

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



Številka: 014-22/2019-1
Datum: 13. 3. 2019

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 2018

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 2018.
2. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2018.
3. Presežek odhodkov nad prihodki iz upravljanja sredstev Mestne občine Ljubljana v letu 2018 v višini 136.068 evrov se krije iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da 31. decembra 2018 znaša presežek prihodkov nad odhodki 236.261 evrov.
4. Povečanje sredstev na računih iz namenskega premoženja v letu 2018 v višini 1.820.034 evrov se prišteje k presežku prejemkov nad izdatki iz preteklih let, tako da je na dan 31. decembra 2018 izkazan presežek prihodkov nad odhodki v višini 2.066.218 evrov.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloge:
sklep NS JSS MOL št. 1/5
Poročilo NS JSS MOL
Letno poročilo JSS MOL za leto 2018

Številka: 900-2/2019-1
Datum: 15. 3. 2019



Zadeva: Izpisek 1. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 1. seji dne 15. 3. 2019 ob obravnavi točke

Ad 5.

Letno poročilo JSS MOL za leto 2018

sprejel

SKLEP 1/5:

- 1. Nadzorni svet JSS MOL se je seznanil z revidiranim Letnim poročilom JSS MOL za leto 2018, 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: 900-2/2019-1

Datum: 15. 03. 2019



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

Poročilo nadzornega sveta

Aktivnosti nadzornega sveta v letu 2018

Nadzorni svet v sestavi: Anton Podobnik – predsednik, Ksenija Sever – namestnica predsednika, Anton Colarič – član, Mojca Lozej – članica in Urša Otoničar – članica do 15. oktobra 2018 in Saša Bistan – članica od 15. oktobra 2018, je v letu 2018 na šestih rednih in eni korespondenčni seji obravnaval 49 gradiv in v zvezi s tem sprejel 49 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 družbo Valuta, družba za revizijo, d.o.o., ki je izvedla revizijo Letnega poročila JSS MOL za leto 2018 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 JSS MOL na dan 31. decembra 2018 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih;
- na dan 31. decembra 2018 JSS MOL izkazuje zadolženost za 25.203.796 evrov, na ta dan znaša izkazana vrednost namenskega premoženja javnega sklada 270.691.040 evrov, tako znaša zadolženost 9,31 % oziroma je za 0,69 odstotnih točk nižja kot znaša omejitev v drugem odstavku 37. člena Zakona o javnih skladih;
- JSS MOL pri odobravanju posojil in pri obvladovanju kreditnih tveganj v letu 2018 v vseh pomembnih pogledih izpolnjuje pravila, ki izhajajo iz 33. do 35. člena Zakona o javnih skladih, sklad je prav tako upošteval 36. člen tega zakona za podeljene finančne

spodbude in oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi;

- 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 2018.

JSS MOL po stanju 31. decembra 2018 izkazuje za 1.683.966 evrov povečanja sredstev na računih iz poslovanja v letu 2018 in sicer:

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

JSS MOL je za leto 2018 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 1. seji dne 15. marca 2019 sprejel naslednje sklepe:

- 1. Nadzorni svet JSS MOL potrjuje predlog revidiranega letnega poročila JSS MOL za leto 2018 in ga posreduje ustanovitelju v sprejem.**
- 2. Nadzorni svet JSS MOL predlaga Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana, da se presežek odhodkov nad prihodki iz upravljanja sredstev MOL v letu 2018 v višini 136.068 evrov krije iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let, tako da 31. decembra 2018 znaša presežek prihodkov nad odhodki 236.261 evrov.**
- 3. Nadzorni svet JSS MOL predlaga ustanovitelju, da se povečanje sredstev na računih iz namenskega premoženja v letu 2018 v višini 1.820.034 evrov prišteje k presežku prejemkov nad izdatki iz preteklih let, tako da je na dan 31. decembra 2018 izkazan presežek prihodkov nad odhodki v višini 2.066.218 evrov.**



Predsednik nadzornega sveta
Anton PODOBNIK



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

LETNO POROČILO

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

ZA LETO 2018

Vsebina

1. UVODNA POJASNILA	8
1.1. OSNOVNI PODATKI	8
1.2. ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA	9
1.3. PRIPRAVA LETNEGA POROČILA	11
1.4. POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL V LETU 2018	12
1.5. POSLOVNO OKOLJE V LETU 2018	13
POROČILO NEODVISNEGA REVIZORJA	14

A. POSLOVNO POROČILO

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	18
1.1. REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA	18
1.1.1. Realizacija prejemkov	19
1.1.2. Prejemki iz lastnih sredstev	19
1.1.3. Transferni 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	26
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	29
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	32
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	36
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	38

B. RAČUNOVODSKO POROČILO

1. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2018	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	64
3.3. RAČUNOVODSKE INFORMACIJE, KI JIH DOLOČA 26. ČLEN PRAVILNIKA	64
3.4. OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB	71
4 OBVEZNE PRILOGE	72
4.1. PRILOGE K BILANCI STANJA	72
4.1.1 STANJE IN GIBANJE NEOPREDMETENIH DOLGOROČNIH SREDSTEV IN OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	72
4.1.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL	73
4.2. PRILOGE K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV	76
4.2.1 IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	76
4.2.2 4.2.2 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA	78
C. IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC	80

1. UVODNA POJASNILA

1.1. OSNOVNI PODATKI

Naziv: JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE
LJUBLJANA

Skrajšan naziv: **JSS MOL**

Naslov: Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana

Ustanovitelj: Mestna občina Ljubljana

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

Logotip:



Identifikacijska št. za DDV: SI 41717031

Matična številka: 1719572000

Pravnoorganizacijska oblika: Javni sklad

Šifra dejavnosti: Splošna dejavnost javne uprave [84.110]

Šifra proračunskega uporabnika: 97241

TRR računi pri Banki Slovenije:

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

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

Proračunski podračun MOL-

najemnine: IBAN SI56 01261-8499723747 (S) UJP

Namensko premoženje v SR: 272.948.377,71 evrov od 29.11. 2018

Direktor in odgovorna oseba: Sašo Rink

Nadzorni svet JSS MOL:

- Anton Podobnik – predsednik
- Ksenija Sever – namestnica predsednika
- Anton Colarič – član
- Mojca Lozej – članica
- Urša Otoničar – članica do 15. 10. 2018
- Saša Bistan – članica od 15. 10. 2018

1.2. ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA

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

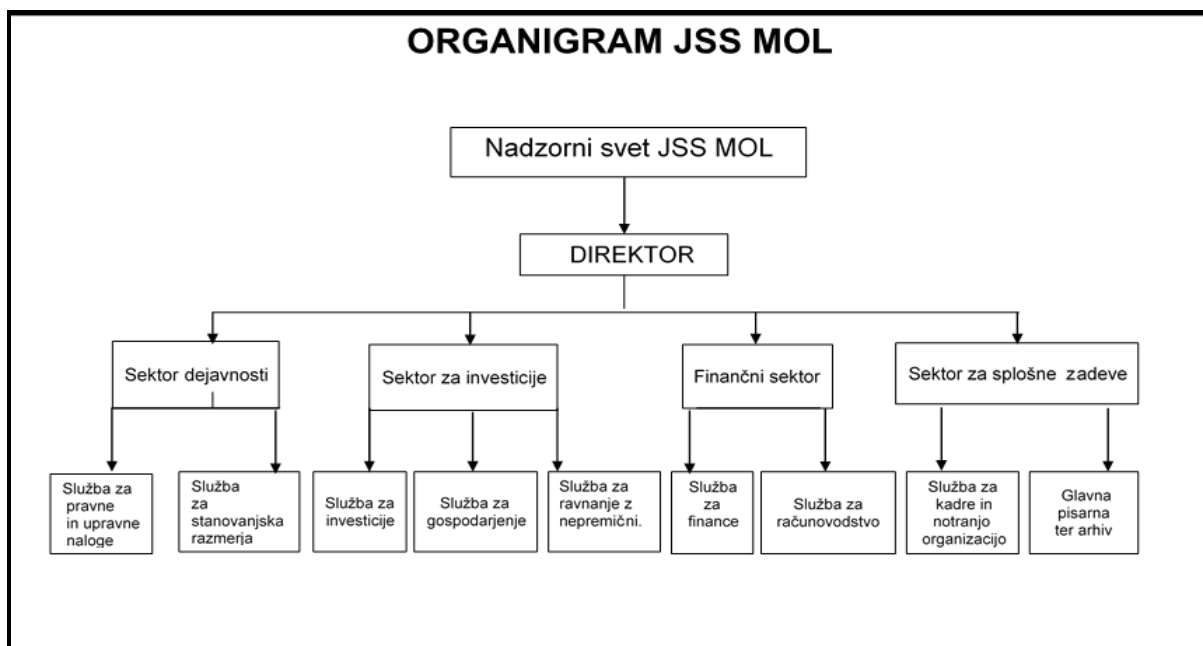
Skladno s 7. členom odloka o ustanovitvi JSS MOL opravlja predvsem naslednje dejavnosti:

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

Na JSS MOL je bilo po stanju 31. 12. 2018 zaposlenih 61 javnih uslužbencev, 59 za nedoločen čas in 2 za določen čas. Zaposleni so razporejeni v štiri sektorje – Sektor dejavnosti (22) , Sektor za investicije (18), Finančni sektor (10) in Sektor za splošne zadeve (11).

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

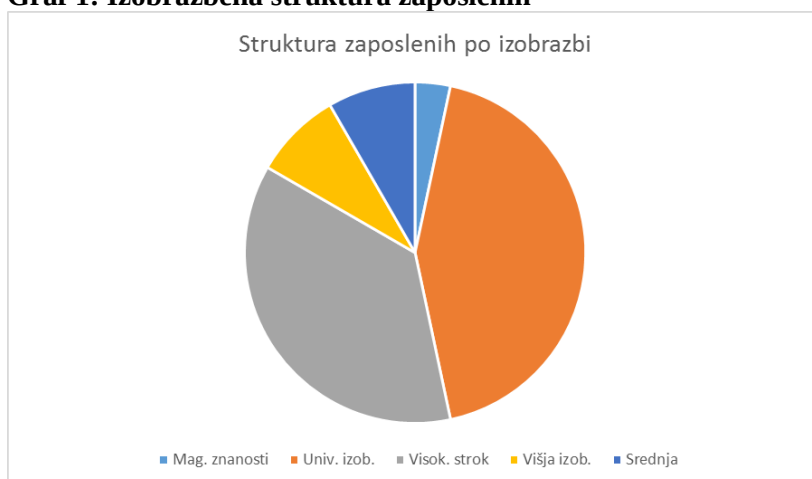
² Uradni list RS, št. 109/01, 18/08 in 53/09.



Skrb za oblikovanje in ohranjanje optimalne kadrovske in izobrazbene strukture zaposlenih ter zagotavljanje motiviranih in zadovoljnih sodelavk in sodelavcev ob upoštevanju veljavne zakonodaje smo udeleženi tudi v letu 2018. Sklad je v maju pridobil certifikat Družini prijazno podjetje, v decembru pa še naziv Zdravju prijazna organizacija. Med temeljna področja odgovornosti do zaposlenih sodi politika zaposlovanja, zagotavljanje učinkovitega sistema nagrajevanja in napredovanja ter motiviranja, skrb za nenehno strokovno izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, skrb za razvoj zaposlenih ter spremljanje njihovega zadovoljstva.

Izobrazbena struktura se je zaradi spodbujanja zaposlenih k pridobitvi višje formalne izobrazbe spreminjala. Tako sta na JSS MOL zaposlena dva magistra znanosti, večina (28) zaposlenih ima univerzitetno izobrazbo, 22 zaposlenih ima visoko strokovno izobrazbo, 5 zaposlenih ima višjo izobrazbo in 4 zaposleni srednjo izobrazbo. Med poklici prevladujejo univerzitetni diplomirani pravnik, ekonomist z univerzitetno ali visoko strokovno izobrazbo ter diplomirani upravni organizator. Izmed dvanajstih pravnikov ima šest pravnikov opravljen pravniški državni izpit.

