

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



Številka: 014-13/2020-1
Datum: 14. 5. 2020

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 2019

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

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za stanovanjsko politiko

PREDLOGI SKLEPOV:

1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2019.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2019.
3. Presežek prihodkov nad odhodki iz upravljanja sredstev Mestne občine Ljubljana v letu 2019 v višini 316.884 evrov se razporedi na presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da 31. decembra 2019 znaša presežek prihodkov nad odhodki 553.145 evrov.
4. Zmanjšanje sredstev na računih iz namenskega premoženja v letu 2019 v višini 2.023.840 evrov se krije iz presežka prejemkov nad izdatki iz preteklih let, tako da je na dan 31. decembra 2019 izkazan presežek prihodkov nad odhodki v višini 42.378 evrov.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Priloge:

sklep NS JSS MOL št. 9/3
Poročilo NS JSS MOL
Letno poročilo JSS MOL za leto 2019

Številka: 900-3/2020
Datum: 13. 3. 2020



Zadeva: Izpisek 9. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 9. seji dne 13. 3. 2020 ob obravnavi točke

Ad 3.
Letno poročilo JSS MOL za leto 2019

sprejel

SKLEP 9/3:

- 1. Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2019, ki se ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.*
- 2. Nadzorni svet JSS MOL je sprejel pisno poročilo, ki se ga posreduje Mestnemu svetu MOL v sprejem.*

Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL



Izpisek:

- Mestni svet MOL
- Finančni sektor JSS MOL
- v arhiv

Številka: 900-3/2020
Datum: 13. 3. 2020

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



Poročilo Nadzornega sveta JSS MOL za leto 2019

Aktivnosti nadzornega sveta v letu 2019

Nadzorni svet v sestavi: Anton Podobnik – predsednik, Ksenija Sever – namestnica predsednika, Nada Bečič – članica, Saša Bistan – članica in Mojca Lozej – članica je v letu 2019 na sedmih rednih sejah obravnaval 55 gradiv in v zvezi s tem sprejel 55 sklepov. Na vsaki seji je obravnaval poročilo o realizaciji sklepov. Nadzorni svet je o vseh sprejetih sklepih dobil ustrezna poročila o realizaciji kot tudi odgovore na vprašanja o posameznih projektih. Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL je po vsaki seji izdal sporočilo za medije.

Stališče nadzornega sveta do revidiranega letnega poročila javnega sklada

Mestni svet MOL je na 34. seji dne 28. maja 2018 skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 za revizorja letnega poročila JSS MOL za leti 2018 in 2019 imenoval podjetje Valuta, družba za revizijo, d.o.o., ki je izvedla revizijo Letnega poročila JSS MOL za leto 2019 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 2019 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih;
- na dan 31. decembra 2019 izkazuje zadolženost v višini 25.754.225 evrov, na ta dan je izkazana vrednost namenskega premoženja 273.168.814 evrov, tako znaša zadolženost 9,43 % vrednosti namenskega premoženja oziroma je za 0,57 odstotnih točke nižja kot znaša omejitev v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih;
- pri odobranju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2019 v vseh pomembnih pogledih izpolnjuje pravila, ki izhajajo iz 33. do 35. člena Zakona o javnih skladih, ter je upošteval 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 2019.

JSS MOL po stanju 31. decembra 2019 izkazuje za 1.706.956 evrov zmanjšanja sredstev na računih iz poslovanja v letu 2019 in sicer:

- 2.023.840 evrov presežka izdatkov nad prejemki iz poslovanja z namenskim premoženjem in
- 316.884 evrov presežka prihodkov nad odhodki iz poslovanja s premoženjem MOL v upravljanju.

JSS MOL je za leto 2019 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 glavnice dolga (konto 9600). Iz upravljanja lastnega premoženja je bil ugotovljen primanjkljaj, zato ni predlagana razporeditev porabe presežka v skladu s 5. členom Zakona o fiskalnem pravilu - ZFisP. Iz upravljanja premoženja MOL je ugotovljen presežek.

Ob obravnavi letnega poročila je Nadzorni svet JSS MOL na 9. seji dne 13. marca 2020 sprejel naslednje sklepe:

1. Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2019 in ga posreduje ustanovitelju v sprejem.
2. Nadzorni svet JSS MOL predlaga Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana, da se presežek prihodkov nad odhodki iz upravljanja sredstev MOL v letu 2019 v višini 316.884 evrov razporedi na presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da 31. decembra 2019 znaša presežek prihodkov nad odhodki 553.145 evrov.
3. Nadzorni svet JSS MOL predlaga ustanovitelju, da se zmanjšanje sredstev na računih iz namenskega premoženja v letu 2019 v višini 2.023.840 evrov krije iz presežka prejemkov nad izdatki iz preteklih let, tako da je na dan 31. decembra 2019 izkazan presežek prihodkov nad odhodki v višini 42.378 evrov.

Predsednik nadzornega sveta
Anton PODOBNIK





JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

LETNO POROČILO

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

ZA LETO 2019

Vsebina	
VSEBINA	6
UVODNA POJASNILA	8
OSNOVNI PODATKI	8
ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA	9
PRIPRAVA LETNEGA POROČILA	10
POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL V LETU 2019	11
POSLOVNO OKOLJE V LETU 2019	12
POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA	10
A. POSLOVNO POROČILO	
1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	18
1.1. REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA	18
1.1.1 Realizacija prejemkov	18
1.1.2 Prejemki iz lastnih sredstev	19
1.1.3 Transforni prihodki	20
1.1.4 Zadolževanje	22
1.2 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV	22
1.2.1 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot	22
1.2.2 Drugi programi	27
1.3 OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH NAMENSKIH SREDSTEV	29
1.4 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET	29
1.5 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI	29
1.6 IZDANA IN UNOVČENA POROŠTVA, GARANCIJE, HIPOTEKE IN OBVEZNOSTI IZ TOŽB	30
2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	31
2.1. ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE	31
2.2. DOLGOROČNI CILJI	31
2.3. LETNI CILJI POSREDNEGA UPORABNIKA	32
2.4. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV	33
2.5. NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA	34
2.6. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V PRIMERJAVI Z DOSEŽENIMI CILJI IZ POROČIL PRETEKLIH LET	35
2.7. OCENA GOSPODARNOSTI IN UČINKOVITOSTI POSLOVANJA GLEDE NA OPREDELJENE STANDARDE IN MERILA	35
2.8. OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA	37
2.9. POJASNILA NA PODROČJIH, NA KATERIH ZASTAVLJENI CILJI NISO BILI DOSEŽENI	38
2.10. OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA	39

B. RAČUNOVODSKO POROČILO

1. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2019	41
2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV	43
3. POJASNILA K IZKAZOM	52
3.1. POJASNILA K BILANCI STANJA	52
3.1.1 Sredstva	52
3.1.2 Neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva	52
3.1.3 Osnovna sredstva v lasti JSS MOL	54
3.1.4 Osnovna sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL	55
3.1.5 Druga sredstva	56
3.1.6 Obveznosti do virov sredstev	58
3.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	61
3.2.1 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb	63
3.2.2 Pojasnila k izkazu računa financiranja	63
3.3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA	64
3.4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB	70
4. OBVEZNE PRILOGE	71
4.1. PRILOGE K BILANCI STANJA	71
4.1.1 STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	71
4.1.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIHIH NALOŽB IN POSOJIL	72
4.2. PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	75
4.2.1 IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	75
4.2.2 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA	77
C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC	79

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: 275.580.434,24 evrov od 10.12. 2019

Direktor in odgovorna oseba: Sašo Rink

Nadzorni svet JSS MOL:

Anton Podobnik – predsednik

Ksenija Sever – namestnica predsednika

Bečić Nada – članica

Mojca Lozej – članica

Saša Bistan – članica

ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA

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

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

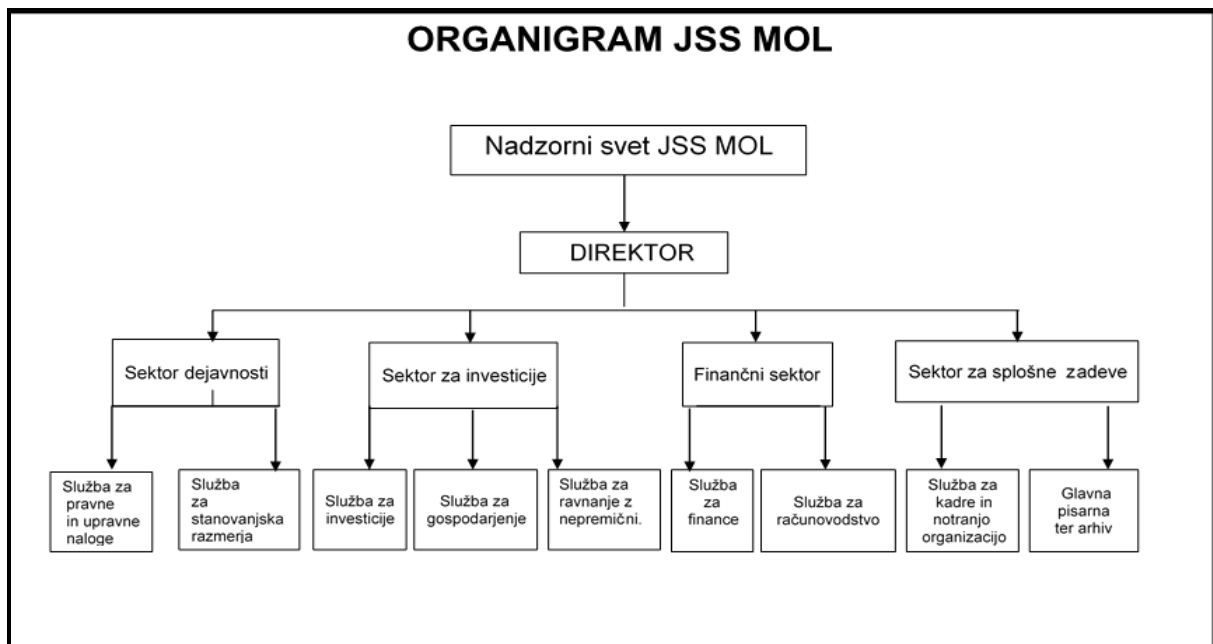
Skladno s 7. členom odloka o ustanovitvi JSS MOL opravlja predvsem naslednje dejavnosti:

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

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

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

Po stanju 31. 12. 2019 je bilo skupaj z direktorjem zaposlenih 61 javnih uslužbencev za nedoločen čas, od katerih je 14 moških. Povprečna starost zaposlenih je 44,9 let. Zaposleni so razporejeni v štiri sektorje – Sektor dejavnosti (22), Sektor za investicije (18), Finančni sektor (9) in Sektor za splošne zadeve (11).



Tudi v letu 2019 je bil zelo visok poudarek na skrbi za oblikovanje in ohranjanje optimalne kadrovske in izobrazbene strukture zaposlenih ter zagotavljanje motiviranih in zadovoljnih sodelavk in sodelavcev, v skladu z veljavno zakonodajo in ostalimi dejavniki, ki na slednje vplivajo. Nadaljeval je vse aktivnosti v skladu s pridobljenima certifikatoma Družini prijazno podjetje ter Zdravju prijazna organizacija³. Med temeljna področja odgovornosti do zaposlenih sodi politika zaposlovanja, motiviranja ter skrb za nenehno strokovno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, skrb za razvoj zaposlenih ter spremljanje njihovega zadovoljstva, kakor tudi zagotavljanje optimalnih delovnih pogojev.

PRIPRAVA LETNEGA POROČILA

JSS MOL je oseba javnega prava, ki vodi poslovne knjige kot **drugi posredni proračunski uporabnik**, v skladu z Zakonom o računovodstvu⁴ 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 ciljnih 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 2019 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

³ Bolniška odsotnost zaradi bolezni je v obdobju zadnjih 4 let (2017 – 2019) na JSS MOL v povprečju znaša 1,77% (povprečje v Sloveniji 4,22 %, v dejavnosti javne uprave na ravni RS pa 6,47 %). Bolniška odsotnost je v letu 2019 znašala 1,79 %, kar je za 0,34 odstotne točke manj kot predhodno leto.

⁴ Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE.

- Zakona o javnih financah⁵,
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna⁶,
- Zakona o računovodstvu⁷,
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava⁸,
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava⁹,
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava¹⁰,
- Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih sredstev¹¹.

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 V LETU 2019

S sklepom št. 011-14/9-7 je Mestni svet Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MS MOL) na 2. seji imenoval člane Nadzornega sveta JSS MOL, ki je bil konstituiran na 1. seji 15. marca 2019.

MS MOL je na 35. seji 18. junija 2018 sprejel Finančni načrt JSS MOL za leto 2019, ki je bil ob sprejemu usklajen z Odlokom o proračunu MOL, ki je bil prav tako sprejet na tej seji MS MOL. Finančni načrt JSS MOL za leto 2019 je bil pripravljen ob predpostavki, da se bo nadaljevalo z vsemi programi in nalogami stanovanjskega gospodarstva, ki so se izvajale v letu 2018 pa se v tem letu ne bodo končale oz. gre za stalne naloge s področja stanovanjskega gospodarstva.

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 je pripravljen na podlagi določil Stanovanjskega zakona - SZ-1 in njegovih podzakonskih aktov ter ob upoštevanju načel in usmeritev iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025¹² (v nadaljevanju ReNSP15–25) in je bil sprejet na 3. seji MS MOL 15. aprila 2019.

V začetku proračunskega leta 2019 je zaradi sprememb dinamike izvajanja projektov konec leta 2018 prišlo do sprememb, ki bistveno vplivajo na izvrševanje proračuna MOL za leto 2019. V proračun tekočega leta so se vključili tudi novi projekti. Zaradi navedenega je bilo potrebno uskladiti prejemke in izdatke glede na predvideno realizacijo do konca leta 2019 in uskladiti dinamiko plačil pri posameznih projektih glede na terminske plane projektov. Posledično je bil pripravljen rebalans proračuna MOL za leto 2019. Ker so navedene spremembe vplivale tudi na finančni načrt JSS MOL, je bil pripravljen tudi Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2019. Oba dokumenta sta bila sprejeta na 3. seji MS MOL 15. aprila 2019.

⁵ Uradni list RS, št. 11/11- UPB4, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617 in 13/18.

⁶ Uradni list RS, št. 12/01, 10/06, 8/07 in 102/10.

⁷ Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 - ZUE.

⁸ Uradni list RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08, 58/10, 60/10, 104/10, 104/11, 86/16 in 80/19.

⁹ 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.

¹⁰ 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 in 79/19.

¹¹ Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15.

¹² Uradni list RS, št. 92/15.

Tekom proračunskega leta 2019 je prišlo do sprememb pri izvajanju nekaterih projektov, ki so bistveno vplivale na izvrševanje proračuna MOL za leto 2019. V načrte razvojnih programov MOL so se vključili tudi novi projekti. Poleg tega je bilo potrebno na podlagi dejanske polletne realizacije oceniti višino sredstev za plače in prispevke proračunskih uporabnikov, ki so posledica preteklih pogajanj med vlado in sindikati javnih uslužbencev. Zaradi navedenega je bil pripravljen Drugi rebalans proračuna MOL za leto 2019, s katerim se je uskladilo dinamiko plačil pri posameznih projektih glede na termenske plane projektov v letu 2019 in uravnotežilo predvidene prejemke in izdatke glede na oceno realizacije do konca leta 2019. Navedene spremembe so vplivale tudi na finančni načrt JSS MOL, zato je bil pripravljen Drugi rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2019, ki ga je MS MOL sprejel na 8. seji dne 21. oktobra 2019.

Na 10. seji dne 16. decembra je MS MOL sprejel Finančni načrt JSS MOL za leto 2020, ki je usklajen s proračunom MOL za leto 2020, katerega je sprejel na isti seji.

Od ustanovitve naprej je MOL večkrat dokapitalizirala JSS MOL s stvarnim in finančnim premoženjem, prav tako je JSS MOL premoženje, ki ga ni potreboval za opravljanje svojih nalog, večkrat vrnil ustanovitelju. Tako je tudi v letu 2019 MS MOL na 2. seji 15. februarja 2019 sprejel Sklep o povečanju namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, s katerim je vložil v namensko premoženje nepremičnine v skupni vrednosti 1.079.035,60 evrov in Sklep o zmanjšanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, s katerim je prenesel v svoje premoženje zemljišča v skupni vrednosti 71.190 evrov. V premoženje MOL je bilo preneseno tudi nepremično premoženje v skupni vrednosti 73.000 evrov skladno s sprejetim sklepom na 7. seji MS MOL 23. septembra 2019.

Z Odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2019 je bilo načrtovano povečanje namenskega premoženja JSS MOL v višini do 4.200.000 evrov, zato je bil na 4. seji MS MOL dne 20. maja 2019 sprejet Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, št. 014-3/2019-2, in sicer sredstev v višini do 4.200.000 evrov, ki se nakažejo v odvisnosti od likvidnostne situacije proračuna MOL v letu 2019 in dinamike izvajanja investicij JSS MOL. Skladno s tem sklepom in sklenjeno Pogodbo o vplačilu dodatnega namenskega premoženja v kapital JSS MOL je MOL vplačal 1.697.210,93 evrov.

Vsi zgoraj navedeni sklepi so bili vpisani v sodni register in tako znaša vrednost namenskega premoženja JSS MOL 275.580.434,24 evrov od 10. decembra 2019 naprej.

Medsebojna razmerja iz naslova sredstev danih v upravljanje sta MOL in JSS MOL uredila z Dodatkom št. 3 k Pogodbi o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL¹³.

Za revizorja letnega poročila JSS MOL za leto 2019 je bila skladno z določili 13. in 44. člena ZJS-1 na 34. seji MS MOL dne 28. maja 2018 s sklepom št. 014-37/2018-2 imenovana družba Valuta, družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor.

POSLOVNO OKOLJE V LETU 2019¹⁴

Statistično gledano je bilo leto 2019 eno boljših z vidika gospodarske rasti, zaposlenosti in finančnega stanja gospodinjstev, v katerem je Slovenija nadaljevala z zmanjševanjem zaostanka za povprečjem Evropske Unije. V prvih treh četrtletjih leta 2019 se je obseg bruto domačega proizvoda glede na isto obdobje prejšnjega leta povečal za 2,7 %, kar je bilo zmernejše povečanje kot v zadnjih letih, vendar še vedno višje od evropskega povprečja.

Vrednost opravljenih gradbenih del se je po večmesečnem zniževanju proti koncu lanskega leta povečala, a je bila nižja kot pred letom. Po visoki rasti v začetku 2019, spodbujeni tudi z ugodnimi

¹³ Št. pogodbe 419-154/2011-8 z dne 11.10.2019.

¹⁴ Povzeto po publikaciji UMAR: Ekonomsko ogledalo št. 2/2020 in podatkih SURS objavljenih do 14.2.2020.

vremenskimi razmerami, se je vrednost gradbenih del sredi leta znižala. Znižanje je bilo najbolj intenzivno v gradnji nestanovanjskih stavb ter povezano s poslabšanimi pričakovanji poslovnega sektorja in njihovo investicijsko aktivnostjo. Proti koncu leta se je aktivnost okrepila v vseh segmentih gradbeništva, najbolj v gradnji nestanovanjskih stavb.

Povprečne cene stanovanjskih nepremičnin so se v tretjem četrtletju še zvišale, po zmanjševanju v 2018 se v 2019 povečuje tudi promet z njimi. Cene so bile v povprečju devetih mesecev medletno višje za 7,5 % (v celem letu 2018 so bile višje 9,8 %). Rast cen v 2019 je izhajala iz dviga cen rabljenih družinskih hiš in rabljenih stanovanj izven Ljubljane. Povprečna cena rabljenega stanovanja v Ljubljani, ki je v preteklih štirih letih nadpovprečno rasla, je v 2019 le nekoliko presegla povprečno ceno v 2018. Povprečna cena novih stanovanjskih nepremičnin, s katerimi se je opravilo le 2,2 % vseh transakcij, pa je po dveh letih visokih rasti nižja kot pred letom.

Razmere na trgu dela so se proti koncu lanskega leta nadalje izboljševale, a manj intenzivno kot v predhodnem letu. Število delovno aktivnih se je v prvih enajstih mesecih medletno povečalo za 2,5 % (najbolj v gradbeništvu, prometu in skladiščenju ter gostinstvu). Rast zaposlenosti še vedno v veliki meri temelji na zaposlovanju tujcev (prispevek k skupni rasti zaposlenosti presega 70 %), kar je posledica demografskih sprememb in pomanjkanja domače delovne sile. Število brezposelnih se nadalje zmanjšuje, a ob vedno bolj omejeni ponudbi na trgu dela počasneje kot v začetku leta 2019. Konec decembra je bilo registriranih 75.292 brezposelnih oz. 4,1 % manj kot leto prej.

Rast plač je bila predvsem zaradi zvišanja v sektorju država višja kot v letu 2018. V povprečju enajstih mesecev je bila medletna rast višja (4,3 %) kot v enakem obdobju leto prej (3,4 %). Višja rast je bila zaradi dogovorjenih dvigov plač in napredovanj predvsem posledica višje rasti v sektorju država, v manjšem obsegu pa tudi dviga minimalne plače. Ob relativno nizki brezposelnosti in dobrih poslovnih rezultatih podjetij se je v zasebnem sektorju nadaljevala podobna rast plač kot v letu prej.

