski program. Javni razpis za izbiro izvajalca za izdelavo projektne dokumentacije in gradnjo stanovanjske soseske je bil objavljen 1. 10. 2021. Do roka za oddajo ponudbe (20. 1. 2022) so bile oddane štiri ponudbe.
10. V letu 2021 se je nadaljevala v avgustu 2020 začeta gradnja stanovanjske **soseske Rakova jelša II**, ki obsega gradnjo petih večstanovanjskih objektov etažnosti P+2 s 156 stanovanji, pritličnega večnamenskega objekta ob Poti na Rakovo jelšo, 183 parkirnih mest na terenu, ter gradnjo pripadajoče zunanje, prometne in komunalne ureditve. V mesecu novembru so se začeli pojavljati zastoji pri nadaljevanju oz. začetku izvedbe posameznih del (domnevno zaradi sprememb cen materialov in surovin na trgu, kar naj bi vplivalo na razmerja glavni izvajalec – podizvajalec). Ker je konec leta 2021 izvedba del nekoliko zaostajala za terminskim načrtom, je izvajalec predložil korigiran terminski načrt, v katerem pa se ohranja končni pogodbeni rok. Stopnja dokončanosti dejansko izvršenih GOI del je ob koncu leta 2021 znašala 69,5 % (glede na pogodbeno vrednost).
11. V zvezi z izgradnjo stanovanjske soseske **Jesihov štradon** s 44 stanovanjskimi enotami s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo UE še ni zaključila postopka za izdajo GD za stanovanjsko sosesko, saj je bilo potrebno počakati na odločitve o tožbi oz. pritožbah zoper posamezne sklepe o zavrnitvi priznanja statusa stranskih udeležencev predlagateljem oziroma udeležencem nepravdnega postopka za ugotovitev pripadajočega zemljišča po določilih ZVEtL-1, ki je bil – v zvezi z zemljišči za gradnjo – začet v letu 2018. Gradbeno dovoljenje za grajeno javno infrastrukturo, ki je pogoj za izdajo GD za stanovanjsko sosesko, je bilo izdano v mesecu marcu 2021.
12. Za območje OPPN 134 – **Nad motelom** ob Cesti dveh cesarjev, v katerem je JSS MOL lastnik zemljišč v skupni izmeri okoli 30.000 m^2 ter za dve bližnji območji (OPPN 446 in OPPN 447), kjer je MOL lastnik dela zemljišč, je bila naročena preveritev stanja v prostoru (iz vidika lastništva, poplavne varnosti in varstva pred hrupom). Na podlagi navedene preveritve je bilo

prepoznano, da potencialni območji gradnje neprofitnih stanovanj predstavljata tudi območji OPPN Vrtno mesto Sibirija – vzhod in OPPN Vrtno mesto Sibirija – sever, v katerih ima MOL v lasti ali solasti del zemljišč. Posledično je ORN MOL v letu 2021 začel s postopki pridobivanja zemljišč z namenom zaokrožitve lastništva MOL v navedenih dveh območjih. Razvoj projekta Nad motelom je z vidika razvojnih investicijskih aktivnosti miroval, saj še vedno ostaja nerešena problematika poplavne ogroženosti zemljišč in problematika prekomerne obremenitve tega območja s hrupom. Z isto problematiko se srečujemo tudi na območjih OPPN Vrtno mesto Sibirija – vzhod in OPPN Vrtno mesto Sibirija – sever.

13. Po že znanem modelu **rentnega odkupa** je bilo 5. 3. 2021 objavljeno javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtne služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let. Prejeti sta bili 2 vlogi. V enem primeru med strankami ni bil dosežen sporazum o višini kupnine, v drugem primeru pa je prišlo do sklenitve prodajne pogodbe z ustanovitvijo dosmrtne služnosti stanovanja.
14. Na objavljeni razpis za nakup stanovanja v obliki deljenega lastništva v **javno zasebnem partnerstvu so bile prejete 3 vloge.** Od teh sta bili 2 vlogi – zaradi prenizkih dohodkov – zavrnjeni, ena prosilka je pogoje razpisa izpolnjevala, vendar JSS MOL ni predlagala stanovanja v odkup.
15. Zaključen je bil javni natečaj za pretežno stanovanjsko sosesko **Mestni kare Povšetova (OPPN 139 Novi center)** z javnimi vsebinami v delu pritličij ob Povšetovi cesti in urbanim zbirnim centrom VOKA Snage. Izbrana rešitev ponuja 361 javnih najemnih stanovanj. Pogodba za projektiranje je bila sklenjena 15. 10. 2021. Osnutek OPPN 139: Novi center je bil 24. 11. 2021 poslan nosilcem urejanja prostora (NUP) v pridobitev smernic in izdajo odločbe o potrebnosti izdelave celostne presoje vplivov na okolje (CPVO) v postopku priprave OPPN.
16. Na zemljiščih na lokaciji **Litijska – Pesarska**, ki ležijo v EUP GO-297 je načrtovana izgradnja 97 stanovanjskih enot z javnim programom v delu pritličja ob Pesarski in podzemne garaže. Projektanti so nadaljevali z izdelavo projektne dokumentacije (IDP, DGD) za izgradnjo stanovanjske soseske in s pridobivanjem mnenj k DGD. Pridobitev nekaterih mnenj (DRSV, MOL OUP,…) bo možna šele po uveljavitvi Odloka o spremembah OPN MOL ID, kar je tudi pogoj za nadaljevanje postopkov prenosa zemljišča v lasti MOL v namensko premoženje JSS MOL in pridobitev začasne pravice gradnje na tem zemljišču. ARSO je dne 31.8.2021 izdal sklep, da za nameravani poseg ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja. Na DRSV je potekalo usklajevanje spremenjenih kart poplavne nevarnosti. Sprememba kart razredov poplavne nevarnosti bo imela bistven vpliv (poenostavitev postopkov in ukrepov) tudi na predmetno gradnjo.
17. Skladno z gradbenim dovoljenjem, izdanim za izgradnjo stanovanjske soseske **Cesta v Gorice** in projektom za izvedbo (PZI**)** se je začela izgradnja športnega igrišča. Predhodno sta bila izbrana izvajalca za izvajanje tehničnega svetovanja in gradbenega nadzora in izdelavo varnostnega načrta in izvajanje storitev koordinatorja za varnost in zdravje pri delu. Razpis za izbiro izvajalca GOI del, ki je bil objavljen v maju 2021, je bil po pregledu prejetih ponudb razveljavljen, ker so vse ponudbe presegale zagotovljena sredstva naročnika. V mesecu avgustu 2021 je bil izveden ponovljen razpis, na katerem smo prejeli eno ponudbo. Izvajalec del je bil uveden v delo 22. 10. 2021. Predvidoma bo ureditev zaključena v mesecu aprilu 2022, oz. ko bo vreme dopuščalo izvedbo asfaltnih površin in zasaditev.
18. JSS MOL je v letu 2020 z družbo KOSS d. o. o. sklenil menjalno pogodbo in prodajno pogodbo, s katerima bo predvidoma v drugi polovici leta 2022 na lokaciji **Zelena jama F4** pridobil 88 stanovanjskih enot in 88 parkirnih mest. V mesecu aprilu 2021 je bilo za novo stanovanjsko sosesko izdano gradbeno dovoljenje, gradnja stanovanj pa se je začela v maju 2021.
19. V sklopu aktivnosti za spremembo pogojev gradnje na lokaciji obstoječega **Zavetišča za brezdomce** med Poljansko in Roško cesto so izdelovalci prostorske zasnove, februarja 2021 pripravili spremembo prostorske zasnove tega območja, ki je bila kot strokovna podlaga vključena v dopolnjen osnutek četrtih sprememb in dopolnitev OPN MOL ID. Kot nosilec projekta gradnje novega zavetišča, je JSS MOL v letu 2021 pričel z razvojem predmetnega projekta in na podlagi razpisnih pogojev natečaja za ureditev predmetnega območja iz leta 2009 - oddalo se je javno naročilo projektiranja s pogajanji brez predhodne objave projektantom, katerih rešitev je bila na omenjenem natečaju, izbrana kot najboljša. Pogodba s projektantom je

bila sklenjena januarja 2022. Na območju gradnje so potekala terenska dela geomehanskih raziskav, ki bodo podlaga za nadaljnje projektiranje in geodetske postopke (geodetski posnetek, ureditev mej,…). Končna ureditev bo predvidoma 2024.

20. Po ureditvi etažne lastnine v objektu **Celovška cesta 185** in novelaciji projektne dokumentacije za spremembo namembnosti poslovnega prostora v 5 stanovanjskih enot, je bila v marcu 2021 na UE vložena zahteva za izdajo GD. UE je v oktobru 2021 pozvala etažne lastnike stavbe k priglasitvi stranske udeležbe v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in razpisala narok za ustno obravnavo, ki je bil izveden v januarju 2022. Izdajo gradbenega dovoljenja pričakujemo v mesecu februarju ali marcu 2022.

1.3.2 Drugi programi

Sredstva za delovanje JSS MOL zagotavlja ustanovitelj v okviru proračunskega uporabnika 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije pod proračunsko postavko 061001 Delovanje JSS MOL. Tekoči transferi, namenjeni za plače, povračila stroškov in druge prejemke zaposlenih ter materialne stroške delovanja, so bili realizirani v višini 2.392.418 evrov oz. v načrtovani višini. Od tega je bilo realiziranega za plače in prispevke 2.101.882 evrov.

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

Med **izdatki za blago in storitve** so najpomembnejši izdatki za redno vzdrževanje stanovanjskega fonda, stroški upravnikov, zavarovanj in podobno. Med rednim vzdrževanjem in intervencijskimi posegi v zasedenih stanovanjih in bivalnih enotah je najpogosteje zamenjano stavbno pohištvo, elementi ogrevanja (radiatorji, ventili ipd.) in električne inštalacije ter obnovljeni sanitarni prostori z vodovodno in kanalizacijsko napeljavo. Redna vzdrževalna dela so bila izvedena v 65 enotah (predhodno leto 64), in sicer v 31 praznih in 34 zasedenih enotah. Sproti so se izvajala razna manjša vzdrževalna dela na vodovodnih, strojnih in elektro inštalacijah, stavbnem pohištvu in podobno. Med večjimi vzdrževalnimi deli sta bili zaključeni sanaciji stavbe Cesta v gorice 27 in 5 vhodov oziroma 58 stanovanj Jakopičeve ulice.

Po izdanih odločbah je bilo izplačanih 2.885.992 evrov **subvencij tržnih najemnin**, kar je za 18,3 % več kot predhodno leto. Subvencijo tržne najemnine je prejelo 1.188 najemnikov ali 122 upravičencev več kot v preteklem letu. Na osnovi izdanih odločb je bila znižana neprofitna najemnina oz. obračunana subvencija 1.527 neprofitnim najemnikom v skupni višini 2.070.045 evrov. Enajstim drugim lastnikom neprofitnih najemnih stanovanj se je za 151 najemnikov izplačalo subvencije v višini 205.081 evrov.

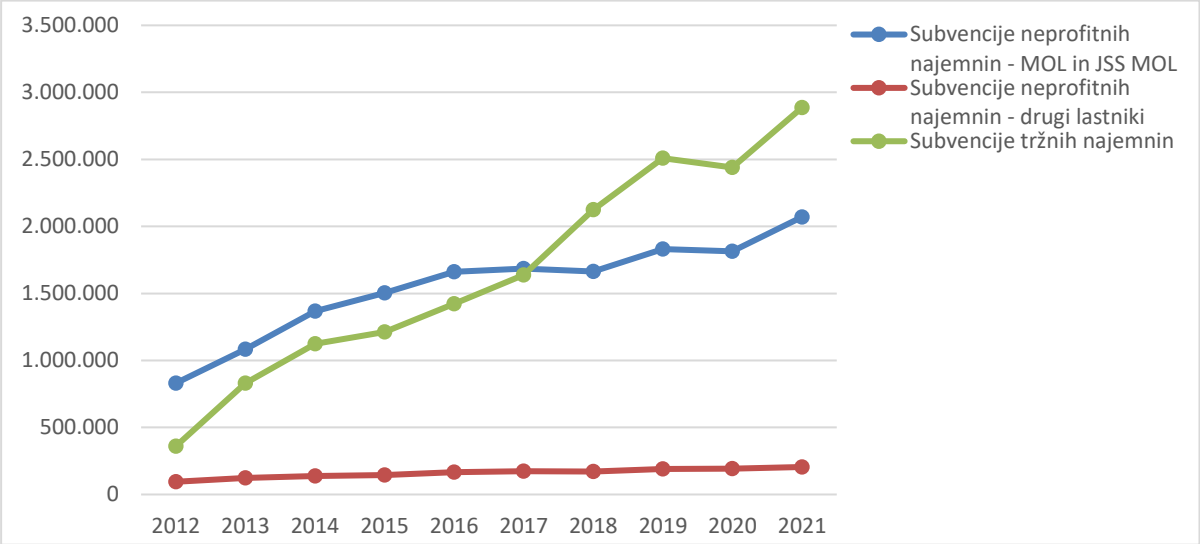
Izredne pomoči so bile izplačane 24 upravičencem in sicer 23 kot del najemnine, v 1 primeru pa kot enkratna izredna pomoč za plačilo obratovalnih stroškov in najemnine, v skupnem znesku 13.743 evrov.

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

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

Vsebina	2018	2019	2020	2021	% 21/20
Subvencije neprofitnih najemnin - MOL in JSS MOL	1.663.485	1.831.497	1.815.250	2.070.045	114,0
Subvencije neprofitnih najemnin - drugi lastniki	171.054	190.223	192.505	205.081	106,5
Subvencije tržnih najemnin	2.123.436	2.509.751	2.440.211	2.885.992	118,3
Skupaj subvencije	**3.957.975**	**4.531.470**	**4.447.966**	**5.161.118**	**116,0**
Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	16.807	13.553	24.216	13.743	56,8

Graf 2: Izplačane subvencije



Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo

JSS MOL aktivno vodi in ureja evidence lastništva nepremičnin, ureja vpise lastninske pravice na zemljiščih, stavbah in posameznih delih stavb v zemljiško knjigo ter vodi nepravdne postopke za ureditev lastninske pravice na posameznih nepremičninah, ki so v lasti in v upravljanju JSS MOL.
Napredek pri urejanju nepremičnin JSS MOL in MOL v uradnih evidencah v primerjavi s predhodnim letom je razviden iz spodnje preglednice. Neurejene ostajajo enote pri katerih je zaradi odsotnosti dokumentacije ali drugih neurejenih kompleksnih razmerij pravno urejanje enot zelo oteženo.

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

Vsebina	31.12.2021		31.12.2020	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL vpisana na JSS MOL in MOL	5.623	81,68%	5.266	84,9%
ETL vzpostavljena	77	1,12%	89	1,4%
Druga dokazila	1.184	17,20%	844	13,6%
Skupaj vseh enot	**6.884**	**100,00%**	**6.199**	**100,00%**

Dodeljevanje stanovanj in bivalnih enot

Nadaljevalo se je z dodeljevanjem stanovanj uspelim na **17. javnem razpisu** (objavljenem avgusta 2017). Do konca leta je bilo stanovanje dodeljeno še zadnjim 12 upravičencem.

18. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je bil objavljen v aprilu 2019. Po izvedenih vseh postopkih je bil v avgustu 2020 objavljen seznam 334 upravičencev, katerim se zagotavljajo stanovanja. Ob koncu leta 2021 je ostalo nerešenih 97 upravičencev.

Nadaljevalo se je tudi z dodeljevanjem namenskih najemnih stanovanj v najem po **1. javnem razpisu za mlade** od 18. do 29. leta starosti. Po tem razpisu so bili do konca leta rešeni zadnji 3 upravičenci.

Skladno z javnim razpisom se je v letu 2021 dodelilo po **2. javnem razpisu** 15 namenskih najemnih stanovanj v najem mladim z najemnino v višini neprofitne najemnine.