Graf 1: Izobrazbena struktura zaposlenih



Povprečna starost zaposlenih je 43,9 let, od 61 zaposlenih je 13 moških.

Preglednica 1: Starostna in spolna struktura zaposlenih 31. 12. 2018

Starost	Moški	Ženske	SKUPAJ	Delež po starosti
20-29	0	2	2	3,28
30-39	8	13	21	34,43
40-49	5	22	27	44,26
50-59	0	8	8	13,11
60-69	0	3	3	4,92
SKUPAJ	13	48	61	100,00

1.3.PRIPRAVA LETNEGA POROČILA

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

Letno poročilo je sestavljeno iz:

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

Letno poročilo za leto 2018 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

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

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

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

⁴ Uradni list RS, št. 11/11- UPB4 ... 13/18 ZJF-H.

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

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

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

⁸ Uradni list RS, št. 134/03 ... 82/18.

⁹ Uradni list RS, št. 112/09 ... 82/18.

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

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

1.4. POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MOL V LETU 2018

Na 21. seji decembra 2016 je Mestni svet Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MS MOL) sprejel Odloka o proračunu MOL za leti 2017 in 2018 in Finančna načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL) za leti 2017 in 2018, ki sta bila ob sprejemu usklajena z Odlokoma o proračunu MOL za leti 2017 in 2018. Na tej seji je bil sprejet tudi Stanovanjski program MOL za leti 2017 in 2018, s katerim je konkretizirana stanovanjska politika občine in cilje, ki jih le-ta zasleduje.

Zaradi sprememb tekom proračunskega leta 2017, ki so bistveno vplivale na izvrševanje proračuna MOL za leto 2017, posredno pa tudi na Odlok proračuna MOL za leto 2018 je bilo potrebno pripraviti Odlok o spremembi Odloka o proračunu MOL za leto 2018 in Spremembe finančnega načrta JSS MOL za leto 2018, ki jih je MS MOL sprejel na 28. seji 23. 10. 2017.

Spremembe tekom leta 2018 so narekovale pripravo Odloka o rebalansu proračuna MOL¹¹ za leto 2018 in posledično tudi pripravo Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2018. MS MOL ju je sprejel na 35. seji 18. 6. 2018.

MS MOL je na 37. seji dne 15. 10. 2018 sprejel Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2018¹², s katerim se ni spremenila višina transferov JSS MOL, zato za oktobrsko sejo ni bil pripravljen rebalans finančnega načrta JSS MOL.

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

Z Odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2018 je bilo načrtovano povečanje namenskega premoženja JSS MOL v višini do 5.000.000 evrov, zato je bil na 35. seji dne 18. 6. 2018 sprejel Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, št. 014-3/2018-2, in sicer sredstva v višini 4.046.371 evrov, ki se nakažejo v odvisnosti od likvidnostne situacije proračuna MOL v letu 2018 in dinamike izvajanja investicij JSS MOL. Skladno s tem sklepom in sklenjeno Pogodbo o vplačilu namenskega premoženja in kapitala je MOL 14. septembra 2018 vplačal 1.821.863 evrov. V sodni register je bil vložek vpisan 29. novembra 2018 in od takrat naprej znaša vrednost namenskega premoženja JSS MOL 272.948.378 evrov.

Medsebojna razmerja iz naslova sredstev danih v upravljanje v letu 2018 sta MOL in JSS MOL urejala na osnovi Pogodbe o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL¹³ in dodatkov k tej pogodbi¹⁴ ter sklepov župana.

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

¹¹ Uradni list RS, št. 43/18.

¹² Uradni list RS št. 67/2018 z dne 19. 10. 2018.

¹³ Št. pogodbe 419-154/2011-1 z dne 16. 12. 2011.

¹⁴ Dodatek 1 št. 419-154/2011-2 z dne 28. 12. 2012 in Dodatek 2 št. 419-154/2011-2 z dne 3. 7. 2014.

1.5. POSLOVNO OKOLJE V LETU 2018¹⁵

Statistično gledano je bilo leto 2018 eno boljših z vidika gospodarske rasti, zaposlenosti in finančnega stanja gospodinjstev. V Sloveniji smo dokončno nadoknadili izgubljeno krizno desetletje, čeprav po kupni moči še vedno zaostajamo za 15 % za povprečjem Unije.

V slovenskem gospodarstvu so se razmere proti koncu lanskega leta še naprej izboljševale, a bolj umirjeno kot leta 2017. Predvsem se je upočasnila rast izvoza ob nižji rasti aktivnosti pri naših glavnih trgovinskih partnericah, kar je povezano tudi z zastojem rasti proizvodnje v avtomobilski industriji, zlasti v Nemčiji. V povezavi z izvozom je bila nižja kot leto prej tudi rast v večini predelovalnih dejavnosti. Aktivnost v delu gospodarstva, ki je v večji meri odvisen od domačega povpraševanja, pa se je v zadnjih mesecih še naprej hitro povečevala. Na trgu dela razmere ostajajo ugodne in so vplivale na povečevanje razpoložljivega dohodka gospodinjstev.

Aktivnost v gradbeništvu se je v zadnjih mesecih še naprej hitro povečevala, zlasti v gradnji inženirskih objektov. S tem se nadaljuje dveletna krepitev gradbene aktivnosti. Rast je povezana z višjimi investicijami države, občin in infrastrukturnih podjetij, kar se kaže v močni rasti del v segmentu inženirskih objektov. Gradnja stavb, ki se je proti koncu leta 2017 močno okrepila, se je v zadnjih mesecih ustalila na nekoliko nižji ravni, ki pa je še vedno višja kot v enakem obdobju leta 2017. Visoka rast aktivnosti se ob znakih pomanjkanja delovne sile odraža tudi v cenovnih pritiskih: rast cen v gradbeništvu je bila nazadnje tako visoka leta 2008.

Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je v tretjem četrtletju 2018 zmerneje nadaljevala, promet z njimi pa se je nadalje umirjal. Rast povprečne cene stanovanjskih nepremičnin (15,1 % medletno) se je po pospešitvi v prvi polovici leta v tretjem četrtletju upočasnila. To je posledica zastoja v rasti cen rabljenih stanovanj (s katerimi se opravi dve tretjini vseh transakcij) in znižanja cen novih stanovanjskih nepremičnin, tako da so bile cene obojih medletno višje za okoli desetino. Ob omejeni ponudbi ustreznih nepremičnin je upad prodaj sledil precejšnjemu povišanju cen v zadnjem obdobju, ki je poslabšalo sposobnost gospodinjstev za nakup nepremičnin in zmanjšalo privlačnost nakupa nepremičnin kot finančne naložbe.

Razpoložljivi dohodek gospodinjstev se je ob koncu lanskega leta nadalje povečeval, hkrati se je še naprej povečeval delež, namenjen varčevanju. V zadnjem četrtletju 2018 se je nadaljevala rast mase izplačanih neto plač, socialnih transferjev (s pokojninami) in novo odobrenih potrošniških kreditov. To je gospodinjstva spodbudilo, da so povečale izdatke za nakupe v več segmentih.

Kljub vse večjemu pomanjkanju ustreznih delavcev se je nadaljevala razmeroma hitra rast števila delovno aktivnih. Težave pri pridobivanju delavcev na domačem trgu dela se kažejo v vedno večjem zaposlovanju tujih državljanov. Število registriranih brezposelnih se še naprej zmanjšuje. Konec decembra jih je bilo 78.534, v povprečju leta 2018 pa 78.474; to je 7,7 % oz. 11,5 % manj kot leto prej.

Medletna rast plač je bila v prvih desetih mesecih 2018 (3,4 %) višja kot v enakem obdobju predhodnega leta (2,3 %), kar velja predvsem za zasebni sektor. Plače so se medletno najbolj povečale v gradbeništvu, gostinstvu in drugih raznovrstnih poslovnih dejavnostih.

Rast cen življenjskih potrebščin je decembra (1,4 %) precej upadla, v povprečju leta 2018 (1,7 %) pa je bila nekoliko višja kot leto prej. K inflaciji so pretežni del leta poleg storitev pomembno prispevale višje cene naftnih derivatov in hrane. Še naprej se je počasi krepila medletna rast cen storitev, ki je konec leta dosegla 3 %. To je prispevalo k nekoliko višji osnovni inflaciji, ki je bila decembra 1,2-odstotna.

¹⁵ Povzeto po publikaciji UMAR: Ekonomsko ogledalo št. 1/2019.



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 2018 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 2018 ter njegovega izkaza prihodkov in odhodkov za tedaj končano leto v skladu z Zakonom o računovodstvu in Slovenskimi računovodskimi standardi ter z njim povezanimi podzakonskimi predpisi ter Zakonom o javnih skladih.

Podlaga za mnenje

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

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

Druge zadeve

Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi.

Druge informacije

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

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

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

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

Odgovornost posloводства in pristojnih za upravljanje za računovodske izkaze

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

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

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

Revizorjeva odgovornost za revizijo računovodskih izkazov

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

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

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

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

Poročilo o zahtevah druge zakonodaje

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

Po našem mnenju so naložbe premoženja javnega sklada JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA na dan 31. 12. 2018 v vseh pomembnih pogledih skladne s 26. in 28. členom Zakona o javnih skladih.

Na dan 31. decembra 2018 izkazuje javni sklad zadolženost za 25.203.796 evrov, na ta dan znaša izkazana vrednost namenskega premoženja javnega sklada 270.691.040 evrov, tako znaša zadolženost 9,31 % oziroma je za 0,69 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 2018 v vseh pomembnih pogledih izpolnjuje pravila, ki izhajajo iz 33. do 35. člena Zakona o javnih skladih, sklad je prav tako upošteval 36. člen tega zakona in za podeljene finančne spodbude oblikoval rezervacije za kritje morebitnih izgub zaradi kreditnih tveganj v skladu z veljavnimi predpisi.

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

Darko Branilovič
Pooblaščen revizor
Direktor



V Mariboru, dne 1. 3. 2019

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



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

A.POSLOVNO POROČILO
ZA LETO 2018

Ljubljana, februar 2019

1. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

1.1. REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

V pogojih ugodnih gospodarskih gibanj, ki so bila najugodnejša v zadnjem desetletju, se je umiril promet z nepremičninami v Ljubljani, kar se je odražalo na rasti povprečne cene stanovanjskih nepremičnin. Gradbeništvo se je močno okrepilo, kar je vplivalo na veliko zasedenost gradbenih kapacitet in rast cen gradbenih storitev ter posledično na realizacijo načrtovanih aktivnosti JSS MOL v letu 2018.

V letu 2018 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 23.655.085 evrov, kar je za 56,6 % več kot leto poprej in za 10,3 % manj od načrtovanega z Rebalansom Finančnega načrta. Od tega je za 21.053.589 evrov prihodkov, za 18.526 evrov prejetih vračil danih posojil in kupnin iz privatizacije ter nove zadolžitve za 2.582.970 evrov.

Izdatki sklada so realizirani v višini 21.971.119 evrov, kar je za 30,9 % več kot predhodno leto in za 17,4 % manj od načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 20.016.556 evrov, odplačila posojil pa so v letu 2018 znašala 1.954.563 evrov. Tako je v tekočem letu realizirano povečanje sredstev na računih za 1.683.966 evrov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2018 v primerjavi s predhodnim letom in načrtovanim je razvidna iz spodnje preglednice.