Gospodinjstva so s svojimi dohodki v 2019 lažje preživela mesec kot v 2018. Stopnja resne materialne prikrajšanosti je bila 2,6-odstotna ali glede na prejšnje leto za 1,1 odstotne točke nižja. To pomeni, da je živelo v materialno prikrajšanih gospodinjstvih približno 52.000 oseb (v 2018 pa 74.000). Pri plačevanju finančnih obveznosti je zamujalo manj gospodinjstev, stanovanjski stroški (ti vključujejo tudi morebitno najemnino ali odplačila hipotekarnih posojil) so bili veliko breme za 32 % gospodinjstev, kar je za 3 odstotne točke manj kot v 2018. Plačilo stanovanjskih stroškov sploh ni bilo breme za 15 % gospodinjstev, kar je za 3 odstotne točke večji delež kot v preteklem letu.

Povprečna samoocena zadovoljstva z življenjem na lestvici od 0 (povsem nezadovoljen) do 10 (zelo zadovoljen) se je glede na prejšnje leto še zvišala. Skoraj osem od desetih je zadovoljstvo s svojim življenjem na splošno ocenilo z ocenami od 7 do 10 (78 %), kar je za 5 odstotnih točk več kot v 2018. Delež oseb, ki so svoje življenje ocenile z najnižjimi ocenami (0–4), se je znižal na 4 % (v 2018: 6 %).



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 2019 ter izkaz prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto ter povzetek bistvenih računovodskih usmeritev in druge pojasnjevalne informacije. Pregledali smo tudi poslovno poročilo.

Po našem mnenju priloženi računovodski izkazi v vseh pomembnih pogledih predstavljajo resničen in pošten prikaz finančnega položaja javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA na dan 31. decembra 2019 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in Slovenskimi računovodskimi standardi ter z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Podlaga za mnenje

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

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

Druge zadeve

Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi.

Druge informacije

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

Poročilo neodvisnega revizorja 1/3

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

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

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

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

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

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

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

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

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

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

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

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

Poročilo o zahtevah druge zakonodaje

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

Po našem mnenju so naložbe premoženja javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA na dan 31. 12. 2019 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Na dan 31. decembra 2019 izkazuje javni sklad zadolženost za 25.754.225 evrov, na ta dan znaša izkazana vrednost namenskega premoženja javnega sklada 273.168.814 evrov, tako znaša zadolženost 9,43 % oziroma je za 0,57 odstotnih točk nižja kot znaša omejitev v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih.

Sklad pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2019 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.

Darكو Branilovič
Pooblaščen revizor
Direktor



V Mariboru, dne 27. 2. 2020

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

Poročilo neodvisnega revizorja 3/3



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

A. POSLOVNO POROČILO
ZA LETO 2019

Ljubljana, februar 2020

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

1.1 REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

V letu 2019 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 21.778.670 evrov, kar je za 7,9 % manj kot leto poprej in za 12,4 % manj od načrtovanega z Drugim rebalansom Finančnega načrta. Od tega je za 19.152.422 evrov prihodkov, za 17.090 evrov prejetih vračil danih posojil ter nove zadolžitve za 2.609.158 evrov.

Izdatki so realizirani v višini 23.485.627 evrov, kar je za 6,9 % več kot predhodno leto in za 12,8 % manj od načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 21.420.138 evrov, dana posojila v znesku 10.042 evrov, odplačila posojil pa so znašala 2.055.447 evrov.

Tako je realizirano zmanjšanje sredstev na računih za 1.706.956 evrov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2019 v primerjavi s predhodnim letom in načrtovanim je razvidna iz spodnje preglednice.

Preglednica 1: Realizacija finančnega načrta

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2018	Rebalans 2 FN 2019	Realizacija 31.12.2019	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
A	BILANCA PRHODKOV IN ODHODKOV					
	I. SKUPAJ PRIHODKI	21.053.589	21.822.570	19.152.422	91,0	87,8
	II. SKUPAJ ODHODKI	20.016.556	24.881.039	21.420.138	107,0	86,1
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	1.037.033	-3.058.469	-2.267.716	-218,7	74,2
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	18.525	14.094	17.090	92,3	121,3
44	V. DANA POSOJILA	0	23.000	10.042	-	43,7
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	18.525	-8.906	7.049	38,1	-79,2
C	RAČUN FINANCIRANJA					
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	2.582.971	3.024.916	2.609.158	101,0	86,3
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	1.954.563	2.023.759	2.055.447	105,2	101,6
	IX. NETO ODPLAČILA DOLGA/ POVEČANJE ZADOLŽEVANJA (VII. - VIII.)	628.408	1.001.157	553.711	88,1	55,3
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	23.655.085	24.861.580	21.778.670	92,1	87,6
	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)	21.971.119	26.927.798	23.485.627	106,9	87,2
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	1.683.966	-2.066.218	-1.706.956	-101,4	82,6

1.1.1 Realizacija prejemkov

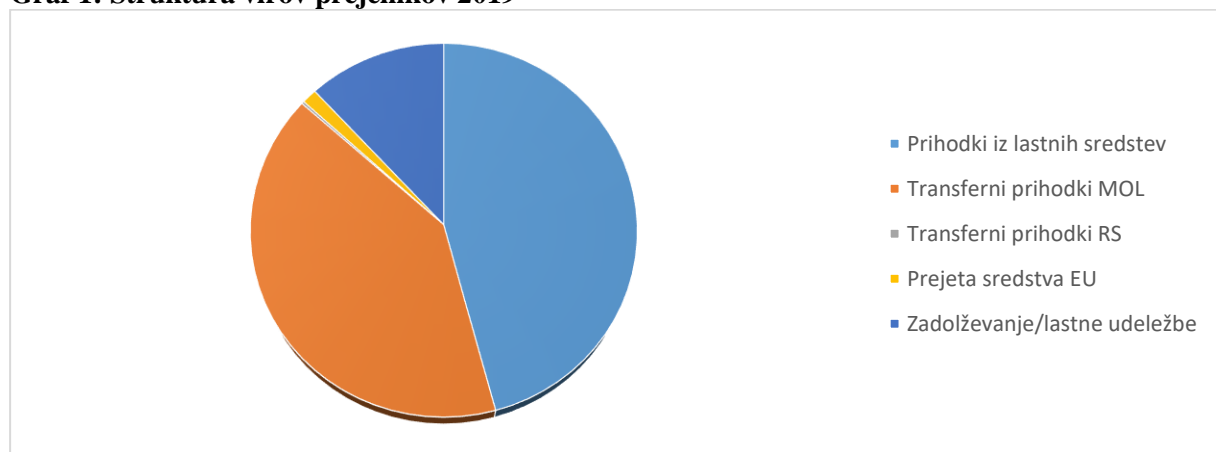
V letu 2019 je bilo realiziranih 21.778.670 evrov prejemkov, od tega 9.978.246 evrov prihodkov iz lastnih sredstev sklada, kar predstavlja 1,0 % več od načrtovanega oz. 19 % manj kot v preteklem letu. Transferni prihodki so znašali 8.859.664 evrov oz. 1,2 % več kot predhodno leto in 23,1 % manj od načrtovanih. Na novo smo se zadolžili za 2.609.158 evrov. Črpanje prihodkov iz sredstev EU in RS je bilo v višini 281.861 evrov.

Preglednica 2: Viri prejemkov

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2018	Rebalans 2 FN 2019	Realizacija 31.12.2019	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	12.315.717	9.882.784	9.978.246	81,0	101,0
2	Transforni prihodki MOL	8.756.397	11.523.146	8.859.664	101,2	76,9
3	Transforni prihodki RS	0	49.740	49.740	-	100,0
4	Prejeta sredstva EU	0	380.994	281.861	-	74,0
5	Zadolževanje/lastne udeležbe	2.582.971	3.024.916	2.609.158	101,0	86,3
	Skupaj prejemki	23.655.085	24.861.580	21.778.670	92,1	87,6

Najpomembnejši vir prejemkov so bila lastna sredstva, ki predstavljajo 45,8 %, transferov iz občinskega proračuna je bilo 40,7 %, iz proračuna RS 0,2 % in sredstev EU 1,3 %, novo zadolževanje pa 12,0 % vseh prejemkov.

Graf 1: Struktura virov prejemkov 2019



1.1.2 Prejemki iz lastnih sredstev

Lastni prihodki so bili realizirani za 1,0 % več od načrtovanih, vrsta prejemkov je razvidna iz spodnje preglednice.

Preglednica 3: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2018	Rebalans 2 FN 2019	Realizacija 31.12.2019	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
7102	Prejete obresti	43	65	65	151,7	100,0
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	7.641.028	7.662.734	7.578.158	99,2	98,9
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	5.929	7.033	6.999	118,0	99,5
7141	Drugi nedavčni prihodki	317.957	275.196	283.240	89,1	102,9
72	Kapitalski prihodki	4.332.235	1.923.663	2.092.694	48,3	108,8
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	17.954	13.545	16.565	92,3	122,3
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	572	549	526	92,0	95,8
	Prejemki od namenskih sredstev	12.315.717	9.882.784	9.978.246	81,0	101,0

Prihodki od obresti so realizirani v višini 65 evrov in so enaki načrtovanim. V letu 2019 se je nadaljevala politika nizkih obrestnih mer na depozite, ki so bile na zgodovinsko nizkem nivoju.

Prihodki od najemnin so realizirani v višini 7.578.158 evrov oz. 1,1 % manj od načrtovanega in za 0,8 % manj kot predhodno leto. Najpomembnejši so prihodki neprofitnih najemnin v višini 6.043.677 evrov, ki so 0,2 % višji kot v preteklem letu. Povečalo se je število najemnikov neprofitnih stanovanj v lasti JSS MOL in MOL upravičenih do subvencije neprofitne najemnine in sicer je bila 1.443 najemnikom obračunana znižana neprofitna najemna oz. 38 najemnikom več kot leto prej. Prejete subvencije za neprofitne najemnine stanovanj v lasti JSS MOL se evidentirajo med transfernimi prihodki. Na nižje prihodke od najemnin je vplivala predvsem manjša realizacija tržnih najemnin, ki so 6,0 % nižje kot preteklo leto in so znašale 1.328.392 evrov. V primerjavi s preteklim letom se je zmanjšala povprečna tržna najemna na m² (iz 5,38 evrov/m² na 5,34 evrov/m²). Zmanjšali so se tudi prihodki od uporabnin za 11,6% in zamudnih obresti za 8,6%. Drugi prihodki, kot so najemnine za garaže, poslovne prostore in skupne dele ter povračila stanovanjskih stroškov, so se povečali.

Prihodki od opravljene **prodaje blaga in storitev** v višini 6.999 evrov so doseženi s prodajo električne energije na MFE Polje II in na Pipanovi poti 28.

Drugi nedavčni prihodki, kamor sodijo prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnjav, obratovalnih stroškov, zavarovalnin, unovčenih garancij, varščin, vračil tržnih subvencij po odločbi in pogodbenih kazni ter drugih izrednih prihodkov, so bili realizirani v višini 283.240 evrov oz. 2,9 % več od načrtovanega.

Prihodki od prodaje stvarnega premoženja so realizirani v višini 2.092.694 evrov in so za 8,8 % višji od načrtovanih. Od prodaje zgradb in prostorov so realizirani prihodki v višini 1.430.970 evrov in sicer od poslovnih prostorov lekarna in knjižnica v soseski Polje IV, stanovanjskih enot na naslovih Breg 8, Petkovškovo nabrežje 67, Resljeva cesta 48, Jarška cesta 35, Podmilščakova ulica 14, Rožičeva ulica 7, Tržaška cesta 67, Cankarjevo nabrežje 1, Kvedrova ulica 4 - Ptuj, in Štihova ulica 19 ter terase na Gestrinovi 1. Za odkup solastniškega deleža sta se odločila dva solastnika na Hranilniški 4a in na Pokopališki 4. Po modelu deljenega lastništva je bil odkupljen solastniški delež stanovanja na Neubergerjevi 24.

Prihodki od prodaj oz. menjav stavbnih zemljišč v višini 643.783 evrov so realizirani z menjavo za projekt Zelena jama – Zvezna ter s prodajo za projekt Rakova jelša I.

Prejetih **vračil danih posojil** je bilo za 16.565 evrov oz. 22,3 % več od načrtovanega in za 7,7 % manj kot leto prej. Konec leta je bilo aktivnih 20 posojilnih pogodb, od katerih sta bili dve delno črpani v decembru 2019, delno pa v januarju 2020. Šest posojilojemalcev je v postopkih izterjave.

Sredstva iz naslova **privatizacije stanovanj** so bila realizirana v višini 526 evrov. Konec leta sta bili aktivni samo še dve pogodbi o obročnem plačilu kupnine iz privatizacije stanovanj.

1.1.3 Transferni prihodki

- **Transferni prihodki iz občinskih proračunov**

Transferni prihodki iz občinskih proračunov so bili realizirani v višini 8.859.664 evrov oz. 76,9 % načrtovanega in so bili za 1,2 % večji kot predhodno leto. Za 21.906 evrov je bilo transferov za subvencije neprofitnih najemnin iz občin Vrhnika, Kranj in Kamnik, vsi drugi transferi pa iz proračuna MOL v skupni višini 8.837.758 evrov.

Transferni prihodki po proračunskih postavkah za leto 2019 so razvidni iz naslednje preglednice.

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

Zap. št.	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2018	Rebalans 2 FN 2019	Realizacija 31.12.2019	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/4
	1605	Spodbujanje stanovanj. gradnje	4.876.533	6.559.184	3.999.054	61,0
1	061001	Delovanje JSS MOL	2.067.202	2.248.194	2.245.946	99,9
2	061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	0	24.286	24.286	100,0
3	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	14.956	73.330	23.285	31,8
4	061004	Pov. namenskega premoženja v j.s.	2.775.492	4.200.000	1.697.211	40,4
5	061006	Obratovalni str.,upravlj.in zavar. neprof.stan.MOL	7.684	4.553	2.104	46,2
6	061007	Obratovalni str. in upravlj. neprof.stan. MOL- namenska sredstva	11.200	8.820	6.222	70,5
	2004	Socialno varstvo mater.ogroženih	3.860.522	4.930.551	4.841.807	98,2
7	106001*	Subv. neprofitnih najemnin	1.875.503	2.074.448	2.043.533	98,5
8	106003	Subv. tržnih najemnin	1.966.867	2.842.599	2.784.771	98,0
9	106004	Izredne pomoči za stroške uporabe st.	18.152	13.503	13.503	100,0
	2201*	Servisiranje javnega dolga	57.403	10.265	7.271	70,8
10	017104*	Vračilo lastnih udeležb - obresti	10.302	1.870	1.302	69,6
11	017103*	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	47.101	8.395	5.969	71,1
12		Skupaj pror. postavke SRPI - JSS skupaj	8.794.458	11.500.000	8.848.132	76,9
13		Transferi JSS MOL iz proračuna tekočega leta	8.707.691	11.481.719	8.816.013	76,8
14		Prejeta sr. iz proračuna predhodnega leta	29.364	21.745	21.745	100,0
15		Transferi iz drugih občin	19.342	19.681	21.906	111,3
16		Skupaj prejeti transferi	8.756.397	11.523.146	8.859.664	76,9

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

Iz proračuna MOL je bilo 4. januarja 2019 nakazanih 21.745 evrov tekočih transferov za stroške delovanja, ki jih je proračun MOL evidentiral v realizacijo proračuna za leto 2018, JSS MOL pa skladno z računovodskimi pravili med transfernimi prihodki leta 2019.

- **Transferni prihodki iz državnega proračuna iz sredstev Evropske unije**

V letu 2019 so bili prejeti transferni prihodki iz državnega proračuna v okviru črpanja sredstev iz Kohezijskega sklada Evropske unije v načrtovani višini 49.740 evrov in sicer iz mehanizma CTN Prednostne naložbe 4.1. Spodbujanje energetske učinkovitosti za projekt energetske prenove večstanovanjskih stavb.

- **Prejeta sredstva iz Evropske unije**

Na podlagi sklenjene Pogodbe o sofinanciranju operacije »Energetska prenova večstanovanjskih stavb v 100 % lasti JSS MOL« z Ministrstvom za infrastrukturo za energetska prenova večstanovanjskih stavb na naslovih: Hladilniška pot 34, Knobleharjeva ulica 24, Cesta dolomitskega odreda 17, Gerbičeva ulica 47 in Topniška ulica 58, so bila prejeta vsa načrtovana sredstva iz mehanizma CTN prednostne naložbe 4.1. Spodbujanje energetske učinkovitosti. Sredstva sofinanciranja znašajo 331.602 evrov (od tega 49.740 evrov iz državnega proračuna in 281.862 evrov iz Evropske unije). Višina sofinanciranja po posameznih objektih je razvidna iz spodnje preglednice.

Preglednica 5: Viri prejemkov za projekte energetske prenove

Projekt	Št. enot	Evropska sredstva CTN	Sredstva RS	Lastni viri	Upravičeni stroški po CTN	Neupravičeni stroški
Hladilniška pot 34	23	82.857	14.622	103.029	200.507	726.837
Knobleharjeva ulica 24	71	125.394	22.128	153.094	300.616	666.007
Cesta Dolomitskega odreda 17	8	22.282	3.932	26.214	52.428	5.536
Gerbičeva ulica 47	5	16.080	2.838	18.919	37.837	4.140
Topniška cesta 58	27	35.248	6.220	41.469	82.937	8.543
SKUPAJ	134	281.862	49.740	342.724	674.326	1.411.063

JSS MOL je na Ministrstvo za okolje in prostor oddal vlogo za sofinanciranje prenove 36 hišic v obstoječem naselju Cesta španskih borcev iz 2. faze prednostne naložbe 6.3. Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih. Vendar vloge ni pravočasno dopolnil s celotno projektno dokumentacijo, saj ni pridobil vseh gradbenih dovoljenj ter PZI projektne dokumentacije. Iz navedenega razloga je v decembru ponovno oddal vlogo na 1. stopnji na ZMOS.

1.1.4 Zadolževanje

Z Odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2019 je JSS MOL za uravnavanje finančne likvidnosti dovoljeno kratkoročno zadolževanje do višine 2.000.000 evrov. Pri najugodnejši banki je bilo najeto revolving posojilo in tekom leta črpano ter tudi vrnjeno v višini 5.162.000 evrov.

Proračun MOL za leto 2019 dovoljuje JSS MOL dolgoročno zadolževanje do 10.000.000 evrov, saj se je zadolženost znižala pod 10 % vrednosti kapitala, kar je zgornja meja z Zakonom o javnih skladih - ZSJ-1 dopustne zadolžitve. Poleg zgornje meje zadolžitve, ki je določena z ZJS-1, v višini 10 % kapitala, v letu 2017 sprejeta novela Stanovanjskega zakona – SZ-1C dopušča dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada za namene povečanja fonda javnih najemnih stanovanj pri SSRS. Javni skladi lahko zadolženost povečujejo postopno po 2 % letno.

Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020¹⁵ od SSRS ponuja ugodne pogoje za najem posojila, zato in zaradi zakonskih določil je JSS MOL načrtoval novo zadolževanje v okviru tega programa (odplačilna doba 25 let, obrestna mera 12M EURIBOR + 0,3 %, višina do največ 50 % obračunske vrednosti investicije) in v decembru sklenil Posojilno zastavno pogodbo za dolgoročno posojilo za gradnjo soseske Novo Brdo E1 v vrednosti 9.858.987 evrov ter črpal 1. tranšo posojila v višini 2.426.251 evrov. Kot novo zadolževanje so evidentirana vplačila 37 upravičencev uspešnih na listah B javnih razpisov za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj, ki so pred vselitvijo plačali lastne udeležbe v skupni višini 182.907 evrov. Novo zadolževanje je znašalo 2.609.158 evrov.

Konec leta je skupna vsota dolgoročnih finančnih obveznosti znašala 25.754.225 evrov, izkazan kapital pa 273.168.814 evrov, kar pomeni, da je bila zadolženost JSS MOL 9,43 %.

1.2 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV

1.2.1 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot

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

¹⁵ Uradni list RS, št. 41/2016.

INVESTITOR MOL

JSS MOL je izvajalec s proračunom MOL načrtovanih stanovanjskih razvojnih projektov. Praviloma je pooblaščen za izbiro izvajalcev in sklepanje pogodb in je prejemnik računov izvajalcev za opravljene dobave blaga in storitve na projektih, ki jih ima v upravljanju. JSS MOL izvajalcem plačuje v zakonsko določenem roku, ki ne sme biti daljši od 30 dni¹⁶ od prejema računa. Na osnovi potrjenih računov pripravlja dokumentirane zahteve za izplačilo investicijskih transferov iz proračuna MOL. Zaradi tega časovnega zamika so lahko razlike med realizacijo evidentirano v izkazih JSS MOL in realizacijo evidentirano v proračunu MOL. Realizacija evidentirana v poslovnih knjigah JSS MOL je prikazana v stolpcu 5 spodnje preglednice, realizacija prikazana v proračunu MOL pa v stolpcu 4.