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

V letu 2021 se je dodeljevalo **namenska najemna – oskrbovana stanovanja** po 4. javnem razpisu, ki je bil zaključen v letu 2020 z objavo novega 5. odprtega javnega razpisa za dodelitev namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj v najem. Po 5. javnem razpisu se bodo stanovanja začela dodeljevati po tem, ko bodo razpoložljiva stanovanja ponujena uspelim upravičencem po 3. in 4. javnem razpisu. Ob koncu leta je na prednostno listo po 5. javnem razpisu uvrščenih 23 upravičencev.

Izpraznjena in prenovljena oskrbovana stanovanja so bila dodeljena 5 upravičencem. Ob koncu leta je bilo na prednostni listi po 4. javnem razpisu nerešenih 15 upravičencev in trije iz 3. javnega razpisa, ki so že zavrnili ponujeno oskrbovano stanovanje.

Za namene organiziranja stanovanjskih skupin je bilo dodeljenih 5 stanovanjskih enot in sicer: Slovenskemu centru PEN, ki je v okviru projekta »Stanovanjske potrebe preganjanih pisateljev in pesnikov« zagotovil bivalne pogoje iraškemu pesniku, Centru za socialno delo Ljubljana za namestitev in podporo petčlanski družini iz romskega naselja v Rojah, Društvu Stigma je bilo dodeljeno tretje stanovanje za uživalke nedovoljenih drog, ki se po obdobju bivanja v Varni hiši nimajo kam preseliti, Društvu SOS telefon za ženske in otroke žrtve nasilja, ki se prav tako po obdobju v Zatočišču nimajo kam preseliti ter YHD – društvu za teorijo in kulturo hendikepa arhitektonsko prilagojeno stanovanje za osebe na invalidskem vozičku, namenjeno posameznicam in posameznikom, ki želijo živeti samostojno življenje ob podpori osebnih asistentov, izven institucionalnih oblik bivanja.

Konec leta je bilo 23 organizacijam oddanih 51 stanovanjskih enot (od tega 6 hiš). Ena nevladna organizacija pa na podlagi soglasja pristojnega oddelka MOL čaka na dodelitev primernega stanovanja.

Z **zamenjavo stanovanj** je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 64 gospodinjstev. Postopki zamenjave stanovanj se vodijo na podlagi stanovanjskega programa in pravilnika, ki opredeljuje pogoje za zamenjavo. Prejetih je bilo 88 vlog za zamenjavo stanovanja. Na seznamu čakajočih je bilo konec leta 183 upravičencev. Odstotek odobrenih zamenjav v odnosu s prejetimi vlogami za zamenjavo stanovanja se je v letu 2021 zvišal, saj se je v okviru nove soseske Novo Brdo E1 izvedlo 47 zamenjav.

Bivalne enote se je dodeljevalo na podlagi predhodne obravnave na Komisiji za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam, sestavljeni iz predstavnikov enot Centra za socialno delo Ljubljana, Odseka za pobude meščanov MOL, Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL ter predstavnikov JSS MOL. Oddanih je bilo 36 bivalnih enot, od tega:
- 32 enot po redni poti (zunanjim prosilcem),
- 3 enote zaradi deložacije iz najemnega stanovanja,
- 1 nadomestna bivalna enota.

Konec leta je bilo sklenjenih 432 najemnih pogodb za bivalne enote.

1.4. Obrazložitev prenosa neporabljenih namenskih sredstev

Sredstva na računih so se povečala za 46.447 evrov, kar predstavlja poslovni izid leta.

Konec leta je bilo izvedeno prenakazilo prilivov na napačen transakcijski račun glede na lastništvo enote zaradi prenosov enot v namensko premoženje v vseh preteklih letih in sicer je JSS MOL presežek iz upravljanja sredstev v lasti MOL v višini 550.300 evrov po stanju na dan 31. 12. 2020 prenakazal na transakcijski račun MOL-najemnine ter hkrati je MOL prenakazal prejeta sredstva iz naslova premoženja v lasti JSS MOL v višini 546.634 evrov na transakcijski račun JSS MOL-namenska sredstva. Na namenskem premoženju so prejemki za 544.840 evrov presegli izdatke in skupaj s presežkom iz preteklih let v višini 23.253 evrov ter prenakazilom prilivov na pravi transakcijski račun glede na lastništvo enote, je konec leta izkazan presežek 1.114.727 evrov.

Na sredstvih v upravljanju so izdatki za 498.392 evrov presegli prejemke tekočega leta in ob upoštevanju presežka iz preteklih let v višini 550.300 evrov, ki je bil prenakazan na pravi transakcijski račun glede na lastništvo enote, je rezultat 498.392 evrov presežka odhodkov nad prihodki.

1.5. Obrazložitev plačil neporavnanih obveznosti iz preteklih let

Plačane so bile vse obveznosti za opravljene dobave blaga in storitve, za katere so bile prejete ustrezne listine. Konec leta ni bilo neplačanih zapadlih obveznosti, razen obveznosti do izvajalcev projektov Zaloška cesta 273 in Novo Brdo E1 zaradi nedostavljene garancije in zadržana sredstva do izvajalca objekta Ob Ljubljanici 42 NGD gradbeni inženiring d.o.o. – v stečaju.
Neplačane obveznosti do treh let so zadržana sredstva skladno s sklenjenimi pogodbami, in sicer do izvajalcev del na projektih Cesta španskih borcev, Zelena jama F4 in Litijska – Pesarska.

1.6. Obrazložitev novih obveznosti

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2021 ni bilo.

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

JSS MOL nima izdanih poroštev in garancij. Najem kratkoročnega posojila v višini do 2.000.000 evrov je zavarovan z menicami. Dolgoročno posojilo SSRS za gradnjo soseske Rakova jelša II v višini 7.000.000 evrov je zavarovano s hipotekami na stanovanjskih enotah na naslovih Polje 371, 372 in 374 ter Cesta v gorice 23 in 25. Dolgoročno posojilo SID BANKE za gradnjo soseske Rakova jelša II v višini 6.000.000 evrov je zavarovano z menicami. Potencialne obveznosti iz tožb znašajo 392.862 evrov, kar je 20,6 % manj kot konec predhodnega leta.

2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

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

Načrtovani projekti pridobivanja stanovanjskih enot se v večji meri izvajajo v investitorstvu JSS MOL, saj je MOL, predvsem zaradi ekonomičnosti in enotnosti poslovanja posameznih subjektov, pretežni del svojih stanovanj in zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji že prenesla v namensko premoženje JSS MOL oz. tovrstne prenose izvaja v obliki kapitalskih transferov, s katerimi se zapira finančno konstrukcijo za izvedbo projektov.

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

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. Sprejeta ReNSP15–25 predstavlja strateški dokument, ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce. Vizija prostorskega razvoja Ljubljane do leta 2025, Prostorski načrt MOL, Trajnostna urbana strategija MOL 20214 – 2021 ter podrobni izvedbeni prostorski načrti so temeljni dokumenti prostorskega razvoja tudi za stanovanjsko področje za naslednje desetletje. Poleg navedenih dolgoročnih dokumentov MOL je poglavitna podlaga za izvajanje stanovanjskega programa MOL SZ-1 in podzakonski predpisi sprejeti na njegovi podlagi.

Občinska stanovanjska politika je določena s Stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022, ki je pripravljen na podlagi določil Stanovanjskega zakona - SZ-1 in njegovih podzakonskih aktov ter ob upoštevanju načel in usmeritev iz ReNSP15–25 in ga je MS MOL sprejel na 3. seji 15. aprila 2019.

Po rednem postopku je bil sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona – SZ-1E (Uradni list RS, št. 90/21), ki je uveljavil ključne spremembe in dopolnitve, ki bi lahko v relativno kratkem času imele velik in pozitiven učinek na stanovanjskem področju. Spremembe, ki jih med drugim uvaja novela SZ-1E in vplivajo na stanovanjsko področje so;

- določena je nova vrednosti točke 3,50 evra za določanje neprofitne najemnine, kar je za 33 % več kot doslej, zato je določen postopen dvig v treh letih oz. do 1. 4. 2023;
- upošteva se vpliv lokacije na vrednost stanovanja za izračun neprofitne najemnine, ki je obvezna od 1. 11. 2021 naprej. Lokacijski faktor v razponu od 1,00 do 1,30, ki je vezan na vrednostno raven posamezne zemljiške parcele, na kateri stoji stavba s stanovanjem, po modelu množičnega vrednotenja, določenega z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20) z datumom modela vrednotenja 1. 1. 2020;
- zadolževanje občinskih stanovanjskih skladov se je spremenilo z 10 % izkazanega namenskega premoženja na 40 % le tega. Tako so stanovanjskim skladom omogočene večje finančne možnosti za pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj, saj lahko sedaj skupna zadolžitev znaša do 50 % izkazanega namenskega premoženja (10 % zadolževanje določa Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B in 61/20 – ZDLGPE);

– subvencija neprofitne najemnine se iz 80 % dvigne na maksimalno 85 % neprofitne najemnine;
– v kolikor je najemnik ali uporabnik stanovanja invalid, trajno vezan na uporabo invalidskega vozička, se uporabna površina stanovanja pomnoži s količnikom 0,8.

S 1. novembrom 2021 je stopil v veljavo Sklep o stanovanjski najemnini in uporabnini[15], kar pomeni, da so se vse tržne najemnine, ki so se do tedaj obračunavale v EUR/m^2, začele obračunavati v odstotkih od neprofitne najemnine.

2.2. Dolgoročni cilji

Dolgoročni cilji JSS MOL sledijo dolgoročnim ciljem MOL na stanovanjskem področju in so opredeljeni v Stanovanjskem programu MOL 2019 – 2022 in sicer:

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

2.3. Letni cilji

Letni cilji so bili sprejeti v Rebalansu finančnega načrta JSS MOL za leto 2021 in jih v nadaljevanju povzemamo.

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

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

Zaključiti z izgradnjo stanovanjske soseske Novo Brdo E1 in zaključiti z rekonstrukcijo prostorov na Kunaverjevi ulici 12-14. Nadaljevati z izgradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša II in nadaljevati z

[15] Uradni list RS, št. 163/21.

aktivnostmi za obnovo, legalizacijo in ureditev hišic v obstoječi soseski Cesta španskih borcev, kjer se nadaljuje tudi z rekonstrukcijo obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture. Izvajati aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon in izdelati dokumentacijo za OPPN Zvezna. Razvijati projekte Rakova jelša I, Komunalna cona Povšetova, Litijska – Pesarska in Tomačevo (OPPNdp-428). Pridobivati zemljišča za razvoj novih stanovanjskih sosesk Povšetova, na območju Zelene jame in Bizovika.

Kot pomoč občanom, ki si sami rešujejo stanovanjsko vprašanje, zagotoviti:
- javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva;
- javni razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževanje stanovanjskih hiš in
- javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtne služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente.

Nadaljevati in zaključiti dodeljevanje stanovanj upravičencem na 17. javnem razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in drugim upravičencem skladno s stanovanjskim programom MOL ter dodeljevati po seznamu upravičencev iz 18. javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Objaviti 19. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil odprt od 29. 9. do 29. 10. 2021. Prejeli smo 3.941 vlog, ki smo jih začeli obravnavati takoj po zaključku razpisnega roka.

Zaključiti z dodeljevanjem stanovanj uspelim na 1. javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj z neprofitno najemnino mladim do 29. leta starosti in dodeljevati stanovanja po 2. javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade, ki je bil objavljen v septembru 2020.

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

Dodeljevati hišniška stanovanja v sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL na podlagi Pravilnika o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem in dodeljevati službena stanovanja na podlagi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem. V letu 2021 tovrstnih dodelitev ni bilo.

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

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

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

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

2.4. Ocena uspeha pri doseganju zastavljenih ciljev

Zagotavljali smo pestro in raznoliko ponudbo najemnih stanovanjskih enot. Lažjo dostopnost stanovanj smo omogočali z oddajo stanovanjskih enot in tudi z drugimi produkti kot so rentni odkup, odkup stanovanj v obliki deljenega lastništva, ugodna posojila ipd. Z ustreznim načrtovanjem novogradenj in z izvajanjem potrebnih vzdrževalnih in investicijskih del v stanovanjskih enotah in na samih stavbah

smo skrbeli za zagotavljanje višje kakovosti in funkcionalnosti stanovanjskih enot in stavb ter pri načrtovanju in izvajanju del sledili ukrepom za zagotavljanje ključnih elementov trajnostnega razvoja.

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

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

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

Z namenom čimprejšnjega sprejema nove stanovanjske zakonodaje, kot izhaja iz ReNSP15-25, smo aktivno sodelovali z Ministrstvom za okolje in prostor in drugimi deležniki na stanovanjskem področju pri pripravi novega stanovanjskega zakona SZ-2. Ker je prišlo sredi leta 2020 do odločitve, da se ustavi priprava SZ-2, smo aktivno sodelovali pri pripravi novele SZ-1E, ki je bila sprejeta sredi leta 2021. Glede na izkušnje iz prakse smo ponovno podali predloge za spremembo Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Ocenjujemo, da smo bili pri doseganju zastavljenih ciljev in v pogojih razglašene epidemije uspešni, saj smo izvedli oz. izvajali vse načrtovane aktivnosti pri pridobivanju javnih najemnih enot, in sicer:
- v skladu s terminskim planom se je končala izgradnja stanovanjske soseske Novo Brdo E1 s 176 stanovanjskimi enotami,
- nadaljevala se je izgradnja stanovanjske soseske Rakova jelša II, v okviru katere bo zgrajeno 156 stanovanjskih enot v petih večstanovanjskih objektih,
- zaključili smo rekonstrukcijo prostorov na Kunaverjevi ulici 12 – 14,
- začela se je izvedba obnove, legalizacije in ureditev 36 lastnih stanovanjskih enot v obstoječi soseski Cesta španskih borcev,
- zaključila se je rekonstrukcija obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske ter izgradnja parkirnih mest z nadstrešnicami vzdolž obodne javne ceste (obstoječa soseska Cesta španskih borcev), katerega nosilec je bil MOL OGDP, JSS MOL pa je sodeloval v delu, ki se nanaša na ureditev zunanjih parkirnih mest in nadstrešnic,
- za izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon, v okviru katere se načrtuje izgradnja 44 stanovanjskih enot s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo, je bila na UE vložena vloga za izdajo gradbenega dovoljenja, aktivno pa smo se vključevali v vse sodne postopke z namenom, da bi v čim krajšem času dosegli izdajo GD,
- za lokacijo Zelena jama (OPPN Zvezna) je bil sprejet OPPN, v decembru pa je bila na UE vložena zahteva za izdajo GD,
- prizadevali smo si za povečanje obsega zemljišč za gradnjo stanovanjske soseske Litijska – Pesarska in aktivno nadaljevali z izdelavo projektne dokumentacije (IDP, DGD) in s pridobivanjem mnenj k DGD,
- v aprilu 2021 je bil zaključen v novembru 2020 objavljen odprti, enostopenjski, projektni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za mestni kare Povšetova (OPPN Novi center). Osnutek OPPN 139: Novi center je bil v novembru 2021 poslan nosilcem urejanja prostora v pridobitev smernic in izdajo odločbe o potrebnosti izdelave celostne presoje vplivov na okolje (CPVO) v postopku priprave OPPN,
- razvijali smo projekt Rakova jelša I in nadaljevali s pridobivanjem zemljišč za razvoj novih stanovanjskih sosesk na območju Bizovika,

- kot potencialni območji gradnje neprofitnih stanovanj smo prepoznali območji OPPN Vrtno mesto Sibirija – vzhod in OPPN Vrtno mesto Sibirija – sever. Posledično je MOL začel s pridobivanjem zemljišč v navedenih območjih.

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

Pri načrtovanju lastnih investicij smo poskrbeli, da je ponudba primernih neprofitnih stanovanj skladna z zaznanimi in ocenjenimi potrebami po neprofitnih stanovanjskih enotah. Posebna skrb je bila namenjena kakovosti, funkcionalnosti in energetski učinkovitosti stavb in stanovanjskih enot, katerih izgradnjo izvajamo oziroma načrtujemo. Skrbeli smo tudi za zagotavljanje univerzalnosti gradenj (stavb, stanovanjskih enot in skupnih delov stavb) in zmožnosti njihove vseživljenjske rabe, s čimer najemnikom zagotavljamo možnost dolgoročne in varne uporabe najetih neprofitnih stanovanjskih enot v vseh življenjskih obdobjih in različnih življenjskih situacijah.