Preglednica 1: Realizacija finančnega načrta za leto 2018

Bilanca	Naziv konta	Realizacija FN 2017	Rebalans FN 2018	Realizacija FN 31.12.2018	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
A	BILANCA PRHODKOV IN ODHODKOV					
	I. SKUPAJ PRIHODKI	14.914.723	21.992.191	21.053.589	141,2	95,7
	II. SKUPAJ ODHODKI	14.738.285	24.659.866	20.016.556	135,8	81,2
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	176.438	-2.667.675	1.037.033	587,8	-38,9
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB					
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	29.695	14.728	18.526	62,4	125,8
44	V. DANA POSOJILA	0	50.000	0	-	0,0
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	29.695	-35.272	18.526	62,4	-52,5
C	RAČUN FINANCIRANJA					
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	161.903	4.353.509	2.582.970	1.595,4	59,3
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.040.372	1.895.958	1.954.563	95,8	103,1
	IX. NETO ODPLAČILA DOLGA/ POVEČANJE ZADOLŽEVANJA (VII. - VIII.)	-1.878.468	2.457.551	628.407	-33,5	25,6
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	15.106.321	26.360.428	23.655.085	156,6	89,7
	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)	16.778.657	26.605.824	21.971.119	130,9	82,6
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	-1.672.336	-245.396	1.683.966	-100,7	-686,2

1.1.1. Realizacija prejemkov

V letu 2018 je bilo realiziranih 23.655.085 evrov prejemkov, od tega 12.315.718 evrov prihodkov iz lastnih sredstev sklada, kar predstavlja 116,1 % načrtovanega oz. 43 % več kot v preteklem letu. Transferni prihodki so znašali 8.756.397 evrov oz. 38,2 % več kot predhodno leto in 20,9 manj od načrtovanih. Na novo smo se zadolžili za 2.582.970 evrov. Črpanje prihodkov iz sredstev EU in RS se je zamaknilo v leto 2019.

Najpomembnejši vir prejemkov so bila lastna sredstva, ki predstavljajo 52,1 %, prejetih transferov iz občinskega proračuna je bilo 37 %, novo zadolževanje pa 10,9 % vseh prejemkov.

Preglednica 2: Viri prejemkov

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2017	Rebalans FN 2018	Realizacija FN 31.12.2018	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	8.609.817	10.611.286	12.315.718	143,0	116,1
2	Transferni prihodki MOL	6.334.600	11.064.031	8.756.397	138,2	79,1
3	Transferni prihodki RS	0	49.740	0	-	0,0
4	Prejeta sredstva EU	0	281.861	0	-	0,0
5	Zadolževanje/lastne udeležbe	161.903	4.353.509	2.582.970	1.595,4	59,3
	Skupaj prejemki	15.106.321	26.360.428	23.655.085	156,6	89,7

1.1.2 Prejemki iz lastnih sredstev

Lastni prihodki so bili realizirani za 16,1 % več od načrtovanih, vrsta prejemkov je razvidna iz spodnje preglednice.

Preglednica 3: Realizacija prejemkov iz namenskega premoženja

Konto	Naziv konta	Realizacija 31.12.2017	Rebalans FN 2018	Realizacija FN 31.12.2018	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
7102	Prejete obresti	697	5	43	6,2	857,8
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	7.246.243	7.286.654	7.641.028	105,4	104,9
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	7.063	7.063	5.929	83,9	83,9
7141	Drugi nedavčni prihodki	254.155	238.876	317.957	125,1	133,1
72	Kapitalski prihodki	1.071.965	3.063.961	4.332.235	404,1	141,4
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	29.109	14.179	17.954	61,7	126,6
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	586	549	572	97,6	104,1
	Prihodki od namenskih sredstev	8.609.817	10.611.286	12.315.718	143,0	116,1

Prihodki od obresti so realizirani v višini 43 evrov in so višji od načrtovanih, saj je bila likvidnost sklada boljša od načrtovane. V letu 2018 se je nadaljevala politika nizkih obrestnih mer na depozite, ki so bile na zgodovinsko nizkem nivoju.

Prihodki od najemnin so realizirani v višini 7.641.028 evrov oz. 4,9 % več od načrtovanega in za 5,4 % več kot predhodno leto. Na večje prihodke od najemnin je vplivalo predvsem preverjanje izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najema po 90. členu SZ-1, saj se je decembra obračunalo 306 tržnih najemnin. Na novo so se oddale stanovanjske enote na Zaloški cesti 273 in hiša na Vodnikovi cesti 5.

Povečalo se je število najemnikov neprofitnih stanovanj v lasti JSS MOL in MOL upravičenih do subvencije neprofitne najemnine in sicer je bila 1.405 najemnikom obračunana znižana neprofitna najemnina oz. 83 najemnikom več kot leto prej. Prejete subvencije za neprofitne najemnine stanovanj v lasti JSS MOL se evidentirajo med transfernimi prihodki.

Prihodki od opravljene **prodaje blaga in storitev** v višini 5.929 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, varščin, vračil tržnih subvencij po odločbi in pogodbenih kazni ter drugih izrednih prihodkov, so bili realizirani v višini 317.957 evrov oz. 33,1 % več od načrtovanega. Lani smo iz 7. delitve stečajne mase KB TRIGLAV D.D. – v stečaju prejeli 42.761 evrov.

Prihodki od prodaje stvarnega premoženja so realizirani v višini 4.332.235 evrov in so za 41,4 % višji od načrtovanih in za 304,1 % višji od doseženih v preteklem letu, predvsem zaradi prometa in menjav stavbnih zemljišč.

Prihodki od prodaj oz. menjav stavbnih zemljišč so realizirani v višini 3.581.175 evrov. Od tega največji delež predstavlja prodaja zemljišč ob Masarykovi ulici za 2.500.000 evrov. Poleg tega je bila realizirana še prodaja zemljišča na Rakovi jelši I za 101.400 evrov in Elektru Ljubljana za 10.623 evrov. Izvedene so bile tri menjave zemljišč, kjer je po bruto načelu evidentirana vrednost odsojenih zemljišč in sicer: Brdo 2 - 848.897 evrov, Cesta španskih borcev - 55.834 evrov in Rakova jelša I - 1.810 evrov.

Od prodaje zgradb in prostorov so realizirani prihodki v višini 751.060 evrov od enot na naslovih Petkovškovo nabrežje 67, Zaloška cesta 15 in 87, Kavškova ulica 15, Teslova ulica 14 in Celovška cesta 53. Za odkup solastniškega deleža od JSS MOL sta se odločila dva solastnika, ki sta stanovanji na Steletovi ulici 4 in Ulici bratov Učakar 92 pred leti kupila po modelu deljenega lastništva. Plačanih je bilo tudi zadnjih 10 % kupnine za poslovni prostor v Centru starejših Trnovo (izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice) in kupnine za prodane solastniške deleže posameznih delov stavb.

V obročnem odplačevanju pa je še ena kupnina za prodano hišico v Tomačevem.

Prejetih **vračil danih posojil** je bilo za 17.954 evrov oz. 26,6 % več od načrtovanega in za 38,3 % manj kot leto prej. Konec leta je bilo aktivnih 20 posojilnih pogodb, 7 posojilojemalcev pa je v postopkih izterjave.

Sredstva iz naslova **privatizacije stanovanj** so bila realizirana v višini 572 evrov. Konec leta sta bili aktivni samo 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 8.756.397 evrov oz. 79,2 % načrtovanega in so bili za 38,2 % večji kot predhodno leto. Za 19.342 evrov je JSS MOL prejel transfere za subvencije neprofitnih najemnin iz občin Vrhnika in Kranj, vse druge transfere pa iz proračuna MOL v skupni višini 8.737.055 evrov.

Transferni prihodki po proračunskih postavkah za leto 2018 so razvidni iz naslednje preglednice.

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

Zap. št.	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Prejeti transferi do 31.12.2017	Rebalans 2018 II	Realizacija 31.12.2018	Indeks
	1	2	3	4	5	7=5/4
	1605	Spodbujanje stanovanj. gradnje	2.382.850	7.195.355	4.876.533	67,80
1	061001	Delovanje JSS MOL	2.109.952	2.144.429	2.067.202	96,40
2	061002*	Zagotavljanje najemnih stanovanj	157.141	0	0	-
3	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	70.638	31.826	14.956	47,00
4	061004	Pov. namenskega premoženja v j.s.	0	5.000.000	2.775.492	55,50
5	061006	Obratovalni str.,upravlj.in zavar. neprof.stan.MOL	38.346	7.900	7.684	97,30
6	061007	Obratovalni str. in upravlj. neprof.stan. MOL- namenska sredstva	6.773	11.200	11.200	100,00
	2004	Socialno varstvo mater.ogroženih	3.931.850	3.847.819	3.860.522	100,30
7	106001*	Subv. neprofitnih najemnin	2.147.730	1.862.552	1.875.503	100,70
8	106003	Subv. tržnih najemnin	1.756.386	1.966.867	1.966.867	100,00
9	106004*	Izredne pomoči za stroške uporabe st.	27.733	18.400	18.152	98,70
	2201*	Servisiranje javnega dolga	12.960	60.355	57.403	95,10
10	017104*	Vračilo lastnih udeležb - obresti	1.617	11.600	10.302	88,80
11	017103*	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	11.343	48.755	47.101	96,60
12		Skupaj pror. postavke SRPI - JSS skupaj	6.327.660	11.103.529	8.794.458	79,20
13		Transferi JSS MOL iz proračuna tekočega leta	6.312.013	11.013.810	8.707.691	79,10
14		Prejeta sr. iz proračuna predhodnega leta	371	29.364	29.364	100,00
15		Transferi iz drugih občin	22.216	18.784	19.342	103,00
16		Skupaj prejeti transferi	6.334.600	11.061.958	8.756.397	79,20

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

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

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

Transferni prihodki državnega proračuna so bili načrtovani v okviru črpanja sredstev iz Kohezijskega sklada Evropske unije iz mehanizma CTN Prednostne naložbe 4.1. Spodbujanje energetske učinkovitosti za projekt energetske prenove večstanovanjskih stavb.

- Prejeta sredstva iz Evropske unije in Republike Slovenije**

JSS MOL je v letu 2018 na podlagi sklepa o potrditvi vloge za sofinanciranje energetske prenove s sredstvi iz mehanizma Celostnih teritorialnih naložb (CTN) iz prednostne naložbe 4.1 – Energetska prenova večstanovanjskih stavb v izključni ali več kot 75 % javni lasti, z Ministrstvom za infrastrukturo sklenil Pogodbo o sofinanciranju operacije »Energetska prenova večstanovanjskih stavb v 100 % lasti JSS MOL«. Na podlagi sklenjene pogodbe je 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 331.601 evrov (od tega 49.740 evrov iz državnega proračuna).

Zahtevka za izplačilo sredstev za večstanovanjski stavbi Hladilniška pot 34 in Knobleharjeva ulica 24 sta bila oddana v oktobru. Sredi decembra je Ministrstvo za infrastrukturo JSS MOL pozvalo k dopolnitvi, ki je bila izvedena v začetku leta 2019.

Po neizpolnitvi pogojev za prijavo na 2. stopnji v letu 2017, je JSS MOL na podlagi ponovnega Povabila k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3, Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020«, v oktobru 2018 spet oddal vlogo za sofinanciranje prenove 36 hišk v obstoječem naselju Cesta španskih borcev, na 1. stopnji. Po izboru izdelovalca projektne dokumentacije v mesecu oktobru 2018 načrtujemo, da bo do meseca avgusta 2019, ko je rok za oddajo vloge na 2. stopnji, pripravljena vsa potrebna dokumentacija, zato pričakujemo končno odločitev v letu 2019.

1.1.4 Zadolževanje

Z Odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2018 je JSS MOL za uravnavanje finančne likvidnosti dovoljeno kratkoročno zadolževanje do višine 2.000.000 evrov. JSS MOL je izbral najugodnejšo banko za najem revolvning posojila za uravnavanje likvidnosti, vendar glede na potek investicij v letu 2018 ni bilo potrebe po črpanju likvidnostnega posojila.

Proračun MOL za leto 2018 je skladu dovoljeval dolgoročno zadolževanje do 5.000.000 evrov, saj se je zadolženost sklada znižala pod 10 % vrednosti kapitala, kar je zgornja meja z Zakonom o javnih skladih - ZSJ-1¹⁶ 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 2020¹⁷ 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 februarju črpal 596.972 evrov posojila za rekonstrukcijo objekta Hladilniška pot 34 in v novembru 1.765.960 evrov za nakup objekta Zaloška cesta 273. Kot novo zadolževanje so evidentirana vplačila 39 upravičencev uspešnih na listah B javnih razpisov za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj, ki so pred vselitvijo plačali lastne udeležbe v skupni višini 220.038 evrov. Novo zadolževanje je znašalo 2.582.970 evrov.