Preglednica 6: Realizacija načrtov razvojnih projektov MOL

NRP št.	Naziv projekta	Rebalans proračuna 2019	Realizacija MOL 31.12.2019	Realizacija JSS 31.12.2019	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=4/3
199	Nakup opreme in informatizacija	135.918	112.953	108.045	79,5	83,1
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	88.134	16.106	34.058	38,6	18,3
	SKUPAJ	224.052	129.058	142.103	63,4	57,6

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 108.045 evrov. Največ sredstev je terjala prilagoditev modula Razpisi za potrebe obdelave 18. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, tako smo v razvoj informacijskega sistema PRIS vložili 78.431 evrov. Zaradi ugotovljenih pomanjkljivosti starega informacijskega sistema se je nabavilo nov program za vodenje osnovnih sredstev ter prenovljena je bila spletna stran. Na novo je bila kupljena računalniška in pisarniška oprema (računalniki, tiskalniki, uničevalca dokumentov, projektor, stoli in drugo).

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

Vzdrževal in ohranjal se je obstoječi stanovanjski fond v lasti MOL in sicer ob izpraznitvi se je pred ponovno oddajo obnovilo stanovanje 207 na Kunaverjevi 14 ter v zasedenem stanovanju zamenjala dotrajana okna. Poleg tega se je pričelo s spremembo namembnosti in rekonstrukcijo dveh poslovnih prostorov (pisarn) s skupno bruto tlorisno površino 263 m² na Kunaverjevi ulici 12 - 14 v tri stanovanjske enote, za kar je že pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje in PZI dokumentacija.

INVESTITOR JSS MOL

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

Preglednica 7: Realizacija projektov JSS MOL

Zap. št.	Naziv projekta	Realizacija FN 31.12.2018	Rebalans 2	Realizacija 31.12.2019	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje	709.704	1.190.000	1.143.801	161,2	96,1
2	Cesta Dolomitskega odreda 17 - CTN	399	63.014	63.014	15795,3	100,0
3	Gerbičeva ulica 47 - CTN	399	62.848	62.848	15753,8	100,0
4	Topniška ulica 58 - CTN	399	209.236	209.236	52448,1	100,0
5	Zarnikova 4	520.273	119.857	119.857	23,0	100,0
6	Pečinska ulica 2	125.235	597.365	453.100	361,8	75,9

¹⁶ Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 19/19).

7	Polje IV	3.675.387	2.582.427	2.369.565	64,5	91,8
8	Zelena jama - OPPN Zvezna	3.409	825.444	740.989	21738,3	89,8
9	Nakupi zemljišč	0	3.386.408	2.127.307	-	62,8
10	Nakup stanovanj na trgu in menjave	3.626.239	105.000	105.000	2,9	100,0
11	Novo Brdo E1	1.660.707	4.456.383	3.511.607	211,5	78,8
12	Cesta španskih borcev - nova soseska	45.530	0	0	0,0	-
13	Cesta španskih borcev - OPPN, cesta, parkirišča	184.306	90.600	0	0,0	0,0
14	Cesta španskih borcev - EU CTN	14.514	183.000	87.123	600,3	47,6
15	Rakova jelša I.	2.252	38.316	1.830	81,3	4,8
16	Rakova jelša II.	130.428	461.015	249.432	191,2	54,1
17	Jesihov štradon (OPN)	36.044	180.352	128.280	355,9	71,1
18	Nad motelom (OPPN)	0	976.000	976.000	-	100,0
19	Rentni odkup	0	140.000	140.000	-	100,0
20	Javno zasebno partnerstvo	28.000	100.000	48.000	171,4	48,0
21	Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center)	5.429	20.000	5.521	101,7	27,6
22	Dravlje - EUP DR-224	0	0	0	-	-
23	Litijska - Pesarska - EUP GO-297	294.066	70.779	39.349	13,4	55,6
24	Tomačevo - OPPNdp 428 - EUP BE-615,617,618	0	0	0	-	-
25	Zunanja ureditev soseske CVG - igrišče		39.224	2.635	-	6,7
	SKUPAJ	11.653.006*	15.897.269	12.584.494	108,0	79,2

* vsota vsebuje še projekte zaključene v 2018

V nadaljevanju se podaja pojasnila za tiste projekte, pri katerih so se v letu 2019 izvajale aktivnosti:

1. Prednostno je potekalo izvajanje prenove izpraznjenih stanovanjskih enot, tako da so stanovanja čim prej pripravljena za uspele na 16. in 17. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter 1. javnem razpisu za mlade. Vzdrževalna dela, ki so bila evidentirana kot investicijsko vzdrževanje, so bila izvedena v 174 stanovanjskih enotah in sicer v 73 praznih in 101 zasedenih stanovanjskih enotah.
2. Zaključena je bila izvedba vseh ukrepov energetske prenove večstanovanjske stavbe na Cesti Dolomitskega odreda 17.
3. Zaključena je bila izvedba vseh ukrepov energetske prenove večstanovanjske stavbe na Gerbičevi ulici 47.
4. Zaključena je bila izvedba vseh ukrepov energetske prenove večstanovanjske stavbe na Topniški ulici 58.
5. Pridobljeno je bilo uporabno dovoljenje za 7 stanovanjskih enot urejenih v mansardi stavbe Zarnikova ulica 4 ter izvajalcem plačane opravljene storitve po izpolnitvi vseh pogodbenih obveznosti.
6. Izvajalec GOI del na **Pečinski ulici 2** ni izpolnil pogodbenih obveznosti, zato je JSS MOL dne 14. 8. 2019 odstopil od pogodbe. Unovčena je bila bančna garancija za dobro izvedbo del. V naslednjih mesecih so potekali dogovori za dokončanje začetih del s posameznimi podizvajalci pogodbenika in priprava razpisne dokumentacije za izbor izvajalca preostalih del. Izvajalec je bil izbran v januarju 2020 in se načrtuje, da bo objekt zaključen do konca marca 2020.
7. Junija je bila otvoritev leseno montažno grajenega poslovno stanovanjskega kompleksa **Polje IV** s 64 stanovanjskimi enotami in javnim programom v pritličju (lekarna, knjižnica). Poslovna prostora zgrajena do 3. gradbene faze sta bila prodana. Z izvajalcem je bil sklenjen dodatek za dokončanje večnamenske dvorane in atrija, ki bosta ostala v lasti JSS MOL, dela bodo predvidoma končana v prvem tromesečju 2020.
8. Na lokaciji **Zelena jama** (OPPN Zvezna) se je izvedla menjava zemljišč s zasebnim lastnikom in pravnomočno zaključil urbanistično - arhitekturni natečaj. Glede na izbrano natečajno rešitev bo na lokaciji zgrajenih 87 stanovanj s skupnostnim prostorom, podzemno garažo in odprtimi bivalnimi ter zelenimi površinami. Sočasno je bil na javnem razpisu izbran izdelovalec OPPN.

Sprejem OPPN-ja se načrtuje v prvi polovici leta 2021. Nadaljnje faze projektiranja (IDP, DGD) bodo potekale vzporedno z izdelavo OPPN.

9. Skrbno se je spremljalo ponudbo stavbnih **zemljišč** za izgradnjo neprofitnih stanovanjskih enot v prihodnosti (tako z namenom zaokroževanja lastništva zemljiških kompleksov, kjer JSS MOL že ima 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). Pridobilo se je zemljišča na območju Bizovika, Zelene jame ter za projekta Nad motelom in Jesihov Štradon.
10. Na podlagi menjalne pogodbe v sodni poravnavi je bila realizirana **pridobitev stanovanjske enote** Poljanski nasip 32 (v zameno za stanovanje Jarška 36).
11. Marca je bil izbran izvajalec zemeljskih in GOI del za izgradnjo stanovanjske soseske **Novo Brdo E1** s 174 stanovanji, ki je junija začel z zemeljskimi izkopi in z njimi končal avgusta. Sočasno z izkopi so izvajali pripravljala dela za izvedbo talne plošče garaže, ki so jo zaključili konec septembra. Do konca leta sta bila zgrajena pritličje in nadstropje pri vseh šestih objektih (A1, A2, B1 – B4) in s tem aktivnosti izvajalca približno 14 dni pred potrjenim terminskim planom.
12. Z razvojem **nove soseske** na lokaciji **Cesta španskih borcev** se bo nadaljevalo po zagotovljeni ustrezni komunikacijski povezavi z javnim prometom.
13. Obstoječe naselje 92 stanovanjskih objektov na lokaciji **Cesta španskih borcev**, ki so delno v lasti JSS MOL, delno pa v lasti fizičnih oseb, je z leti zaradi različnih nedovoljenih posegov postalo degradirano območje potrebno celovite prenove. Projekt **rekonstrukcije obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture** vodi OGD, JSS MOL pa sodeluje v delu, ki se nanaša na parkirišča in nadstrešnice. Septembra je bila vložena dopolnjena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja, v teku je izdelava PZI dokumentacije in izbira izvajalca GOI del, ki naj bi v prvem tromesečju 2020 podpisal pogodbo.
14. Nadaljevala se bo izvedba obnove, legalizacije in ureditev 36 lastnih stanovanjskih enot v obstoječi soseski **Cesta španskih borcev**. Pripravljena je dokumentacija za legalizacijo že izvedenih nelegalnih dozidav v skladu z Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o OPPN za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj. Na podlagi evidentiranih potreb uporabnikov obstoječih stavb se bodo pri stavbah, kjer je to dopustno, izvedli tudi novi prizidki in poenotil izgled naselja s postavitvijo tipskih nadstreškov pred vhodi. V januarju 2020 so bile pridobljene vse odločbe za legalizacijo in gradbena dovoljenja, zato je JSS MOL – na poziv ZMOS – ponovno oddal vlogo za sofinanciranje prenove 36 hišk obstoječega naselja Cesta španskih borcev iz operacij Prednostne naložbe 6.3, Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020«
15. Za izgradnjo stanovanjske soseske **Rakova jelša I** (po grobih ocenah možno zagotoviti 110 stanovanjskih enot), se je izvajalo aktivnosti za sprejem akta o JZP, ki bo podlaga za objavo javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja (tj. stanovanjske zadruge), katere izbor se zamika v leto 2020.
16. Dne 28. 12. 2019 je bilo pravnomočno v integralnem postopku pridobljeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo stanovanjske soseske **Rakova jelša II**, kjer bo v petih večstanovanjskih objektih etažnosti P+2 skupno 156 najemnih stanovanjskih enot, v večnamenskem pritličnem objektu pa prostori četrtna skupnosti in dva lokala. Vzporedno s pridobivanjem gradbenega dovoljenja se je izdeloval projekt za izvedbo (PZI). Decembra so bile izdelane recenzije projekta in izbran izvajalec začetnega monitoringa sosednjih objektov v vplivnem območju gradnje stanovanjske soseske in nadzor nad izvajanjem monitoringa. Po pridobitvi soglasij lastnikov objektov v vplivnem območju gradnje, se je monitoring objektov začel izvajati januarja 2020. Začetek gradnje je načrtovan v sredini leta 2020.
17. Za izgradnjo stanovanjske soseske **Jesihov štradon**, kjer se načrtuje izgradnja 44 stanovanjskih enot s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo, se izdeluje projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (izdelan je idejni projekt za stanovanjsko sosesko). Kot pogoj za pridobitev GD mora MOL zagotoviti rekonstrukcijo in dograditev prometne in javne komunalne infrastrukture ceste Jesihov štradon in javne lokalne dovozne poti.

- Vložitev zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske soseske je načrtovana sredi leta 2020 in je ključno povezana z izdelavo projektne dokumentacije (DGD in PZI) za rekonstrukcijo in dograditev prometne in javne komunalne infrastrukture, saj se morata gradbeni dovoljenji za oba opisana projekta pridobivati istočasno.
18. Na območju ob Cesti dveh cesarjev, na katerem je JSS MOL že lastnik 16.758 m² zemljišča, in je predvideno urejanje z OPPN 134 – **Nad motelom**, se je skupaj z zasebnim partnerjem razvijalo projekt izgradnje nove stanovanjske soseske. Zasebni partner je svoj del zemljišč v skupni izmeri 14.893 m² v letu 2019 prodal JSS MOL. Na teh zemljiščih je možno zgraditi okrog 200 javnih najemnih stanovanj, poslovne površine in vrtec z dvema oddelkoma. Ostali zasebni lastniki (fizične osebe), s katerimi dogovori o odkupu nepremičnin niso bili uspešni, bodo sodelovali v postopku izdelave in sprejema OPPN. Razvoj projekta je odvisen predvsem od reševanja problematike hrupa in poplavne ogroženosti predmetnega območja, ki sta v pristojnosti države.
 19. Po že znanem modelu **rentnega odkupa** je bilo marca objavljeno javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let. Od dveh prejetih vlog je bila pozitivno rešena ena vloga.
 20. Po modelu nakupa stanovanj v obliki deljenega lastništva v **javno zasebnem partnerstvu** je bil marca objavljen javni razpis in realiziran en nakup.
 21. Razvija se projekt pretežno stanovanjske soseske Komunalna cona **Povšetova** (OPPN Novi center) z javnimi vsebinami v delu pritličij ob Povšetovi cesti in zbirnim centrom Snage. Na območju bo možno pridobiti okoli 400 javnih najemnih stanovanj. V letu 2019 je potekala priprava strokovnih podlag ter priprave na izvedbo natečaja za izbiro najboljše urbanistične in arhitekturne rešitve in za izdelavo OPPN, katerega objava je načrtovana v prvi polovici leta 2020. Pomemben delež zemljišč v območju OPPN je v lasti javnega podjetja VOKA Snaga, ki pripravlja projektno nalogo za ureditev zbirnega centra, servisne enote in centra ponovne uporabe.
 22. Za zemljišča na lokaciji **Dravlje** - (EUP DR-224) je JSS MOL predlagal spremembo podrobne namenske rabe v rabo, primerno za gradnjo večstanovanjskih stavb za neprofitni namen. V javno razgrnjenem osnutku Odloka o spremembah in dopolnitvah OPN ID je bila na zemljišču predvidena podrobna namenska raba SScv (pretežno večstanovanjske površine) s pogojem, da se v sklopu gradnje zagotovi tudi parkirišča za sosednje objekte in ustrezna rekonstrukcija obstoječega zaklonišča. Pridobljeni sta bili poročili o geomehanski in hidrološki preiskavi tal, na podlagi katerih se je ocenilo, da bi bila gradnja ocenjeno 40 neprofitnih najemnih stanovanj na tem zemljišču povezana z nesorazmerno visokimi dodatnimi stroški, vsled česar projekt ni med prioritetami.
 23. Za zemljišča na lokaciji **Litijska – Pesarska** v lasti JSS MOL in MOL se na podlagi zazidalnega preizkusa ocenjuje, da bi lahko zgradili vsaj 95 neprofitnih najemnih stanovanj z javnim programom v pritličju ob Pesarski cesti, podzemno garažo, s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo ter komunalno infrastrukturo. Izvedene so geomehanske in geotehnične raziskave ter pregled onesnaženosti zemljine, naročilo se je parcelacijo in ureditev mej. Izdelan je bil geodetski načrt in urbanistična izhodišča za natečajno nalogo. Pripravljavca javnega urbanistično arhitekturnega natečaja se je izbralo v postopku javnega naročila. Javni natečaj je objavljen sredi meseca februarja 2020, zaključek pa predviden konec meseca maja 2020.
 24. Na posameznih zemljiščih v območju OPPNdp 428 **Tomačevo** - EUP BE-615, BE-617 in BE-618 bo po prometni in komunalni ureditvi območja možno zgraditi 37 stanovanjskih enot. Vložena je bila pobuda za spremembo OPN ID MOL, ki bi omogočila prenovo obstoječega naselja vrstnih hiš neposredno ob degradiranem območju. Nadaljevalo se je s pripravo strokovnih podlag za naročilo izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Ker je izgradnja navedenih stanovanjskih enot na nepozidanih vrzelih odvisna od prometne in komunalne ureditve območja, se bo le ta prilagajala terminskim planom izvedbe javne komunalne in prometne infrastrukture.
 25. Skladno z gradbenim dovoljenjem izdanim za izgradnjo stanovanjske soseske **Cesta v gorice** bo urejeno športno igrišče. Pridobljeni so projekti IDZ in PZI, izgradnja bo dokončana v letu 2020.

1.2.2 Drugi programi

Sredstva za delovanje JSS MOL zagotavlja ustanovitelj v okviru proračunskega uporabnika 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije pod proračunsko postavko 061001 Delovanje JSS MOL. Tekoči transferi, namenjeni za plače, povračila stroškov in druge prejemke zaposlenih ter materialne stroške delovanja, so bili realizirani v višini 2.224.201 evrov oz. 98,9 % načrtovanega. Od tega je bilo realiziranega za plače in prispevke 1.913.746 evrov.

Konec leta je bilo 61 zaposlenih, vsi za nedoločen čas. Število zaposlenih iz opravljenih ur znaša 60 (leto prej 59).

Med **izdatki za blago in storitve** so najpomembnejši izdatki za redno vzdrževanje stanovanjskega fonda, stroški upravnikov, zavarovanj in podobno. Med rednim vzdrževanjem in intervencijskimi posegi v zasedenih stanovanjih in bivalnih enotah je najpogosteje zamenjano stavbno pohištvo, elementi ogrevanja (radiatorji, ventili...) in električne inštalacije ter obnovljeni sanitarni prostori z vodovodno in kanalizacijsko napeljavo. Lani so bila redna vzdrževalna dela izvedena v 65 enotah (predhodno leto 106) in sicer v 22 praznih in 43 zasedenih. Razna manjša vzdrževalna dela na vodovodnih, strojnih in elektro inštalacijah, stavbnem pohištvu in podobno so bila izvedena v 552 stanovanjskih enotah.

Med večjimi vzdrževalnimi deli je bila zaključena sanacija strehe na Bobrovi 7 ter Polje 374 in 376. Izvedena je bila sanacija zunanjih funkcionalnih površin v soseski Polje III. Na osnovi termografskega pregleda stavbe Cesta v Zeleni log 1 je bila izvedena vgradnja rekuperatorjev v 7 stanovanjskih enotah, v katerih so se pojavile težave z vlago. Izvedena je bila zamenjava dotrajanega in energetsko neučinkovitega kotla v večstanovanjski stavbi Poljanska cesta 66a.

Po izdanih odločbah je bilo izplačanih 2.509.751 evrov **subvencij tržnih najemnin**, kar je za 18,2 % več kot predhodno leto. Subvencijo tržne najemnine je prejelo 1.035 najemnikov ali 140 upravičencev več kot v preteklem letu.

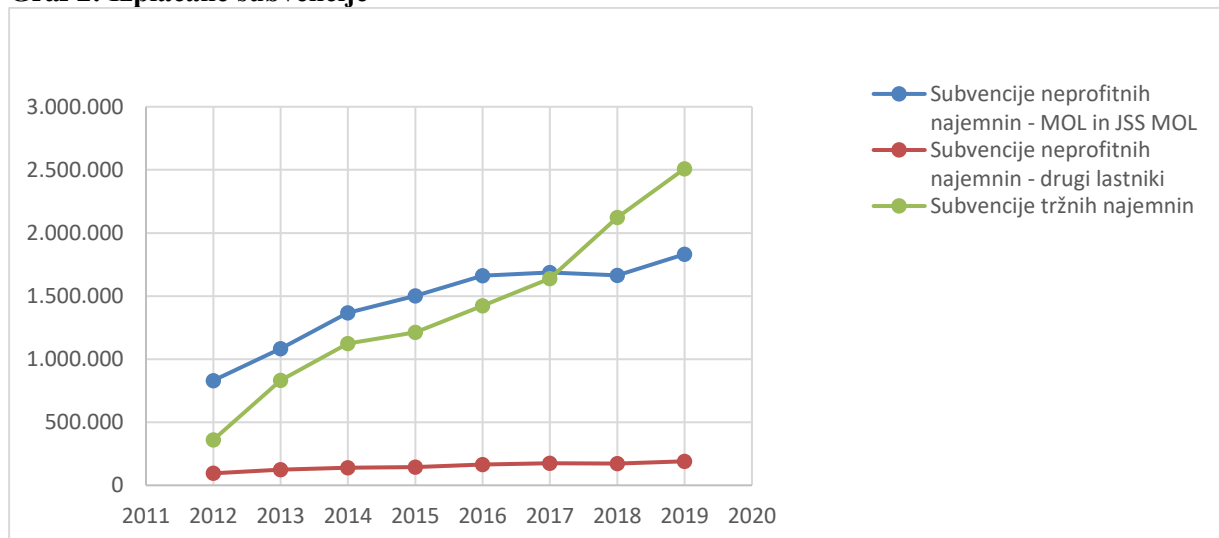
Na osnovi izdanih odločb je bila znižana neprofitna najemnina oz. obračunana subvencija 1.443 neprofitnim najemnikom v skupni višini 1.831.497 evrov. Devetim drugim lastnikom neprofitnih najemnih stanovanj se je za 141 najemnikov izplačalo subvencije v višini 190.223 evrov.

Izredne pomoči so bile izplačane 33 upravičencem, vsem kot del najemnine, v nobenem primeru pa kot enkratna izredna pomoč za plačilo obratovalnih stroškov in najemnine.