Uspešni smo bili tudi na področju dodeljevanja javnih najemnih stanovanjskih enot:
- z dodelitvijo stanovanja zadnjim 12 upravičencem smo zaključili dodeljevanje po 17. javnem razpisu,
- po 18. javnem razpisu smo nadaljevali z dodeljevanjem stanovanj, ob koncu leta je ostalo nerešenih 97 upravičencev,
- po 1. javnem razpisu za oddajo 30 namenskih najemnih stanovanj za mlade v starosti od 18. do 29. leta smo rešili zadnje 3 upravičence,
- dodelili smo vseh 15 predvidenih stanovanj po 2. javnem razpisu za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mladim,
- obravnavali smo vloge, prejete na 5. odprti javni razpis za dodelitev namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj v najem,
- izpraznjena in prenovljena oskrbovana stanovanja so bila dodeljena 5 upravičencem,
- dodeljenih je bilo 5 stanovanjskih enot namenjenih organiziranju stanovanjskih skupin,
- z zamenjavo stanovanj je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 64 gospodinjstev,
- na predlog komisije za dodeljevanje bivalnih enot, se je dodelilo 32 enot, 3 bivalne enote so bile dodeljene zaradi deložacije iz najemnega stanovanja in ena nadomestna enota.

V letu 2021 je bilo zaključenih 465 postopkov preverjanja izpolnjevanja dohodkovnih in premoženjskih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Izdanih je bilo 402 odločbi o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja in 59 odločb o neizpolnjevanju teh pogojev in pričetku plačevanja tržne najemnine.

Redno in tekoče so bile izplačane subvencije najemnin po odločbah iz distribucijskega modula Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti in tako 1.678 gospodinjstvom z nižjimi dohodki (94 več kot predhodno leto) omogočali socialno vzdržnost najemnih razmerij, da so kljub nizkim dohodkom lahko ohranili svoje domovanje.

Z izplačevanjem tržnih subvencij se je 1.188 upravičencem (predhodno leto 1.066) omogočilo vzdržnost tržnih najemnih razmerij, saj le-ti zaradi pomanjkanja neprofitnih najemnih stanovanj ne uspejo na razpisih za najem neprofitnega stanovanja.

Najbolj ogroženim se je izplačevalo izredne pomoči. Po sklepu MS MOL je večmesečno pomoč pri plačilu najemnine prejelo 23 upravičencev (predhodno leto 28), 1 najemnik pa je prejel enkratno izredno pomoč (predhodno leto 3).

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

Sproti se je spremljalo pripravo in implementiranje zakonodaje oz. interventnih ukrepov v zvezi z zajezitvijo in omejevanjem posledic epidemije Covid-19 tako v prvem kot drugem valu epidemije. Sproti smo prilagajali oblike dela ter izvajali in usklajevali sprejete ukrepe za zaščito zdravja zaposlenih, najemnikov, strank oz. drugih deležnikov. V okviru možnosti smo ohranjali primerne delovne pogoje za zaposlene in zvišali raven strokovne usposobljenosti z ustreznimi izobraževanji.

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

Praviloma so se aktivnosti izvajale skladno z načrti, v posameznih primerih pa je prišlo do časovnih zamikov oz. do dogodkov predvsem zaradi splošnega dviga cen v gradbeništvu in sprejetih ukrepov v zvezi z zajezitvijo in omejevanjem posledic epidemije Covid-19, na katere JSS MOL ni mogel vplivati. Navedeno je vplivalo na časovni zamik v terminskem planu gradnje, zamike pri pridobivanju upravnih odločb, zamik pri sprejemanju OPPN ipd. Povečanje cen v gradbeništvu v letu 2021 sicer glede na že predhodno sklenjene pogodbe ni vplivalo na povečevanje odhodkov v bistveni meri, vsekakor pa bo to povečanje vplivalo na prihodnje poslovanje JSS MOL.

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

Ocenjujemo, da smo bili pri doseganju ciljev glede na okoliščine v katerih poslujemo uspešni. Zagotavljali smo pestro stanovanjsko ponudbo in v razmerah epidemije izvajali vse načrtovane aktivnosti. Stanovanjski fond v registru osnovnih sredstev se je povečal za 157 enot in zaradi zmanjšanja števila občanov se je, statistično, dostopnost do najemnih neprofitnih stanovanj v javni lasti za meščane glede na predhodno leto povečala.

Preglednica 9: Število prebivalcev MOL na stanovanjsko enoto v lasti MOL in JSS MOL

Vsebina	2018	2019	2020	2021	Razlika	% 21/20
Število stanovanj MOL in JSS MOL	4.212	4.274	4.276	4.433	157	103,7
Število prebivalcev MOL sredi leta	289.832	294.113	294.054	293.822	-232	99,9
Število prebivalcev na stanovanje	69	69	69	66	-3	95,7

Sredstva za izplačilo subvencij najemnin po izdanih odločbah so se povečala, in sicer za 16 % v primerjavi s predhodnim letom in so v višini 5.161.118 evrov. Povečalo se je tudi število občanov, ki išče in potrebuje izredno pomoč pri uporabi stanovanja. Pomoč iz javnih sredstev pri plačevanju najemnine je uveljavilo 2.866 občanov, in sicer 1.678 v neprofitnem najemu ter 1.188 v tržnem najemu oz. 216 najemnikov več kot leto prej. Število prejemnikov posamezne vrste subvencije najemnine za zadnja štiri leta je razvidno iz spodnje preglednice.

Preglednica 10: Število prejemnikov subvencije najemnine in izrednih pomoči

Vsebina	2018	2019	2020	2021	% 21/20
Prejem. sub. nepr. naj. v enotah MOL in JSS MOL	1.405	1.443	1.439	1.527	106,1
Prejemniki subv. neprof. najemnine - drugi lastniki	137	141	145	151	104,1
Prejemniki subvencije tržne najemnine	895	1.035	1.066	1.188	111,4
Skupaj:	**2.437**	**2.619**	**2.650**	**2.866**	**108,2**
Prejemniki izredne pomoči pri uporabi stanovanja	30	33	31	24	77,4

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

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

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

Vsa naročila storitev, blaga in gradenj so bili izvedeni skladno z Zakonom o javnem naročanju – ZJN-3[16]. Pri vseh naročilih smo pridobili najbolj ugodnega ponudnika ter tako zagotovili gospodarno porabo javnih sredstev. V nobenem od postopkov oddaje javnih naročil, objavljenih na Portalu javnih naročil, ni bil vložen zahtevek za revizijo. Učinkovitost smo zagotavljali z načrtovanjem dela in sprotnim usklajevanjem aktivnosti.

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

Poleg zagotavljanja stanovanj po sprejemljivi ceni za m^2 stanovanjske površine skrbimo za funkcionalnost, vgradnjo kvalitetnih in trajnih materialov ter energetsko učinkovitost in s tem zmanjševanje kasnejših stroškov vzdrževanja in obratovanja.

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

Nadaljevali smo z oddajo presežnih parkirnih prostorov in tudi tistih parkirnih prostorov, ki na določenih lokacijah niso bila oddana najemnikom, ker jih ti ne potrebujejo, saj nimajo avtomobilov. Prav tako smo objavili obvestilo o nameravani prodaji trajno presežnih nezasedenih parkirnih mest.

Z ustreznim dodeljevanjem in s sistemom zamenjav stanovanj med najemniki v okviru možnosti prednostno omogočamo najem cenejših stanovanj tistim s slabšimi gmotnimi razmerami. V takih primerih v večini primerov ne pride do o postopkov zaradi neplačevanja in morebitnih neizterljivih dolgov.

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

[16] Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18.

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

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

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

Sprotno se je spremljal vpliv epidemije in posledice le te za najemnike. Ugotovljeno je bilo, da ni prišlo do dodatnih težav s plačevanjem stanovanjskih obveznosti, tako se je procent dolžnikov in neplačanih obveznosti gibal v obstoječih okvirih. Je pa bil zaznan porast prijav slabih medosebnih odnosov in neprimerne rabe stanovanjskih enot, ki pa je bil v letu 2021 nekoliko manjši kot v letu 2020. Posledice epidemije se kažejo na duševnem stanju državljanov, na prijave pa vpliva tudi dejstvo, da se ljudje v večjem obsegu zadržujejo v svojih domovih. Iz opisanih razlogov je bilo še vedno potrebno precej pozornosti usmeriti v mirno reševanje nastalih sporov in kršitev, vse z namenom ohranitve najemnih razmerij in zagotovitve medsoseskega sožitja.

2.8. Ocena delovanja notranjega finančnega nadzora

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

V letu 2021 je Služba za notranjo revizijo MOL izvedla revizijo sistema notranjih kontrol za zagotavljanje skladnosti poslovanja s predpisi in doseganje načrtovanih ciljev v delovnih postopkih Finančnega sektorja. Revizijska ocena je bila, da večjih neskladnosti ni bilo ugotovljenih, vendar posamezna tveganja na nekaterih področjih niso bila v celoti sistemsko upravljana. Za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti oz. slabosti je bilo izdanih 6 priporočil. JSS MOL je že pripravil program ukrepov za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti, ki jih je že predstavil Službi za notranjo revizijo MOL.

JSS MOL je skladno z 9. členom Zakona o javnih skladih zavezan k zunanjemu revidiranju letnega poročila. Za zunanjega revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2020 in 2021 je bila imenovana revizijska družba Valuta, družba za revizijo d. o. o., Slovenska ulica 39, Maribor, ki je v novembru 2021 izvedla predhodni pregled poslovanja JSS MOL za leto 2021, nato pa v februarju 2022 izvedla še drugi del revidiranja letnega poročila za leto 2021. 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, proces obračuna plač in proces okolja kontroliranja).

Tudi v letu 2021 je Oddelek za finance in računovodstvo Mestne uprave MOL z odredbodajalko (Službo za razvojne projekte in investicije - SRPI) preverjal pravilnost in upravičenost zahtevkov za izplačilo tekočih, investicijskih in kapitalskih transferov ter preverjal namensko porabo proračunskih sredstev.

JSS MOL je posodobil register tveganj in ob tem preveril ustreznost notranjih kontrol glede na identificirana poslovna tveganja.

Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje je v letu 2021 opravil revizijo podatkov o plači oziroma o zavarovalni osnovi, nadomestilih plače, plačnem prispevku in obdobju zavarovanja za leti 2018 in

2019. Na podlagi pregleda dokumentacije posredovane s strani JSS MOL Ljubljana, je Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje ugotovil, da so podatki o osnovah in plačanih prispevkih za pokojninsko in invalidsko zavarovanje za leti 2018 in 2019, v skladu s 30. členom Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju.

V Prilogi C je priložen izpolnjen obrazec Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ za leto 2021, iz katerega je razvidno, da so poslovna tveganja v JSS MOL primerno obvladovana. Nekaj več pozornosti je sklad v letu 2021 namenil že znanemu tveganju povezanemu z epidemijo Covid 2019 in novo nastalem tveganju na strani zunanjih deležnikov (CSD, MDDSZ), kjer je zaradi napačnih uskladitev z zakonodajo prišlo do napačnih izračunov subvencij neprofitnih najemnin. Napake se s strani Centrov za socialno delo še odpravljajo.

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

Na investicijskem področju smo se srečevali z izzivi, povezanimi s povečevanjem cen določenih materialov, kar je zlasti v sferi izvajalcev del (v manjšem obsegu) vplivalo na izvajanje del pri projektih v gradnji. Čeprav – ustrezni določil v pogodbah – spremembe cen materialov niso imele večjega vpliva na finančni segment posameznega projekta, pa so opisane okoliščine imele določen negativen vpliv na časovno dinamiko izvajanja del.

2.10. Ocena učinkov poslovanja na druga področja

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

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

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

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

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

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

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

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA

B. RAČUNOVODSKO POROČILO

ZA LETO 2021

Ljubljana, februar 2022

1. RAČUNOVODSKI IZKAZI

1.1. Bilanca stanja na dan 31. 12. 2021

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**	**332.312.792**	**323.001.831**	**102,9**
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	1.922.564	1.832.163	104,9
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	1.908.068	1.814.392	105,2
02	NEPREMIČNINE	004	441.264.180	425.199.578	103,8
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	120.386.546	113.668.141	105,9
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	719.956	692.543	104,0
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	589.368	541.558	108,8
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0	-
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	41.285	52.435	78,7
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	11.248.789	11.249.203	100,0
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**	**9.899.071**	**10.702.897**	**92,5**
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0	-
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.033.364	1.007.664	102,6
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	951.986	942.745	101,0
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0	-
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	1.041.693	160.378	649,5
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0	-
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	12.377	13.054	94,8
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	3.556.590	4.083.296	87,1
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	3.302.925	4.494.968	73,5
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	136	792	17,2
	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**	**342.211.863**	**333.704.728**	**102,5**
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**	**12.104.525**	**11.930.545**	**101,5**
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0	-
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	165.347	139.847	118,2
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	1.781.781	2.837.728	62,8
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	73.799	115.251	64,0
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	1.238.943	1.357.681	91,3
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	420.000	0	-
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	2.880.554	2.292.966	125,6
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	5.543.965	5.186.280	106,9
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	136	792	17,2
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052-053+054+055+056+057+058-059)	**044**	**330.107.338**	**321.774.183**	**102,6**
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0	-
91	REZERVNI SKLAD	046	417.099	428.618	97,3
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0	-
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	-
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	280.004.919	276.411.631	101,3
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	36.232.256	29.606.884	122,4
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	11.941.390	11.912.340	100,2
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	2.010.066	2.864.410	70,2
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	-
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	550.300	0,0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	498.392	0	-
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	**060**	**342.211.863**	**333.704.728**	**102,5**
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	0	0	-

1.2. Izkaz prihodkov in odhodkov

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	Indeks
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6=4/5**
	I. SKUPAJ PRIHODKI (102+153+166+176+192)	**101**	**19.480.999**	**18.474.470**	**105,4**
	TEKOČI PRIHODKI (103+140)	**102**	**8.697.987**	**8.000.520**	**108,7**
70	**DAVČNI PRIHODKI (104+108+113+116+121+131+139)**	**103**	**0**	**0**	-
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (105+106+107)	104	0	0	-
7000	Dohodnina	105	0	0	-