1.2 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV

1.2.1 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanjskih enot

Podrobnejši opis poteka posameznih programov je podan v Poročilu o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2018. V nadaljevanju navajamo kratke povzetke aktivnosti po projektih, kjer je bila načrtovana poraba finančnih sredstev in sicer ločeno po investitorju.

INVESTITOR MOL

JSS MOL je izvajalec s proračunom MOL načrtovanih stanovanjskih razvojnih projektov. Praviloma je pooblaščen za izbiro izvajalcev in sklepanje pogodb in je prejemnik računov izvajalcev za opravljene dobave blaga in storitve na projektih, ki jih ima v upravljanju. JSS MOL izvajalcem plačuje v zakonsko določenem roku, ki ne sme biti daljši od 30 dni¹⁸ od prejema računa. Na osnovi potrjenih računov JSS

¹⁶ Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B.

¹⁷ Uradni list RS, št. 41/2016.

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

MOL pripravlja dokumentirane zahteve za izplačilo investicijskih transferov iz proračuna MOL. Zaradi tega časovnega zamika so lahko razlike med realizacijo evidentirano v izkazih JSS MOL in realizacijo evidentirano v proračunu MOL. Realizacija evidentirana v poslovnih knjigah JSS MOL je prikazana v stolpcu 5 spodnje preglednice, realizacija prikazana v proračunu MOL pa v stolpcu 4.

Preglednica 5: Realizacija načrtov razvojnih projektov MOL

Št. NRP	Naziv projekta	Rebalans proračuna 2018	Realizacija MOL 31.12.2018	Realizacija JSS 31.12.2018	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=4/3
199	Nakup opreme in informatizacija	131.649	127.141	120.235	91,3	96,6
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	20.000	4.147	4.147	20,7	20,7
	SKUPAJ	151.649	131.288	124.381	112,1	86,6

NRP 7560-10-0199 NAKUP OPREME IN INFORMATIZACIJA – JSS MOL DO 2020

V letu 2018 so sredstva namenjena za pridobitev nove opreme in dograjevanje obstoječih informacijskih sistemov. Slednje je potrebno dograjevati in usklajevati v skladu s potrebami, ki se izkazujejo v spremembi zakonodaje, zahtev informacijske tehnologije, predvsem pa tudi internih potreb po optimizaciji delovnih procesov. Na JSS MOL je, zaradi zmanjšanja tveganj ravnanja z dokumentarnim gradivom, bil uveden nov sistem elektronskega zajemanja pošte – GC, kar terja nadgradnjo tudi aplikacij v PRIS. Načrtovana posodobitev internetne strani se je časovno zamaknila v leto 2019.

NRP 7560-10-0201 INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJ V LASTI MOL DO LETA 2020

Pridobilo se je gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo dveh poslovnih prostorov (pisarn) s skupno tlorisno površino 263 m² na Kunaverjevi ulici 14, s čimer bodo pridobljene 3 stanovanjske enote.

INVESTITOR JSS MOL

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

Preglednica 6: Realizacija projektov JSS MOL

Zap.št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2017	Rebalans FN 2018	Realizacija FN 31.12.2018	Indeks
1	2	4	5	6	7=6/5
1	Investicijsko vzdrževanje	663.640	800.000	709.704	88,7
2	Ob Ljubljani 42	177.125	459	459	100,0
3	Hladilniška pot 34	918.359	23.543	23.543	100,0
4	Knobleharjeva ulica 24	780.976	128.452	128.452	100,0
5	Cesta Dolomitskega odreda 17 - CTN	1.671	56.293	399	0,7
6	Gerbičeva ulica 47 - CTN	1.671	40.305	399	1,0
7	Topniška ulica 58 - CTN	1.915	89.565	399	0,5
8	Vodnikova cesta 5 (bivalna skupnost)	387.070	434.204	437.831	100,8
9	Zarnikova ulica 4	0	675.443	520.273	77,0

10	Pečinska ulica 2	8.439	338.988	125.235	36,9
11	Polje IV	325.736	4.798.354	3.675.387	76,6
12	Zelena jama - OPPN Zvezna	5.502	261.500	3.409	1,3
13	Nakupi zemljišč	0	0	0	-
14	Nakup stanovanj na trgu in menjave	404.270	3.643.725	3.626.239	99,5
15	Brdo 2 (SSRS)	205.539	3.566.047	1.660.707	46,6
16	Cesta španskih borcev - nova soseska	78.662	0	45.530	-
17	Cesta španskih borcev - OPPN, cesta, parkirišča	0	217.228	184.306	84,8
18	Cesta španskih borcev - EU CTN	55.963	108.634	14.514	13,4
19	Rakova jelša I.	0	10.000	2.252	22,5
20	Rakova jelša II.	226.469	310.205	130.428	42,1
21	Jesihov štradon (OPN)	174.461	108.449	36.044	33,2
22	Nad motelom (OPPN)	0	0	0	-
23	Rentni odkup	0	50.000	0	0,0
24	Javno zasebno partnerstvo	51.200	75.000	28.000	37,3
25	Povšetova	2.150.269	20.000	5.429	27,2
26	Dravlje - EUP DR-224	0	10.000	0	0,0
27	Litijska - Pesarska - EUP GO-297	0	308.300	294.066	95,4
	SKUPAJ	6.618.936	16.382.994	11.653.006	71,1

V nadaljevanju podajamo pojasnila za tiste projekte, pri katerih so se v letu 2018 izvajale aktivnosti:

1. Prednostno so se izvajale prenove izpraznjenih stanovanjskih enot. Vzdrževalna dela, ki so bila evidentirana kot investicijsko vzdrževanje so bila izvedena v 79 stanovanjskih enotah (predhodno leto v 42) in sicer v 48 praznih in 31 zasedenih stanovanjskih enotah.
2. Izvajalcu rekonstrukcije objekta Ob Ljublanici 42 so bila po odpravi napak plačana zadržana sredstva.
3. Izvajalcem rekonstrukcije objekta Hladilniška pot 34 so bila po izpolnitvi pogodbenih obveznosti plačane opravljene storitve.
4. Izvajalcem prenove objekta Knobleharjeva ulica 24 so bila po izpolnitvi pogodbenih obveznosti izplačana zadržana sredstva.
5. V sklopu nadaljevanja projekta »Energetska prenova večstanovanjskih stavb v 100 % lasti JSS MOL« nadaljujemo z izvedbo vseh ukrepov za energetske prenovi še treh objektov. Za prenovi večstanovanjskih stavb v 100 % lasti JSS MOL na **Cesti dolomitskega odreda 17, Gerbičevi ulici 47 in Topniški ulici 58** so izbrani izvajalci svetovalnega inženiringa in gradbenega nadzora, koordinator za varnost ter za izvedbo energetske sanacije. Edini ponudnik, ki naj bi pričel z deli v septembru je odstopil od pogodbe, zato je bil izbor izvajalcev sanacije ponovno objavljen. Za Cesto dolomitskega odreda in Gerbičevo ulico 47 sta bili pogodbi sklenjeni v decembru, za Topniško ulico 58 pa konec januarja 2019.
6. Zaključila se je rekonstrukcija in sprememba namembnosti obstoječe stavbe **Vodnikova cesta 5** v stanovanjsko stavbo, primerno za potrebe bivanja odraslih varovancev z motnjo v telesnem in duševnem razvoju iz Varstvenega centra Dolfke Boštjančič Draga.
7. Izvajalec GOI del za rekonstrukcijo podstrehe in prenovi obstoječih 13 stanovanjskih enot v večstanovanjski stavbi na **Zarnikovi ulici 4** je bil sredi marca uveden v delo. S prenovi obstoječih enot je zaključil v decembru. Za na novo pridobljeno mansardo s 7 stanovanjskimi

enotami, pa je bilo uporabno dovoljenje pridobljeno v januarju 2019. Končni obračun projekta bo v začetku leta 2019.

8. Na lokaciji **Pečinska ulica 2** je bil izvajalec GOI del uveden v delo julija. Stanovanjska stavba s 6 stanovanjskimi enotami (v površini po cca 50 m²) s pripadajočo prometno, komunalno in zunanjo ureditvijo ter ureditvijo dovozne ceste bo zaključena predvidoma poleti 2019.
9. Nadaljevala se je izgradnja stanovanjsko-poslovne soseske **Polje IV**, ki bo poleg stanovanjskega dela s 64 stanovanjskimi enotami obsegala tudi pritličje z javnim programom (knjižnico in lekarno). Zaradi sprememb oz. izboljšav določenih projektnih rešitev je bilo potrebno izdelati novo projektno dokumentacijo (PGD in PZI) na osnovi katere je bilo 27. 9. 2018 pridobljeno novo gradbeno dovoljenje in predviden je zaključek v prvi polovici 2019.
10. Na lokaciji **Zelena jama - OPPN 385 – Zvezna ulica** je potekalo usklajevanje z zasebnim lastnikom zemljišč, ki bodo predvidoma vključena v območje OPPN in pridobivanje strokovnih podlag za izvedbo natečaja in sprejem OPPN. Po večkratnih usklajevanjih je dosežen dogovor o zamenjavi zemljišč, s čimer bo JSS MOL postal izključni lastnik zemljišč v območju OPPN. Sklenitev menjalne pogodbe je načrtovana v prvem trimesečju leta 2019.
11. Nakupe **zemljišč** smo evidentirali pri posameznih projektih. Skrbno smo spremljali ponudbo primernih zemljišč za razvoj stanovanjske gradnje, vendar porabe na tej postavki ni bilo.
12. Od prodajalca smo v avgustu prevzeli stavbo Zaloška cesta 273 z 38 stanovanji in 42 parkirnimi mesti (13 na terenu in 29 v kletni etaži).
13. V sodelovanju s SSRS se je nadaljeval razvoj projekta **Brdo 2** na območju urejanja z oznako RD-466 OPN MOL – ID. Izvedena je bila menjava zemljišč. Pravnomočno gradbeno dovoljenje je bilo pridobljeno julija. Izvedena so bila arheološka izkopavanja. V oktobru je bila pridobljena PZI in PZR dokumentacija. Na pripravljen razpis za oddajo zemeljskih del nismo prejeli ustrezne ponudbe, zato je bil novembra objavljen javni razpis za izvedbo zemeljskih in GOI del.
14. Zaključili smo postopke za zaokrožitev lastništva zemljišč južno in vzhodno od obstoječega naselja na lokaciji Cesta španskih borcev, kjer bi bilo, v skladu z veljavnim OPPN za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj, možno zgraditi **ново stanovanjsko sosesko** z 90 stanovanj. Nadaljevanje razvoja tega projekta je v največji meri odvisno od zagotavljanja boljše prometne ureditve območja.
15. Naselje obstoječih 92 stanovanjskih objektov na lokaciji **Cesta španskih borcev**, ki so delno v lasti JSS MOL, delno pa v lasti drugih fizičnih oseb, je z leti zaradi različnih nedovoljenih posegov postalo degradirano območje in je zato potrebno celovite preнове. Sestavni del te preнове je tudi preureditev obstoječih prometnih in zelenih površin ter obnova oz. dograditev ustrezne komunalne infrastrukture, ki bo omogočala priključitev obstoječih in predvidenih novih objektov. Projekt vodi OGD, JSS MOL pa sodeluje v delu, ki se nanaša na parkirišča in nadstrešnice. Tekom leta so bila pridobljena potrebna zemljišča.
16. Nadaljevalo se je z revitalizacijo, **obnovo in energetske sanacije** lastnih stanovanjskih enot v soseski **Cesta španskih borcev**. Sredstva so bila porabljena za popis potrebnih vzdrževalnih del in za plačilo nadomestil za uzurpacijo in degradacijo. Načrtujemo, da bomo del sredstev za ta projekt pridobili v okviru prijave na drugi poziv ZMOS za sofinanciranje iz mehanizma CTN 6.3.
17. Nadaljuje se razvoj stanovanjske soseske **Rakova jelša I**, kjer bo del zemljišča namenjen uresničitvi pilotnega projekta stanovanjske zadruga, del za stanovanja za mlade in del za neprofitna najemna stanovanja. Po oceni, izdelani na podlagi določil OPN, je možno na tej lokaciji zgraditi 110 stanovanj. Sredstva so bila porabljena za pridobitev zazidalnega preizkusa.
18. Nadaljuje se razvoj stanovanjske soseske **Rakova jelša II**, kjer se načrtuje gradnja 156 stanovanj v petih večstanovanjskih objektih A1, A2, B1, B2, B3 in objekta C, kjer bodo umeščeni večnamenski prostor lokalne skupnosti, gostinski in storitveni program. Izdelana je IDP dokumentacija, vložena zahteva za pridobitev okoljevarstvenega soglasja in v pripravi je projektiranje PGD faze.
19. Po že izvedeni zaokrožitvi lastništva zemljišč v letih 2017 in 2018 ter po dokončanju ureditve katastrskega stanja je bil izveden javni natečaj za izbiro najprimernejše arhitekturne rešitve in izvajalca projektne dokumentacije za izgradnjo stanovanjske soseske **Jesihov štradon**. Javni natečaj je bil zaključen decembra, pogodba z izdelovalcem projektne dokumentacije pa je bila

podpisana januarja 2019. V obravnavanem območju bo mogoče zgraditi 44 stanovanj s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo.