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

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

Vsebina	2016	2017	2018	2019	% 19/18
Subvencije nepr.naj.- MOL in JSS MOL	1.661.398	1.685.877	1.663.485	1.831.497	110,1
Subvencije nepr. naj. - drugi lastniki	165.557	174.317	171.054	190.223	111,2
Subvencije tržnih najemnin	1.423.025	1.638.123	2.123.436	2.509.751	118,2
Skupaj subvencije	3.249.979	3.498.318	3.957.975	4.531.470	114,5
Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	25.798	25.708	16.807	13.553	80,6
Subvencije nepr. naj. - druge občine	23.520	22.216	19.342	21.906	113,3

Graf 2: Izplačane subvencije**Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo**

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

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

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

Vsebina	31.12.2019		31.12.2018	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA JSS MOL IN MOL	5.235	84,45%	5.062	83,04%
VPIS ETL POTEKA (vložen predlog)	0	0,00%	0	0,00%
ETL VZPOSTAVLJENA*	96	1,55%	142	2,33%
DRUGA DOKAZILA	868	14,00%	892	14,63%
SKUPAJ VSEH ENOT	6.199	100,00%	6.096	100,00%

*vpisan investitor; vložiti moramo naše predloge

Dodeljevanje stanovanj in bivalnih enot

Na podlagi seznama upravičencev **16. javnega razpisa** (objavljenem 21. 5. 2014), na katerem je uspelo 424 upravičencev, so bili v letu 2019 rešeni vsi upravičenci z izjemo enega, kjer med bivšima zakoncema še ni prišlo do sporazuma o upravičenosti dodelitve neprofitnega stanovanja v najem.

Nadaljevalo se je z dodeljevanjem stanovanj uspelim na **17. javnem razpisu**¹⁷, na katerem je uspelo 280 prosilcev stanovanj. Do konca leta 2019 je bilo stanovanje dodeljeno 174 upravičencem, 34 upravičencev je bilo iz seznama izločenih, nerešenih je še 72 upravičencev.

12. 4. 2019 je bil objavljen **18. javni razpis** za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Po združitvi vlog je bilo v obravnavi 3.328 vlog. Med vlagatelji jih je 2.664 izpolnjevalo pogoje, 664 prosilcev pa je bilo izločenih zaradi neizpolnjevanja pogojev. 16. 1. 2020 so bile objavljene liste 309 uspelih upravičencev (204 na listah A in 105 na listah B).

¹⁷ Na seznamu uspelih upravičencev objavljenem 24. 9. 2016 je uspelo 278 upravičencev, po sodni poti sta se na listo uvrstila še dva upravičenca, tako da je bilo konec leta 2019 uspelih 280 upravičencev.

Vzporedno z dodeljevanjem stanovanj uspelim na neprofitnih razpisih se je v letu 2019 nadaljevalo tudi z dodeljevanjem namenskih najemnih stanovanj v najem po **1. javnem razpisu za mlade** od 18. do 29. leta starosti. Po tem razpisu je bilo rešenih 19 upravičencev, nerešenih ostaja 11 upravičencev.

Z **zamenjavo stanovanj** je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 28 gospodinjstev. Postopki zamenjave stanovanj se vodijo na podlagi stanovanjskega programa in pravilnika, ki opredeljuje pogoje za zamenjavo. Prejeli smo 87 vlog za zamenjavo stanovanja. Na seznamu čakajočih je bilo konec leta 236 upravičencev.

Izpraznila so se 3 **oskrbovana stanovanja**, ki so bila takoj, ko so bila primerna za vselitev, dodeljena uspelim prosilcem. Konec leta se na listah upravičencev po 3. in 4. javnem razpisu vodi 24 upravičencev.

Dodeljene so bile 3 stanovanjske enote za **bivanje ranljivih skupin** in sicer Zvezi paraplegikov Slovenije in Medobčinskemu društvu slepih in slabovidnih ter društvu Stigma. Konec leta je oddanih 44 enot, od tega 6 samostojnih hiš 19 vladnim in nevladnim organizacijam, na čakanju je 5 vlog organizacij, ki izpolnjujejo pogoje in z dodelitvijo stanovanja soglašata tudi pristojen oddelek MOL.

Bivalne enote se je dodeljevalo na podlagi predhodne obravnave na Komisiji za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam, sestavljeni iz predstavnikov ljubljanskih centrov za socialno delo, Odseka za pobude meščanov MOL, Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL ter predstavnikov JSS MOL. Oddanih je bilo 42 bivalnih enot, od tega:

- 41 enot po redni poti (zunanjim prosilcem),
- 1 enota je bila dodeljena zaradi deložacije iz najemnega stanovanja.

Poleg tega so bile opravljene 4 zamenjave bivalnih enot obstoječim najemnikom bivalnih enot.

Konec leta je bilo sklenjenih 447 najemnih pogodb za najem bivalne enote.

1.3 OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH NAMENSKIH SREDSTEV

Sredstva na računih so se zmanjšala za 1.706.956 evrov, kar predstavlja poslovni izid leta. Na namenskem premoženju so izdatki za 2.023.840 evrov preseгли prejemke in skupaj s presežkom iz preteklih let v višini 2.066.218 evrov je konec leta izkazan presežek 42.378 evrov. Na sredstvih v upravljanju pa so prejemki za 316.884 evrov preseгли izdatke tekočega leta in ob upoštevanju presežka iz preteklih let v višini 236.261 evrov je rezultat 553.145 evrov presežka prihodkov nad odhodki.

1.4 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET

Plačane so bile vse obveznosti za opravljene dobave blaga in storitve, za katere so bile prejete ustrezne listine. Konec leta ni bilo neplačanih zapadlih obveznosti, razen obveznosti do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d. – v stečaju, v višini 29.091 evrov, ker do začetka stečajnega postopka 17. 9. 2014 asignacijske pogodbe niso bile potrjene. Neplačane zapadle obveznosti do treh let so zadržana sredstva skladno s sklenjenimi pogodbami in sicer 100.775 evrov do prodajalca enot na Zaloški cesti 273 zaradi nedostavljene 5 letne garancije za odpravo napak, do izvajalcev gradbeno obrtniških del pri izgradnji objektov Novo Brdo E1, Litijska – Pesarska, Pečinska 2 in Polje IV ter do izvajalca sanacije strehe objekta Bobrova 7 zaradi še neodpravljenih pomanjkljivosti.

1.5 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2019 ni bilo.

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

JSS MOL nima izdanih poroštev.

Zaradi odstopa od pogodbe je bila vnovčena garancija do izvajalca GOI del projekta Pečinska 2 Prosol d.o.o. v višini 29.839 evrov.

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

Dolgoročno posojilo SSRS za izvedbo projekta Novo Brdo E1 v višini 9.858.987 evrov je zavarovano s hipotekami na stanovanjskih enotah na naslovih Polje 374, 375, 376 in 383.

Potencialne obveznosti iz tožb znašajo 472.974 evrov, kar je 4,8 % manj kot konec predhodnega leta.

2. POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

2.1. ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE

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

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

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

Z novelo Stanovanjskega zakona – SZ-1C¹⁸ je odpravljena ugotovljena protiustavnost pri določanju višine subvencij za tržna najemna stanovanja. Občinam, javnim stanovanjskim skladom ali neprofitnim stanovanjskim organizacijam je za lažje izvajanje nalog in pristojnosti po SZ-1 in podzakonskih predpisih omogočila brezplačno dostopnost do nekaterih obstoječih javnih zbirk podatkov ter povečala obseg zadolževanja javnih stanovanjskih skladov za 10 % odstotnih točk (do 20 % vrednosti izkazanega namenskega premoženja).

2.2. DOLGOROČNI CILJI

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

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

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

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

Tudi v prihodnjem obdobju bo – tako na področju novogradenj in nakupov, kot na področju prenov obstoječega stanovanjskega fonda – temeljno vodilo zagotavljanje kakovostnih, funkcionalnih, energetske učinkovitih in potrebam uporabnikom prilagojenih stanovanjskih enot, ki bodo hkrati omogočale njihovo vseživljenjsko uporabo. Varčnejšo rabo energije in s tem povezano nižanje stroškov

¹⁸ Uradni list RS, št. 27/17.

uporabe samih stanovanjskih enot, se bo dosegalo tudi s celovitimi (energetskimi) prenovami stanovanjskih stavb, pri čemer se bo za sofinanciranje izvedbe teh ukrepov v največji možni meri posluževalo črpanja finančnih virov iz EKO sklada in strukturnih skladov Evropske unije.

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

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

2.3. LETNI CILJI POSREDNEGA UPORABNIKA

Letni cilji so bili sprejeti v Drugem rebalansu finančnega načrta JSS MOL za leto 2019 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.

Skrbeti za ohranjanje obstoječega stanovanjskega najemnega fonda tako v okviru vzdrževalnih kot modernizacijskih in prenovitvenih del s poudarkom na energetski učinkovitosti tako pri novogradnji, kot pri vzdrževanju obstoječega fonda.

Zaključila se je izgradnja stanovanjskega dela stanovanjsko-poslovnega kompleksa Polje IV s 64 stanovanjskimi enotami. Načrtovani zaključek dokončanja večnamenske dvorane v tem kompleksu in dokončanje stanovanjskega objekta Pečinska ulica 2 se je zamaknilo v leto 2020.

V marcu se je pričelo z izgradnjo stanovanjske soseske Novo Brdo 2 - E1, načrtovani pričetek rekonstrukcije prostorov na Kunaverjevi ulici 12 – 14 se je zamaknil v leto 2020. Nadaljevalo se je z razvojem projektov stanovanjske gradnje na naslednjih lokacijah: Rakova jelša II, Rakova jelša I, Jesihov štradon, Zelena jama – Zvezna, Komunalna cona Povšetova, Litijska – Pesarska, Dravlje (EUP DR-224), Tomačevo (OPPNdp-428) in Cesta španskih borcev. Pridobivalo se je zemljišča za razvoj novih stanovanjskih sosesk Nad motelom, Razvojne cone Bizovik in v območju OPPN 203, Zelena jama.

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

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

Nadaljevalo se je z dodeljevanjem stanovanj uspelim upravičencem na 16. in 17. javnem razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in drugim upravičencem skladno s stanovanjskim programom MOL.

V aprilu je bil objavljen 18. javni razpis za oddajo približno 150 neprofitnih stanovanj v najem.

Izvajale so se dodelitve stanovanj uspelim na 1. javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj z neprofitno najemnino mladim do 29. leta starosti.

Upravičencem do namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj so se oddajala sproščena oskrbovana stanovanja v najem.

Bivalne enote so se dodeljevale tistim iz seznama upravičencev, katerih socialna problematika je bila najhujša. Predlog dodelitve pripravi komisija za dodeljevanje bivalnih enot.

Izvajati zamenjave zaradi spremenjenih družinskih razmer in z namenom racionalne izrabe stanovanjskih enot, tako da najemniki zasedajo primerno velike stanovanjske enote glede na število članov gospodinjstva, ter upoštevaje njihove gmotne razmere in čakalno dobo.

Nadaljevati sodelovanje z nevladnimi in vladnimi organizacijami, jim oddajati namenska najemna stanovanja ter na ta način zagotavljati nastanitve občanom, ki niso sposobni samostojnega bivanja.

Sproti se je izplačevalo z odločbo centrov za socialno delo priznane subvencije najemnin in s tem materialno ogroženim občanom omogočalo primerno stanovanje.

2.4. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV

Zagotavljali smo pestro in raznoliko ponudbo najemnih stanovanjskih enot. Lažjo dostopnost stanovanj smo omogočali z oddajo stanovanjskih enot in tudi z drugimi produkti kot so rentni odkup, odkup stanovanj v obliki deljenega lastništva, ugodna posojila,.... Z ustreznim načrtovanjem novogradenj in z izvajanjem potrebnih vzdrževalnih in investicijskih del v stanovanjskih enotah in na samih stavbah smo skrbeli za zagotavljanje višje kakovosti in funkcionalnosti stanovanjskih enot in stavb ter pri načrtovanju in izvajanju del sledili ukrepom za zagotavljanje ključnih elementov trajnostnega razvoja. V okviru izpolnjevanja pogojev in ocene primernosti posameznega projekta smo sklenili pogodbo za črpanje nepovratnih finančnih sredstev iz strukturnih skladov Evropske unije.

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

Z namenom čimprejšnjega sprejema nove zakonodaje in ustreznih sprememb obstoječe zakonodaje, kot izhaja iz ReNSP15-25, smo aktivno sodelovali z Ministrstvom za okolje in prostor in drugimi deležniki na stanovanjskem področju. Poleg sodelovanja pri pripravi novega Stanovanjskega zakona SZ-2 smo sodelovali pri pripravi oz. podali pripombe še na Zakon o zmanjšanju stroškov občin, Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o financiranju občin, Zakon o spremembah in dopolnitvah Gradbenega zakona, predlog za spremembo Zakona o gostinstvu in osnutek Pravilnika o spremembah Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj.

Ocenjujemo, da smo bili pri doseganju zastavljenih ciljev in v okviru zagotovljenih finančnih sredstev uspešni, saj smo izvedli oz. izvajali vse načrtovane aktivnosti, in sicer:

- število stanovanjskih enot se je povečalo za 62 enot in tako konec leta razpolagamo s 4.274 stanovanjskimi enotami,
- zaključili smo rekonstrukcijo mansarde z ureditvijo 7 stanovanjskih enot v objektu Zarnikova 4,
- zaključili smo izgradnjo 64 stanovanjskih enot v leseno, montažnem poslovno stanovanjskem kompleksu Polje IV,
- izvajale so se aktivnosti za zagotovitev dodatnih več kot 1.500 stanovanjskih enot, ki so v različnih fazah – od pridobivanja zemljišč in izdelave projektne dokumentacije do gradnje v teku,
- nadaljevali smo z dodelitvami po dokončnem seznamu 424 uspelih upravičencev na 16. javnem razpisu in do konca leta so bili rešeni vsi razen enega,
- po 17. javnem razpisu smo nadaljevali z dodeljevanjem stanovanj, do konca leta je bilo rešenih 208 upravičencev po seznamu, od tega je bilo 34 upravičencev izločenih iz seznama (odstop od dodelitve, neplačilo lastne udeležbe oziroma neutemeljena zavrnitev stanovanja), nerešenih ostaja 72 upravičencev,
- po 1. javnem razpisu za oddajo 30 namenskih najemnih stanovanj za mlade v starosti od 18. do 29. leta smo do konca leta rešili 19 uspelih, 11 upravičencev pa še čaka na primerno stanovanje,

- po 4. javnem razpisu so bila dodeljena 3 izpraznjena namenska najemna - oskrbovana stanovanja,
- dodeljenih je bilo 42 bivalnih enot. Konec leta je sklenjenih 447 najemnih pogodb za bivalne enote,
- dodelili smo 3 stanovanjske enote za posebne namene za skupinske oblike bivanja, in sicer: Zvezi paraplegikov Slovenije in Medobčinskemu društvu slepih in slabovidnih Ljubljana je bilo dodeljeno po eno stanovanje, saj sta člana teh organizacij, ki sta uspela na 17. javnem razpisu, ostala v njima prilagojenih enotah, ki sta jih že pred tem uporabljala. Tretja stanovanjska enota je bila dodeljena Društvu Stigma,
- z zamenjavami je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 28 gospodinjstev v neprofitnih stanovanjih in 4 gospodinjstev v bivalnih enotah.

Redno in tekoče smo izplačevali subvencije najemnin po odločbah iz distribucijskega modula Ministrstva za delo družino in socialne zadeve in tako 1.584 gospodinjstvom z nižjimi dohodki (predhodno leto 1.542) omogočali socialno vzdržnost najemnih razmerij, da so kljub nizkim dohodkom lahko ohranjali svoje domovanje.

Z izplačevanjem tržnih subvencij smo 1.035 upravičencem (predhodno leto 895) omogočali vzdržnost tržnih najemnih razmerij, saj le-ti zaradi pomanjkanja neprofitnih najemnih stanovanj ne uspejo na razpisih za najem neprofitnega stanovanja.

Najbolj ogroženim smo izplačevali izredne pomoči. Po sklepu MS MOL je večmesečno pomoč pri plačilu najemnine prejelo 33 upravičencev (predhodno leto 30).

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

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

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

Praviloma so se aktivnosti izvajale skladno z načrti, pri posameznih primerih pa je prišlo do časovnih zamikov oz. do dogodkov na katere JSS MOL ni mogel vplivati, in sicer:

- Za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3, Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020« je JSS MOL pripravil in na 2. stopnji na MOP junija oddal vlogo za sofinanciranje operacije »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev, Ljubljana«. Ker ni bila pravočasno izdelana vsa PZI dokumentacija, ni bilo mogoče zagotoviti popolne vloge na 2. stopnji. Zato je bila na poziv ZMOS decembra ponovno oddana vloga za sofinanciranje prenove 36 enot obstoječega naselja Cesta španskih borcev na 1. stopnji.
- Zaradi nekaterih pomanjkljivosti dokumentacije, predvsem pa zaradi neurejenih lastniških razmerij, je bilo potrebno dopolniti zahtevo za izdajo GD za rekonstrukcijo obodne ceste (z izvedbo parkirnih mest in nadstrešnic) v obstoječem naselju Cesta španskih borcev.
- Nadaljevali smo s pripravo investicijske dokumentacije za nadaljevanje projekta gradnje združnih stanovanj na način javno – zasebnega partnerstva, ki pa zaradi kompleksnosti ter zahtevnosti vsebine projekta in tudi zaradi nezadostnih pravnih podlag, še ni sprejeta. Iz navedenega razloga se je časovnica sprejetja akta o javno zasebnem partnerstvu in objave javnega razpisa za izbiro zasebnega partnerja zamaknila glede na prvotno načrtovan terminski plan.
- Po objavi urbanistično arhitekturnega natečaja za stanovanjsko sosesko Jesihov štridon so lastniki sosednjih nepremičnin vložili predlog za ugotovitev pripadajočega zemljišča po določilih ZVetL. MOL in JSS MOL sta argumentirano nasprotovala vložnemu predlogu. Zaključek postopka je časovno težko opredeliti, zagotovo bodo z njim povezane aktivnosti

potekale tudi v letu 2020. Sproženi postopek lahko bistveno vpliva na časovnico razvoja tega projekta.

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

Ocenjujemo, da smo bili pri doseganju ciljev uspešni. Zagotavljali smo pestro stanovanjsko ponudbo in stanovanjski fond v registru osnovnih sredstev povečali za 62 enot, vendar se zaradi povečanega števila občanov, dostopnost do najemnih neprofitnih stanovanj v javni lasti za meščane ni povečala, pač pa ostaja na enakem nivoju kot predhodno leto.

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

Vsebina	2016	2017	2018	2019	Razlika	%
Število stanovanj MOL in JSS MOL	4.123	4.184	4.212	4.274	62	101,5
Število prebivalcev MOL sredi leta	288.179	288.250	289.832	294.113	4.281	101,5
Število prebivalcev na stanovanje	70	69	69	69	0	100,0

Ugodna gospodarska gibanja predvsem zmanjševanje brezposelnosti, povečanje plač in socialnih transferov se niso odrazila na zmanjševanju števila upravičencev do subvencioniranja najemnine. Sredstva za izplačilo subvencij najemnin po izdanih odločbah so se tudi v letu 2019 povečala in sicer za 14,5 % v primerjavi s predhodnim letom in so narasla na 4.531.470 evrov. Povečalo se je tudi število občanov, ki išče in potrebuje pomoč pri uporabi stanovanja. Pomoč iz javnih sredstev pri plačevanju najemnine je uveljavilo 2.619 občanov in sicer 1.584 v neprofitnem najemu ter 1.035 v tržnem najemu oz. 140 najemnikov več kot leto prej. Število prejemnikov posamezne vrste subvencije najemnine za zadnja štiri leta je razvidno iz spodnje preglednice.

Preglednica 11: Število prejemnikov subvencije najemnine in izrednih pomoči

Vsebina	2016	2017	2018	2019	Razlika	% 19/18
Prejemniki subvencije neprofitne najemnine	1.456	1.458	1.542	1.584	42	102,7
Prejemniki subvencije tržne najemnine	758	763	895	1.035	140	115,6
Skupaj prejemniki subvencije v MOL:	2.214	2.221	2.437	2.619	182	107,5
Prejemniki izredne pomoči pri uporabi stanovanja	36	37	30	33	3	110

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

Glede na ugodne razmere na nepremičninskem trgu smo v letu 2019 nadaljevali z uspešno prodajo nepremičnin, ki jih ni bilo racionalno obdržati v lasti oziroma smo jih odsvojili iz razloga, ker po svoji namembnosti ne služijo za oddajo v neprofitni najem oz. za potrebe JSS MOL (poslovna namembnost ali za potrebe izvajanja javnega programa).

Nadaljevali smo z oddajo (trajno) presežnih nezasedenih parkirnih mest in parkirnih mest, ki sicer na določeni lokaciji niso obravnavana kot presežna, pa vseeno niso oddana, saj jih najemniki brez avtomobila ne potrebujejo.

Prodali smo premično premoženje (različno orodje, omare, mize, mostna dvigala, itd.), ki smo jo leta 2017 skupaj z zemljišči in na njih zgrajenimi objekti kupili od družbe CPL d.d. – v stečajju.