7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0	-
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0	-
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (109+110+111+112)	108	0	0	-
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0	-
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0	-
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0	-
7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0	-
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (114+115)	113	0	0	-
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0	-
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0	-
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (117+118+119+120)	116	0	0	-
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0	-
7031	Davki na premičnine	118	0	0	-
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0	-
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0	-
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (122+123+124+125+126+127+128+129+130)	121	0	0	-
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0	-
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0	-
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0	-
7043	Dobički fiskalnih monopolov	125	0	0	-
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0	-
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0	-
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0	-
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0	-
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0	-
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (132+133+134+135+136+137+ 138)	131	0	0	-
7050	Carine	132	0	0	-
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0	-
7052	Izvozne dajatve	134	0	0	-
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0	-
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0	-
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0	-
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0	-
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0	0	-
71	**NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150)**	**140**	**8.697.987**	**8.000.520**	**108,7**
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	8.330.961	7.727.268	107,8
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0	-
7102	Prihodki od obresti	143	0	15	0,0
7103	Prihodki od premoženja	144	8.330.961	7.727.253	107,8
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	5.186	8.012	64,7
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151+152)	150	361.840	265.240	136,4
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0	-
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	361.840	265.240	136,4
72	**KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)**	**153**	**1.874.328**	**1.328.015**	**141,1**
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	1.537.642	1.129.000	136,2
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	1.537.642	1.129.000	136,2
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	336.686	199.015	169,2
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0	-
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	191.595	190.000	100,8
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	145.091	9.015	1609,4
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**	**8.739.102**	**9.143.977**	**95,6**
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	8.697.196	9.143.977	95,1
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	36.568	0	-
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	8.660.628	9.136.773	94,8
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0	-
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	7.204	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	41.906	0	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	41.906	0	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**	**169.582**	**1.958**	**8661,0**
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 (FIFG)	208	0	0	-
7824	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Pobude za zaposlovanje mladih (YEI)	933	0	0	-
7825	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Sklada za evropsko pomoč najbolj ogroženim	934	0	0	-
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	167.624	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	1.958	1.958	100,0
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0	-
	II. SKUPAJ ODHODKI (222+266+295+907+921)	**221**	**27.045.795**	**24.631.177**	**109,8**
40	**TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260+932)**	**222**	**6.129.683**	**5.799.776**	**105,7**
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	1.816.093	1.682.105	108,0
4000	Plače in dodatki	224	1.587.856	1.502.384	105,7
4001	Regres za letni dopust	225	63.963	56.858	112,5
4002	Povračila in nadomestila	226	100.548	85.474	117,6
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	37.197	18.560	200,4
4004	Sredstva za nadurno delo	228	21.822	17.674	123,5
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0	-
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	4.707	1.155	407,5
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	231	285.789	268.099	106,6
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	137.815	130.278	105,8
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	119.546	110.957	107,7
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	963	880	109,4
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	1.686	1.564	107,8
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	25.779	24.420	105,6
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+ 246+247)	237	3.664.350	3.428.644	106,9
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	62.764	50.654	123,9
4021	Posebni material in storitve	239	16.740	51.198	32,7
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	54.499	58.856	92,6
4023	Prevozni stroški in storitve	241	508	293	173,4
4024	Izdatki za službena potovanja	242	13.223	3.033	436,0
4025	Tekoče vzdrževanje	243	3.316.552	3.064.743	108,2
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	17.357	25.924	67,0
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0	-
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0	-
4029	Drugi operativni odhodki	247	182.707	173.943	105,0
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253+931)	248	90.748	130.368	69,6
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0	-
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	25.617	27.799	92,2
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0	-
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	65.131	102.569	63,5
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	272.703	290.560	93,9
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	272.703	290.560	93,9
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0	-
41	**TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)**	**266**	**3.139.038**	**2.644.584**	**118,7**
410	SUBVENCIJE (268+269+270)	267	0	0	-
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0	-
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0	-
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0	-
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (272+273+274+275+276+277+278+279+ 280)	271	3.135.606	2.642.491	118,7
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	3.135.606	2.642.491	118,7
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0	-
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (283+284+285+286+287+288+289)	282	3.432	2.093	164,0
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0	-
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0	-
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	298	73	408,2
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0	-
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	3.134	2.020	155,1
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**	**17.777.074**	**16.186.817**	**109,8**

420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+ 905+906)	296	17.777.074	16.186.817	109,8
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	90.000	403.046	22,3
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0	-
4202	Nakup opreme	299	63.230	15.928	397,0
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0	-
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	15.841.323	12.733.636	124,4
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	775.634	922.802	84,1
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	50.039	950.716	5,3
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	88.664	88.496	100,2
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	868.184	1.072.193	81,0
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**	**0**	**0**	-
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)	**928**	**7.564.796**	**6.156.707**	**122,9**
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	59	59	100,0
	Število mesecev poslovanja	930	12	12	100,0

1.3. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
75	**IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (302+313+319+320)**	**301**	**24.269**	**18.191**	**133,4**
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	23.720	17.618	134,6
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	23.720	17.618	134,6
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	549	573	95,8
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**	**9.706**	**0,0**
440	DANA POSOJILA (323+324+325+326+327+328+329+330+331+332)	322	0	9.706	0,0
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0	9.706	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**	**24.269**	**8.485**	**286,0**
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (321-301)	**349**	**0**	**0**	-

1.4. Izkaz računa financiranja

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	Indeks
1	2	3	4	5	6=4/5
50	**VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)**	**351**	**9.750.893**	**8.268.510**	**117,9**
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	9.750.893	8.268.510	117,9
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0	-
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	5.120.000	1.300.000	393,8
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0	-
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	4.630.893	6.968.510	66,5
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**	**2.163.919**	**2.142.258**	**101,0**
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	2.163.919	2.142.258	101,0
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0	-
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	558.140	558.140	100,0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0	-
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	1.605.779	1.584.118	101,4
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**	**7.586.974**	**6.126.252**	**123,8**
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)	**378**	**0**	**0**	-
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)	**379**	**46.447**	**0**	-
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)	**380**	**0**	**21.970**	**0,0**

2. POJASNILA K IZKAZOM

2.1. Pojasnila k bilanci stanja

2.1.1 Sredstva

Skupna vrednost sredstev JSS MOL na dan 31. 12. 2021 znaša 342.211.863 evrov, kar je 8.507.135 evrov oz. 2,6 % več kot predhodno leto. Povečanje sredstev pomeni, da je vrednost vseh povečanj osnovnih sredstev z nakupi zemljišč, stanovanjskih enot, opreme, neopredmetenih sredstev ter aktivnostmi na investicijah za izgradnjo stanovanjskih enot presegla zmanjšanja iz naslova obračunane amortizacije v višini 3 % od nabavne vrednosti stanovanjske enote ter drugo.
V letu 2021 je obračunana amortizacija vseh osnovnih sredstev znašala 8.382.430 evrov, vrednost premoženja JSS MOL se je zaradi amortizacije zmanjšala za 8.230.248 evrov, vrednost premoženja MOL, v upravljanju JSS MOL, pa za 152.182 evrov.
Vrednost dolgoročnih sredstev v izkazu je 332.312.792 evrov in predstavljajo 97,1 % vseh sredstev, kratkoročnih sredstev izkazanih v bilanci stanja je 9.899.071 evrov, kar je 2,9 % vseh sredstev.

2.1.1.1 Neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva

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

Opredmetena osnovna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje za pripoznanje, se ob začetnem pripoznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo nakupna cena, nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno usposobitvi za nameravano uporabo. Med nevračljive nakupne dajatve se všteva 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 2021 so enake kot v letu poprej.

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

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

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

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

Opredmetena osnovna sredstva se lahko prevrednoti zaradi okrepitve in zaradi oslabitve in sicer na podlagi cenitve, ki jo opravi pooblaščeni ocenjevalec vrednosti. Opredmetena osnovna sredstva, predvsem nepremičnine, se lahko prevrednoti, če se knjigovodski podatki o nabavni vrednosti pomembno razlikujejo od nabavne vrednosti primerljivih (enakih ali podobnih) sredstev. Vsako premoženje je pred prodajo, menjavo, nakupom ocenjeno s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti oziroma pooblaščenega revizorja. Sredstvom, ki niso bila predmet razpolaganja oz. povečanja / zmanjšanja namenskega premoženja, se v letu 2021 vrednost ni prevrednotila.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše nepremičnine. Njihova neodpisana vrednost konec leta znaša 320.877.635 evrov, kar je za 3,0 % oz. 9.346.198 evrov več kot leto poprej.

Preglednica 1: Neodpisane vrednosti nepremičnin

Vsebina	2021	delež v %	2020	delež v %
1	2	3	4	5
Nepremičnine v lasti JSS MOL	**318.926.531**	**99,4**	**308.719.158**	**99,1**
Zemljišča	20.271.550	**6,3**	22.412.001	**7,2**
Stanovanja in druge enote	280.876.584	**87,5**	264.618.620	**84,9**
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	17.778.397	**5,5**	21.688.537	**7,0**
Nepremičnine v lasti MOL, v upravljanju	**1.951.104**	**0,6**	**2.812.279**	**0,9**
Zemljišča	567.518	**0,2**	621.204	**0,2**
Stanovanja in druge enote	1.383.586	**0,4**	2.153.933	**0,7**
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	0	**0,0**	37.142	**0,0**
Nepremičnine	**320.877.635**	**100,0**	**311.531.437**	**100,0**

Konec leta je bilo v registru osnovnih sredstev 6.884 enot, od tega je bilo 4.433 stanovanjskih enot, kar je 157 enot več kot leto poprej. Število pokritih parkirnih mest in garaž je 2.447, to je 530 enot več v primerjavi s preteklim letom, zaradi evidentiranja parkirnih mest kot samostojnih enot za oddajo v najem po Sklepu z dne 1.9.2021 št. 450-30/2021-1. Poslovni prostori so 4, kar je enako kot leto prej. V lasti MOL je bilo 40 enot, v lasti JSS MOL pa 6.844 enot. Število enot v registru osnovnih sredstev po stanju 31. 12. 2021 po vrsti in lastništvu je razvidno iz naslednje preglednice.

Preglednica 2: Enote po vrsti in lastništvu

Vsebina	Število enot 31.12.2021			Povečanje/ Zmanjšanje	Število enot 31.12.2020		
	JSS	MOL	Skupaj		JSS	MOL	Skupaj
Stanovanjske enote	4.395	38	4.433	157	4.223	53	4.276
Enote v barakah	0	0	0	-2	0	2	2
Parkirna mesta	2.447	0	2.447	530	1.917	0	1.917
Poslovni prostori	2	2	4	0	1	3	4
Vse enote	**6.844**	**40**	**6.884**	685	**6.141**	**58**	**6.199**

2.1.1.2 Osnovna sredstva v lasti JSS MOL

Neodpisana vrednost nepremičnin v lasti JSS MOL je konec leta znašala 318.926.531 evrov oz. 3,3 % več kot leto poprej.

Preglednica 3: Gibanje vrednosti lastnih nepremičnin

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine v pridobivanju in obnove enot	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2020	**22.412.001**	**376.237.898**	**21.688.537**	**420.338.436**
Nabave	50.039	90.000	16.281.162	16.421.201
Novo Brdo E1 - zaključena investicija	-2.687.353	21.584.450	-18.897.097	0
Povečanje NV - zaključene obnove	0	39.843	-839.263	-799.420
Polje IV dvorana – zaključena investicija	-6.283	394.481	-388.198	0
Povečanje NV - vnos skupnih PM	0	1.720.000	0	1.720.000
Povečanje NV - namensko premoženje	740.885	1.266.686	0	2.007.571
Povečanje NV - drugo	80.908	6.740	0	87.648
Zmanjšanje NV - namensko premoženje	-178.445	-657.867	-66.744	-903.056
Zmanjšanje NV - izločitve, drugo	-140.203	-1.060.951	0	-1.201.154
Stanje 31.12.2021	**20.271.550**	**399.621.281**	**17.778.397**	**437.671.227**
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2020	**0**	**111.619.278**	**0**	**111.619.278**
Amortizacija	0	8.198.269	0	8.198.269
Povečanje PV - drugo	0	6.832	0	6.832
Zmanjšanje PV - namensko premoženje	0	-14.169	0	-14.169
Zmanjšanje PV - zaključene obnove	0	-799.420	0	-799.420
Zmanjšanje PV - izločitve	0	-266.095	0	-266.095
Stanje 31.12.2021	**0**	**118.744.696**	**0**	**118.744.696**
Neodpisana vrednost 31.12.2021	***20.271.550***	***280.876.584***	***17.778.397***	***318.926.531***

Vrednost **zemljišč** v lasti JSS MOL (skupina 020) na dan 31.12.2021 je 20.271.550 evrov, kar je 9,6 % manj kot preteklo leto. Povečala se je zaradi nakupa na lokaciji Bizovik za 50.039 evrov, zaradi prenosa v namensko premoženje na lokacijah Litijska - Pesarska, Cesta dolomitskega odreda 17 in Cesta španskih borcev za 740.885 evrov ter prevrednotenja in drugo za 80.908 evrov. Zmanjšala se je zaradi preknjiženja pripadajočih zemljišč zaključene investicije Novo Brdo E1 k stanovanjskim enotam v vrednosti 2.687.353 evrov in preknjiženja pripadajočega zemljišča zaključene dvorane v soseski Polje IV za 6.283 evrov. Zmanjšala se je tudi zaradi Sklepa o zmanjšanju namenskega premoženja na lokacijah Nad Motelom in Novo Brdo E1 za 178.445 evrov ter zaradi prodaj na lokacijah Povšetova - Potočnikova 14 in Vinčarjeva in drugo za 140.203 evrov.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 - 031) v lasti JSS MOL znaša 280.876.584 evrov in je za 6,1 % višja kot leto poprej. Nabavna vrednost objektov znaša 399.621.281 evrov in je za 6,2 % višja kot leto poprej. Povečala se je zaradi nakupa v vrednosti 90.000 evrov, zaključene investicije Novo Brdo E1 v vrednosti 21.584.450 evrov, izvedenega investicijskega vzdrževanja stanovanj za 39.843 evrov, evidentiranja večnamenske dvorane Polje IV v vrednosti 394.481 evrov, vnosa skupnih parkirnih mest zaradi namena oddaje v najem v višini 1.720.000 evrov, prenosa v namensko premoženje za 1.266.686 evrov ter združitve enot za 6.740 evrov. Nabavna vrednost objektov se je zaradi prenosa iz namenskega premoženja znižala za 657.867 evrov, preostalih izločitev je bilo za 1.060.951 evrov.

Popravek vrednosti znaša 118.744.696 evrov, kar je 6,4 % več kot leto prej. Povečal se je za obračunano amortizacijo v višini 8.198.269 evrov in drugih razlogov za 6.832 evrov, zmanjšal pa zaradi prenosa po

Sklepu o zmanjšanju namenskega premoženja za 14.169 evrov, izvedenega investicijskega vzdrževanja za 799.420 evrov in iz naslova izločitev za 266.095 evrov.

JSS MOL je imel konec leta v registru osnovnih sredstev 6.844 enot, od tega 4.395 stanovanjskih enot, 2.447 parkirnih mest in 2 poslovna prostora. 174 stanovanjskih enot, 188 parkirnih mest in 1 poslovni prostor je bilo pridobljenih zaradi zaključene investicije, kot poslovni prostor je bila evidentirana tudi večnamenska dvorana - Polje IV, 1 enota je bila pridobljena na podlagi rentnega odkupa, 8 stanovanjskih enot in 1 poslovni prostor zaradi prenosa v namensko premoženje, 344 parkirnih mest je bilo na novo evidentiranih zaradi namena oddaje. Med letom je bilo zaradi prodaj in drugih razlogov izločenih 11 stanovanj, 2 parkirni mesti in 2 poslovna prostora.

Na dan 31. 12. 2021 je vrednost **nepremičnin v pridobivanju in obnov enot** last JSS MOL (skupina 023) 17.778.397 evrov, kar je 18,0 % manj kot preteklo leto. Povečanje je bilo v višini 16.281.162 evrov zaradi aktivnosti na lokacijah Zelena jama F6 - Zvezna, Rakova jelša II, Polje IV dvorana, Jesihov štradon, Cesta v Gorice, Nad motelom – Cesta dveh cesarjev, Povšetova – Novi center, Litijska - Pesarska, Rakova jelša I, Zelena jama F4, zavetišče za brezdomce ob Poljanski cesti, Cesta španskih borcev, Celovška 185, Novo Brdo E1 in investicijskega vzdrževanja stanovanj. Zmanjšanje pa zaradi zaključitve investicij Novo Brdo E1 v vrednosti 18.897.097 evrov in dvorane v soseski Polje IV za 388.198 evrov, zaradi prenosa ceste v soseski Novo Brdo E1 po Sklepu o zmanjšanju namenskega premoženja za 66.744 evrov ter zaradi zaključenih obnov stanovanj za 839.263 evrov.

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** (skupina 04, 05) je konec leta znašala 86.121 evrov in je 26,2 % nižja kot leto poprej. Med letom je bilo novih nabav za 28.812 evrov, izločitev zaradi prenosa opreme dvorana Polje IV in Novo Brdo E1 na podlagi sklepa o zmanjšanju namenskega premoženja in drugo pa za 29.030 evrov.
Popravek vrednosti se je povečal za obračunano amortizacijo v višini 31.978 evrov, zmanjšal pa zaradi izločitev za 1.693 evrov.

2.1.1.3 Osnovna sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL

Pretežni del sredstev MOL, v upravljanju JSS MOL, predstavljajo nepremičnine. Neodpisana vrednost **nepremičnin** v upravljanju je konec leta znašala 1.951.104 evrov oz. 30,6 % manj kot leto poprej. Spremembe na nepremičninah prejetih v upravljanje so razvidne iz spodnje preglednice.