20. Po že znanem modelu **rentnega odkupa** je bilo aprila objavljeno javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let, vendar nismo prejeli nobene vloge.
21. Po že utečenem modelu nakupa stanovanj v obliki **deljenega lastništva** v javno zasebnem partnerstvu je bil objavljen javni razpis v okviru razpoložljivih finančnih sredstev. Poglavitni pogoji za vstop v ta model so stalno prebivališče v MOL in dohodki, ki so predpisani za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja na listi B. Prejeli smo 6 vlog, od katerih je bila 1 zaključena z nakupom primerne stanovanja.
22. Razvoj projekta pretežno stanovanjske soseske **Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center)** na katerem je bila načrtovana pridobitev gradbenega dovoljenja za rušitev objektov na Potočnikovi ulici 12 je pokazal, da to ni možno, zato so bila spremenjena določila OPN ID tako, da bo pretežno stanovanjski program dopolnjen z javnimi vsebinami v delu pritličja ob Povšetovi in zbirnim centrom Snage. Na območju bo možno zgraditi 350 javnih najemnih stanovanj. Sredstva so bila porabljena za pridobitev dokumentacije za gradbeno dovoljenje za rušenje obstoječih objektov.
23. 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 najem. V Odloku o spremembah in dopolnitvah OPN ID, ki je začel veljati 4. 7. 2018, je na zemljišču predvidena podrobna namenska raba SScv (Pretežno večstanovanjske površine), pod pogojem, da se v sklopu gradnje zagotovi tudi parkirišča za sosednje objekte in ustrezno rekonstrukcijo in prilagoditev obstoječega zaklonišča. Naročena je izdelava geomehanskih in hidroloških preiskav, ki bodo zaključene v marcu leta 2019..
24. Zemljišči na lokaciji **Litijska – Pesarska** ležita v EUP GO-297, kjer je v skladu z določili Odloka o spremembah in dopolnitvah OPN ID, ki je začel veljati 4. 7. 2018, opredeljena podrobna namenska raba Cu (Osrednja območja centralnih dejavnosti), z objekti do višine P+3. Od fizičnih oseb smo odkupili zemljišča (skupna površina 5.450 m²) na katerih je po ocenah možno zgraditi okoli 90 stanovanjskih enot z javnim programom v delu pritličja ob Pesarski ulici in Litijski cesti.

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 2.073.917 evrov oz. 96,93 % načrtovanega. Od tega je bilo realiziranega za plače in prispevke 1.771.654 evrov.

Konec leta je bilo 61 zaposlenih, 59 za nedoločen čas in 2 za določen čas. Število zaposlenih iz opravljenih ur znaša 59 (leto prej 59).

Med **izdatki za blago in storitve** so najpomembnejši izdatki za redno vzdrževanje stanovanjskega fonda, stroški upravnikov ter zavarovanj in podobno. Med rednim vzdrževanjem in intervencijskimi posegi v zasedenih stanovanjih in bivalnih enotah 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 106 enotah in sicer v 55 praznih in 51 zasedenih stanovanjih. Med večjimi vzdrževalnimi deli smo spomladi dokončali sanacijo kareja Cesta v Gorice 23, jeseni pričeli s sanacijo strehe na objektu Bobrova ulica 5 in streh v soseski Polje I (objekti Polje 371 do 376). Pridobljena je bila projektantska rešitev in potrebna dokumentacija za sanacijo zunanjih pohodnih površin v soseski Polje III, konec leta pa izbran tudi izvajalec del, katera bodo, glede na vremenske razmere, izvedene v začetku leta 2019. Izveden je bil termografski pregled stavbe Cesta v Zeleni log 1 na osnovi katerega je bila naročena vgradnja rekuperatorskih enot v

stanovanja, v katerih so težave z vlago. Pridobljena je projektna dokumentacija in soglasja za zamenjavo dotrajanega in energetske neučinkovitega kotla v večstanovanjski stavbi Poljanska cesta 66A.

Po izdanih odločbah je bilo izplačanih 2.123.436 evrov **subvencij tržne najemnine**, kar je za 29,6 % več kot predhodno leto. Subvencijo tržne najemnine je prejelo 895 najemnikov ali 132 upravičencev več kot v preteklem letu.

Subvencije neprofitnih najemnin smo obračunali po odločbah, ki so jih izdali centri za socialno delo. Upravičenci do subvencioniranja najemnin so najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine in bivalnih enotah namenjenih začasemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in lahko znaša največ 80 % neprofitne najemnine. Odločba o upravičenosti do subvencije najemnine velja največ eno leto. Na osnovi izdanih odločb je bila znižana neprofitna najemnina oz. obračunana subvencija 1.405 neprofitnim najemnikom v skupni višini 1.663.485 evrov. Osmim drugim lastnikom neprofitnih najemnih stanovanj smo za 137 najemnikov izplačali subvencije v višini 171.054 evrov.

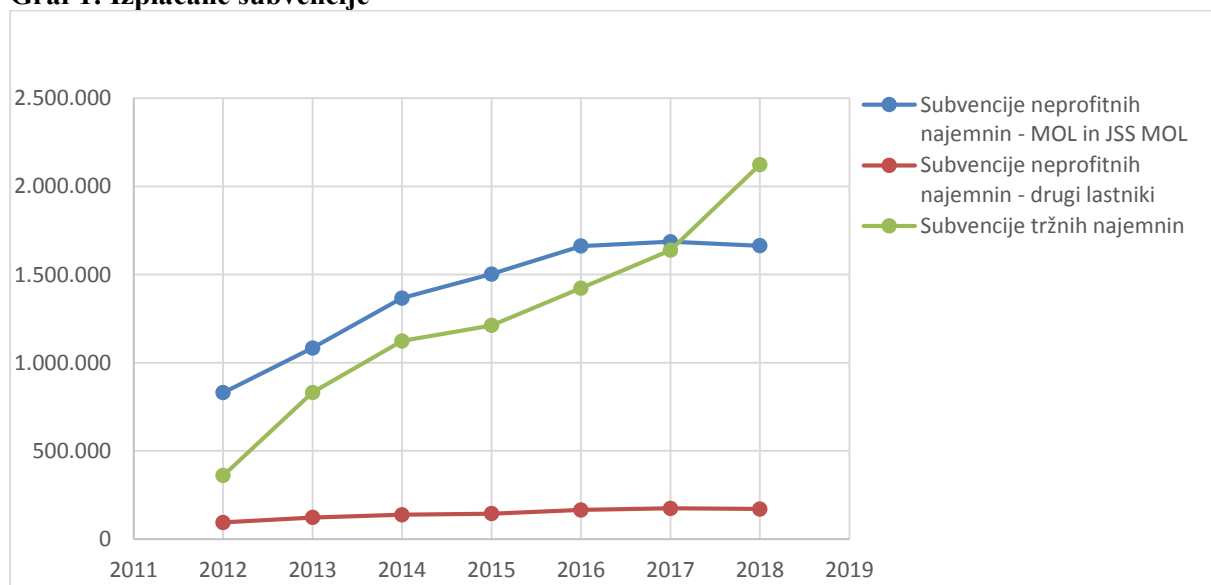
Izredne pomoči so bile izplačane 30 upravičencem, vsem kot del najemnine, v nobenem primeru pa kot enkratna izredna pomoč za plačilo obratovalnih stroškov in najemnine.

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

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

Vsebina	2015	2016	2017	2018	% 18/17
Subvencije neprofitnih najemnin - MOL in JSS MOL	1.502.618	1.661.398	1.685.877	1.663.485	98,7
Subvencije neprofitnih najemnin - drugi lastniki	144.819	165.557	174.317	171.054	98,1
Subvencije tržnih najemnin	1.211.436	1.423.025	1.638.123	2.123.436	129,6
Skupaj subvencije	2.858.873	3.249.979	3.498.318	3.957.975	113,1
Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	22.265	25.798	25.708	16.807	65,4
Subvencije nepr. naj. - druge občine	24.864	23.520	22.216	19.342	87,1

Graf 1: Izplačane subvencije



Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo

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

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

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

Vsebina	31.12.2018		31.12.2017	
	Enote	Delež	Enote	Delež
ETL VPISANA NA JSS MOL IN MOL	5.062	83,04%	4.969	82,15%
VPIS ETL POTEKA (vložen predlog)	0	0,00%	0	0,00%
ETL VZPOSTAVLJENA*	142	2,33%	168	2,78%
DRUGA DOKAZILA	892	14,63%	912	15,08%
SKUPAJ VSEH ENOT	6.096	100,00%	6.049	100,00%

*vpisan investitor; vložiti moramo naše predloge

Dodeljevanje stanovanj in bivalnih enot

Na podlagi seznama upravičencev (objavljenem 22. julija 2015) se je nadaljevalo z dodeljevanjem stanovanj upravičencem **16. javnega razpisa** na katerem je uspelo 424 upravičencev. Do konca leta je bilo stanovanje dodeljeno 359 uspelim upravičencem, 53 upravičencev pa je bilo iz različnih razlogov (neplačilo lastne udeležbe, neutemeljena zavrnitev oz. odstopi) izločenih iz liste. Na dodelitev primerne stanovanja čaka še 12 uspelih upravičencev.

Po **17. javnem razpisu**, na katerem je uspelo 278 prosilcev stanovanj, smo začeli dodeljevati stanovanja, ki niso primerna za dodelitev po 16. razpisu. Do konca leta je bilo rešenih 64 upravičencev po seznamu, 11 upravičencev je bilo iz seznama izločenih, nerešenih je še 204 upravičencev. Na podlagi uspeha v upravnem sporu je bil po sklepu Upravnega sodišča RS na seznam upravičencev naknadno uvrščen 1 upravičenec.

Razpis za mlade do 29. leta starosti

Zaključen je bil 1. javni razpis za oddajo 30 namenskih najemnih stanovanj za mlade v starosti od 18. do 29. leta. V razpisnem roku je prispelo 400 vlog. Po dopolnitvi vlog so bili na podlagi obravnave posameznih vlog oblikovani seznam prosilcev po posameznih skupinah, ki izpolnjujejo razpisne pogoje. Med njimi se je 110 prosilcev uvrstilo v skupino M1 (mladi posamezniki), 71 prosilcev v skupino M2 (mladi pari) ter 90 prosilcev v skupino M3 (mlade družine).

Na seznam vsake posamične skupine (M1, M2, M3) je bilo uvrščenih več prosilcev, kot je bilo razpisanih stanovanj, zato je bil 26. 9. 2018 opravljen javni žreb za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, za vsako skupino posebej. Po tem razpisu so bila dodeljena 4 stanovanja.

Z **zamenjavo stanovanj** je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 38 gospodinjstev. Postopki zamenjave stanovanj se vodijo na podlagi stanovanjskega programa in pravilnika, ki opredeljuje pogoje za zamenjavo. Prejeli smo 102 vlogi za zamenjavo stanovanja. Na seznamu čakajočih je bilo konec leta 244 upravičencev.