Vsa naročila storitev in nakupi so bili izvedeni skladno z Zakonom o javnem naročanju – ZJN-3¹⁹. Pri vseh naročilih smo pridobili najbolj ugodnega ponudnika ter tako zagotovili gospodarno porabo javnih sredstev. 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 dodatno merilo za izbor najugodnejšega ponudnika višina cene stroškov obratovanja (seveda za tiste storitve, na višino katerih je možno vplivati z vodenjem konkurenčnih postopkov za izbiro izvajalca teh storitev).

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

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

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

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

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

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

Za ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij poleg sprotnega izplačevanja subvencij in dodeljevanja izrednih pomoči socialno ogroženim vrnemo vplačano lastno udeležbo tudi pred potekom roka vračila, če se je najemnik pripravljen preseliti v manjše stanovanje.

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

¹⁹ Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18.

stroške odvetniških storitev. Zaposleni vlagajo tožbe in zastopajo lastnika pred sodišči v primeru sporov iz najemnih razmerij. S temi ukrepi smo na eni strani razbremenili proračun, na drugi strani pa, kar je najpomembneje, zmanjšali stroške najemnikom, ki po pravilu sodne spore izgubijo.

Z izvajanjem mediacij v konfliktih med sosedi, antideložacijsko dejavnostjo in intenzivnejšim sodelovanjem s centri za socialno delo za iskanje možnosti socialne pomoči, izvajamo aktivnosti za preprečevanje nastajanja različnih krivdnih odpovednih razlogov (poleg neplačevanja tudi kršitve hišnega reda ...). Aktivno spremljamo predvsem najemnike bivalnih enot in neplačnike v ostalih stanovanjskih enotah z namenom ohranitve čim večjega števila najemnih razmerij ter preprečitve odkritega brezdomstva. S temi ukrepi izjemno uspešno zmanjšujemo število deložacij, v letu 2019 na 4 primere.

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

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 kontrolnih sistemov na različnih področjih poslovanja JSS MOL.

V jeseni 2018 je bila izvedena revizija finančnih nalog pri evidentiranju osnovnih sredstev in inventure za leto 2017. Cilj notranje revizije je bil podati odgovorni osebi zagotovilo, da delovanje kontrolnega sistema na področju osnovnih sredstev in inventure obvladuje tveganja na še sprejemljivi ravni. Končno poročilo je bilo izdano 27. 12. 2018 in pomembnejših sistemskih nepravilnosti ni bilo ugotovljenih. Zaradi delne neskladnosti internih aktov in posamičnih pomanjkljivosti pri evidentiranju in izkazovanju osnovnih sredstev, obračunavanju amortizacije in izvedbi letnega popisa pa niso bila dana vsa zagotovila, da notranje kontrole v delovnih postopkih v celoti obvladujejo tveganja. V končnem poročilu je bilo izdanih 9 priporočil s srednjo stopnjo tveganja in 9 svetovanj. Rok za pripravo odzivnega poročila je bil podaljšan do 25. oktobra 2019. Izvedeni so bili ustrezni ukrepi v zvezi z izdanimi priporočili, med drugim je bil sklenjen Dodatek št. 3 k pogodbi o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL, izdano novo Navodilo za popis sredstev in obveznosti do virov sredstev ter Navodilo o postopkih za odstranitev oziroma uničenje neuporabnih osnovnih sredstev

V letu 2019 je bila izvedena notranja revizija na področju varnosti in zdravja pri delu ter varstva pred požarom in vodenja kadrovskih evidenc. Pomembnejših sistemskih nepravilnosti, pomembnejših novih tveganj oziroma neskladnosti s predpisi na področju vodenja kadrovskih evidenc niso ugotovili. Prav tako na področju varnosti in zdravja pri delu ter varstva pred požarom niso ugotovili pomembnejših sistemskih nepravilnosti ali pomembnejših novih tveganj, ugotovili pa so nekaj neskladnosti s predpisi. Za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti oziroma slabosti so bila izdana 4 priporočila in dve sprotni svetovanji. O izvajanju sprejetih ukrepov mora biti do 20. marca 2020 pripravljeno odzivno poročilo o sprejetem programu za obvladovanje zaznanih tveganj.

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 2018 in 2019 je bila imenovana revizijska družba Valuta, družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor, ki je v februarju 2019 izvedla drugi del revidiranja letnega poročila za leto 2018. Revizorji te družbe so v novembru 2019 izvedli predhodni pregled poslovanja JSS MOL v letu 2019. Pri tem so posebno pozornost namenili proučevanju okoliščin in značilnosti poslovanja sklada, ki pomembno vplivajo na računovodske izkaze (proces nabave, evidentiranja in obračunavanja osnovnih sredstev – predvsem investicij v teku in proces obračuna plač).

Tudi v letu 2019 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.

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

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

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

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

Zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti smo avgusta odstopili od pogodbe z izbranim izvajalcem GOI del za izgradnjo stanovanjske stavbe na Pečinski 2. Dogovori za dokončanje začetih del s posameznimi podizvajalci, ki so izvajali dela za izvajalca GOI del, s katerim je bilo prekinjeno sodelovanje, in priprava popisov še preostalih del, potrebnih za dokončanje gradnje, so bili zamudnejši in zahtevnejši kot smo ocenjevali, tako da je bil izvajalec za dokončanje GOI del izbran v januarju 2020.

Dokončanje večnamenske dvorane v pritličju stanovanjske soseske Polje IV je bilo konec leta v zaključni fazi in zaključek je predviden v prvem trimesečju leta 2020.

JSS MOL je sredi leta 2019 pridobil projekt za izvedbo del za spremembo namembnosti poslovnih prostorov v stanovanjske enote v večstanovanjski stavbi na Kunaverjevi 12 - 14, Ljubljana, na podlagi katerega je bila pripravljena razpisna dokumentacija za izbiro izvajalca GOI del. Ker je bila vrednost del višja od prvotno načrtovanih, je bilo potrebno sprejetje rebalansa proračuna MOL za leto 2019. Za izvedbo postopka razpisa za izbiro izvajalca GOI del je potrebno pooblastilo MOL, ki je v pridobivanju. Razpis bo objavljen v mesecu februarju 2020, zaključek rekonstrukcije načrtujemo v jeseni leta 2020.

Pri razvoju soseske Glince – EUP DR-617 in Dravlje – EUP DR-224 pa je bila na osnovi izvedenih aktivnosti sprejeta odločitev o začasni ustavitvi razvoja projektov in sicer:

Na območju enote urejanja prostora (EUP) DR-617 je MOL lastnik dela zemljišč, na katerih je, v skladu z Odlokom o spremembah in dopolnitvah OPN ID MOL²⁰, v omejenem obsegu dopustna tudi gradnja neprofitnih najemnih stanovanj za potrebe JSS MOL. V želji po realizaciji projekta gradnje neprofitnih najemnih stanovanj je JSS MOL poskušal zaokrožiti lastništvo z odkupom zemljišča od zasebnih lastnikov, vendar pri tem ni bil uspešen, zato je razvoj projekta Glince – EUP DR-617 zaustavil.

Na zemljišču z ID oznako 1738-1146/2, ki je v lasti MOL in leži v enoti urejanja prostora (EUP) DR-224, je po uveljavitvi Odloka o spremembah in dopolnitvah OPN ID MOL, opredeljena podrobna namenska raba SScv (pretežno večstanovanjske površine). JSS MOL je na tem zemljišču načrtoval gradnjo večstanovanjske soseske, vendar je naročeno geomehansko in hidrološko poročilo pokazalo, da bi bila gradnja ocenjeno 40 neprofitnih najemnih stanovanj na tem zemljišču povezana z nesorazmerno visokimi dodatnimi stroški, zaradi obveznosti sanacije obstoječega zaklonišča in zagotavljanja dodatnih parkirnih mest za stanovalce obstoječih sosednjih objektov.

²⁰ Uradni list RS št. 42/2018.

2.10. OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA

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

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

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

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

Z izplačevanjem subvencij najemnin za stanovanja smo 2.619 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 revnejšim občanom nudimo raznovrstne pomoči pri pridobivanju in ohranjanju domov, ob tem pa ostajamo ekonomsko učinkoviti in likvidni.



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

B. RAČUNOVODSKO POROČILO
ZA LETO 2019

Ljubljana, februar 2020

1. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2019

Členitev skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekečega 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	303.092.104	298.197.841	101,6
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	1.761.244	1.679.122	104,9
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	1.735.770	1.567.159	110,8
02	NEPREMIČNINE	004	409.761.736	398.109.941	102,9
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	106.939.210	100.290.400	106,6
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	684.191	655.130	104,4
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	498.862	452.813	110,2
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0	-
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	55.701	60.397	92,2
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	3.074	3.623	84,8
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	9.725.749	10.688.935	91,0
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0	-
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.065.448	2.773.017	38,4
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	1.066.622	1.102.656	96,7
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0	-
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	159.936	169.059	94,6
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0	-
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	16.581	17.334	95,7
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	4.047.044	3.982.728	101,6
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	3.369.702	2.643.076	127,5
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	416	1.065	39,1
	C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031)	023	0	37.829	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	37.829	0,0
	I. AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)	032	312.817.853	308.924.605	101,3
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	0	0	-
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	10.763.031	9.895.325	108,8
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0	-
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	140.766	131.743	106,8
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	1.724.018	1.085.246	158,9
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	80.115	52.216	153,4
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	1.379.267	1.374.528	100,3
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0	-
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	2.170.831	2.005.664	108,2
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	5.267.618	5.244.863	100,4
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	416	1.065	39,1
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052- 053+054+055+056+057+058-059)	044	302.054.822	299.029.280	101,0
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0	-
91	REZERVNI SKLAD	046	471.449	477.376	98,8
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0	-
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	-
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	273.168.814	270.691.040	100,9

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	23.632.465	23.201.019	101,9
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	1.010.496	1.022.417	98,8
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	3.218.453	3.401.167	94,6
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	-
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	553.145	236.261	234,1
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0	-
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	312.817.853	308.924.605	101,3
99	PASIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	061	0	0	-

2. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
	I. SKUPAJ PRIHODKI (102+153+166+176+192)	101	19.152.422	21.053.589	91,0
	TEKOČI PRIHODKI (103+140)	102	7.868.462	7.964.957	98,8
70	DAVČNI PRIHODKI (104+108+113+116+121+131+139)	103	0	0	-
700	DAVKI NA DOHODEK IN DOBIČEK (105+106+107)	104	0	0	-
7000	Dohodnina	105	0	0	-
7001	Davek od dohodka pravnih oseb	106	0	0	-
7002	Drugi davki na dohodek in dobiček	107	0	0	-
701	PRISPEVKI ZA SOCIALNO VARNOST (109+110+111+112)	108	0	0	-
7010	Prispevki zaposlenih	109	0	0	-
7011	Prispevki delodajalcev	110	0	0	-
7012	Prispevki samozaposlenih	111	0	0	-

7013	Ostali prispevki za socialno varnost	112	0	0	-
702	DAVKI NA PLAČILNO LISTO IN DELOVNO SILO (114+115)	113	0	0	-
7020	Davek na izplačane plače	114	0	0	-
7021	Posebni davek na določene prejemke	115	0	0	-
703	DAVKI NA PREMOŽENJE (117+118+119+120)	116	0	0	-
7030	Davki na nepremičnine	117	0	0	-
7031	Davki na premičnine	118	0	0	-
7032	Davki na dediščine in darila	119	0	0	-
7033	Davki na promet nepremičnin in na finančno premoženje	120	0	0	-
704	DOMAČI DAVKI NA BLAGO IN STORITVE (122+123+124+125+126+127+128+129+130)	121	0	0	-
7040	Davek na dodano vrednost	122	0	0	-
7041	Drugi davki na blago in storitve	123	0	0	-
7042	Trošarine (akcize)	124	0	0	-
7043	Dobički fiskalnih monopolov	125	0	0	-
7044	Davki na posebne storitve	126	0	0	-
7045	Dovoljenja za poslovanje in opravljanje dejavnosti	127	0	0	-
7046	Letna povračila za uporabo cest	128	0	0	-
7047	Drugi davki na uporabo blaga in storitev	129	0	0	-
7048	Davki na motorna vozila	130	0	0	-
705	DAVKI NA MEDNARODNO TRGOVINO IN TRANSAKCIJE (132+133+134+135+136+137+ 138)	131	0	0	-
7050	Carine	132	0	0	-
7051	Druge uvozne dajatve	133	0	0	-
7052	Izvozne dajatve	134	0	0	-
7053	Dobički izvoznih in uvoznih monopolov	135	0	0	-
7054	Dobički od menjave tujih valut	136	0	0	-
7055	Davki na menjavo tujih valut	137	0	0	-
7056	Drugi davki na mednarodno trgovino in transakcije	138	0	0	-
706	DRUGI DAVKI IN PRISPEVKI	139	0	0	-
71	NEDAVČNI PRIHODKI (141+145+148+149+150)	140	7.868.462	7.964.957	98,8

710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	7.578.223	7.641.071	99,2
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0	-
7102	Prihodki od obresti	143	65	43	151,2
7103	Prihodki od premoženja	144	7.578.158	7.641.028	99,2
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	6.999	5.929	118,0
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151+152)	150	283.240	317.957	89,1
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0	-
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	283.240	317.957	89,1
72	KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)	153	2.092.694	4.332.235	48,3
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	1.430.970	751.060	190,5
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	1.430.970	751.060	190,5
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	661.724	3.581.175	18,5
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0	-
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	643.783	3.581.175	18,0
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	17.941	0	-
73	PREJETE DONACIJE (167+170+175)	166	0	0	-
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (168+169)	167	0	0	-
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0	-
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0	-

731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (171+172+173+174)	170	0	0	-
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0	-
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0	-
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0	-
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0	-
732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0	-
74	TRANSFERNI PRIHODKI (177+183)	176	8.909.404	8.756.397	101,7
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	8.859.664	8.756.397	101,2
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0	-
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	8.859.664	8.756.397	101,2
7402	Prejeta sredstva iz skladov socialnega zavarovanja	180	0	0	-
7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov	181	0	0	-
7404	Prejeta sredstva iz javnih agencij	182	0	0	-
741	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA IZ SREDSTEV PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV (184+185+186+187+188+189+190+191)	183	49.740	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	49.740	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	281.862	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	281.862	0	-
784	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE CENTRALIZIRANIH IN DRUGIH PROGRAMOV EU (211+212+213+214)	210	0	0	-
7840	Prejeta sredstva iz proračuna EU za Schengensko mejo	211	0	0	-
7841	Druga prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje notranje politike	212	0	0	-
7842	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Konkurenčnost za rast in zaposlovanje	213	0	0	-
7843	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Državljanstvo, svoboda, varnost in pravica	214	0	0	-
785	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ NASLOVA PAVŠALNIH POVRAČIL (216+217)	215	0	0	-
7850	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za krepitev denarnega toka	216	0	0	-
7851	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova pavšalnih povračil za proračunsko izravnavo	217	0	0	-
786	OSTALA PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	218	0	0	-
787	PREJETA SREDSTVA OD DRUGIH EVROPSKIH INSTITUCIJ IN IZ DRUGIH DRŽAV	219	0	0	-
788	PREJETA VRAČILA SREDSTEV IZ PRORAČUNA EVROPSKE UNIJE	220	0	0	-

	II. SKUPAJ ODHODKI (222+266+295+907+921)	221	21.420.138	20.016.556	107,0
40	TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260+932)	222	5.987.954	5.909.305	101,3
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	1.649.264	1.526.806	108,0
4000	Plače in dodatki	224	1.448.066	1.341.643	107,9
4001	Regres za letni dopust	225	54.749	51.836	105,6
4002	Povračila in nadomestila	226	94.044	89.620	104,9
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	13.551	10.991	123,3
4004	Sredstva za nadurno delo	228	32.378	24.948	129,8
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0	-
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	6.476	7.768	83,4
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	231	264.058	244.849	107,8
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	130.572	121.138	107,8
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	107.109	99.466	107,7
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	873	806	108,3
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	1.511	1.403	107,7
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	23.993	22.036	108,9
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+ 246+247)	237	3.679.188	3.708.431	99,2
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	60.809	41.974	144,9
4021	Posebni material in storitve	239	29.668	15.455	192,0
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	50.604	42.331	119,5
4023	Prevozni stroški in storitve	241	151	519	29,1
4024	Izdatki za službena potovanja	242	13.742	9.945	138,2
4025	Tekoče vzdrževanje	243	3.256.061	3.397.654	95,8
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	21.900	24.271	90,2
4027	Kazni in odškodnine	245	100.000	0	-
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0	-
4029	Drugi operativni odhodki	247	146.253	176.282	83,0
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253+931)	248	125.699	120.727	104,1
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0	-

4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	33.641	37.783	89,0
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0	-
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	92.058	82.944	111,0
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	269.745	308.492	87,4
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	269.745	308.492	87,4
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	0	-
41	TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)	266	2.705.587	2.329.863	116,1
410	SUBVENCije (268+269+270)	267	0	0	-
4100	Subvencije javnim podjetjem	268	0	0	-
4101	Subvencije finančnim institucijam	269	0	0	-
4102	Subvencije privatnim podjetjem in zasebnikom	270	0	0	-
411	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM (272+273+274+275+276+277+278+279+ 280)	271	2.701.609	2.324.676	116,2
4110	Transferi nezaposlenim	272	0	0	-
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila	273	0	0	-
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti	274	0	0	-
4113	Transferi vojnim invalidom, veteranom in žrtvam vojnega nasilja	275	0	0	-
4114	Pokojnine	276	0	0	-

4115	Nadomestila plač	277	0	0	-
4116	Boleznine	278	0	0	-
4117	Štipendije	279	0	0	-
4119	Drugi transferi posameznikom	280	2.701.609	2.324.676	116,2
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0	-
413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (283+284+285+286+287+288+289)	282	3.978	5.187	76,7
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0	-
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0	-
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	73	1.189	6,1
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0	-
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	3.905	3.998	97,7
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0	-
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0	-
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (291+292+293+294)	290	0	0	-
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0	-
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0	-
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0	-
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0	-
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (296)	295	12.726.597	11.777.388	108,1
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+ 905+906)	296	12.726.597	11.777.388	108,1
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	293.000	3.654.239	8,0
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0	-
4202	Nakup opreme	299	30.469	17.257	176,6
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0	-
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	6.588.643	4.736.753	139,1
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	1.161.144	708.468	163,9
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	3.770.239	1.773.659	212,6
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	80.408	110.206	73,0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	802.694	776.806	103,3

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	1.037.033	0,0
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)	928	2.267.716	0	-
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	60	59	101,7
	Število mesecev poslovanja	930	12	12	100,0

3. POJASNILA K IZKAZOM

3.1. POJASNILA K BILANCI STANJA

3.1.1 Sredstva

Skupna vrednost sredstev JSS MOL na dan 31. 12. 2019 znaša 312.817.853 evrov, kar je 3.893.248 evrov oz. 1,3 % 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 2019 je obračunana amortizacija vseh osnovnih sredstev znašala 8.097.742,71 evrov, vrednost premoženja JSS MOL se je zaradi amortizacije zmanjšala za 7.865.368,92 evrov, vrednost osnovnih sredstev MOL, v upravljanju JSS MOL, pa za 232.373,79 evrov.

Vrednost dolgoročnih sredstev v izkazih je 303.092.104 evrov in predstavljajo 96,9 % vseh sredstev, kratkoročnih sredstev izkazanih v bilanci stanja je 9.725.749 evrov, to je 3,1 % vseh sredstev.

3.1.2 Neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva

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

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

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

Amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev se obračunava po metodi enakomernega časovnega amortiziranja z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj. Stopnje odpisa v letu 2019 so enake kot v letu poprej.

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

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

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

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

Opredmetena osnovna sredstva se lahko prevrednotuje zaradi okrepitve in zaradi oslabitve in sicer na podlagi cenične, ki jo opravi pooblaščen ocenjevalec vrednosti. Opredmetena osnovna sredstva, predvsem nepremičnine, se lahko prevrednoti, če se knjigovodski podatki o nabavni vrednosti pomembno razlikujejo od nabavne vrednosti primerljivih (enakih ali podobnih) sredstev. Vsako premoženje je pred prodajo, menjavo, nakupom ocenjeno s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti oziroma pooblaščenega revizorja. Sredstva, ki niso bila predmet razpolaganja oz. povečanja/zmanjšanja namenskega premoženja, se v letu 2019 niso prevrednotovala zaradi slabitve ali krepitev vrednosti.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše nepremičnine. Njihova neodpisana vrednost konec leta znaša 302.822.526 evrov, kar je za 1,7 % oz. 5.002.985 evrov več kot leto poprej.