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

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine v pridobivanju in obnove enot	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2020	**621.204**	**4.202.796**	**37.142**	**4.861.142**
Nabave	0	0	144.078	144.078
Kunaverjeva 12-14 – zaključena investicija	0	174.496	-174.496	0
Povečanje NV - prenos v upravljanje, drugo	173.027	201.546	0	374.573
Povečanje NV - zaključene obnove	0	6.076	-6.724	-648
Zmanjšanje NV - prenos v nam. premoženje	-173.027	-807.727	0	-861.413
Zmanjšanje NV - izločitve	-53.686	-751.752	0	-924.779
Stanje 31.12.2021	**567.518**	**3.025.435**	**0**	**3.592.953**
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2020	**0**	**2.048.863**	**0**	**2.048.863**
Amortizacija	0	38.713	0	38.713
Zmanjšanje PV - zaključene obnove	0	-648	0	-648
Zmanjšanje PV - prenos v nam. premoženje	0	-24.134	0	-24.134
Zmanjšanje PV - drugo	0	-6.757	0	-6.757
Zmanjšanje PV - izločitve	0	-414.187	0	-414.187
Stanje 31.12.2021	**0**	**1.641.849**	**0**	**1.641.849**
Neodpisana vrednost 31.12.2021	***567.518***	***1.383.586***	***0***	***1.951.104***

Vrednost **zemljišč** last MOL, v upravljanju JSS MOL, (skupina 020) na dan 31. 12. 2021 znaša 567.518 evrov, kar je 8,6 % manj kot leto poprej. Vsa zemljišča so evidentirana na lokaciji Cesta Španskih borcev. Zmanjšanje v višini 53.686 evrov je zaradi sklepa o prenosu zemljišč na lokaciji Peruzzijeva 164 v upravljanje MOL ORN. Tekom leta so bila iz upravljanja MOL ORN na podlagi sklepa prenesena v upravljanje JSS MOL zemljišča pripadajoča stavbi Cesta dolomitskega odreda 17 v vrednosti 173.027 evrov in v enaki vrednosti na podlagi sklepa prenesena v namensko premoženje.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 – 031) je konec leta znašala 1.383.586 evrov in je 35,8 % nižja kot leto prej. Nabavna vrednost objektov znaša 3.025.436 evrov in je 28 % nižja kot predhodno leto. Povečala se je zaradi zaključene investicije preureditve poslovnega prostora na naslovu Kunaverjeva ulica 12-14 v stanovanjske enote za 174.496 evrov in neodpisane vrednosti tega poslovnega prostora za 201.546 evrov ter izvedenega investicijskega vzdrževanja za 6.076 evrov. Zmanjšala se je zaradi prenosa enot na Kunaverjevi ulici 12-14, Ob žici 1/1, Ob žici 1/22, Ulica Polonce Čude 11/9 in Zvonarska ulica 9/116 v namensko premoženje JSS MOL v višini 807.727 evrov ter izločitev za 751.752 evrov zaradi prodaje 7 enot na naslovu Čopova ulica 7 in 9b, prenosov enot na MOL ORN (baraki Peruzzijeva 164) in MOL OPVI (Dolenjska cesta 20 in Prule 13) in vrnitve enote na naslovu Puharjeva ulica 5/18 v postopku denacionalizacije. Popravek vrednosti znaša 1.641.849 evrov, kar je 19,9 % manj kot lani. Povečan je za obračunano amortizacijo za 38.713 evrov, zmanjšan pa zaradi zaključene obnove enote za 648 evrov, prenosov v namensko premoženje za 24.134 evrov in drugih razlogov za 6.757 evrov ter izločitev iz upravljanja JSS MOL za 414.187 evrov.

V registru osnovnih sredstev je bilo konec leta 40 enot v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL, od tega 38 stanovanjskih enot in 2 poslovna prostora. Zaradi zaključene investicije se je število povečalo za 3

stanovanjske enote. Zaradi prodaj, prenosa v namensko premoženje in drugih razlogov je bilo izločenih 21 enot, od tega 18 stanovanjskih enot, 2 enoti v barakah in 1 poslovni prostor.

Na **nepremičninah v pridobivanju** (skupina 023) so bile na dan 31.12.2021 zaključene vse aktivnosti. Novih nabav zaradi preurejanja poslovnega prostora v stanovanjske enote na Kunaverjevi ulici 12-14 ter prenove stanovanjske enote na Zvonarski ulici 9 je bilo za 144.078 evrov. Končna vrednost zaključene investicije Kunaverjeva 12-14 je bila 174.496 evrov, prenove enote pa 6.724 evrov.

V letu 2021 se je nadaljevalo s posodabljanjem informacijskega sistema za podporo poslovnim procesom. Neodpisana vrednost **neopredmetenih osnovnih sredstev** (skupina 00 – 01) konec leta je 14.495 evrov in je 18,4 % nižja kot leto poprej.

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** (skupina 04, 05) je konec leta znašala 44.467 evrov in je za 29,4 % višja kot leto poprej. Nabavna vrednost se je med letom povečala zaradi novih nabav za 33.586 evrov ter zmanjšala zaradi izločitev iz uporabe za 5.954 evrov. Popravek vrednosti se je povečal za obračunano amortizacijo v višini 19.793 evrov ter za enkraten odpis drobnega inventarja ob nabavi v vrednosti 3.686 evrov, zmanjšal pa zaradi izločitev iz uporabe za 5.954 evrov.

2.1.1.4 Druga sredstva

Dolgoročno dana posojila posameznikom so v bilanci stanja (skupina 07) izkazana v višini 41.285 evrov in so zmanjšana za 12.155 evrov, kolikor je ocenjena vrednost terjatev zapadlih v letu 2022. Vrednost dolgoročnih terjatev, ki zapadejo v plačilo v naslednjih 12 mesecih, se v izkazu bilanca stanja izkaže med kratkoročnimi terjatvami iz financiranja. Vrednost dolgoročnih terjatev do posojilojemalcev je za 21,3 % nižja kot leto poprej. V letu 2021 ni bilo sklenjenih novih pogodb. Konec leta 2021 je bilo aktivnih 9 posojilnih pogodb.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja (skupina 08) znašajo 11.248.789 evrov, kar ostaja na ravni iz predhodnega leta. Večina teh terjatev, v višini 11.246.678 evrov, je iz naslova projekta Zelena jama F4 in sicer sklenitve prodajne pogodbe za nakup 80 stanovanj in 83 parkirnih mest ter menjalne pogodbe za menjavo dveh zemljišč za 8 stanovanj in 5 parkirnih mest, ki bodo zgrajena in pridobljena najkasneje do 12. 5. 2023. Terjatve iz naslova kupnin znašajo 2.525 evrov. V bilanci stanja je ta postavka znižana za ocenjeno vrednost obrokov zapadlih v letu 2022 v višini 414 evrov. Za ta znesek so v izkazu povečane druge kratkoročne terjatve. Aktivni sta le še 2 pogodbi o obročnem plačilu kupnine iz privatizacije.

Dobroimetja pri bankah in na računih (skupina 11) so konec leta znašala 1.033.364 evrov, kar je 2,6 % več kot preteklo leto, od tega je 616.265 evrov sredstev na transakcijskih računih in 417.099 evrov sredstev na posebnih računih za posebne namene.

Kratkoročne terjatve do kupcev (skupina 12) zajemajo terjatve za neprofitne in tržne najemnine, uporabnine, stanovanjske stroške, vračila subvencij, najemnine garaž, skupnih delov stavb in poslovnih prostorov in konec leta znašajo 951.986 evrov, kar je 1,0 % oz. 9.241 evrov več kot leto prej. Povečanje je iz naslova terjatev z zapadlostjo do 1 leta v višini 58.807 evrov.
Terjatve z zapadlostjo do enega leta predstavljajo 36,2 %, terjatve od 1 leta do 3 let 9,9 % in terjatve nad 3 leta 53,9 % stanja terjatev konec leta.

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

Starost	2018	2019	2020	2021	2021/2020	Struktura 2021
do 90 dni	221.831	215.862	180.702	234.303	129,7	24,6
od 90 dni do 1 leta	142.473	122.425	105.079	110.284	105,0	11,6
od 1 leta do 3 let	125.758	128.828	104.567	94.679	90,5	9,9
nad 3 leta	612.593	599.507	552.398	512.720	92,8	53,9
Skupaj ter. iz najemnin	**1.102.656**	**1.066.622**	**942.745**	**951.986,18**	**101,0**	**100,0**

Iz gornje preglednice terjatev po starosti je razvidno povečanje terjatev iz najemnin predvsem v prvih dveh starostnih skupinah, kar je posledica dviga najemnin po novem stanovanjskem zakonu SZ -E1 in obračunanih najemnin brez znižanja zaradi nepravilnih zneskov subvencij na odločbah Centrov za socialno delo. Terjatve z zapadlostjo nad 1 letom so se zmanjšale, predvsem terjatve starejše od 3 let. Slednje je v največji meri rezultat odpisov in odpustov po končanih stečajih ter tudi opominjanja, skrbnega spremljanja dolžnikov ob začetku nastajanja dolga, ko je še obvladljiv, nudenja možnosti obročnega poplačila dolga ter izvajanja antideložacijske dejavnosti, ki pomeni preventivno delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj ter bivalnih enot, zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja (predstavniki društva nudijo pomoč pri vselitvi, vsakomesečno jih opozarjajo na redno plačevanje položnic, seznanjajo jih z možnostjo subvencioniranja najemnine in uveljavljanja pravice do denarne pomoči, itd.), kot tudi pravočasne sprožitve postopka izterjave dolga. Terjatve starejše od 3 let so vse v postopkih sodne izterjave. Po izpraznitvi najemne stanovanjske enote nekateri dolžniki ne prijavijo novega bivališča v Sloveniji, kar ovira izterjavo.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (skupina 14) znašajo 1.041.693 evrov in so 6 krat večje kot leto poprej, ker proračun MOL ni plačal zahtevkov za november in december za subvencije neprofitnih najemnin v višini 375.949 evrov in subvencije tržnih najemnin v višini 479.158 evrov. Kot vsako leto je tudi konec tega leta neplačan zahtevek za decembrske plače izplačane v januarju, ki znaša 186.586 evrov.

Kratkoročne terjatve iz financiranja (skupina 16) so izkazane v višini 12.377 evrov, kar je 5,2 % manj kot preteklo leto. Povečane so za ocenjeno vrednost glavnic dolgoročnih stanovanjskih posojil danih posameznikom zapadlih v naslednjih 12 mesecih v višini 12.155 evrov.

Druge kratkoročne terjatve (skupina 17) so izkazane v višini 3.556.590 evrov, kar je 12,9 % manj kot predhodno leto in so povečane za ocenjeno vrednost obročnih plačil kupnin zapadlih v letu 2022 v znesku 414 evrov. V bruto bilanci so evidentirane kot sledi:

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	2021	2020
Terjatve do ZZZS in ZZ iz naslova refundacij za plače	7.027	1.096
Terjatve za vstopni DDV	828	1.697
Terjatve za kredite v izterjavi in obročna plačila	125.565	142.677
Terjatve za sodne stroške	146.845	152.110
Terjatve za vračila tržnih subvencij po odločbah	45.323	47.811
Druge kratkoročne terjatve	33.469	311.700
Terjatve za poravnane obratovalne stroške	385.456	421.637
Terjatve za pogodbene kazni	2.802.717	3.004.017
Terjatve iz naslova zavarovanj	8.946	0
Skupaj druge kratkoročne terjatve	**3.556.176**	**4.082.747**

Zmanjšale so se največ zaradi plačila nezapadle terjatve v višini 297.000 evrov za kupnino stanovanjske enote Dalmatinova ulica 3 in delnega plačila pogodbene kazni izvajalca Begrad d.d. - v stečaju v višini 201.300 evrov ter na podlagi sklepov o odpustu obveznosti po končanem postopku osebnega stečaja in odpisov skupno 36.256 evrov. Konec leta so povečane terjatve do ZZZS in ZZ iz naslova refundacij plač ter iz naslova zavarovanj, ki pa se redno plačujejo.

Največji delež še vedno predstavljajo terjatve za pogodbene kazni (78,8 %). Najvišja je kljub delnemu poplačilu do izvajalca objekta Polje III Begrad d.d. - v stečaju za 2.049.410 evrov, ki je bila v celoti priznana. V stečajno maso GPG d.d. - v stečaju je prijavljen nepobotan del pogodbene kazni zaradi zamude pri izročitvi objekta Polje II v višini 465.520 evrov in sicer je bila vložena tožba v stečajnem postopku v skladu z napotitvenim sklepom. Poleg teh so evidentirane še do izvajalca objekta Pečinska ulica 2 Prosol d.o.o. – v stečaju v višini 116.667 evrov ter do NGD gradbeni inženiring d.o.o. – v stečaju izvajalca objektov Vodnikova ulica 5 v višini 81.811 evrov in Ob Ljubljanici 42 v višini 89.309 evrov.

Med **neplačanimi odhodki** (skupina 18, proti konta obveznosti skupine 21, 22, 23, 24 in 26) se izkazujejo odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Konec leta so znašali 3.302.925 evrov in so za 26,5 % nižji kot predhodno leto. V spodnji preglednici je primerjava stanj kontov skupine 18 s stanji protikontov kratkoročnih obveznosti. Skupina 26 je v bilanci stanja povečana za znesek kratkoročnega dela dolgoročnih obveznosti skupine 96.

NEPLAČANI ODHODKI konta skupine 18	**Stanje BB 31.12.2021**	**OBVEZNOSTI proti konta**	**Stanje BB 31.12.2021**
Neplačani tekoči odhodki 180	526.331	Skupina 21	165.347
Neplačani tekoči transferi 181	1.235.633	Skupina 22	1.781.781
Neplačani investicijski odh. 182	1.540.961	Skupina 23	73.799
Drugi neplačani izdatki 189	0	DDV garažnin	-6.043
		Skupina 24	1.238.943
		Skupina 26	49.098
Skupaj:	**3.302.925**	**Skupaj:**	**3.302.925**

Aktivne časovne razmejitve (skupina 19) izkazujejo kratkoročno odložene odhodke dobroimetja na šestih karticah urbana v skupni višini 136 evrov.

2.1.2 Obveznosti do virov sredstev

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve so v izkazu bilanca stanja izkazane v višini 12.104.525 evrov, so 1,5 % višje kot leto poprej in povečane za ocenjeno vrednost odplačil glavnic dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2022 v višini 2.831.456 evrov.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih (skupina 21) v višini 165.347 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december, izplačane januarja in so za 18,2 % višje kot predhodno leto zaradi napredovanj v aprilu obračunanih pri plači za mesec december ter odpravnine ob odhodu v pokoj.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev (skupina 22) izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oz. dobavljeno blago in so konec leta znašale 1.781.781 evrov, kar je za 37,2 % manj kot leto poprej. Nezapadlih obveznosti je 1.746.479 evrov oz. 98,0 %, preostanek obveznosti pa je zapadlih in so zadržana sredstva do izvajalcev posameznih projektov in sanacij objektov v skladu s sklenjenimi pogodbami oz. neizpolnjenih pogodbenih določil.

Druge kratkoročne obveznosti (skupina 23) v višini 73.799 evrov so za 36,0 % nižje kot leto poprej. Zmanjšanje je posledica nižjih obveznosti za DDV (76.a. člena ZDDV-1), ki znašajo 48.189 evrov, obveznosti za dajatve in prispevke iz plač je za 23.166 evrov ter preostanek je drugih obveznosti iz poslovanja. JSS MOL je bil v letu 2021 zavezan k oddaji mesečnega obračuna DDV.

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta (skupina 24) so izkazane v višini 1.238.943 evrov, kar je 8,7 % manj kot preteklo leto. Obveznosti do MOL iz naslova odprtih terjatev iz premoženja last MOL, v upravljanju JSS MOL, so v višini 1.235.633 evrov (pretežni del,

1.024.705 evrov, predstavlja ne-pobotana pogodbena kazen do izvajalca objekta Polje III Begrad d.d. - v stečaju ter preostanek do neposrednih uporabnikov proračunov občin in države.