Izpraznilo se je **8 oskrbovanih stanovanj**, ki so bila takoj, ko so bila primerna za vselitev, dodeljena uspelim prosilcem.

Dodeljene so bile 3 stanovanjske enote oz. **stavbe za posebne namene**, od tega ena hiša. Centru za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič je bila dana v uporabo arhitektonsko prilagojena in obnovljena hiša na Vodnikovi cesti 5, v katero je naselil uporabnike z motnjo v duševnem in gibalnem razvoju. Uradu vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov je bilo dodeljeno dvosobno stanovanje v soseski Cesta v Gorice za potrebe mladoletnih migrantov, ki so prišli v Slovenijo brez spremstva.

Zavodu za vzgojo in izobraževanje Logatec je bilo decembra oddano v najem enosobno stanovanje na Vrhniki.

Bivalne enote smo dodeljevali na podlagi predhodne obravnave na Komisiji za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam, sestavljeni iz predstavnikov ljubljanskih centrov za socialno delo, Odseka za pobude meščanov MOL, Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL ter predstavnikov JSS MOL. Oddanih je bilo 62 bivalnih enot, od tega:

- 55 enot po redni poti (zunanjim prosilcem),
- 7 enot je bilo dodeljenih v izogib odprtega brezdomstva.

Poleg tega je bilo opravljenih 6 zamenjav bivalnih enot obstoječim najemnikom bivalnih enot.

Konec leta je bilo sklenjenih 426 najemnih pogodb za najem bivalnih enot. Skupno (upoštevaje družinske člane najemnika) biva v vseh oddanih bivalnih enotah 836 oseb. V povprečju vseh oddanih enot ima vsaka oseba v uporabi 12,75 m² bivalne površine.

1.3 OBRAZLOŽITEV PRENOSA NEPORABLJENIH NAMENSKIH SREDSTEV

Sredstva na računih so se povečala za 1.683.966 evrov, kar predstavlja poslovni izid leta. Na namenskem premoženju so prejemi za 1.820.035 evrov presegli izdatke in skupaj s presežkom iz preteklih let v višini 246.184 evrov je rezultat po stanju konec leta 2.066.218 evrov. Na sredstvih v upravljanju pa so izdatki za 136.068 evrov presegli prejeme tekočega leta in ob upoštevanju presežka iz preteklih let v višini 372.329 evrov je rezultat 236.261 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 smo prejeli vse ustrezne listine za izplačilo. Konec leta JSS MOL ni imel neplačanih zapadlih obveznosti, razen obveznosti do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d. – v stečaju, v višini 29.091 evrov, ker do začetka stečajnega postopka 17. 9. 2014 asignacijske pogodbe niso bile potrjene. Skladno s sklenjenimi pogodbami je evidentiran tudi zadržani del obveznosti starejših od 30 dni v višini 304.400 evrov in sicer do prodajalca enot na Zaloški cesti 273, ker ni dostavil 5 letne garancije za odpravo napak ter do izvajalcev gradbeno obrtniških del pri izgradnji objektov Polje IV, Pečinska ulica 2, Ob Ljubljani 42 ter Zarnikova ulica 4, katera pa je bila po prejemu 5 letne garancije za odpravo napak poravnana februarja 2019.

1.5 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI

Nenačrtovanih novih obveznosti v letu 2018 ni bilo.

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

Konec leta imamo od različnih izvajalcev za 1.299.304 evrov garancij oz. 12,5 % manj kot leto prej. Na novo smo evidentirali garancije v skupni vrednosti 962.264 evrov in sicer največ iz naslova vinkulacij za objekta Brdo 2 v vrednosti 142.000 evrov in Zarnikova ulica 4 v višini 588.000, sledijo garancije za dobro izvedbo za objekte Zarnikova ulica 4, Cesta španskih borcev, Pečinska ulica 2, Polje IV in sanacije objektov Bobrova 5, Polje 371 ter garancije za odpravo napak na objektih Brdo 2, Vodnikova cesta 5, Knobleharjeva ulica 24, sanacije objekta Cesta v Gorice 23 ter preostanek na drugih objektih, enotah in za razne storitve.

Veljavnost je potekla garancijam v skupni vrednosti 1.147.928 evrov, pretežno iz naslova zgoraj navedenih vinkulacij, garancij za dobro izvedbo za objekt Knobleharjeva ulica 24 v znesku 43.206 evrov, tekom leta zaključeno investicijo Vodnikova cesta 5 v višini 37.455 evrov in sanacijo objekta Cesta v Gorice 23 ter garancij za odpravo napak za objekte Polje III, Mislejeva ulica 3 in za razne storitve.

Kreditni pri bankah so zavarovani z menicami, vrednost zavarovanj z danimi menicami konec leta znaša 11.330.440 evrov oz. 4,3 % manj kot preteklo leto. Neodplačana vrednost kreditov SSRS in EKO sklada, ki so zavarovani s hipotekami na stanovanjih, je konec leta znašala 11.421.876 evrov, kar je zaradi nove zadolžitve v tekočem letu za 11,4 % več kot konec preteklega leta.

Potencialne obveznosti iz tožb znašajo 497.044 evrov in so 273,9 % večje kot konec predhodnega leta zaradi novega sodnega postopka za plačilo odškodnine za stanje na Ulica Milana Majcna 7.

JSS MOL nima izdanih poročev.

2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

2.1. ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE

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

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

ReNSP15-25 – je bila sprejeta kot strateški dokument, ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce, smo pričakovali ustrezne, hitre in učinkovite systemske zakonodajne spremembe, ki bodo ustvarile ustrezno podlago za povečanje prihodkov iz namenskega premoženja ter systemsko financiranje stanovanjske gradnje. Novela Stanovanjskega zakona – SZ-1C¹⁹ ni prinesla sprememb v tem pogledu. Z novelo SZ-1C je odpravljena ugotovljena protustavnost pri določanju višine subvencij za tržna najemna stanovanja, občinam, javnim stanovanjskim skladom ali neprofitnim stanovanjskim organizacijam se za lažje izvajanje nalog in pristojnosti po SZ-1 in podzakonskih predpisih omogoča brezplačna dostopnost do nekaterih obstoječih javnih zbirk podatkov. S povečanjem obsega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov pa naj bi se nekoliko spodbudila graditev javnih najemnih stanovanj.

2.2. DOLGOROČNI CILJI

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

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

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

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

V okviru razpoložljivih sredstev bo JSS MOL sledil v ReNSP15-25 zastavljenim temeljnim ciljem stanovanjske politike v državi. Nadaljeval bo z zagotavljanjem pestre in uravnotežene ponudbe primernih stanovanjskih enot in najemnikom zagotavljal trajno in varno rešitev stanovanjskega

¹⁹ Uradni list RS, št. 27/17.

problema. V okviru cilja lažje dostopnosti do stanovanj je podan poseben poudarek ranljivim skupinam prebivalcev, to je mladim, starejšim, invalidom in socialno najbolj ogroženim. V ta namen je v ReNSP15-25 predvideno tudi črpanje finančnih virov iz strukturnih skladov Evropske unije, za kar pa mora država predhodno oblikovati nacionalne elemente in mehanizme, ki bodo omogočali črpanje tudi občinam in javnim stanovanjskim skladom. JSS MOL bo nadaljeval z izvajanjem prenov, s katerimi se oživlja tudi degradirana območja namenjena stanovanjski gradnji, in pridobival stanovanjske enote z novogradnjami.

Celovite prenovе so izvedene z upoštevanjem vseh ključnih elementov trajnostnega razvoja. Z omogočanjem stanovanjske mobilnosti, ki jo tekoče izvajamo z zamenjavami stanovanjskih enot, poskušamo doseči racionalnejšo izrabo stanovanjskih enot in s tem najemnikom omogočamo preselitve v čim bolj primerne stanovanjske enote.

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

2.3. LETNI CILJI POSREDNEGA UPORABNIKA

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

2.4. OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV

Zagotavljali smo pestro in raznoliko ponudbo najemnih stanovanjskih enot. Z oddajo stanovanjskih enot smo skrbeli za lažjo dostopnost do stanovanj, hkrati pa skrbeli za dostopnost stanovanj tudi z drugimi produkti (rentni odkup, odkup stanovanj v obliki deljenega lastništva, ugodna posojila,...). Z ustreznim načrtovanjem novogradenj in z izvajanjem ustreznih vzdrževalnih in investicijskih del v stanovanjskih enotah in na samih stavbah smo skrbeli za zagotavljanje ustrezne kakovosti in funkcionalnosti stanovanjskih enot in stavb ter na splošno pri načrtovanju in izvajanju del 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, ki jih nudi Evropska unija.

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

Z namenom čimprejšnjega sprejema nove zakonodaje in ustreznih sprememb obstoječe zakonodaje, kot izhaja iz ReNSP15-25, smo aktivno sodelovali z Ministrstvom za okolje in prostor in drugimi deležniki na stanovanjskem področju. Sodelovali smo z delovno skupino, ki je pri Ministrstvu za okolje in prostor imenovana za pripravo izhodišč za stroškovno najemnino in stanovanjski dodatek. Predloge in pripombe smo podajali v procesu oblikovanja izhodišč za novo zakonodajo na stanovanjskem področju oz. spremembo obstoječega SZ-1.

Kot v preteklih letih, smo tudi v letu 2018, aktivno sodelovali pri pripravi zakonodajnih predlogov in podajali pripombe na osnutke in predloge besedil različnih predpisov in sicer Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o socialnovarstvenih prejemkih (ZSVarPre-F), Zakon o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-2), Zakon o reševanju stanovanjske problematike mladih in Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1D).

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

- število stanovanjskih enot se je povečalo za 28 enot in tako konec leta JSS MOL in MOL razpolagata s 4.212 stanovanjskimi enotami,
- prevzeli in vselili smo kupljen objekt s 38 stanovanjskimi enotami Zaloška cesta 273,
- zaključili rekonstrukcijo objekta Vodnikova cesta 5,
- 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,
- z dodelitvijo neprofitnih, oskrbovanih, nadomestnih stanovanj in bivalnih enot ter zamenjavami stanovanj, smo rešili 271 stanovanjskih vprašanj,
- rešen je bil še zadnji upravičenec po 15. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem (objavljen v letu 2012),
- nadaljevali smo z dodelitvami po dokončnem seznamu uspešnih na 16. javnem razpisu, na katerem je uspelo 424 upravičencev. Do konca leta je bilo rešenih 359 upravičencev po seznamu, 53 upravičencev pa je bilo iz seznama izločenih (odstop od dodelitve, neplačilo lastne udeležbe oziroma neutemeljena zavrnitev stanovanja), nerešenih ostaja 12 upravičencev,
- po 17. javnem razpisu smo začeli dodeljevati stanovanja, ki niso primerna za dodelitev po 16. razpisu. Do konca leta je bilo rešenih 64 upravičencev po seznamu, 11 upravičencev je bilo iz seznama izločenih, nerešenih ostaja 204 upravičencev,
- zaključili smo 1. javni razpis za oddajo 30 namenskih najemnih stanovanj za mlade v starosti od 18. do 29. leta. Po 10 stanovanj je namenjenih za mlade družine, mlade pare in mlade posameznike, dodeljena so bila 4 stanovanja po tem razpisu,
- po 4. javnem razpisu se je dodelilo 8 izpraznjenih namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj,
- dodelili smo 62 bivalnih enot. Konec leta je bilo sklenjenih 426 najemnih pogodb za bivalne enote, v katerih biva 836 oseb,
- dodelili smo 3 stanovanjske enote za posebne namene za skupinske oblike bivanja in sicer: hišo na Vodnikovi cesti 5 Centru za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič, stanovanje v soseski Cesta v Gorice Uradu Vlade RS za oskrbo in integracijo migrantov za potrebe bivanja namestitve mladoletnih migrantov in stanovanje na Vrhniki Zavodu za vzgojo in izobraževanje Logatec,
- z zamenjavami je bilo ustrezno rešeno stanovanjsko vprašanje 38 gospodinjstev v neprofitnih stanovanjih in 6 gospodinjstev v bivalnih enotah.