Preglednica 1: Neodpisane vrednosti nepremičnin

Vsebina	2019	delež v %	2018	delež v %
1	2	3	4	5
Nepremičnine v lasti JSS MOL	299.665.503	99,0	294.550.171	98,9
Zemljišča	24.180.282	8,0	20.238.429	6,8
Stanovanja	268.000.437	88,5	268.173.987	90,0
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	7.484.784	2,5	6.137.755	2,1
Nepremičnine v lasti MOL, v upravljanju	3.157.023	1,0	3.269.370	1,1
Zemljišča	639.057	0,2	723.640	0,2
Stanovanja	2.324.848	0,8	2.362.165	0,8
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	193.118	0,1	183.565	0,1
Nepremičnine	302.822.526	100,0	297.819.541	100,0

Konec leta je bilo v registru osnovnih sredstev 6.199 enot, od tega je bilo 4.274 stanovanjskih enot, kar je 62 enot več kot leto poprej in 2 enoti v barakah, kar je enako kot lani. Število pokritih parkirnih mest in garaž je 1.918, to je 41 enot več v primerjavi s preteklim letom. Poslovnih prostorov je 5, kar je enako kot lani. V lasti MOL je bilo 61 enot, v lasti JSS MOL pa 6.138 enot. Število enot v registru osnovnih sredstev po stanju 31. 12. 2019 po vrsti in lastništvu je razvidno iz naslednje preglednice.

Preglednica 2: Enote po vrsti in lastništvu

Vsebina	Število enot 31.12.2019			Povečanje/ Zmanjšanje	Število enot 31.12.2018		
	JSS	MOL	Skupaj		JSS	MOL	Skupaj
Stanovanjske enote	4.218	56	4.274	62	4.155	57	4.212
Enote v barakah	0	2	2	0	0	2	2
Garaže in pokrita parkirna mesta	1.918	0	1.918	41	1.877	0	1.877
Poslovni prostori	2	3	5	0	2	3	5
Vse enote	6.138	61	6.199	103	6.034	62	6.096

3.1.3 Osnovna sredstva v lasti JSS MOL

Neodpisana vrednost nepremičnin v lasti JSS MOL je konec leta znašala 299.665.503 evrov oz. 1,7 % več kot leto poprej.

Preglednica 3: Gibanje vrednosti lastnih nepremičnin

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine in obnove v pridobivanju	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2018	20.238.429	366.292.875	6.137.755	392.669.060
Nabave	3.769.104	293.000	9.270.895	13.332.999
Aktivacije	-357.892	6.630.830	-6.272.938	0
Povečanje NV - zaključene obnove	0	135.708	-1.103.420	-967.711
Povečanje NV – vložek v nam. premož.	895.700	183.336	0	1.079.036
Povečanje NV - drugo	51.633	261.161	0	312.795
Zmanjšanje NV-izločitev iz nam.premož.	-71.190	0	0	-71.190
Izločitev iz uporabe - prodaja, drugo	-345.502	-1.055.976	-547.508	-1.948.987
Stanje 31.12.2019	24.180.282	372.740.934	7.484.784	404.406.000
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2018	0	98.118.888	0	98.118.888
Amortizacija	0	7.829.718	0	7.829.718
Povečanje PV - drugo	0	7.677	0	7.677
Zmanjšanje PV - zaključene obnove	0	-967.711	0	-967.711
Zmanjšanje PV - izločitve	0	-248.075	0	-248.075
Stanje 31.12.2019	0	104.740.497	0	104.740.497
<i>Neodpisana vrednost 31.12.2019</i>	<i>24.180.282</i>	<i>268.000.437</i>	<i>7.484.784</i>	<i>299.665.503</i>

Vrednost **zemljišč** v lasti JSS MOL (skupina 020) je 24.180.282 evrov, kar je 19,5 % več kot preteklo leto. Vrednost zemljišč se je povečala zaradi nakupov in menjav na lokacijah Bizovik, Nad motelom, Zelena jama - Zvezna in Zelena jama F4 – ob Šmartinski cesti, v skupni višini 3.769.104 evrov, zaradi povečanja vrednosti namenskega premoženja JSS MOL na lokacijah Jesihov štradon in Cesta španskih borcev za 895.700 evrov ter drugih razlogov za 51.633 evrov.

Vrednost zemljišč se je zmanjšala zaradi prenosa vrednosti pripadajočega zemljišča zaključene investicije Polje IV za 357.892 evrov, zaradi vrnitve zemljišč ustanovitelju na lokacijah Jesihov štradon, Vinčarjeva, Vodnikova 5 in Polje I v višini 71.190 evrov ter prodaj in menjav na lokacijah Zelena jama – Zvezna, Rakova jelša I in Polje IV za 345.502 evrov.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 - 031) v lasti JSS MOL znaša 268.000.437 evrov in je za 0,1 % nižja kot leto poprej ter znaša 71,9 % njihove nabavne vrednosti. Nabavna vrednost objektov znaša 372.740.934 evrov in je za 1,8 % višja kot leto poprej. Povečala se je zaradi nakupov v vrednosti 293.000 evrov, zaradi zaključenih investicij in prenov objektov v vrednosti 6.630.830 evrov, izvedenega investicijskega vzdrževanja stanovanj za 135.708 evrov, povečanja namenskega premoženja JSS MOL za 183.336 evrov ter drugih razlogov za 261.161 evrov. Nabavna vrednost objektov se je zaradi prodaj in drugih razlogov znižala za 1.055.976 evrov.

Popravek vrednosti znaša 104.740.497 evrov in je za 6,7 % višji kot preteklo leto. Povečal se je za obračunano amortizacijo v višini 7.829.718 evrov in drugih razlogov za 7.677 evrov. Zmanjšal se je zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja za 967.711 evrov in iz naslova izločitev za 248.075 evrov.

JSS MOL je imel konec leta v registru osnovnih sredstev 6.138 enot, od tega 4.218 stanovanjskih enot, 1.918 parkirnih mest in 2 poslovna prostora. 71 stanovanjskih enot in 37 parkirnih mest je bilo pridobljenih zaradi zaključene investicije, 3 stanovanjske enote na podlagi nakupov, 6 parkirnih mest in 1 poslovni prostor zaradi ureditve evidence ter 1 enota zaradi prenosa v namensko premoženje JSS MOL. Med letom je bilo zaradi prodaj in drugih razlogov izločenih 12 stanovanj, 2 parkirni mesti in 1 poslovni prostor.

Na dan 31. 12. 2019 je vrednost **nepremičnin in obnov v pridobivanju** last JSS MOL (skupina 023) 7.484.784 evrov, kar je 21,9 % več v primerjavi s preteklim letom. Vrednost nepremičnin v pridobivanju se je povečala za 9.270.895 evrov, in sicer zaradi aktivnosti na lokacijah Zelena jama F6 - Zvezna, Rakova jelša II, Polje IV, Jesihov štradon, Cesta v Gorice, Povšetova, Litijska - Pesarska, Cesta španskih borcev, Cesta Dolomitskega odreda 17, Novo Brdo E1, Pečinska 2, Topniška 58, Gerbičeva 47 in v stanovanjih. Zmanjšala se je za 6.272.938 evrov zaradi zaključitve investicij Zarnikova 4 in Polje IV in energetskih prenov Cesta Dolomitskega odreda 17, Topniška 58 in Gerbičeva 47 ter v skupni vrednosti 1.103.420 evrov zaradi zaključenih obnov stanovanj. Za 547.508 evrov se je vrednost zmanjšala zaradi prodaje poslovnih prostorov (lekarna in knjižnica) na lokaciji Polje IV.

Neodpisana vrednost **opreme, drobnega inventarja in sredstev za prodajo** (skupina 04, 05) je konec leta znašala 149.375 evrov in je 32,2 % nižja kot leto poprej. Med letom je bilo novih nabav in drugih povečanj za 2.854 evrov, zmanjšanj in izločitev iz uporabe pa za 38.454 evrov.

Popravek vrednosti se je povečal za obračunano amortizacijo v višini 35.651 evrov, zmanjšal pa zaradi izločitev za 314 evrov. Pisarniška oprema je 39,5 % odpisana, oprema v bivalnih enotah in stanovanjih pa je odpisana v povprečju 49,0 %.

3.1.4 Osnovna sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL

Pretežni del sredstev MOL, v upravljanju JSS MOL, predstavljajo nepremičnine. Neodpisana vrednost **nepremičnin** v upravljanju je konec leta znašala 3.157.023 evrov oz. 3,4 % manj kot leto poprej. Spremembe na nepremičninah prejetih v upravljanje so razvidne iz spodnje preglednice.

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

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine in obnove v pridobivanju	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2018	723.640	4.533.677	183.565	5.440.882
Nabave	0	0	34.058	34.058
Povečanje NV - zaključene obnove	0	22.023	-24.505	-2.482
Zmanjšanje NV - prenos	-84.583	-32.139	0	-116.722
Stanje 31.12.2019	639.057	4.523.560	193.118	5.355.735
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2018	0	2.171.511	0	2.171.511
Amortizacija	0	55.395	0	55.395
Zmanjšanje PV - obnove	0	-2.482	0	-2.482
Zmanjšanje PV - prenos	0	-25.711	0	-25.711
Stanje 31.12.2019	0	2.198.713	0	2.198.713
<i>Neodpisana vrednost 31.12.2019</i>	<i>639.057</i>	<i>2.324.848</i>	<i>193.118</i>	<i>3.157.023</i>

Vrednost **zemljišč** last MOL, v upravljanju JSS MOL, (skupina 020) na dan 31. 12. 2019 znaša 639.057 evrov, kar je 11,7 % manj kot leto poprej in je evidentirana na 4 lokacijah: Rožna dolina cesta XV/20A, Cesta Španskih borcev, Pri mostiščarjih in Peruzzijeva ulica 164. Zmanjšala se je zaradi prenosa zemljišča na lokaciji Jesihov štradon v namensko premoženje JSS MOL v višini 84.583 evrov.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 – 031) je konec leta znašala 2.324.848 evrov in je 1,6 % nižja kot leto prej ter znaša 51,4 % njihove nabavne vrednosti. Nabavna vrednost objektov znaša 4.523.560 evrov in je 0,2 % nižja kot predhodno leto. Povečala se je zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja stanovanja za 22.023 evrov in zmanjšala zaradi prenosa v namensko premoženje JSS MOL v višini 32.139 evrov. Popravek vrednosti znaša 2.198.713 evrov. Povečan je za obračunano amortizacijo za 55.395 evrov in zmanjšan zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja v višini 2.482 evrov in prenosa v namensko premoženje JSS MOL za 25.711 evrov.

V registru osnovnih sredstev je bilo konec leta 61 enot v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL, od tega 56 stanovanjskih enot, 2 enoti v barakah in 3 poslovni prostori. Zaradi prenosa v namensko premoženje JSS MOL je bila izločena 1 stanovanjska enota.

Vrednost **nepremičnin v pridobivanju** (skupina 023) na dan 31. 12. 2019 je 193.118 evrov, kar je 5,2 % več kot preteklo leto. Vrednost investicij se je povečala za 34.058 evrov od tega za vrednost prenove enega stanovanja v višini 24.505 evrov in za 9.553 evrov zaradi nastalih stroškov pred pričetkom izvajanja preureditve poslovnih prostorov v stanovanjske enote Na Kunaverjevi 12-14. Zmanjšala se je zaradi zaključene prenove stanovanja v znesku 24.505 evrov.

V letu 2019 se je nadaljevalo s posodabljanjem informacijskega sistema za podporo poslovnim procesom. Neodpisana vrednost **neopredmetenih osnovnih sredstev** (skupina 00 – 01) konec leta je 25.474 evrov in je 77,2 % nižja kot leto poprej ter v povprečju so 98,6 % odpisana.

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** (skupina 04, 05) je konec leta znašala 35.956 evrov in je za 81,3 % višja kot leto poprej. Nabavna vrednost se je med letom povečala zaradi novih nabav in drugo za 26.832 evrov. Popravek vrednosti se je povečal za obračunano amortizacijo v višini 8.368 evrov, za enkratni odpis drobnega inventarja ob nabavi ter drugo v vrednosti 2.343 evrov. Oprema, ki se uporablja za opravljanje dejavnosti, je v povprečju 90,5 % odpisana.

3.1.5 Druga sredstva

Dolgoročno dana posojila posameznikom so v bilanci stanja (skupina 07) izkazana v višini 55.701 evrov in so zmanjšana za 15.268 evrov, kolikor je ocenjena vrednost terjatev zapadlih v letu 2020. 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 posojiljemalcev je za 7,8 % nižja kot leto poprej. V letu 2019 sta bili odobreni dve novi posojili, ki sta se črpali delno v decembru 2019 in delno v januarju 2020. Konec leta je bilo aktivnih 20 posojilnih pogodb.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja (skupina 08) znašajo 3.074 evrov, kar je 15,1 % manj kot konec predhodnega leta. V bilanci stanja je ta postavka znižana za 549 evrov, kolikor je ocenjena vrednost obrokov zapadlih v letu 2020. 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 1.065.448 evrov, kar je 61,6 % manj kot preteklo leto, od tega je 593.999 evrov sredstev na transakcijskih računih in 471.449 evrov sredstev rezerv na posebnih računih.

Kratkoročne terjatve do kupcev (skupina 12) zajemajo terjatve za neprofitne in tržne najemnine, uporabnine, stanovanjske stroške, ukinjene subvencije, najemnine garaž, skupnih delov stavb in poslovnih prostorov ter znašajo 1.066.622 evrov, kar je 3,3 % manj kot predhodno leto.

Terjatve z zapadlostjo do enega leta predstavljajo 31,7 %, terjatve od 1 leta do 3 let 12,1 % in terjatve nad 3 leta 56,2 % stanja terjatev konec leta.

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

Starost	2016	2017	2018	2019	2019/2018	Struktura 2019
do 90 dni	233.894	262.154	221.831	215.862	97,3	20,2
od 90 dni do 1 leta	126.908	140.459	142.473	122.425	85,9	11,5
od 1 leta do 3 let	191.661	149.524	125.758	128.828	102,4	12,1
nad 3 leta	720.638	667.543	612.593	599.507	97,9	56,2
Skupaj ter. iz najemnin	1.273.100	1.219.680	1.102.656	1.066.622	96,7	100,0

Iz gornje preglednice terjatev po starosti je razvidno nadaljevanje trenda zmanjševanja terjatev iz najemnih razmerij in sicer večinoma zaradi odpisov (po zaključenih postopkih osebnih stečajev 30,4 % vrednosti odpisov, socialne ogroženosti 26,2 %, pokojni 25,8 % ter neizterljivo 17,5 %).

Z nadgradnjo sistema opominjanja smo odpravili tveganje izpada dolžnika iz rednega opominjanja oz. pravočasne sprožitve postopka izterjave dolga. Nadaljevali smo s skrbnim spremljanjem dolžnikov ob začetku nastajanja dolga, ko je še obvladljiv, nudenjem obročnega poplčila dolga in izvajanjem antideložacijske dejavnosti, ki pomeni preventivno delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj ter bivalnih enot, zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja (predstavniki društva nudijo pomoč pri vselitvi, vsakomesečno jih opozarjajo na redno plačevanje položnic, seznanjajo jih z možnostjo subvencioniranja najemnine in uveljavljanja pravice do denarne pomoči, itd.). Terjatve starejše od 3 let so 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 159.936 evrov in so za 5,4 % manjše kot leto poprej. Za 129 evrov je terjatev za subvencije drugih občin ter 159.807 evrov je višina zahtevka za decembrske plače izplačane v januarju.

Kratkoročne terjatve iz financiranja (skupina 16) so izkazane v višini 16.581 evrov, saj je vrednost 1.313 evrov povečana za 15.268 evrov, kar je ocenjena vrednost glavnice dolgoročnih posojil zapadlih v naslednjih 12 mesecih.

Druge kratkoročne terjatve (skupina 17) so izkazane v višini 4.047.044 evrov, kar je 1,6 % več kot predhodno leto in so povečane za ocenjeno vrednost obročnih plačil kupnin zapadlih v letu 2020 v znesku 549 evrov. V bruto bilanci so evidentirane kot sledi:

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	2019	2018
Terjatve do ZZS in ZPIZ iz naslova refundacij za plače	8.983	15.213
Terjatve za kredite v izterjavi in obročna plačila	161.864	167.349
Terjatve za sodne stroške in poravnave	191.037	237.572
Terjatve za vračila tržnih subvencij po odločbah	51.477	79.836
Druge kratkoročne terjatve	204.967	193.181
Terjatve za poravnane obratovalne stroške	424.150	401.677
Terjatve za pogodbene kazni	3.004.017	2.887.351
Skupaj druge kratkoročne terjatve	4.046.495	3.982.179

Največji delež predstavljajo terjatve za pogodbene kazni (74,2 %) in sicer najvišja do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d. - v stečaju za 2.250.711 evrov, ki je v celoti priznana. V stečajno maso GPG d.d. - v stečaju smo prijavili nepobotan del pogodbene kazni zaradi zamude pri izročitvi objekta Polje II v višini 465.520 evrov. V tem primeru je bila vložena tožba v stečajnem postopku v skladu z napotitvenim sklepom. V letu 2019 se je evidentirala terjatev do izvajalca objekta Pečinska 2 Prosol d.o.o. v višini 116.667 evrov, v preteklih letih pa do izvajalca NGD gradbeni inženiring d.o.o. iz naslova objekta Vodnikova 5 v višini 81.810 evrov in iz naslova objekta Ob Ljubljani 42 v višini 89.309 evrov.

Povečale so se terjatve za poravnane obratovalne stroške, ki jih JSS MOL kot lastnik po subsidiarni odgovornosti plača upravniku in nato terja od najemnika, zmanjšale pa terjatve za vračila tržnih subvencij po odločbah, terjatve za sodne stroške in sodne poravnave ter terjatve za kredite v izterjavi in obročna plačila. Druge kratkoročne terjatve so iz naslova odškodnine za odpravo škode, ki so jo utrpeli najemniki stavbe Gosposvetska 13. Dolžnik je v osebnem stečaju in postopek osebnega stečaja se še ni zaključil v letu 2019, prejeta plačila krijejo zamudne obresti na sodne stroške in glavnico.

Med **neplačanimi odhodki** (skupina 18) se izkazujejo odhodki (obveznosti na proti skupinah 21-26), ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Konec leta so znašali 3.369.702 evrov in so za 27,5 % večji kot predhodno leto, predvsem zaradi povečanja investicijskih stroškov oz. mesečnih situacij. Spremembe so vidne iz spodnje preglednice:

NEPLAČANI ODHODKI	2019	2018
Neplačani računi dobaviteljem – tekoči stroški	303.141	331.435
Neplačane obveznosti za kratkoročne kredite	422	0
Neplačane obveznosti za dolgoročne kredite	48.649	49.397
Neplačane plače in drugi prejemki zaposlenih	159.805	148.660
Neizplačana izplačila fizičnim osebam	192	0
Neizplačane obveznosti do upor. proračunov občin in države	556	2.506
Neplačana druga izplačila	0	3.484
Neplačane terjatve iz lastnine MOL	1.378.784	1.372.022
Neplačani računi dobaviteljem – investicijski stroški	1.478.153	735.572
Skupaj neplačani odhodki	3.369.702	2.643.076

Aktivne časovne razmejitve (skupina 19) izkazujejo kratkoročno odložene odhodke dobroimetja na karticah urbana in poštinskem stroju v skupni višini 416 evrov.

Druge zaloge oz. nekratkoročna sredstva za prodajo (skupina 37), ki so bila pridobljena hkrati z nakupom zemljišča Povšetova 10 na javni dražbi od podjetja CPL d.d. - v stečaju, so bila neuporabna za potrebe poslovanja JSS MOL in so bila v letu 2019 v celoti prodana.

3.1.6 Obveznosti do virov sredstev

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve so v izkazu bilanca stanja izkazane v višini 10.763.031 evrov in so 8,8 % višje kot leto poprej ter povečane za ocenjeno vrednost odplačil glavnice dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2020 v višini 2.121.760 evrov.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih (skupina 21) v višini 140.766 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december 2019, ki zapadejo v izplačilo januarja 2020 in so za 6,8 % višje kot predhodno leto.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev (skupina 22) izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oz. dobavljeno blago in so konec leta znašale 1.724.018 evrov, kar je za 58,9 % več kot leto poprej. Nezapadlih obveznosti je 1.375.974 evrov oz. 79,8 %, preostanek obveznosti pa je zapadlih in so zadržana sredstva do izvajalcev posameznih projektov in sanacij v skladu s sklenjenimi pogodbami oz. neizpoljenih pogodbenih določil.

Druge kratkoročne obveznosti (skupina 23) v višini 80.115 evrov so za 53,4 % višje kot leto poprej. Večina povečanja je iz naslova obveznosti za DDV (76.a. člena ZDDV-1), ki znašajo 59.148 evrov, obveznosti za dajatve in prispevke iz plač je za 20.701 evrov ter preostanek je drugih obveznosti iz poslovanja. JSS MOL je bil v letu 2019 zavezan k oddaji mesečnega obračuna DDV.

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta (skupina 24) so izkazane v višini 1.379.267 evrov, kar je 0,3 % več kot preteklo leto, in so iz naslova odprtih terjatev iz premoženja

MOL v višini 1.378.784 evrov, kjer pretežni del predstavlja nepobotana pogodbeno kazen do izvajalca objekta Polje III podjetja Begrad d.d. - v stečaju v znesku 1.125.356 evrov ter preostanek do neposrednih uporabnikov proračunov občin in do posrednih uporabnikov proračuna države.