Kratkoročne obveznosti iz financiranja (skupina 26) predstavljajo natečene obresti za najeta posojila 2.586 evrov in glavnico posojila SID banke v višini 46.512 evrov. V bilanci stanja so povečane za ocenjena odplačila glavnic najetih dolgoročnih posojil in lastnih udeležb zapadlih v letu 2022 v višini 2.831.456 evrov in so tako izkazane v znesku 2.880.554 evrov, kar je 25,6 % več kot leto prej.

Neplačani prihodki (skupina 28, proti konta terjatev skupine 12, 14, 16 in 17) so izkazani v višini 5.543.965 evrov in so za 6,9 % višji kot leto prej. To so prihodki, ki so že nastali v obračunskem obdobju, vendar še niso bili plačani. Ob plačilu terjatev iz naslova najemnin, uporabnin, zahtevkov za izplačilo iz proračuna, kreditov, vračil tržnih subvencij, pravdnih stroškov, kupnin, odškodnin, sodnih poravnav, poravnav obratovalnih stroškov in drugo, se v enaki višini zmanjšajo neplačani prihodki. V spodnji preglednici je primerjava stanj kontov skupine 28 s proti konti kratkoročnih terjatev, ki pa so v bilanci stanja (skupini 16 in 17) povečani za znesek kratkoročnega dela dolgoročnih terjatev skupin 07 in 08.

NEPLAČANI PRIHODKI konta skupine 28	**Stanje BB 31.12.2021**	**TERJATVE proti konta**	**Stanje BB 31.12.2021**
Neplačani nedavčni prihodki 281	907.401	Skupina 12	951.986
Neplačani kapitalski prihodki 282	12.500	Skupina 14	1.041.693
Neplačani transferni prihodki 284	2.273.922	Skupina 16	222,05
Drugi neplačani prejemki 285	2.350.142	Skupina 17	3.550.063
Skupaj:	**5.543.965**	**Skupaj:**	**5.543.965**

Pasivne časovne razmejitve (skupina 29) izkazujejo dobroimetja v višini 136 evrov (proti skupina 19).

Konec leta je oblikovan **rezervni sklad** (skupina 91) v skupni višini 417.099 evrov, kar je 2,7 % manj kot leto prej. Rezervni sklad v smislu 119. člena Stvarnopravnega zakonika je oblikovan v višini 291.000 evrov in je enak preteklemu letu. Rezervacije za kreditna tveganja so oblikovane na osnovi Sklepa o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja po stanju 31. 12. 2021 v višini 126.099 evrov, kar je 8,4 % manj kot preteklo leto.

Namensko premoženje vpisano v sodni register znaša 281.365.945 evrov (podskupina 9400), kar je 1,2 % več kot leto prej, vendar le-to zmanjšuje vrednost Sklada namenskega premoženja za drugo v višini 1.361.026 evrov (podskupina 9403), zato je sklad namenskega premoženja na dan 31. 12. 2021 izkazan v višini 280.004.919 evrov, kar je 1,3 % več kot konec predhodnega leta (skupina 94).

Preglednica 6: Stanje namenskega premoženja JSS MOL

Opis	2021	2020
Namensko premoženje vpisano v sodni register	**281.365.945**	**277.980.434**
Zemljišča	-1.281.855	1.780.860
Stanovanja	21.135.902	7.326.715
Investicije	17.763.927	21.688.537
Oprema	28.733	59.236
Dana stanovanjska posojila	53.440	65.414
Kupnine	2.525	3.074
Druge dolgoročne terjatve iz poslovanja	11.246.678	11.246.678
Splošni sklad varščine	-1.023.532	-990.708
Splošni sklad lastna udeležba	-4.640.746	-4.490.279
Dolgoročna posojila SSRS	-20.971.880	-18.006.969
Dolgoročna posojila poslovnih bank (SID)	-13.348.837	-9.206.976
Dolgoročna posojila javnih skladov	-102.250	-147.694
Kratkoročna posojila poslovnih bank	-420.000	0
Dolgoročne obveznosti do pravnih oseb	-10.333.333	-10.333.333
Dolgoročne obveznosti do fizičnih oseb	-575.000	-575.000
Dolgoročne obveznosti za prejete predujme za najemnine	-9.524	-11.610
Rezultat - presežek prihodkov nad odhodki	1.114.727	23.253
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	**-1.361.026**	**-1.568.804**
Sklad namenskega premoženja JSS MOL	**280.004.919**	**276.411.631**

Dolgoročne finančne obveznosti (skupina 96) so konec leta v izkazu bilanca stanja izkazane v višini 36.232.256 evrov, kar je 22,4 % več kot predhodno leto ter so znižane za ocenjena vračila glavnic najetih posojil in lastnih udeležb v letu 2022 v višini 2.831.456 evrov. V bruto bilanci je izkazano stanje dolgoročne zadolženosti 39.063.713 evrov, od tega je za 34.422.967 evrov nezapadlih glavnic najetih kreditov pri SID banki, SSRS in EKO skladu ter za 4.640.746 evrov obveznosti iz lastnih udeležb do neprofitnih najemnikov, ki so evidentirane skladno s sklenjenimi pogodbami o lastni udeležbi. V pogodbah, sklenjenih na osnovi SZ, pred spremembo v letu 2003, je določeno, da bo lastna udeležba vrnjena najemnikom najkasneje v 10 letih po preteku 25 letnega obdobja oz. ob izselitvi, revalorizirana po TOM. Lastne udeležbe, ki so jih vplačali uspeli na 9. in kasnejših javnih razpisih, pa so obračunane skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem[17] in znašajo 10 % točkovne vrednosti dodeljenega neprofitnega stanovanja, izračunane po pravilniku iz 116. člena SZ-1. Najemodajalec je obvezan vrniti lastno udeležbo po preteku 10 let v protivrednosti v evrih, obrestovano z 2 % obrestno mero.

Druge dolgoročne obveznosti iz poslovanja (skupina 97) so konec leta znašale 11.941.390 evrov in so za 0,2 % višje kot leto poprej. Večina obveznosti je iz naslova prodajne pogodbe s KOSS d.o.o. za nakup 80 stanovanjskih enot in 83 parkirnih mest, ki bodo predvidoma zgrajena in pridobljena sredi leta 2023 (10.333.333 evrov) ter na podlagi prodajne pogodbe s fizično osebo, kateri bo JSS MOL kupnino za zemljišči s stavbama (za rušenje) poravnal v naravi, to je z novozgrajenimi stanovanjskimi enotami v skupni površini 200 m^2 in 5 parkirnimi mesti, najkasneje do 31.5.2026 (575.000 evrov).
Povečale so se obveznosti iz prejetih varščin, ki se najemnikom vrnejo ob predaji nepoškodovanega izpraznjenega stanovanja zmanjšane za morebitni dolg iz najemnega razmerja, stroške ureditve stanovanja in drugo, ter znašajo 1.023.533 evrov. 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 9.524 evrov.

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

OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA V LASTI MOL, PREJETA V UPRAVLJANJE JSS MOL	2021	2020
Stanovanja	1.383.586	2.153.933
Objekti v prenovi	0	37.142
Oprema	44.467	34.361
Materialne pravice	14.495	17.770
Zemljišča	567.518	621.204
Skupaj obveznosti za sredstva v upravljanju	**2.010.066**	**2.864.410**
Rezultat - presežek odhodkov nad prihodki	**-498.392**	**550.300**
Skupaj obvez.za sredstva v upravljanju z rezultatom	**1.511.674**	**3.414.710**

Vrednost neopredmetenih in opredmetenih osnovnih **sredstev v upravljanju** (skupina 980) konec leta znaša **2.010.066** evrov in je za 29,8 % nižja kot preteklo leto, predvsem zaradi prenosov v namensko premoženje JSS MOL in v upravljanje MOL ORN ter prodaj in amortizacije. Presežek iz preteklih let v višini 550.300 evrov, ki izhaja iz prilivov na napačen transakcijski račun glede na lastništvo enote zaradi prenosov enot v namensko premoženje, je proračun MOL konec leta prenakazal na transakcijski račun JSS MOL-namenska sredstva. Iz upravljanja s premoženjem v lasti MOL je za leto 2021 izkazan presežek odhodkov nad prihodki v višini 498.392 evrov. Skupna obveznost za sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL, na dan 31.12.2021 je izkazana v višini 1.511.674 evrov. Za sredstva v upravljanju je z MOL sklenjena pogodba o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL. Najemnine in drugi pripadajoči prihodki iz naslova sredstev v lasti MOL, danih v upravljanje JSS MOL, se zbirajo na računu MOL - najemnine. Skladno z odlokom o proračunu MOL se namenski prihodki stanovanjskega gospodarstva načrtujejo za porabo na proračunskih postavkah 061003 Gospodarjenje in prenove s stanovanji MOL - namenska sredstva in 061007 Obratovalni stroški in upravljanje neprofitnih stanovanj MOL - namenska sredstva, ki sta vključeni v finančni načrt proračunskega uporabnika 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije.

2.2. Pojasnila k izkazu prihodkov in odhodkov

PRIHODKI	2021	2020
Nedavčni prihodki	8.697.987	8.000.520
Kapitalski prihodki	1.874.328	1.328.015
Transferni prihodki	8.739.102	9.143.977
Prejeta sredstva iz EU	169.582	1.958
Skupaj prihodki	**19.480.999**	**18.474.470**

Realizirani prihodki v višini 19.480.999 evrov so za 5,4 % večji kot preteklo leto.

NEDAVČNI PRIHODKI	2021	2020
Prihodki od obresti	0	15
Prihodki od premoženja	8.330.961	7.727.253
Prihodki od prodaje blaga in storitev	5.186	8.012
Drugi nedavčni prihodki	361.840	265.240
Skupaj nedavčni prihodki	**8.697.987**	**8.000.520**

Nedavčni prihodki (skupina 71) so realizirani v višini 8.697.987 evrov in so 8,7 % večji kot leto prej. Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 8.330.961 evrov, kar je 7,8 % več kot v predhodnem letu in 1,5 % več od načrtovanega. Najpomembnejši so prihodki od neprofitnih najemnin v višini 6.615.824 evrov, ki so 7,0 % višji kot v preteklem letu in prihodki od tržnih najemnin v višini 1.458.168 evrov, ki so 10,5 % višji kot v preteklem letu. V primerjavi s preteklimi leti so se največ, za 44,8 %, zvišali prihodki od najemnin za garaže, ki se samostojno oddajajo v stanovanjskih soseskah, in znašajo 133.165 evrov. Manjši delež pa predstavljajo prihodki od uporabnin, zamudnih obresti iz najemnin, povračil stanovanjskih stroškov in drugi.

Prihodki od prodaje blaga in storitev so realizirani s prodajo električne energije v višini 5.186 evrov, kar je 35,5 % manj kot leto prej, saj je bila ena od elektrarn v okvari 4 mesece.
Druge nedavčne prihodke v višini 361.840 evrov, ki jih je 36,4 % več kot preteklo leto, predstavljajo plačila poravnav obratovalnih stroškov v višini 128.600 evrov, delno plačana pogodbena kazen izvajalca izgradnje stanovanjske soseske Polje III Begrad d.d. – v stečaju v znesku 100.650 evrov, varščin, vračil tržnih subvencij po odločbah, zmanjšanja rezervacij za kreditna tveganja, zavarovalnin, plačil sodnih stroškov in sodnih poravnav ter zamudnih obresti le-teh in drugo.

KAPITALSKI PRIHODKI	**2021**	**2020**
Prihodki od prodaje poslovnih objektov	0	315.000
Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	1.358.864	814.000
Kupnine JZP	156.679	0
Kupnine solastniških deležev	22.099	0
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	191.595	190.000
Prihodki od ustanovitve stvarne služnosti	67.326	9.015
Prihodki od ustanovitve stavbnih pravic	77.765	0
Skupaj kapitalski prihodki	**1.874.328**	**1.328.015**

Kapitalski prihodki (skupina 72) v višini 1.874.328 evrov so bili realizirani s prodajo osnovnih sredstev in so 41,1 % višji kot leto poprej.
Od prodaj stanovanjskih enot oziroma stanovanjskih delov na naslovih Dalmatinova ulica 3/5 (drugi del kupnine), Potočnikova ulica 12, Pod ježami 20/1, Šifrerjeva ulica 41, Poljanska cesta 15/6, Bavdkova ulica 13/4 ter parkirnih mest na naslovih Rakuševa ulica 10/396 in Štihova ulica 19 so bili realizirani prihodki v skupni višini 1.358.864 evrov. Od prodaj solastniških deležev v zvezi z nakupom po sistemu deljenega lastništva kot javno – zasebnim partnerstvom na naslovih Mesarska cesta 16/4, Cesta v zgornji log 38/8 in Reboljeva ulica 2/223 so bili realizirani prihodki v skupni višini 156.679 evrov. Prihodki od prodaj drugih solastniških deležev na naslovih Pražakova ulica 11, Kotnikova ulica 15 in Gašperšičeva ulica 7 so bili v skupni višini 22.099 evrov.
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč so bili realizirani s prodajo zemljišč na lokacijah Potočnikova ulica 12, Nad motelom in Vinčarjeva v skupni vrednosti 191.595 evrov.
Za ustanovitev stvarnih služnosti je pet upravičencev plačalo 67.326 evrov in od ustanovitve stavbnih pravic je en upravičenec plačal 77.765 evrov.

TRANSFERNI PRIHODKI
Transferni prihodki (skupina 74) so znašali 8.739.102 evrov, kar je 4,4 % manj kot leto prej. Največ transfernih prihodkov v znesku 8.642.711 evrov je iz proračuna MOL. Iz proračunov občin Vrhnika in Kranj je bilo prejetih 17.917 evrov transferov za subvencije neprofitnih najemnin ter iz proračuna Republike Slovenije – kohezijski sklad za Prenovo obstoječega naselja Cesta španskih borcev 41.906 evrov. Iz proračuna Republike Slovenije je bil prejet tudi transfer za krizni dodatek za delo v tveganih razmerah v višini 36.568 evrov.

PREJETA SREDSTVA IZ EU
Med prihodki iz proračuna EU (skupina 78) so evidentirana sredstva v višini 169.582 evrov prejeta iz proračuna EU – kohezijskega sklada v višini 167.624 evrov in iz Norveških skladov 1.958 evrov na osnovi partnerske pogodbe na projektu "ZA STANOVANJSKE ZADRUGE" iz Programa Active Citizens Fund.

ODHODKI	**2021**	**2020**
Tekoči odhodki	6.129.683	5.799.776
Tekoči transferi	3.139.038	2.644.584
Investicijski odhodki	17.777.074	16.186.817
Skupaj odhodki	**27.045.795**	**24.631.177**

V letu 2021 so bili realizirani odhodki 9,8 % višji kot v predhodnem letu.

TEKOČI ODHODKI	2021	2020
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.816.093	1.682.105
Prispevki na plače in premije KDPZ	285.789	268.099
Izdatki za blago in storitve	3.664.350	3.428.644
- pisarniški material in storitve	62.764	50.654
- posebni mat. in storitve (geodet.st., zdrav. pregl., katalogi)	16.740	51.198
- energija, voda in komunikacije	54.499	58.856
- prevozni stroški in storitve	508	293
- izdatki za službena potovanja	13.223	3.033
- tekoče vzdrževanje	3.316.552	3.064.743
- poslovne najemnine in zakupnine - NUSZ	17.357	25.924
- drugi operativni stroški	182.707	173.943
Plačila obresti	90.748	130.368
Rezervacije	272.703	290.560
Skupaj tekoči odhodki	**6.129.683**	**5.799.776**

Tekoči odhodki (skupina 40) so bili realizirani v višini 6.129.683 evrov in so 5,7 % višji kot preteklo leto in 0,1 % višji od načrtovanih. Plače in drugi izdatki zaposlenim so 8,0 % višji od prejšnjega leta in 2,0 % nižji od načrtovanih. Izdatki za blago in storitve so 6,9 % višji kot leto poprej, predvsem zaradi višjih stroškov tekočega vzdrževanja enot.
Plačila domačih obresti so bila realizirana v višini 90.748 evrov, kar je 30,4 % manj kot predhodno leto. Obresti od vrnjenih lastnih udeležb je bilo 48.900 evrov (obrestno mero 2 % določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem), od dolgoročnih posojil SSRS 16.231 evrov in SID banke 25.059 evrov ter od medletnega koriščenja kratkoročnega posojila 558 evrov.
Sredstva rezervnega sklada so bila porabljena v višini 272.703 evrov.