Poleg zagotavljanja stanovanj po sprejemljivi ceni za m² stanovanjske površine skrbimo za ustrezno funkcionalnost, vgradnjo kvalitetnih in trajnih materialov in skrbimo za ustrezno energetske učinkovitost, zaradi zmanjševanja kasnejših stroškov vzdrževanja in obratovanja. Z ustreznim dodeljevanjem in s sistemom zamenjav stanovanj med najemniki skrbimo, da v okviru možnosti omogočamo najem cenejših stanovanj tistim s slabšimi gmotnimi razmerami. Na ta način se izogibamo postopkom, ki jih moramo voditi zaradi neplačevanja in morebitnih neizterljivih dolgov.

Z neposrednim vlaganjem izvršb na izterjavo denarnih terjatev zmanjšujemo stroške izterjav, s samostojnim vodenjem sodnih postopkov na stanovanjskem področju pa poleg zmanjševanja lastnih stroškov razbremenjujemo tudi najemnike.

Skrbeli smo za ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij. Redno in tekoče smo izplačevali subvencije najemnin po podatkih iz distribucijskega modula Ministrstva za delo družino in socialne zadeve. Z izplačevanjem subvencij za neprofitna stanovanja smo 1.542 gospodinjstvom z nižjimi dohodki (predhodno leto 1.458) omogočali socialno vzdržnost najemnih razmerij, da so kljub nizkim dohodkom lahko ohranjali svoje domovanje.

Z izplačevanjem tržnih subvencij smo 895 upravičencem (predhodno leto 763) omogočali vzdržnost tržnih najemnih razmerij, saj le-ti zaradi pomanjkanja neprofitnih najemnih stanovanj ne uspejo na razpisih za najem neprofitnega stanovanja.

V postopku odločanja o upravičenosti do subvencije najemnine smo, skladno z določbami zakona, tekoče izdajali mnenja, pri čemer smo tudi ustrezno, glede na novelo zakona, prilagodili izdana mnenja in sporočali centrom za socialno delo spremembe glede najemnih razmerij. Pripravili smo 2.669 mnenj po ZUPJS. O vseh spremembah, ki so nastale na najemnih razmerjih za stanovanja, last MOL ali JSS MOL, za katera je bila v veljavi odločba za subvencijo najemnine, smo ažurno obveščali pristojne centre za socialno delo.

Najbolj ogroženim smo izplačali izredne pomoči. Po sklepu Mestnega sveta MOL je večmesečno pomoč za plačilo najemnine prejelo 30 upravičencev.

Nadaljevali smo s postopki petletnega preverjanja izpolnjevanja pogojev za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja. Tekom leta smo vodili 343 postopkov in v primeru 53 najemnikov je bilo odločeno, da se prične zaračunavati tržno najemnino. Poleg tega je bila v okviru preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja ob zamenjavi stanovanja sklenjena 1 najemna pogodba s tržno najemnino, kar pomeni, da je bilo skupaj v 54 primerih ugotovljeno, da najemnik ne izpolnjuje pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja in se mu je začela zaračunavati tržna najemnina.

Skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini iz leta 2014 in spremembo iz leta 2015 smo preverjali dohodkovno in premoženjsko stanje najemnikov, ki so plačevali tržno najemnino na podlagi najemnih pogodb, sklenjenih v preteklosti, in ob koncu leta je bilo še 106 najemnikov s tovrstno tržno najemnino.

Odgovorno smo gospodarili z obstoječim stanovanjskim fondom in izvajali investicijsko in redno vzdrževanje v 228 stanovanjskih enotah in stavbah, 92 praznih in 136 zasedenih.

Novogradnje gradimo nizkoenergijsko. V objektih, kjer smo samo eden od solastnikov, se priključimo ostalim lastnikom pri realizaciji energetske sanacije stavbe. Sodelovali smo pri izvajanju različnih ukrepov energetske sanacije in skladno z zakonom pridobivali energetske izkaznice.

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

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

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

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

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

Aprila smo objavili tri javne razpise in sicer za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva, stanovanjska posojila in rentni odkup stanovanj od občanov starejših od 65 let. Za vse tri razpise je bilo namenjenih 300.000 evrov. Za stanovanjska posojila in rentni odkup ni bilo interesa, na razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva pa smo prejeli 6 vlog, vendar je le enemu uspelo kupiti primerno stanovanje po objavljeni ceni 1.850 evrov/m² oz. 1.900 evrov/m² (za stanovanja do 55 m², tako, da sredstva niso bila porabljena).

JSS MOL je v letu 2018 z Ministrstvom za infrastrukturo sklenil Pogodbo o sofinanciranju operacije »Energetska prenova večstanovanjskih stavb v 100 % lasti JSS MOL«. Na podlagi sklenjene pogodbe

je JSS MOL upravičen do sofinanciranja iz mehanizma Celostnih teritorialnih naložb (CTN) 4.1. za energetske prenove večstanovanjskih stavb na naslovih: Hladilniška pot 34, Knobleharjeva ulica 24, Cesta dolomitskega odreda 17, Gerbičeva ulica 47 in Topniška ulica 58. Zahtevka za izplačilo sredstev za večstanovanjski stavbi na naslovih Hladilniška pot 34 in Knobleharjeva ulica 34, katerih energetske prenove je že končana, sta bila oddana v letu 2018, a plačilo še ni bilo izvedeno, ker je bilo zahtevka potrebno dopolniti z dodatnimi pojasnili in prilogami.

JSS MOL je, po neizpolnitvi pogojev za prijavo na 2. stopnji v letu 2017, na podlagi ponovnega Povabila k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3, Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020« tudi v letu 2018 na 1. stopnji oddal vlogo za sofinanciranje prenove 36 hišk obstoječega naselja Cesta španskih borcev. V kolikor bodo pravočasno pridobljena vsa potrebna gradbena dovoljenja, ki so pogoj za oddajo vloge na 2. stopnji v mesecu juniju 2019, pričakujemo končno odločitev o sofinanciranju v letu 2019.

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 28 enot. Dostopnost do stanovanj v javni lasti za meščane ostaja na enakem nivoju kot predhodno leto.

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

Vsebina	2015	2016	2017	2018	Razlika	%
Število stanovanj MOL in JSS MOL	4.107	4.123	4.184	4.212	28	100,7
Število prebivalcev MOL sredi leta	287.347	288.179	288.250	289.832	1.582	100,5
Število prebivalcev na stanovanje	70	70	69	69	0	100,0

Ugodna gospodarska gibanja so ublažila naraščanje upravičencev do subvencioniranja najemnine. Sredstva za izplačilo subvencij najemnin po izdanih odločbah so se tudi v letu 2018 povečala in sicer za 13,1 % v primerjavi s predhodnim letom in so narasla na 3.957.975 evrov. Rahlo se je povečalo tudi število občanov, ki išče in potrebuje pomoč pri uporabi stanovanja. Pomoč iz javnih sredstev pri plačevanju najemnine je uveljavilo 2.437 občanov in sicer 1.542 v neprofitnem najemu (1.405 v stanovanjih MOL in JSS MOL ter 137 pri drugih lastnikih) ter 895 v tržnem najemu oz. 132 najemnikov več kot leto prej. Število prejemnikov posamezne vrste subvencije od leta 2014 dalje je razvidno iz spodnje preglednice.

Preglednica 10: Število prejemnikov subvencije najemnine in izrednih pomoči

Vsebina	2014	2015	2016	2017	2018	% 18/17
Prejemniki subvencije neprofitne najemnine	1.226	1.353	1.456	1.458	1542	100,1
Prejemniki subvencije tržne najemnine	565	649	758	763	895	117,3
Skupaj prejemniki subvencije v MOL	1.791	2.002	2.214	2.221	2.437	109,7
Prejemniki izredne pomoči pri uporabi stanovanja	20	32	36	37	30	81,1
Prejemniki subvencije nepr.naj. - občani drugih občin	19	21	20	17	19	111,8

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

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

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

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

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

Dosedanji čas sklenitve najemne pogodbe, ki je bil omejen na določen čas, do prenehanja izrednih socialnih razmer, smo za najemnike v objektu Knobleharjeva ulica 24 določili na novo, in sicer za določen čas 1 leta. Najemniki lahko 30 dni pred potekom najemne pogodbe podajo vlogo za podaljšanje pogodbe. Razlog je v koncentraciji najemnikov na enem mestu, skupnih kuhinjah in kopalnicah ter posledično večji možnosti kršenja določil najema. 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.

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, portal e-izvršbe za kvalificirane uporabnike. S samostojnim elektronskim vlaganjem izvršb na podlagi izvršilnega naslova in verodostojne listine smo tovrstne postopke racionalizirali ter bistveno zmanjšali stroške odvetniških storitev. Sami vlagamo tožbe in zastopamo 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 dosegamo zmanjševanje števila deložacij.

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

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

²⁰ Uradni list RS, št. 91/15 in 14/18.

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

2.8. OCENA DELOVANJA NOTRANJEGA FINANČNEGA NADZORA

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

V 2017 je bila izvedena revizija pravilnosti poslovanja na področju izvajanja investicijskih projektov. Odzivno poročilo na to revizijo je bilo pripravljeno v juliju 2018 v okviru tega je direktor sklada sprejel usmeritve za vodenje investicijskih projektov s katerimi so določene naloge, aktivnosti, dokumenti in deležniki posameznih služb oz. sektorjev od pripravljalne faze projekta do odprave napak v garancijski dobi. S sprejemom Usmeritev za vodenje investicijskih projektov in uvedbo elektronskega sistema pisarniškega poslovanja se je delovanje notranjih kontrol pri izvajanju del in nalog, ki se nanašajo na načrtovanje, izvajanje in dokumentiranje investicijskih projektov bistveno izboljšalo.

V jeseni 2018 je bila izvedena revizija finančnih nalog pri evidentiranju osnovnih sredstev in inventure za leto 2017. Cilj notranje revizije je 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 ugotovljenih. Zaradi delne neskladnosti internih aktov in posamičnih pomanjkljivosti pri evidentiranju in izkazovanju osnovnih sredstev, obračunavanju amortizacije in izvedbi letnega popisa pa niso dana vsa zagotovila, da notranje kontrole v delovnih postopkih v celoti obvladujejo tveganja. V končnem poročilu je izdanih 9 priporočil s srednjo stopnjo tveganja in 9 svetovanj. Rok za pripravo odzivnega poročila je 27. marec 2019.

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 2017 in 2018 je bila imenovana revizijska družba Valuta, družba za revizijo d.o.o., Slovenska ulica 39, Maribor, ki je v februarju 2018 izvedla drugi del revidiranja letnega poročila za leto 2017. Revizorji te družbe so v novembru 2018 izvedli predhodni pregled poslovanja JSS MOL v letu 2018. 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).

Skladno s svojim načrtom dela je Inšpektorat za javni sektor Ministrstva za javno upravo v letu 2018 opravil sistemski nadzor po Zakonu o sistemu plač v javnem sektorju, ki je obsegal: skladnost akta o sistemizaciji delovnih mest s predpisi in kolektivnimi pogodbami, zakonitost prehoda na nov plačni sistem, zakonitost ocenjevanja javnih uslužbencev, zakonitost izplačila plač in izplačilo delovne uspešnosti iz naslova povečanega obsega dela. Inšpekcijski nadzor se je izvajal za obdobje od uvedbe novega plačnega sistema do leta 2018.

Inšpektorica je ugotovila, da Pravilnik o notranji organizaciji ne vsebuje šifer proračunskega uporabnika, notranjih organizacijskih enot in šifer delovnih mest, da pa je evidenca dejanske zasedenosti delovnih mest skladna z zakonom.

Glede zakonitosti prehoda na nov plačni sistem je bil opravljen pregled izplačil 10 javnim uslužbencem. Ugotovljeno je bilo, da v pogodbah o zaposlitvi nimajo določenega dodatka za delovno dobo, ki se sicer pravilno izplačuje, da so zaposleni z oceno 0 (v nekaterih primerih) seznanjeni po 15. 3., ter da so ocene včasih podane numerično namesto opisno.