Kratkoročne obveznosti iz financiranja (skupina 26) predstavljajo natečene obresti za najete kredite 2.559 evrov in glavnico posojila SID banke v višini 46.512 evrov (skupaj 49.071 evrov). V bilanci stanja so povečane za ocenjena odplačila glavnice najetih kreditov in lastnih udeležb zapadlih v letu 2020 v višini 2.121.760 evrov in so tako izkazane v višini 2.170.831 evrov, kar je 8,2 % več kot leto prej.

Neplačani prihodki (skupina 28, proti skupine 12, 14, 16 in 17) so izkazani v višini 5.267.618 evrov in so za 0,4 % višji kot leto prej. To so prihodki, ki so že nastali v obračunskem obdobju, vendar še niso bili poravnani. Ob poravnavi terjatev iz naslova najemnin, uporabnin, zahtevkov za izplačilo iz proračuna, kreditov, vračil tržnih subvencij, pravnih stroškov, kupnin, odškodnin, sodnih poravnav, poravnnav obratovalnih stroškov in drugo, se v enaki višini zmanjšajo neplačani prihodki.

NEPLAČANI PRIHODKI	2019	2018
Neplačani nedavčni prihodki	1.031.858	1.087.286
Neplačani kapitalski prihodki	787	764
Neplačani transferni prihodki	1.536.335	1.537.789
Drugi neplačani prihodki	2.698.638	2.619.024
Skupaj neplačani prihodki	5.267.618	5.244.863

Pasivne časovne razmejitve (skupina 29) izkazujejo dobroimetja v višini 416 evrov (proti skupina 19).

Konec leta je oblikovan **rezervni sklad** (skupina 91) v skupni višini 471.449 evrov, kar je 1,2 % manj kot leto prej. Rezervni sklad v smislu 119. člena Stvarnopravnega zakonika je oblikovan v višini 315.000 evrov in je nespremenjen glede na preteklo leto, saj poraba ni presegla oblikovanih rezervacij. Rezervacije za kreditna tveganja so bile oblikovane na osnovi Sklepa o oblikovanju rezervacij za kreditna tveganja po stanju 31. 12. 2019 v višini 156.449 evrov, kar je 3,6 % manj kot preteklo leto.

Namensko premoženje vpisano v sodni register znaša 275.580.434 evrov (podskupina 9400), kar je 1,0 % več kot leto prej, vendar le-to zmanjšuje vrednost Sklada namenskega premoženja za drugo v višini 2.411.620 evrov (podskupina 9403), zato je celoten sklad namenskega premoženja na dan 31. 12. 2019 izkazan v višini 273.168.814 evrov, kar je 0,9 % več kot konec predhodnega leta (skupina 94).

Preglednica 6: Stanje namenskega premoženja JSS MOL

Opis	2019	2018
Namensko premoženje vpisano v sodni register	275.580.434	272.948.378
Zemljišča	3.668.141	550.798
Stanovanja	13.108.533	15.174.578
Investicije	7.365.784	5.933.806
Oprema	91.986	162.923
Dana stanovanjska posojila	69.137	71.618
Kreditni preko bank	1.832	3.075
Kupnine	3.623	4.172
Splošni sklad varščine	-994.801	-1.004.325
Splošni sklad lastna udeležba	-4.701.919	-4.758.665
Dolgoročna posojila SSRS	-12.394.051	-11.183.292
Dolgoročna posojila poslovnih bank (SID)	-8.465.116	-9.023.256
Dolgoročna posojila javnih skladov	-193.139	-238.583
Dolgoročne obveznosti za prejete predujme za najemnine	-14.007	-16.404

Presežek prihodkov	42.378	2.066.218
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	-2.411.620	-2.257.338
Sklad namenskega premoženja JSS MOL	273.168.814	270.691.040

Dolgoročne finančne obveznosti (skupina 96) so konec leta v izkazu bilanca stanja izkazane v višini 23.632.465 evrov, kar je 1,9 % več kot predhodno leto ter so znižane za ocenjena vračila glavnice najetih posojil in lastnih udeležb v letu 2020 v višini 2.121.760 evrov. V bruto bilanci je izkazano stanje dolgoročne zadolženosti 25.754.225 evrov, od tega je za 21.052.306 evrov neodplačanih glavnice najetih kreditov pri SID banki, SSRS in EKO skladu ter za 4.701.919 evrov obveznosti iz lastnih udeležb. Obveznosti iz prejetih **lastnih udeležb** od neprofitnih najemnikov so evidentirane skladno s sklenjenimi pogodbami o lastni udeležbi. V pogodbah, sklenjenih na osnovi SZ, pred spremembo v letu 2003, je določeno, da bo lastna udeležba vrnjena najemnikom najkasneje v 10 letih po preteku 25 letnega obdobja oz. ob izselitvi, revalorizirana po TOM. Lastne udeležbe, ki so jih vplačali uspeli na 9. in kasnejših javnih razpisih, pa so obračunane skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem²¹ in znašajo 10 % točkovne vrednosti dodeljenega neprofitnega stanovanja, izračunane po pravilniku iz 116. člena SZ-1. Najemodajalec je obvezan vrniti lastno udeležbo po preteku 10 let v protivrednosti v evrih, obrestovano z 2 % obrestno mero.

Druge dolgoročne obveznosti iz poslovanja (skupina 97) so konec leta znašale 1.010.496 evrov in so 1,2 % nižje kot leto poprej. To so obveznosti iz prejetih varščin v višini 994.801 evrov, ki se najemnikom vrnejo ob predaji nepoškodovanega izpraznjenega stanovanja zmanjšane za morebitni dolg iz najemnega razmerja, stroške ureditve stanovanja in drugo. Kot garancija za odpravo napak sanacije balkonov na Šmartinski 58A so evidentirana deponirana sredstva v znesku 1.688 evrov, ki bodo vrnjena izvajalcu del po preteku petletnega garancijskega roka, to je leta 2021. V letu 2017 so bila s strani najemnice prejeta sredstva v višini 20.000 evrov za pokrivanje prihodnjih najemnin in so konec leta izkazana v znesku 14.007 evrov.

OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA V LASTI MOL, PREJETA V UPRAVLJANJE JSS MOL	2019	2018
Stanovanja	2.324.848	2.362.165
Objekti v prenovi	193.118	183.565
Oprema	35.956	19.834
Materialne pravice	25.474	111.963
Zemljišča	639.057	723.640
Skupaj obveznosti za sredstva v upravljanju	3.218.453	3.401.167
Presežek prihodkov nad odhodki	553.145	236.261
Skupaj obvez. za sredstva v upravljanju s presežkom	3.771.598	3.637.428

Vrednost neopredmetenih in opredmetenih osnovnih **sredstev v upravljanju** (skupina 98) konec leta znaša 3.218.453 evrov in je 5,4 % nižja kot preteklo leto, saj je obračunana amortizacija večja od novih pridobitev. Presežek prihodkov se je v letu 2019 povečal za 316.884 evrov in znaša 553.145 evrov. Skupna obveznost za sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL, je izkazana v višini 3.771.598 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.

²¹ Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011, 47/2014.

3.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

PRIHODKI	2019	2018
Nedavčni prihodki	7.868.462	7.964.957
Kapitalski prihodki	2.092.694	4.332.235
Transforni prihodki	8.909.404	8.756.397
Prejeta sredstva iz EU	281.862	0
Skupaj prihodki	19.152.422	21.053.589

Realizirani prihodki v višini 19.152.422 evrov so za 9,0 % nižji kot preteklo leto.

NEDAVČNI PRIHODKI	2019	2018
Prihodki od obresti	65	43
Prihodki od premoženja	7.578.158	7.641.028
Prihodki od prodaje blaga in storitev	6.999	5.929
Drugi nedavčni prihodki	283.240	317.957
Skupaj nedavčni prihodki	7.868.462	7.964.957

Nedavčni prihodki (skupina 71) so realizirani v višini 7.868.462 evrov in so 1,2 % nižji kot leto prej.

Prihodki od obresti v obdobju zgodovinsko nizkih obrestnih mer znašajo 65 evrov.

Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 7.578.158 evrov, kar je 0,8 % manj kot v predhodnem letu in 1,1 % manj od načrtovanega. Najpomembnejši so prihodki od neprofitnih najemnin v višini 6.043.677 evrov, ki so 0,2 % višji kot v preteklem letu. Za razliko od preteklih let so se letos največ, za 6,0 %, znižali prihodki tržnih najemnin in znašajo 1.328.392 evrov. Manjši delež pa predstavljajo najemnine za garaže, ki se samostojno oddajajo v stanovanjskih soseskah in katerih prihodki se zvišujejo, ter prihodki iz uporabnin, zamudnih obresti iz najemnin, najemnine deljenega lastništva stanovanj in skupnih delov ter povračila stanovanjskih stroškov.

Prihodki od prodaje blaga in storitev so realizirani s prodajo električne energije v višini 6.999 evrov.

Druge nedavčne prihodke v višini 283.240 evrov predstavljajo plačila poravnav obratovalnih stroškov, zavarovalnin, vnovčene garancije, varščin, vračil tržnih subvencij po odločbah, pravnih in sodnih stroškov, sodnih poravnav ter zamudnih obresti le-teh, kupnine prodanih nekratkoročnih sredstev za prodajo in druga.

KAPITALSKI PRIHODKI	2019	2018
Prihodki od prodaje hišic Tomačevo	0	235
Prihodki od prodaje poslovnih enot, solastniških deležev	564.198	31.749
Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	866.772	719.076
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	643.783	3.581.175
Prihodki od ustanovitve stvarne služnosti	17.941	0
Skupaj kapitalski prihodki	2.092.694	4.332.235

Kapitalski prihodki (skupina 72) v višini 2.092.694 evrov so bili realizirani s prodajo osnovnih sredstev in so 51,7 % nižji kot leto poprej.

Kupnini iz naslova poslovnih prostorov sta za lekarno in knjižnico na Polju IV ter kupnini za prodana solastniška deleža na Hranilniški 4a in Pokopališki 4. Od prodaje po modelu deljenega lastništva za stanovanje na naslovu Neubergerjeva 24 ter od prodaj stanovanjskih enot oziroma stanovanjskih delov na naslovih Breg 8, Petkovškovo nabrežje 67, Resljeva cesta 48, Jarška cesta 36, Podmilščakova ulica 14, Tržaška cesta 67, Cankarjevo nabrežje 1, Kvedrova ulica 4 Ptuj, Gestrinova 1, Rožičeva ulica 7 in Neubergerjeva 25 so bili realizirani prihodki v skupni višini 866.772 evrov.

Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč so bili realizirani z menjavo zemljišč za projekt Zelena jama – zvezna in s prodajo zemljišča v Trnovskem predmestju (projekt Rakova jelša I) v skupni vrednosti 643.783 evrov. Za ustanovitev stvarnih služnosti so štirje upravičenci plačali 17.941 evrov.

TRANSFERNI PRIHODKI

Transferni prihodki (skupina 74) so znašali 8.909.404 evrov, kar je 1,7 % več kot leto prej. Transferni prihodki iz proračuna MOL so znašali 8.837.758 evrov. Pravila evidentiranja prihodkov in odhodkov med JSS MOL in proračunom MOL so različna in sicer 4. 1. 2019 je JSS MOL iz proračuna MOL prejel 21.745 evrov tekočih transferov za stroške delovanja, ki jih je proračun MOL evidentiral v realizacijo proračuna za leto 2018. Prejetih tekočih transferov za subvencije neprofitnih najemnin iz občin Vrhnika in Kranj je bilo 21.906 evrov ter iz državnega proračuna za sofinanciranja energetske prenove večstanovanjskih stavb pa 49.740 evrov.

PREJETA SREDSTVA IZ EU

Prihodki iz proračuna EU (skupina 78) so znašali 281.862 evrov. Na podlagi sklenjene pogodbe je bil JSS MOL upravičen do sofinanciranja energetske prenove večstanovanjskih stavb na naslovih Hladilniška pot 34, Knobleharjeva ulica 24, Cesta dolomitskega odreda 17, Gerbičeva ulica 47 in Topniška ulica 58, v skupni višini 331.602 evrov (od tega 49.740 evrov iz državnega proračuna).

ODHODKI	2019	2018
Tekoči odhodki	5.987.954	5.909.305
Tekoči transferi	2.705.587	2.329.863
Investicijski odhodki	12.726.597	11.777.388
Dana stanovanjska posojila posameznikom	10.042	0
Skupaj odhodki	21.430.180	20.016.556

V letu 2019 so bili realizirani odhodki 7,1 % večji kot v predhodnem letu, predvsem zaradi večjih investicijskih odhodkov.

TEKOČI ODHODKI	2019	2018
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.649.264	1.526.806
Prispevki na plače in premije KDPZ	264.058	244.849
Izdatki za blago in storitve	3.679.188	3.708.431
- pisarniški material in storitve	60.809	41.974
- posebni material in storitve (geodetske st., zdrav. pregledi)	29.668	15.455
- energija, voda in komunikacije	50.604	42.331
- prevozni stroški in storitve	151	519
- izdatki za službena potovanja	13.742	9.945
- tekoče vzdrževanje	3.256.061	3.397.654
- poslovne najemnine in zakupnine - NUSZ	21.900	24.271
- poravnave	100.000	0
- drugi operativni stroški	146.253	176.282
Plačila obresti	125.699	120.727
Rezervacije	269.745	308.492
Skupaj tekoči odhodki	5.987.954	5.909.305

Tekoči odhodki (skupina 40) so bili realizirani v višini 5.987.954 evrov in so 1,3 % višji kot preteklo leto in 0,4 % nižji od načrtovanih. Plače in drugi izdatki zaposlenim so 8,0 % višji od prejšnjega leta, predvsem zaradi s pogajanjem med vlado in sindikati doseženega povišanja plač.

Izdatki za blago in storitve so 0,8 % nižji kot leto poprej, predvsem zaradi nižjih stroškov tekočega vzdrževanja in drugih operativnih stroškov. Z Gorenjsko banko je bila dosežena sodna poravnava za ugotovitev lastninske pravice in izbris hipoteke na osnovi katere je JSS MOL plačal 100.000 evrov odškodnine.

Plačila domačih obresti so bila realizirana v višini 125.699 evrov, kar je 4,1 % več kot predhodno leto. Obresti od vrnjenih lastnih udeležb je bilo 85.559 evrov (obrestno mero 2 % določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem), od dolgoročnih posojil SSRS 6.499 evrov in SID banke za 32.040 evrov ter od medletnega koriščenja kratkoročnega posojila 1.601 evro.

Sredstva rezervnega sklada so bila porabljena v višini 269.745 evrov.

TEKOČI TRANSFERI	2019	2018
Transferi posameznikom in gospodinjstvom	2.701.609	2.324.676
Drugi tekoči domači transferi	3.978	5.187
Skupaj tekoči transferi	2.705.587	2.329.863

Tekoči transferi (skupina 41) so bili realizirani v višini 2.705.587 evrov, kar je 16,1 % več kot predhodno leto. Med transferi posameznikom in gospodinjstvom prevladujejo subvencije tržnih najemnin v skupnem znesku 2.509.750 evrov, subvencij neprofitnih najemnin drugim lastnikom je bilo 190.223 evrov in 1.636 evrov vračil subvencij po odločbah.

Med drugimi tekočimi transferi je evidentirano 3.905 evrov plačil 2 % davka na promet nepremičnin ter 73 evrov prenakazil prejetih kupnin od privatizacije stanovanj po stanovanjskem zakonu Slovenskemu državnemu holdingu.

INVESTICIJSKI ODHODKI	2019	2018
Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov	293.000	3.654.239
Nakup opreme	30.469	17.257
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	6.588.643	4.736.753
Investicijsko vzdrževanje in obnove	1.161.144	708.468
Nakup zemljišč	3.770.239	1.773.659
Nakup nematerialnega premoženja	80.408	110.206
Študije o izvedljivosti projektov	802.694	776.806
Skupaj investicijski odhodki	12.726.597	11.777.388

Investicijski odhodki (skupina 42) so realizirani v višini 12.726.597 evrov, kar je 8,1 % več kot leto prej in so po posameznih projektih predstavljeni v poslovnem poročilu pri realizaciji letnih programov.

3.2.1 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	2019	2018
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov	16.565	17.954
Prejete kupnine iz naslova privatizacije	526	572
Dana posojila posameznikom	-10.042	0
Prejeta minus dana posojila	7.049	18.526

Skupno je bilo prejetih vračil posojil in kupnin 17.091 evrov, kar je 7,7 % manj kot leto prej. Prejemki vračil danih posojil od posameznikov (skupina 75) so nižji zaradi nihanja obsega danih posojil. Iz naslova privatizacije - prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu se obročno plačujeta le še dve kupnini po končanih dolgotrajnih sodnih postopkih. Danih posojil je bilo 10.042 (skupina 44).

3.2.2 Pojasnila k izkazu računa financiranja

RAČUN FINANCIRANJA	2019	2018
Dolgoročni krediti najeti pri javnih skladih	2.426.251	2.362.932
Prejete lastne udeležbe	182.907	220.038
Odplačila dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	-558.140	-558.140
Odplačila dolgoročnih kreditov javnim skladom	-1.261.215	-1.192.353
Vračila lastnih udeležb	-236.092	-204.070
Neto zadolževanje oz. neto odplačilo dolga	553.711	628.407

Zadolžitev se je povečala za 2.609.158 evrov (skupina 50) zaradi plačane prve tranše dolgoročnega kredita pri Stanovanjskem skladu RS v višini 2.426.251 evrov za sofinanciranje investicije – izgradnje soseke Novo Brdo E1 ter vplačanih 182.907 evrov lastnih udeležb od 37 neprofitnih najemnikov uspelih na listah B javnega razpisa. Z rednim plačevanjem anuitet za prejeta posojila in vračanjem

lastnih udeležb se je zmanjšala dolgoročna zadolženost za 2.055.447 evrov (skupina 55) in sicer je bilo vrnjenih glavnice SID banki 558.140 evrov, odplačil glavnice trinajstih posojil najetih pri SSRS 1.215.771 evrov, EKO skladu 45.444 evrov ter 236.092 evrov vrnjenih lastnih udeležb 41 najemnikom po preteku 10 letnega obdobja oz. ob izpraznitvi stanovanja.

Račun financiranja izkazuje povečanje neto zadolžitve v višini 553.711 evrov.

3.3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA²²

1. Vsi prejemki in izdatki izhajajo iz javne službe stanovanjskega sklada. Vse izvajane naloge so bile načrtovane v Stanovanjskem programu MOL 2019 -2022 oz. Drugem rebalansu finančnega načrta JSS MOL za leto 2019.
2. Konec leta JSS MOL izkazuje **dolgoročne rezervacije** za kreditna tveganja v višini 156.449 evrov in rezervni sklad v višini 315.000 evrov, skupaj 471.449 evrov sredstev na posebnih računih.
3. V letu 2019 so se sredstva na računih zmanjšala za 1.706.956 evrov, kar predstavlja **skupni rezultat** leta. Na namenskem premoženju JSS MOL izdatki za 2.023.840 evrov presegajo prejemke in skupaj z rezultatom iz preteklih je izkazan presežek v višini 42.378 evrov.
 Iz upravljanja premoženja MOL prihodki presegajo odhodke za 316.884 evrov in tako vsota presežka iz preteklih let in tekočega leta znaša 553.145 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	7.868.462	7.848.529	19.933
72	Kapitalski prihodki	2.092.694	2.092.694	0
74	Transforni prihodki	8.909.404	3.632.152	5.277.252
75	Prejeta vračila danih posojil	17.090	17.090	0
78	Prihodki iz proračunov EU	281.861	281.861	0
50	Zadolževanje	7.771.158	7.771.158	0
	Prihodki in drugi prejemki	26.940.670	21.643.485	5.297.185
40	Tekoči odhodki	5.987.954	3.850.070	2.137.885
41	Tekoči transferi	2.705.587	5.274	2.700.313
42	Investicijski odhodki	12.726.597	12.584.493	142.103
44	Dana posojila	10.042	10.042	0
55	Odplačila dolga	7.217.447	7.217.447	0
	Odhodki in drugi izdatki	28.647.627	23.667.325	4.980.301
	Rezultat leta 2019	-1.706.956	-2.023.840	316.884
	Rezultat preteklih let	2.302.479	2.066.218	236.261
	Rezultat 31.12.2019	595.523	42.378	553.145

Za leto 2019 se je ugotavljal presežek tudi v skladu z 9.i. členom Zakona o javnih financah, pri čemer se izračunani presežek po računovodskih pravilih oz. po denarnem toku (prikazan v preglednici 7) zmanjša za neplačane obveznosti (R 2, konto 9603 in 97), razen za neplačane obveznosti iz naslova odplačila glavnice dolga (konto 9600). Iz upravljanja lastnega premoženja je bil ugotovljen primanjkljaj, zato ni predlagana razporeditev porabe presežka v skladu s 5. členom Zakona o fiskalnem pravilu - ZFisP²³. Iz upravljanja premoženja MOL je ugotovljen presežek.

²² Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava

²³ Uradni list RS, št. 55/15.