TEKOČI TRANSFERI	2021	2020
Transferi posameznikom in gospodinjstvom	3.135.606	2.642.491
Drugi tekoči domači transferi	3.432	2.093
Skupaj tekoči transferi	**3.139.038**	**2.644.584**

Tekoči transferi (skupina 41) so bili realizirani v višini 3.139.038 evrov, kar je 18,7 % več kot predhodno leto. Med transferi posameznikom in gospodinjstvom prevladujejo subvencije tržnih najemnin v skupnem znesku 2.910.762 evrov, subvencij neprofitnih najemnin drugim lastnikom je bilo 205.081 evrov, odškodnin za izpraznitev enot za rušenje 19.492 evrov in 271 evrov vračil subvencij po odločbah. Med drugimi tekočimi transferi je evidentirano 3.134 evrov plačil 2 % davka na promet nepremičnin ter 298 evrov prenakazil prejetih kupnin od privatizacije stanovanj po stanovanjskem zakonu Slovenskemu državnemu holdingu.

INVESTICIJSKI ODHODKI	2021	2020
Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov	90.000	403.046
Nakup opreme	63.230	15.928
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	15.841.323	12.733.636
Investicijsko vzdrževanje in obnove	775.634	922.802
Nakup zemljišč	50.039	950.716
Nakup nematerialnega premoženja	88.664	88.496
Študije o izvedljivosti projektov	868.184	1.072.193
Skupaj investicijski odhodki	**17.777.074**	**16.186.817**

Investicijski odhodki (skupina 42) so realizirani v višini 17.777.074 evrov, kar je 9,8 % več kot leto prej in so po posameznih projektih predstavljeni v poslovnem poročilu pri realizaciji letnih programov.

2.3. Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	2021	2020
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov	23.720	17.618
Prejete kupnine iz naslova privatizacije	549	573
Dana posojila posameznikom	0	-9.706
Prejeta minus dana posojila	**24.269**	**8.485**

Skupno je bilo prejetih vračil posojil in kupnin iz naslova privatizacije 24.269 evrov, kar je 33,4 % več kot leto prej. Prejemki vračil danih posojil od posameznikov (skupina 75) so višji zaradi poplačila posojila s strani dedičev dolžnika na podlagi sklenjenega dogovora, saj se je terjatev predhodno uspešno izterjevala v izvršilnem postopku. Iz naslova privatizacije, prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu, se obročno plačujeta še dve kupnini po končanih dolgotrajnih sodnih postopkih (do poplačila ima ena stranka 6, druga pa še 103 obrokov). Danih posojil ni bilo (skupina 44).

2.4. Pojasnila k izkazu računa financiranja

IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA	2021	2020
Kratkoročni - revolving kredit	420.000	0
Dolgoročni krediti najeti pri SID banki	4.700.000	1.300.000
Dolgoročni krediti najeti pri javnih skladih SSRS	4.293.973	6.818.763
Prejete lastne udeležbe	336.920	149.747
Odplačila dolgoročnih kreditov poslovnim bankam SID	-558.140	-558.140
Odplačila dolgoročnih kreditov javnim skladom SSRS, EKO	-1.397.373	-1.267.201
Vračila lastnih udeležb	-208.406	-316.917
Neto zadolževanje oz. neto odplačilo dolga	**7.586.974**	**6.126.252**

Zadolžitev se je povečala za 9.750.893 evrov (skupina 50) zaradi črpanja dolgoročnega kredita SID banke v višini 4.700.000 evrov in Stanovanjskega sklada RS v višini 2.980.000 evrov za sofinanciranje investicije izgradnje stanovanjske soseske Rakova jelša II in črpanja kredita Stanovanjskega sklada RS v višini 1.313.973 evrov za sofinanciranje investicije izgradnje soseske Novo Brdo E1. Vplačanih je bilo 336.920 evrov lastnih udeležb od neprofitnih najemnikov uspelih na listah B javnega razpisa.
Z rednim plačevanjem anuitet za prejeta posojila in vračanjem lastnih udeležb se je dolgoročna zadolženost zmanjšala za 2.163.919 evrov (skupina 55) in sicer je bilo vrnjenih glavnic SID banki za 558.140 evrov, SSRS za 1.351.928 evrov ter EKO skladu za 45.445 evrov. Vrnjenih je bilo tudi 208.406 evrov lastnih udeležb najemnikom po preteku 10 letnega obdobja oz. ob izpraznitvi stanovanja.

Račun financiranja izkazuje povečanje neto zadolžitve v višini 7.586.974 evrov.

3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA[18]

1. Vsi prejemki in izdatki izhajajo **iz javne službe** stanovanjskega sklada. Vse izvajane naloge so bile načrtovane v Stanovanjskem programu MOL 2019 - 2022 oz. Rebalansu finančnega načrta JSS MOL in Drugem rebalansu proračuna za leto 2021.
2. Konec leta JSS MOL izkazuje **dolgoročne rezervacije** za kreditna tveganja v višini 126.099 evrov in rezervni sklad v višini 291.000 evrov, skupaj 417.099 evrov sredstev na posebnih računih.
3. V letu 2021 so se sredstva na računih povečala za 46.447 evrov, kar predstavlja **skupni rezultat** leta (preglednica 7). Na namenskem premoženju JSS MOL prejemki za 544.840 evrov presegajo izdatke in skupaj z rezultatom iz preteklih let ter prenakazilom prilivov na napačen transakcijski račun glede na lastništvo enote zaradi prenosov v namensko premoženje v preteklih letih, je izkazan presežek v višini 1.114.727 evrov.
   Iz upravljanja premoženja MOL izdatki presegajo prejemke za 498.392 evrov in skupaj z rezultatom iz preteklih let ter prenakazilom prilivov na napačen transakcijski račun glede na lastništvo enote zaradi prenosov v namensko premoženje v preteklih letih, je izkazan primanjkljaj v višini 498.392 evrov. Taka razporeditev rezultata bo predlagana v sprejem ustanovitelju.

Preglednica 7: Rezultat poslovanja po lastništvu sredstev

Konto	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
71	Nedavčni prihodki	8.697.987	8.659.264	38.723
72	Kapitalski prihodki	1.874.328	1.874.328	0
74	Transferni prihodki	8.739.102	3.497.353	5.241.749
75	Prejeta vračila danih posojil	24.269	24.269	0
78	Prihodki iz proračunov EU	169.583	167.624	1.958,40
50	Zadolževanje	9.750.893	9.750.893	0
	Prihodki in drugi prejemki	**29.256.162**	**23.973.731**	**5.282.431**
40	Tekoči odhodki	6.129.683	3.763.887	2.365.796
41	Tekoči transferi	3.139.038	3.703	3.135.335
42	Investicijski odhodki	17.777.074	17.497.382	279.692
44	Dana posojila	0	0	0
55	Odplačila dolga	2.163.919	2.163.919	0
	Odhodki in drugi izdatki	**29.209.715**	**23.428.892**	**5.780.823**
	Rezultat leta 2021	46.447	544.840	-498.392
	Rezultat preteklih let	573.553	23.253	550.300
	Prenakazilo prilivov na napačen TRR glede na lastništvo enote 2007-2020	-3.666	546.634	-550.300
	Rezultat 31.12.2021	**616.334**	**1.114.727**	**-498.392**

Za leto 2021 se je ugotavljal presežek tudi v skladu z 9.i. členom Zakona o javnih financah (preglednica 8), pri čemer se izračunani presežek po računovodskih pravilih oz. po denarnem toku (prikazan v preglednici 7) zmanjša za neplačane obveznosti (R 2, konta 9603 in 97), razen za neplačane obveznosti iz naslova odplačila glavnic dolga (konta 9600). Iz upravljanja lastnega premoženja je ugotovljen primanjkljaj, zato ni predlagana razporeditev porabe presežka v skladu s 5. členom Zakona o fiskalnem pravilu - ZFisP[19], prav tako je primanjkljaj ugotovljen iz upravljanja premoženja MOL.

[18] Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava, Uradni list RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10 – popr., 104/10, 104/11, 86/16 in 80/19.
[19] Uradni list RS, št. 55/15.

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

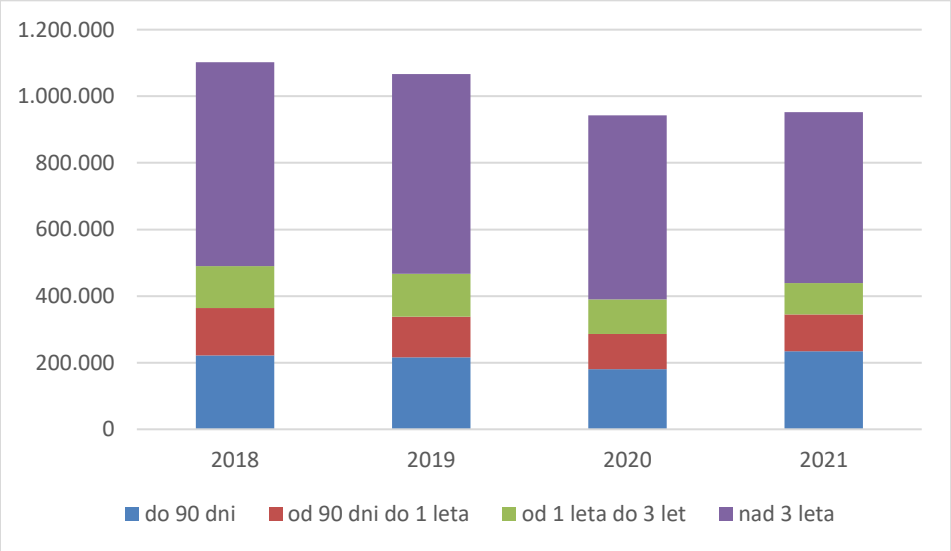
Razred	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
	Rezultat preteklih let	573.553	23.253	550.300
	Prenakazilo prilivov na napačen TRR glede na lastništvo enote 2007-2021	-3.666	546.634	-550.300
	Rezultat leta 2021	46.447	544.840	-498.392
2	Kratkoročne obveznosti	-2.493.335	-2.239.388	-253.948
9	Dolgoročne obveznosti	-16.582.136	-16.582.136	0
	Rezultat v skladu z 9.i. členom ZJF	**-18.459.137**	**-17.706.797**	**-752.340**

4. Javni sklad konec leta 2021 ne izkazuje **zalog.**

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

Konec leta 2021 so terjatve iz najemnin manjše od 1 mio evrov saj so znašale 951.986 evrov, kar je 1,0 % več kot predhodno leto.

Graf 3: Terjatve do kupcev najemnin po starosti zapadlosti



Najemnino občasno neredno poravnava tretjina najemnikov. V letu 2021 se je fakturiralo 10.494.279 evrov najemnin, konec leta pa je bilo neplačanih 951.986 evrov, kar predstavlja 9,1 % fakturiranega oz. 1,1 povprečnega mesečnega obračuna, ki znaša 874.532 evrov (preteklo leto 9,9 % fakturiranega oz. 1,2 povprečnega mesečnega obračuna).

Trend zmanjševanja terjatev iz naslova najemnin se je letos prekinil, kar je posledica dviga najemnin po novem stanovanjskem zakonu SZ -E1 in obračunanih najemnin brez znižanja zaradi nepravilnih zneskov subvencij na odločbah Centrov za socialno delo. Pogostejše, dvomesečno opominjanje še vedno vpliva na nižjo raven terjatev in na učinkovitejše spremljanje dolžnikov. Z nadaljevanjem antidelovacijske dejavnosti v sodelovanju s centri za socialno delo in Društvom Kralji ulice, ki predstavlja preventivno delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj in bivalnih enot, zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja (predstavniki društva nudijo pomoč najemnikom pri vselitvi, opozarjajo jih na redno plačevanje položnic, na možnost subvencioniranja najemnine, nudijo jim pomoč pri uveljavljanju pravic do denarne pomoči …) se vpliva na zmanjševanje terjatev iz naslova najemnin, starejših od 1 leta..

V letu 2021 je 1.527 naših najemnikov uveljavilo pravico do subvencioniranja neprofitne najemnine v skupni višini 2.070.045 evrov. Izredno denarno pomoč je prejelo 24 najemnikov v višini 13.743 evrov. Sodelujemo tudi pri postopkih plačevanja dolgov s pomočjo donatorjev in humanitarnih organizacij.

Veliko terjatev do naših najemnikov je težko izterljivih, ker le-ti nimajo premoženja in zadostnih dohodkov. Med **ukrepi za izterjavo** naj omenimo, da so z višino dolga najemniki seznanjeni vsak mesec s prejemom računa za najemnino za tekoči mesec. Poleg tega dolžnike opominjamo vsaka dva meseca (ob privolitvi najemnika tudi s SMS sporočili) ter jim omogočamo obročno poplačilo dolga. Konec leta je imelo 54 najemnikov sklenjen dogovor o obročnem poplačilu dolga v skupni višini 28.916 evrov. Število najemnikov v osebnem stečaju je upadlo in jih je bilo konec leta 10 s skupnim dolgom v višini 54.061 evrov (4 manj kot preteklo leto).

Proti večjim oz. dolgotrajnejšim dolžnikom se vlaga tožbe na odpoved najemnega razmerja in poplačilo dolga. Z deložacijo oziroma prisilno izpraznitvijo posameznega stanovanja je bilo v letu 2021 povezanih 18 sodnih postopkov. V 12 primerih je imenovani sodni izvršitelj deložacijo izvedel v celoti, v 4 primerih je dolžnik sam predal stanovanje. Prostovoljno sta po prejeti sodbi stanovanje predala 2 dolžnika . Poleg tega je eden od dolžnikov prostovoljno predal stanovanje že pred izdajo sodne odločbe.

V primeru deložacij, ko je najemnik ali uporabnik v finančni stiski in socialno ogrožen, kar je preverjeno v sodelovanju s centri za socialno delo, je upravičen do dodelitve bivalne enote. S tem predhodnim postopkom preverjanja socialnega statusa dolžnikov in nudenja pomoči v smislu dodelitve bivalne enote smo dosegli, da je število deložacij majhno in le-te potekajo brez zapletov in z omiljenimi posledicami za dolžnike. V letu 2021 so bile na tak način dodeljene 3 bivalne enote. Tudi vsem ostalim, ki se niso selili v lastno stanovanje ali si drugače uredili bivanje, smo nudili pomoč in sicer pri namestitvi v dom starejših občanov, zagotovitvi institucionalnega varstva, enemu pa smo omogočili selitev v manjše cenejše neprofitno stanovanje.

Posebej spremljamo terjatve, ko zanje sodišče ustavi vsa izvršilna sredstva ali pa sodišče samo ustavi izvršilni postopek (ni izvršilnih sredstev). Konec leta je bilo 110 dolžnikov z odprtimi dosojenimi terjatvami na zaključenih oziroma arhiviranih spisih, katerih skupna višina znaša 412.035 evrov oz. 80,4 % vseh terjatev starejših od 3 let. Zaradi ugotovljene neizterljivosti so ti postopki trenutno ustavljeni in se nadaljuje s periodičnim preverjanjem dohodkov in premoženja dolžnikov.

6. JSS MOL ob koncu leta izkazuje **obveznosti do dobaviteljev** v višini 1.781.781 evrov. Nezapadlih obveznosti je 1.746.479 evrov oz. 98,0 %. Zapadle nad tri leta so obveznosti v višini 8.652 evrov in sicer je 3.123 evrov zadržanih sredstev do izvajalca objekta Ob Ljubljanici 42 NGD gradbeni inženiring d.o.o. – v stečaju, ker asignacijske pogodbe do začetka stečajnega postopka niso bile potrjene in 5.529 evrov do prodajalca ADM skupina d.o.o. kot del zadržane kupnine za objekt Zaloška 273 zaradi nedostavljene garancije za odpravo napak. Neplačane obveznosti do treh let v skupni višini 26.651 evrov so zadržana sredstva do izvajalcev projektov Cesta španskih borcev (23.832 evrov), Litijska – Pesarska in Zelena jama F4 skladno s sklenjenimi pogodbami ter do izvajalca objekta Novo Brdo E1 zaradi nedostavljene garancije.