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

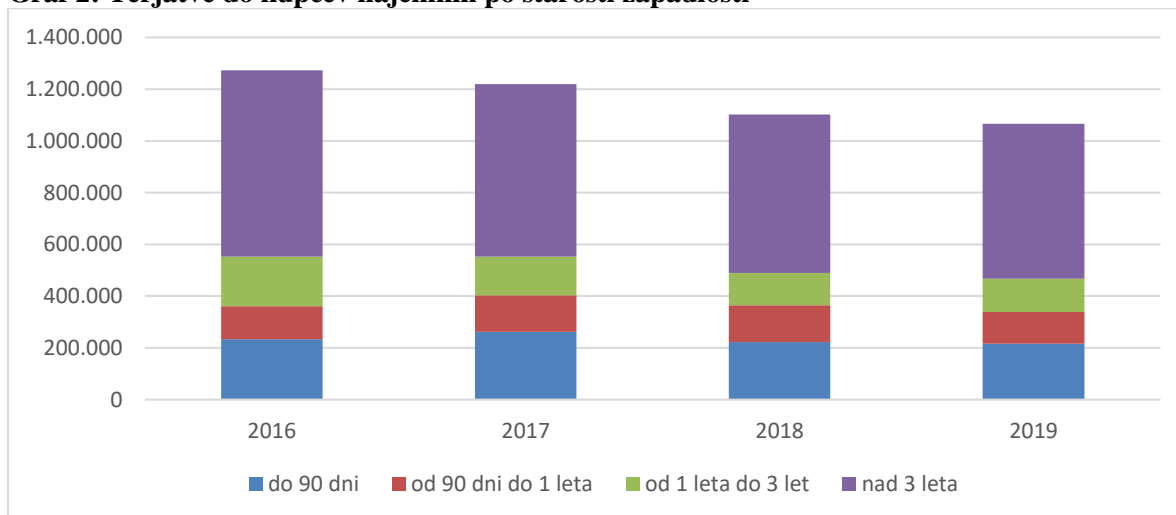
Razred	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
	Rezultat 31.12.2019	595.523	42.378	553.145
2	Kratkoročne obveznosti	-1.994.334	-1.783.589	-210.745
9	Dolgoročne obveznosti	-5.712.416	-5.712.416	0
	Rezultat v skladu z 9.i. členom ZJF	-7.111.227	-7.453.626	342.399

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

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

Na dan 31. 12. 2019 znašajo neporavnane terjatve 1.066.622 evrov, kar je 3,3 % manj kot predhodno leto. Zmanjšanje je predvsem posledica izvedenih odpisov terjatev do najemnikov za 36.370 evrov.

Graf 2: Terjatve do kupcev najemnin po starosti zapadlosti



Najemnino občasno neredno poravnava tretjina najemnikov. V letu 2019 smo za vse enote fakturirali 9.453.684 evrov najemnin, konec leta pa je bilo neplačanih 1.066.622 evrov, kar predstavlja 11,3 % fakturiranega oz. 1,35 povprečnega mesečnega obračuna, ki znaša 787.807 evrov (predhodno leto 11,8 % fakturiranega oz. 1,42 povprečnega mesečnega obračuna).

Z nadgrajenim sistemom opominjanja učinkoviteje spremljamo dolžnike in z nadaljevanjem antideložacijske dejavnosti v sodelovanju s centri za socialno delo in Društvom Kralji ulice, ki predstavlja preventivno delo z najemniki in uporabniki neprofitnih stanovanj in bivalnih enot, zaradi preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja (predstavniki društva nudijo pomoč najemnikom pri vselitvi, opozarjajo jih na redno plačevanje položnic, na možnost subvencioniranja najemnine, nudijo jim pomoč pri uveljavljanju pravic do denarne pomoči ...), se je ustavilo naraščanje terjatev iz naslova najemnin. V letu 2019 je 1.443 naših najemnikov uveljavilo pravico do subvencioniranja neprofitne najemnine v skupni višini 1.831.497 evrov. Izredno denarno pomoč je prejelo 33 najemnikov v višini 13.553 evrov. Sodelujemo tudi pri postopkih plačevanja dolgov s pomočjo donatorjev in humanitarnih organizacij.

Veliko naših terjatev do 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 4-krat letno ter jim omogočamo obročno poplačilo dolga. Konec leta je imelo 67 najemnikov sklenjen dogovor o obročnem poplačilu dolga v skupni višini 34.261 evrov. Število najemnikov v osebnem

stečaju je v letu 2019 ponovno narastlo in jih je bilo konec leta 31 s skupnim dolgom v višini 121.318 evrov (5 več kot preteklo leto). Zaključeni so bili stečajni postopki 12 najemnikom in njihov dolg v skupni višini 28.135 evrov odpisan.

Proti večjim oz. dolgotrajnejšim dolžnikom se vlaga tožbe na prekinitev najemnega razmerja in poplačilo dolga. Posebej spremljamo terjatve, ko zanje sodišče ustavi vsa izvršilna sredstva ali pa sodišče samo ustavi izvršilni postopek (ko ni izvršilnih sredstev).

Konec leta je bilo 32 dolžnikov z odprtimi dosojenimi terjatvami na zaključenih oziroma arhiviranih spisih, katerih skupna višina znaša 123.618 evrov. Zaradi ugotovljene neizterljivosti so ti postopki trenutno ustavljeni in se nadaljujejo s periodičnim preverjanjem dohodkov in premoženja dolžnikov. V postopkih za izpraznitev in izročitev stanovanja so bili zaključeni 4 postopki s prevzemom stanovanja v posest. 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 se je število deložacij zelo zmanjšalo in potekajo brez zapletov in z omiljenimi posledicami za dolžnike. V letu 2019 je bila na tak način dodeljena 1 bivalna enota.

6. JSS MOL ob koncu leta 2019 izkazuje **obveznosti do dobaviteljev** v višini 1.724.018 evrov. Nezapadlih obveznosti je 1.375.974 evrov oz. 80,9 %. Zapadle nad tri leta so obveznosti do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d. – v stečaju, v višini 29.091 evrov, ker asignacijske pogodbe do začetka stečajnega postopka 17. 9. 2014 niso bile potrjene. Zapadle obveznosti do treh let so zadržana sredstva skladno s sklenjenimi pogodbami in sicer 100.775 evrov do prodajalca enot na Zaloški cesti 273 zaradi nedostavljene 5 letne garancije za odpravo napak, do izvajalcev gradbeno obrtniških del pri izgradnji objektov Novo Brdo E1, Litijska – Pesarska, Pečinska 2 in Polje IV ter do izvajalca sanacije strehe objekta Bobrova 7 zaradi še neodpravljenih pomanjkljivosti.

Za **vlaganja v osnovna sredstva** v lasti MOL so se skladno s sprejetim proračunom oz. rebalansom proračuna MOL za leto 2019 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 in delnega črpanja novega dolgoročnega posojila SSRS za projekt Novo Brdo E1.

7. JSS MOL tekom leta ni razpolagal s **prostimi namenskimi sredstvi**, pač pa le z občasnimi likvidnostnimi presežki in sicer na dan 31. 12. 2019 izkazuje dobroimetja pri bankah v višini 1.065.448 evrov, od tega je 593.999 evrov sredstev na transakcijskih računih in 471.449 evrov sredstev rezerv na posebnih računih.
8. Na **spremembe stalnih sredstev** so v največji meri vplivale aktivnosti na investicijah za izgradnjo stanovanjskih enot ter nakupi in menjave zemljišč in stanovanjskih enot, katerih skupna vrednost je preseгла obračunano amortizacijo, kar se odraža v povečanju stalnih sredstev v primerjavi s preteklim letom.
9. **Z zunajbilančnimi vknjižbami** JSS MOL evidentira vrednost prejetih in danih poroštev in garancij, potencialnih obveznosti iz tožb, stvarnih služnosti in hipotek za najeta posojila ter potencialne terjatve iz sklenjene pogodbe za kratkoročni kredit:

ZUNAJBILANČNA EVIDENCA	2019	2018
Dane garancije, menice za najeta posojila	10.643.179	11.330.440
Obveznosti iz tožb	472.974	497.044
Obveznosti iz stvarnih služnosti	53.429	53.426

Obveznosti iz hipotek za najeta posojila	12.587.190	11.421.875
Obveznosti iz lastnih udeležb MOL	250.435	261.124
Obveznosti iz varščin MOL	2.490	2.490
Prejete garancije, vinkulacije, zavarovanja	2.256.253	1.299.304
Terjatev iz sklenjene pogodbe o kratkoročnem kreditu	2.000.000	2.000.000
Zunajbilančna evidenca skupaj	28.265.950	26.865.703

Obveznosti iz danih menic in hipotek za najeta posojila se zmanjšujejo skladno z odplačevanjem dolgov. Zmanjšanje potencialnih obveznosti iz tožb je posledica treh zaključenih postopkov. Povečanje obveznosti iz hipotek je posledica zavarovanja posojila SSRS za projekt Novo Brdo E1 s hipotekami na stanovanjskih enotah Polje 374, 375, 376 in 383. Prejete garancije in vinkulacije konec leta znašajo 2.256.253 evrov. Tekom leta smo prejeli 1.790.372 evrov garancij za dobro izvedbo (Zelena jama F4 – ob Šmartinski cesti, Novo Brdo E1, Jesihov štrardon, Zvezna ulica, prenov stanovanj) in odpravo napak (Zarnikova 4, Polje IV, sanacija Polje III) ter zaradi izteka roka veljavnosti razknjižili 833.423 evrov zavarovanj, in sicer zaradi vnovčenja garancije do izvajalca projekta Pečinska 2 Prosol d.o.o. in za dobro izvedbo (Zarnikova 4, Polje IV, sanacija Polje III, prenov stanovanj).

10. V registru osnovnih sredstev se vodi tudi že v celoti odpisana osnovna sredstva in sicer bivalne enote v barakah in 220 stanovanj. Za opravljanje dejavnosti pa se uporablja tudi že odpisana oprema, saj je oprema v poslovnih prostorih JSS MOL na Zarnikovi ulici 3 povprečno 86,8 % odpisana.

11. Drugo, kar je pomembno za predstavitev poslovanja

Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31. 12. 2019 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. V januarju je bila sklenjena pogodba z novim izvajalcem za izvedbo GOI del na objektu Pečinska 2.

V skladu z Načrtom razpolaganja z nepremičnim premoženjem sta bili sklenjeni prodajni pogodbi in sicer za stanovanje na Dolenjski cesti 55 in za stanovanje na Ulici Marje Boršnikove 8 ter sklenjena prodajna pogodba za nakup zemljišča za projekt Bizovik od DUTB d. d..

Skladnost obveznosti s 37. členom ZJS

Po stanju na dan 31. 12. 2019 JSS MOL izkazuje zadolženost na osnovi najetih 16 dolgoročnih posojil pri bankah oz. javnih skladih za 21.052.306 evrov ter prejetih lastnih udeležb v znesku 4.701.919 evrov. Skupna vsota dolgoročnih finančnih obveznosti znaša 25.754.225 evrov.

Kapital javnega sklada konec leta znaša 273.168.814 evrov, kar pomeni, da znaša zadolženost sklada 9,43 % oz. 0,57 odstotnih točk pod omejitvijo, določeno v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih – ZJS-1.

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 Ljubljana²⁴ in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana²⁵ in vsakokratnimi javnimi razpisi za dodelitev ugodnih

²⁴ Uradni list RS, št. 48/03.

²⁵ Uradni list RS, št. 101/08 in spremembami z dne 14. decembra 2009 in 13. julija 2012, objavljenimi na spletnih straneh JSS MOL.

stanovanjskih posojil JSS MOL dodeljuje občanom finančne spodbude v smislu 23. člena Zakona o javnih skladih - ZJS-1 kot ugodne stanovanjske kredite.

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

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

Svet Banke Slovenije je na podlagi tretjega odstavka 13. člena Zakona o bančništvu²⁶ in prvega odstavka 31. člena Zakona o Banki Slovenije²⁷ izdal Sklep o uporabi Smernic za upravljanje kreditnega tveganja in obračunavanje pričakovanih kreditnih izgub v kreditnih institucijah²⁸ (v nadaljevanju: smernice). Ta sklep s 1. januarjem 2018 v naš bančni sistem uveljavlja smernice EBA, ki so bile dne 4. avgusta 2017 objavljene na spletni strani Evropskega bančnega organa²⁹ (European banking authority – EBA).

Novе smernice in usmeritve na področju odobravanja, spremljanja posojil danih fizičnim osebam ne prinašajo novosti, ki bi jih bilo potrebno implementirati v veljavna Navodila za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj in rezervacij št. 434-924/2016-1 z dne 26. 1. 2016³⁰ (v nadaljnjem besedilu: navodila).

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

Za obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL izvaja naslednje ukrepe:

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

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

Sposobnost kreditnojemalcev - fizičnih oseb za izpolnjevanje obveznosti ob dospelosti ocenjuje pred sklenitvijo kreditne pogodbe na način, ki ga določi vsakokratni javni razpis za stanovanjska posojila. V letu 2019 je bil objavljen 20. javni razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah, prejeli smo tri vloge.

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

Sklad je v okviru predpisanih in internih meril po stanju konec decembra 2019 razvrstil posojilojemalce v razrede od A do E na podlagi naslednjih kriterijev:

²⁶ Uradni list RS, št. 25/15, 44/16 – ZRPPB, 77/16 – ZCKR, 41/17, 77/18 – ZTFI-1, 22/19 – ZIUDDSOL in 44/19 – odl. US .

²⁷ Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 59/11 in 55/17.

²⁸ Uradni list RS, št. 66/17 in 29/18 – popr..

²⁹ Na podlagi prvega odstavka člena 16 Uredbe (EU) št. 1093/2010 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. novembra 2010 o ustanovitvi Evropskega nadzornega organa (Evropski bančni organ) in o spremembi Sklepa št. 716/2009/ES ter razveljavitvi Sklepa Komisije 2009/78/ES (UL L št. 331 z dne 15. decembra 2010).

³⁰ Objavljena na intri JSS MOL.

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

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

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

Število kreditojemalcev, višino terjatev ter višino rezervacij po posameznih skupinah in v skupni vsoti prikazuje naslednja preglednica:

Preglednica 10: izračun višine rezervacij zaradi kreditnih tveganj

Skupina	Višina rezervacij	Št. pogodb	Višina terjatev	Višina rezervacij 31.12.2019	Višina rezervacij 31.12.2018
A	1%	14	70.969	710	702
B	10%	0	0	0	450
C	25%	0	0	0	0
D	50%	0	0	0	0
E	100%	6	155.739	155.739	161.224
Skupaj		20	226.708	156.449	162.376

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. 2019 v višini 156.449 evrov.

3.4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB

JSS MOL je kot zavezanec za obračun davka od dohodkov pravnih oseb oddal obračun DDPO za leto 2019 upoštevaje Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2R³¹ in Pravilnik o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti³² ter pojasnilo FURS z 11. 5. 2016 št. 092-516207/2015-3 »Davčna obravnava dohodkov javnega stanovanjskega sklada«³³. Na podlagi navedenega pojasnila se vsi v letu 2019 realizirani prihodki JSS MOL, doseženi z razpolaganjem oziroma upravljanjem premoženja zaradi doseganja namena ustanovitve in delovanja sklada, vključno s prihodki od oddajanja in prodaje neprofitnih stanovanj, štejejo za dohodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti sklada, saj se porabljajo izključno za odhodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti.

Sašo RINK
DIREKTOR



OBČINE LJUBLJANA / 5 / JAVNI STANOVANJSKI SKLAD
MESTNE

³¹ Uradni list RS, št. 117/06, 56/08, 76/08, 5/09, 96/09, 110/09 – ZDavP-2B, 43/10, 59/11, 24/12, 30/12, 94/12, 81/13, 50/14, 23/15, 82/15, 68/16, 69/17, 79/18 in 66/19).

³² Uradni list RS 109/07 in 68/09.

³³ Naslovljeno na Odvetniško pisarno PRODAN JURIČ, d.o.o., Ferrarska ulica 5a, Koper.

4. OBVEZNE PRILOGE

4.1. PRILOGE K BILANCI STANJA

4.1.1 STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV

Naziv	Oznaka za AOP	Nabavna vrednost (1.1.)	Popravek vrednost (1.1.)	Povečanje nabavne vrednosti	Povečanje popravka vrednosti	Zmanjšanje nabavne vrednosti	Zmanjšanje popravka vrednosti	Amortizacija	Neodpisana vrednost (31.12.)	Prevrednotenje zaradi okrepitve	Prevrednotenje zaradi oslabitve
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 (3-4+5-6-7+8-9)	11	12
I. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v upravljanju (701+702+703+704+705+706+707)	700	7.481.535	4.080.367	165.035	2.343	141.227	28.193	232.373	3.218.453	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	1.679.122	1.567.159	82.122	0	0	0	168.611	25.474	0	0
D. Zemljišča	704	723.640	0	0	0	84.583	0	0	639.057	0	0
E. Zgradbe	705	4.717.242	2.171.512	56.081	0	56.644	28.193	55.394	2.517.966	0	0
F. Oprema	706	361.531	341.696	26.832	2.343	0	0	8.368	35.956	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	393.000.487	98.230.004	21.494.221	7.677	9.792.880	1.216.100	7.865.369	299.814.878	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	20.238.429	0	4.716.437	0	774.584	0	0	24.180.282	0	0

E. Zgradbe	713	372.430.630	98.118.888	16.774.930	7.677	8.979.842	1.215.786	7.829.718	275.485.221	0	0
F. Oprema	714	331.428	111.116	2.854	0	38.454	314	35.651	149.375	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (717+718+719+720+721+722+723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

4.1.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL

Naziv	Oznaka za AOP	Znesek naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (1.1.)	Znesek povečanja naložb in danih posojil	Znesek povečanj popravkov naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja naložb in danih posojil	Znesek zmanjšanja popravkov naložb in danih posojil	Znesek naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek popravkov naložb in danih posojil (31.12.)	Knjigovodska vrednost naložb in danih posojil (31.12.)	Znesek odpisanih naložb in danih posojil
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (3+5-7)	10 (4+6-8)	11 (9-10)	12
I. Dolgoročne finančne naložbe (801+806+813+814)	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Naložbe v delnice (802+803+804+805)	801	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v delnice v javna podjetja	802	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v delnice v finančne institucije	803	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	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	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	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	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	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	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (815+816+817+818)	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (820+829+832+835)	819	74.693	0	9.997	0	13.721	0	70.969	0	70.969	0	0
A. Dolgoročno dana posojila (821+822+823+824+825+826+827+828)	820	74.693	0	9.997	0	13.721	0	70.969	0	70.969	0	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	74.693	0	9.997	0	13.721	0	70.969	0	70.969	0	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	74.693	0	9.997	0	13.721	0	70.969	0	70.969	0

4.2. PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

4.2.1 IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (302+313+319+320)	301	17.091	18.526	92,3
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	16.565	17.954	92,3
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	16.565	17.954	92,3
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	526	572	92,0
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	10.042	0	-
440	DANA POSOJILA (323+324+325+326+327+328+329+330+331+332)	322	10.042	0	-
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	10.042	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	7.049	18.526	38,0
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (321-301)	349	0	0	-

4.2.2 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)	351	2.609.158	2.582.970	101,0
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	2.609.158	2.582.970	101,0
5000	Najeti krediti pri Banki Slovenije	353	0	0	-
5001	Najeti krediti pri poslovnih bankah	354	0	0	-
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	355	0	0	-
5003	Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	356	2.609.158	2.582.970	101,0
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	2.055.447	1.954.563	105,2
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	2.055.447	1.954.563	105,2
5500	Odplačila kreditov Banki Slovenije	366	0	0	-
5501	Odplačila kreditov poslovnim bankam	367	558.140	558.140	100,0
5502	Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam	368	0	0	-
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	369	1.497.307	1.396.423	107,2
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	553.711	628.407	88,1
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)	378	0	0	-
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)	379	0	1.683.966	0,0
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)	380	1.706.956	0	-

C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

JSS MOL
Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana

Šifra: 97241
Matična številka: 1719572000

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

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

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

Oceno podajam na podlagi:

* ocene notranje revizijske službe za področja:

/

* samoocenitev vodij organizacijskih enot za področja:

DA

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

/

V / Na JSS MOL je vzpostavljen(o):

1. primerno kontrolno okolje

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

2. upravljanje s tveganji

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

2.2. tveganja, da se cilji ne bodo uresničili, so opredeljena in ovrednotena, določen je način ravnanja z njimi
(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

4. ustrezen sistem informiranja in komuniciranja

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

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

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

(predstojnik izbere eno od naslednjih možnosti):

a) z lastno notranjerevizijsko službo,

b) s skupno notranjerevizijsko službo,

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

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

c) z zunanjim izvajalcem notranjega revidiranja,

d) nisem zagotovil notranjega revidiranja,

V letu 2019 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

1. sprejel Navodilo za popis sredstev in obveznosti do virov sredstev,
2. sprejel Navodilo o postopkih za odstranitev oziroma uničenje neuporabnih osnovnih sredstev,
3. sprejel Navodilo za izvajanje in vodenje postopkov oddaje javnih naročil.

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 pričetka insolvenčnih postopkov pri pogodbenih partnerjih,
2. tveganje insolvenčnih postopkov ZK lastnikov v zadevah, kjer lastništvo ZK še ni urejeno,
3. tveganje pravočasnega povračila sredstev za subvencije s strani proračuna MOL ter nakazil kapitalskih transferov za gradnjo stanovanj za neprofitni najem.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

SAŠO RINK

Datum podpisa predstojnika:

10.02.2020