7. Za **vlaganja v osnovna sredstva** v lasti MOL so se skladno s sprejetim proračunom oz. rebalansom proračuna MOL za leto 2021 uporabljali investicijski transferi iz proračunskih postavk 061001 Delovanje JSS MOL, 061002 Zagotavljanje najemnih stanovanj v MOL in 061003 Gospodarjenje in prenove s stanovanji MOL – namenska sredstva.
   Za investiranje v osnovna sredstva v lasti JSS MOL so se uporabljala sredstva skladno s sprejetim finančnim načrtom iz ustvarjenih prejemkov, kapitalskih transferov, črpanja dolgoročnih posojil SSRS za projekta Novo Brdo E1 in Rakova jelša II ter SID banke za projekt Rakova jelša II.

8. JSS MOL tekom leta ni razpolagal s **prostimi namenskimi sredstvi,** pač pa le z občasnimi likvidnostnimi presežki in sicer na dan 31. 12. 2021 izkazuje dobroimetja pri bankah v višini

1.033.364 evrov, od tega je 616.265 evrov sredstev na transakcijskih računih in 417.099 evrov sredstev rezerv na posebnih računih.

9. Na **spremembe stalnih sredstev** so v največji meri vplivale aktivnosti na investicijah za izgradnjo stanovanjskih enot, prenosi zemljišč in enot v namensko premoženje ter nakupi zemljišč in enot, katerih skupna vrednost je presegla obračunano amortizacijo, kar se odraža v povečanju stalnih sredstev v primerjavi s preteklim letom.

10. **Z izvenbilančnimi vknjižbami** (skupina 9995, 9997) so evidentirane vrednosti prejetih in danih garancij in menic, potencialnih obveznosti iz tožb, stvarnih služnosti in hipotek za najeta posojila ter potencialne terjatve iz pogodb:

IZVENBILANČNA EVIDENCA	**2021**	**2020**
Dane garancije, menice za najeta posojila	15.622.366	11.567.971
Obveznosti iz tožb	392.862	494.862
Obveznosti iz stvarnih služnosti	53.429	53.429
Obveznosti iz hipotek za najeta posojila	21.074.130	18.154.664
Obveznosti iz lastnih udeležb MOL	52.248	231.897
Obveznosti iz varščin MOL	2.490	2.490
Prejete garancije, vinkulacije, zavarovanja	8.625.401	4.996.616
Terjatev iz pogodbe o kratk. kreditu, odobr. limitu	1.585.000	2.002.200
Potencialne terjatve iz predpogodb, pogodb	575.000	575.000
Skupaj izvenbilančna evidenca	47.982.926	38.079.129

Obveznosti iz danih menic za najeta posojila so se povečale zaradi črpanja dolgoročnega posojila pri SID banki za projekt Rakova jelša II. Zmanjšanje potencialnih obveznosti iz tožb je posledica zaključenega sodnega postopka. Povečanje obveznosti iz hipotek je posledica zavarovanja posojila SSRS za projekt Novo Brdo E1 s hipotekami na stanovanjskih enotah na naslovih Polje 374, 375, 376 in 383 in za projekt Rakova jelša II s hipotekami na stanovanjskih enotah na naslovih Polje 371, 372, 373, 374 ter Cesta v gorice 23 in 25. Obveznosti iz lastnih udeležb MOL so zmanjšane zaradi vračila sredstev 24 najemnikom v skladu z določili pogodbe o lastni udeležbi, ki določa, da se le-ta vrnejo po 10 letih od vplačila.
Vrednost prejetih garancij in vinkulacij konec leta znaša 8.625.401 evrov. Tekom leta je bilo prejetih 4.781.386 evrov garancij za dobro izvedbo del na projektih Cesta španskih borcev – OPPN cesta in parkirišča, Povšetova - OPPN Novi center, Cesta španskih borcev - EU CTN prenove enot in sanacijo objekta Cesta v gorice 27 ter za odpravo napak na projektih Novo Brdo E1, VS 6/1 Dolgi most, Polje IV dvorana in Kunaverjeva 12-14. Veljavnost je potekla zavarovanjem v skupni vrednosti 1.150.400 evrov in sicer za dobro izvedbo Novo Brdo E1 in Kunaverjeva 12-14 ter odpravo napak prenov objektov in enot.

11. V registru osnovnih sredstev se vodi tudi 279 stanovanj, katerih amortizljiv del je že v celoti odpisan in vrednost neamortizljivega pripadajočega zemljišča predstavlja njihovo sedanjo vrednost. Za opravljanje dejavnosti pa se uporablja tudi že odpisana oprema, saj je oprema v poslovnih prostorih JSS MOL na Zarnikovi ulici 3 povprečno 87,4 %

12. **Drugo, kar je pomembno za predstavitev poslovanja**

Odnosi s povezanimi strankami
Po stanju na dan 31. 12. 2021 javni sklad ne izkazuje posojil podjetjem, kjer so predstavniki nadzornega sveta sklada zastopani v organih upravljanja.

Dogodki po bilanci stanja
Izvajalci nadaljujejo delo na projektih v skladu s terminskimi plani.
Na podlagi prodajne pogodbe je bil januarja realiziran nakup zemljišča Bizovik.

Na podlagi prodajne pogodbe, sklenjene v 2021, je bila januarja plačana kupnina za parkirno mesto Rakuševa ulica 26/109.
Proračun MOL je januarja nakazal vse zahtevke iz naslova neprofitnih in tržnih subvencij za november in december 2021.
V sodni register je bilo 18.1.2022 vpisano premoženje na podlagi sklepov 23. seje Mestnega sveta MOL z dne 31.5.2021 o povečanju v višini 555.238 evrov in zmanjšanju v višini 445.670 evrov ter prejeti kapitalski transfer z dne 18.11.2021 v višini 219.849 evrov, tako je namensko premoženje vpisano v sodni register izkazano v znesku 281.695.363 evrov.

Skladnost obveznosti s 37. členom ZJS
Tekom leta sta bila poplačana dva dolgoročna kredita SSRS z odplačilno dobo 25 let. Po stanju na dan 31. 12. 2021 izkazuje JSS MOL zadolženost na osnovi najetih 16 dolgoročnih posojil in 1 kratkoročnega (likvidnostnega) posojila pri bankah oz. javnih skladih za 34.842.967 evrov ter prejetih lastnih udeležb v znesku 4.640.746 evrov. Skupna vsota finančnih obveznosti znaša 39.483.713 evrov.

Kapital javnega sklada je konec leta izkazan v višini 280.004.919 evrov, kar pomeni, da znaša zadolženost sklada 14,10 %. Poleg zgornje meje zadolžitve, ki je določena z Zakonom o javnih skladih – ZJS-1 v višini 10 % kapitala, je bila v letu 2021 sprejeta novela Stanovanjskega zakona SZ-1E, ki dopušča dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 40 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada.

Izpolnjevanje pravil o obvladovanju kreditnih tveganj
Skladno s sprejeto poslovno politiko v vsakokratnem stanovanjskem programu Mestne občine Ljubljana in letnimi finančnimi načrti JSS MOL ter skladno s Pravilnikom o dodeljevanju stanovanjskih posojil Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana[20] in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana[21] in vsakokratnimi javnimi razpisi za dodelitev ugodnih stanovanjskih posojil JSS MOL dodeljuje občanom finančne spodbude v smislu 23. člena Zakona o javnih skladih - ZJS-1[22] kot ugodne stanovanjske kredite.

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

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

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

Za obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL izvaja naslednje ukrepe:
- pred dodelitvijo finančne spodbude oceni kreditojemalčeve sposobnosti izpolnjevati obveznosti,
- ustrezno zavaruje izpolnitve obveznosti kreditojemalca,
- spremlja poravnavanja obveznosti do JSS MOL,
- spremlja in ocenjuje kreditna tveganja.

Sklad je v okviru predpisanih in internih meril po stanju konec decembra 2021 razvrstil posojilojemalce v razrede od A do E na podlagi naslednjih kriterijev:
- izpolnjevanja obveznosti kreditojemalca do sklada v preteklih obdobjih,
- vrste, obseg in kakovost zavarovanja posamezne terjatve,
- informacij o trenutnem finančnem položaju kreditojemalca.

[20] Uradni list RS, št. 48/03.
[21] Objavljeni na spletnih straneh JSS MOL (https://www.jssmol.si/o-nas/zakonodaja)
[22] Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B in 61/20 – ZDLGPE

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

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

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

Preglednica 9: Rezervacije za kreditna tveganja

Skupina	% rezervacij	Število pogodb	Višina terjatev	Višina rezervacij 31.12.2021	Višina rezervacij 31.12.2020
A	1%	9	53.440	534	608
B	10%	0	0	0	458
C	25%	0	0	0	0
D	50%	0	0	0	0
E	100%	4	125.565	125.565	136.552
Skupaj		**13**	**179.004**	**126.099**	**137.618**

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. 2021 v višini 126.099 evrov.

4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB

JSS MOL je kot zavezanec za obračun davka od dohodkov pravnih oseb oddal obračun DDPO za leto 2021 upoštevaje Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2R[23] in Pravilnik o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti[24] ter pojasnilo FURS z 11. 5. 2016 št. 092-516207/2015-3 »Davčna obravnava dohodkov javnega stanovanjskega sklada«[25]. Na podlagi navedenega pojasnila se vsi v letu 2021 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.

[23] Uradni list RS, št. 117/06, 56/08, 76/08, 5/09, 96/09, 110/09 – ZDavP-2B, 43/10, 59/11, 24/12, 30/12, 94/12, 81/13, 50/14, 23/15, 82/15, 68/16, 69/17, 79/18, 66/19 in 172/21).
[24] Uradni list RS 109/07, 68/09 in 137/21.
[25] Naslovljeno na Odvetniško pisarno PRODAN JURIČ, d.o.o., Ferrarska ulica 5a, Koper.

5. OBVEZNE PRILOGE K BILANCI STANJA

5.1 Stanje in gibanje neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev

Naziv	Oznaka za AOP	Nabavna vrednost (1.1.)	Popravek vrednost (1.1.)	Povečanje nabavne vrednosti	Povečanje popravka vrednosti	Zmanjšanje nabavne vrednosti	Zmanjšanje popravka vrednosti	Amortizacija	Neodpisana vrednost (31.12.)	Prevrednotenje zaradi okrepitve	Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10** (3-4+5-6-7+8-9)	**11**	**12**
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (701+702+703+704+705+706+707)	700	7.089.869	4.225.458	823.210	3.686	1.973.367	451.680	152.182	2.010.066	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	702	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	703	1.832.163	1.814.392	90.401	0	0	0	93.676	14.496	0	0
D. Zemljišča	704	621.204	0	173.027	0	226.713	0	0	567.518	0	0
E. Zgradbe	705	4.239.938	2.048.863	526.196	0	1.740.700	445.726	38.713	1.383.584	0	0
F. Oprema	706	396.564	362.203	33.586	3.686	5.954	5.954	19.793	44.468	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	420.634.415	111.798.633	42.284.006	6.832	24.951.434	1.081.377	8.230.247	319.012.652	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	709	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	710	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	711	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	712	22.412.001	0	871.832	0	3.012.283	0	0	20.271.550	0	0
E. Zgradbe	713	397.926.435	111.619.278	41.383.362	6.832	21.910.121	1.079.684	8.198.269	298.654.981	0	0
F. Oprema	714	295.979	179.355	28.812	0	29.030	1.693	31.978	86.121	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (717+718+719+720+721+722+723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5.2 Stanje in gibanje dolgoročnih kapitalskih naložb in posojil

Naziv	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9 (3+5-7)**	**10 (4+6-8)**	**11 (9-10)**	**12**
I. Dolgoročne finančne naložbe (801+806+813+814)	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Naložbe v delnice (802+803+804+805)	801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže (807+808+809+810+811+812)	806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (815+816+817+818)	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (820+829+832+835)	819	65.414	0	0	0	11.974	0	53.440	0	53.440	0
A. Dolgoročno dana posojila (821+822+823+824+825+826+827+828)	820	65.414	0	0	0	11.974	0	53.440	0	53.440	0

1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	65.414	0	0	0	11.974	0	53.440	0	53.440	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (830+831)	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti (833+834)	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Skupaj (800+819)	836	65.414	0	0	0	11.974	0	53.440	0	53.440	0

C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC za leto 2021	
v / na (*naziv proračunskega uporabnika*)	
JSS MOL	
(*sedež proračunskega uporabnika, šifra in matična številka*)	
Zarnikova 3, 1000 Ljubljana	
Šifra:	**97241**
Matična številka:	**1719572000**
Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovodenja 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 (*naziv proračunskega uporabnika*)	
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 (*naziv proračunskega uporabnika*)	
je vzpostavljen(o):	
1. primerno kontrolno okolje (*predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):*	
a) *na celotnem poslovanju,*	
b) *na pretežnem delu poslovanja,*	**X**
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,*	X
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,*	X
c) *na posameznih področjih poslovanja,*	
d) *še niso opredeljena, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,*	
e) *še niso opredeljena, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi*	
3. na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven *(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti:*	
a) *na celotnem poslovanju,*	
b) *na pretežnem delu poslovanja,*	X
c) *na posameznih področjih poslovanja,*	
d) *še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,*	
e) *še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi*	
4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja *(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):*	
a) *na celotnem poslovanju,*	
b) *na pretežnem delu poslovanja,*	X
c) *na posameznih področjih poslovanja,*	
d) *še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,*	
e) *še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi*	
5. ustrezen sistem nadziranja, ki vključuje tudi primerno (lastno, skupno, pogodbeno) notranje revizijsko službo *(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):*	
a) *na celotnem poslovanju,*	
b) *na pretežnem delu poslovanja,*	X
c) *na posameznih področjih poslovanja,*	
d) *še ni vzpostavljen, pričeli smo s prvimi aktivnostmi,*	
e) *še ni vzpostavljen, v naslednjem letu bomo pričeli z ustreznimi aktivnostmi.*	
6. notranje revidiranje zagotavljam v skladu s Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ *(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):*	

a) *z lastno notranjerevizijsko službo,*	
b) *s skupno notranjerevizijsko službo,*	**X**
c) *z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,*	
d) *nisem zagotovil notranjega revidiranja.*	

ad b) Navedite naziv in sedež **skupne notranjerevizijske službe**:

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

Matična številka skupne notranjerevizijske službe:

Matična številka:	**5874025000**

ad c) Navedite naziv **zunanjega izvajalca notranjega revidiranja**:

/

Sedež in matična številka zunanjega izvajalca notranjega revidiranja:

/

Matična številka:	

V letu 2021 *(leto, na katerega se Izjava nanaša)* **sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave** (*navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave*):

1. avtomatski prenos odločb o subvencijah neprofitnih najemnin iz Distribucijskega modula (DM) v PRIS,
2. avtomatični poračuni odprtih terjatev najemnin z naknadno izdanimi odločbami o subvencijah neprofitnih najemnin s strani CSD,
3. sprejet Pravilnik o izvajanju nalog, določenih v zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma.

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

1. tveganje na strani zunanjih deležnikov (CSD, MDDSZ) zaradi napačnih uskladitev z zakonodajo in posledično napačni izračuni subvencij neprofitnih najemnin,
2. tveganja povezana z epidemijo COVID-19 glede varstva in zaščite zdravja zaposlenih, strank in drugih deležnikov (npr. tveganje iz naslova nadomeščanj zaposlenih zaradi daljših odsotnosti).

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

SAŠO RINK

Datum podpisa predstojnika:

22.12.2021

SAŠO RINK Digitally signed by SAŠO RINK Date: 2021.12.22 12:51:29 +01'00'