Glede višine dodatkov za povečan obseg v letu 2017 je bilo ugotovljeno, da je sklad le-te izplačeval v skladu z razpoložljivimi sredstvi (40% vseh prihrankov). Pri izplačilih povečanega obsega direktorju je bila ugotovljena neskladnost glede veljavnosti sklepa, zato je bilo odrejeno vračilo preveč obračunanih izplačil.

Inšpektorica je odredila odpravo ugotovljenih nepravilnostih pri vseh javnih uslužbencih, o čemer naj se predloži listinska dokazila o odpravljenih nepravilnostih. Vse ugotovljene nepravilnosti so bile v rokih odpravljene.

Tudi v letu 2018 je Oddelek za finance in računovodstvo Mestne uprave MOL z odredbodajalko (SRPI) preverjal pravilnost in upravičenost zahtevkov JSS MOL za izplačilo tekočih in investicijskih transferov ter preverjal namensko porabo proračunskih sredstev.

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

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

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

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

- maja je bil izveden postopek izbire izvajalca energetske sanacije večstanovanjskih stavb na naslovih Cesta dolomitskega odreda 17, Gerbičeva ulica 47 in Topniška ulica 58. Z izbranim izvajalcem je bila sklenjena pogodba, po kateri bi se z deli pričelo septembra, vendar le-ta ni pričela veljati, saj izvajalec ni predložil garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti. Javno naročilo je bilo ponovno objavljeno. V ponovljenem postopku izbire izvajalca energetske sanacije so bila oddana dela za energetsko prenovo stavb na Cesti dolomitskega odreda 17 in Gerbičevi ulici 47. Za energetsko prenovo stavbe na naslovu Topniška ulica 58 je bilo decembra ponovno objavljeno javno naročilo, ki je bilo uspešno zaključeno s sklenitvijo pogodbe z izbranim izvajalcem v januarju 2019.
- maja je bilo objavljeno javno naročilo za izbiro izvajalca sanacije zunanjih pohodnih površin v soseski Polje III. Prejeli smo eno ponudbo, ki je presegala zagotovljena sredstva in tudi v pogajanjih so bila zagotovljena sredstva presežena. Javno naročilo ni bilo oddano, ampak je bilo ponovno objavljeno v oktobru z zagotovitvijo dodatnih sredstev in korekcijo popisov del. V ponovljenem postopku je bila prejeta ena sprejemljiva ponudba.
- načrtovan je bil začetek gradnje stanovanjske soseske Novo Brdo in v ta namen je bil avgusta objavljen javni razpis za izbiro izvajalca zemeljskih del, saj je bilo načrtovano, da bi z zemeljskimi deli zaključili do začetka kurilne sezone in se tako izognili dodatnim prašnim delcem v zraku. V postopku oddaje javnega naročila smo pridobili 4 ponudbe, a so vse presegale zagotovljena sredstva in tudi v pogajanjih so bila zagotovljena sredstva presežena. Javno naročilo za zemeljska dela tako ni bilo oddano. Sprejeta je bila odločitev, da se izvede javno naročilo, ki bo vključevalo tako zemeljska dela kot tudi izvedbo GOI del.

2.10. OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA

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

Boljši bivalni pogoji ustvarjajo boljše zdravstvene razmere. Izboljševanje stanovanjske oskrbe starejših, oseb z oviranostmi in drugih skupin prebivalstva s posebnimi potrebami prispeva k njihovi socialni varnosti. Z dodeljevanjem bivalnih enot socialno najbolj ogroženim zmanjšujemo brezdomstvo in

blažimo najhujše socialne stiske. Z dodeljevanjem stanovanj vladnim in nevladnim organizacijam, ki nudijo oskrbo in podporo posameznikom z različnimi oviranostmi, nudimo nastanitev občanom, ki niso sposobni samostojnega bivanja. Z antideložacijskim programom pomagamo uporabnikom stanovanjskih enot 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 za neprofitna stanovanja smo 2.437 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 2018

Ljubljana, februar 2019

1. BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2018

Členitev skupine kontov	Naziv skupine kontov	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
	A) DOLGOROČNA SREDSTVA IN SREDSTVA V UPRAVLJANJU (002-003+004-005+006-007+008+009+010+011)	001	298.197.841	297.097.951	100,4
00	NEOPREDMETENA SREDSTVA IN DOLGOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	002	1.679.122	1.577.677	106,4
01	POPRAVEK VREDNOSTI NEOPREDMETENIH SREDSTEV	003	1.567.159	1.457.156	107,5
02	NEPREMIČNINE	004	398.109.941	390.185.972	102,0
03	POPRAVEK VREDNOSTI NEPREMIČNIN	005	100.290.400	93.536.906	107,2
04	OPREMA IN DRUGA OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	006	655.130	658.258	99,5
05	POPRAVEK VREDNOSTI OPREME IN DRUGIH OPREDMETENIH OSNOVNIH SREDSTEV	007	452.813	407.724	111,1
06	DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	008	0	0	-
07	DOLGOROČNO DANA POSOJILA IN DEPOZITI	009	60.397	73.658	82,0
08	DOLGOROČNE TERJATVE IZ POSLOVANJA	010	3.623	4.172	86,8
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	10.688.935	10.380.355	103,0
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0	-
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	2.773.017	1.096.899	252,8
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	1.102.656	1.219.680	90,4
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0	-
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	169.059	1.410.713	12,0
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0	-
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	17.334	20.515	84,5
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	3.982.728	4.104.714	97,0
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	2.643.076	2.527.460	104,6
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	1.065	374	284,8
	C) ZALOGE (024+025+026+027+028+029+030+031)	023	37.829	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	37.829	0	-
	I. AKTIVA SKUPAJ (001+012+023)	032	308.924.605	307.478.306	100,5
99	AKTIVNI KONTI IZVENBILANČNE EVIDENCE	033	0	0	-
	D) KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (035+036+037+038+039+040+041+042+043)	034	9.895.325	11.155.441	88,7
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0	-
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	131.743	130.482	101,0
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	1.085.246	781.878	138,8
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	52.216	152.497	34,2
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	1.374.528	1.468.045	93,6
25	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0	-
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	2.005.664	1.898.812	105,6
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	5.244.863	6.723.353	78,0
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	1.065	374	284,8
	E) LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (045+046+047+048+049+050+051+052- 053+054+055+056+057+058-059)	044	299.029.280	296.322.865	100,9
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0	-
91	REZERVNI SKLAD	046	477.376	479.415	99,6
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	0	-
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	-
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	270.691.040	268.324.565	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	23.201.019	22.633.624	102,5
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	1.022.417	1.039.756	98,3
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	3.401.167	3.473.176	97,9
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	-
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	236.261	372.329	63,5
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0	-
	I. PASIVA SKUPAJ (034+044)	060	308.924.605	307.478.306	100,5
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	21.053.589	14.914.722	141,2
	TEKOČI PRIHODKI (103+140)	102	7.964.957	7.508.158	106,1
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	7.964.957	7.508.158	106,1
710	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA (142+143+144)	141	7.641.071	7.246.940	105,4
7100	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki	142	0	0	-
7102	Prihodki od obresti	143	43	697	6,2
7103	Prihodki od premoženja	144	7.641.028	7.246.243	105,4
711	UPRAVNE TAKSE IN PRISTOJBINE (146+147)	145	0	0	-

7110	Sodne takse	146	0	0	-
7111	Upravne takse in pristojbine	147	0	0	-
712	GLOBE IN DRUGE DENARNE KAZNI	148	0	0	-
713	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	149	5.929	7.063	83,9
714	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI (151+152)	150	317.957	254.155	125,1
7140	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost	151	0	0	-
7141	Drugi nedavčni prihodki	152	317.957	254.155	125,1
72	KAPITALSKI PRIHODKI (154+159+162)	153	4.332.235	1.071.964	404,1
720	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV (155+156+157+158)	154	751.060	896.260	83,8
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	155	751.060	896.260	83,8
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	3.581.175	175.704	2.038,2
7220	Prihodki od prodaje kmetijskih zemljišč in gozdov	163	0	0	-
7221	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	164	3.581.175	175.704	2.038,2
7222	Prihodki od prodaje premoženjskih pravic in drugih neopredmetenih sredstev	165	0	0	-
73	PREJETE DONACIJE (167+170+175)	166	0	0	-
730	PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV (168+169)	167	0	0	-
7300	Prejete donacije in darila od domačih pravnih oseb	168	0	0	-
7301	Prejete donacije in darila od domačih fizičnih oseb	169	0	0	-
731	PREJETE DONACIJE IZ TUJINE (171+172+173+174)	170	0	0	-
7310	Prejete donacije in darila od tujih nevladnih organizacij in fundacij	171	0	0	-
7311	Prejete donacije in darila od tujih vlad in vladnih institucij	172	0	0	-
7312	Prejete donacije in darila od tujih pravnih oseb	173	0	0	-
7313	Prejete donacije in darila od tujih fizičnih oseb	174	0	0	-

732	DONACIJE ZA ODPRAVO POSLEDIC NARAVNIH NESREČ	175	0	0	-
74	TRANSFERNI PRIHODKI (177+183)	176	8.756.397	6.334.600	138,2
740	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ (178+179+180+181+182)	177	8.756.397	6.334.600	138,2
7400	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	178	0	0	-
7401	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	179	8.756.397	6.334.600	138,2
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	0	0	-
7410	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz predpristopnih in popristopnih pomoči Evropske unije	184	0	0	-
7411	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje skupne kmetijske in ribiške politike	185	0	0	-
7412	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz strukturnih skladov	186	0	0	-
7413	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz kohezijskega sklada	187	0	0	-
7414	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije za izvajanje centraliziranih in drugih programov EU	188	0	0	-
7415	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna evropske unije iz naslova pavšalnih povračil	189	0	0	-
7416	Druga prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije	190	0	0	-
7417	Prejeta sredstva iz državnega proračuna - iz sredstev drugih evropskih institucij in iz drugih držav	191	0	0	-
78	PREJETA SREDSTVA IZ EVROPSKE UNIJE IN IZ DRUGIH DRŽAV (193+198+204+209+210+215+218+219+ 220)	192	0	0	-
780	PREDPRISTOPNA IN POPRISTOPNA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE (194+195+196+197)	193	0	0	-
7800	Prejeta sredstva PHARE	194	0	0	-
7801	Prejeta sredstva ISPA	195	0	0	-
7802	Prejeta sredstva SAPARD	196	0	0	-
7803	Popristopna pomoč	197	0	0	-
781	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU ZA IZVAJANJE SKUPNE KMETIJSKE IN RIBIŠKE POLITIKE (199+200+201+202+203)	198	0	0	-
7810	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova tržnih ukrepov v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	199	0	0	-
7811	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova neposrednih plačil v kmetijstvu iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega jamstvenega sklada (EKJS)	200	0	0	-

7812	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova programa razvoja podeželja iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Jamstveni del (EAGGF - Guarantee Fund) in Evropskega kmetijskega sklada za razvoj podeželja (EKSFP)	201	0	0	-
7813	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne kmetijske politike	202	0	0	-
7814	Prejeta sredstva iz proračuna EU za izvajanje skupne ribiške politike	203	0	0	-
782	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ STRUKTURNIH SKLADOV (205+206+207+208+933+934)	204	0	0	-
7820	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega kmetijskega jamstvenega in usmerjevalnega sklada - Usmerjevalni del (EAGGF - Guidance Fund)	205	0	0	-
7821	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ERDF)	206	0	0	-
7822	Prejeta sredstva iz Evropskega socialnega sklada (ESF)	207	0	0	-
7823	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Finančnega Instrumenta za usmerjanje ribištva (FIFG)	208	0	0	-
7824	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Pobude za zaposlovanje mladih (YEI)	933	0	0	-
7825	Prejeta sredstva iz proračuna EU iz naslova Sklada za evropsko pomoč najbolj ogroženim	934	0	0	-
783	PREJETA SREDSTVA IZ PRORAČUNA EU IZ KOHEZIJSKEGA SKLADA	209	0	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	20.016.556	14.738.285	135,8
40	TEKOČI ODHODKI (223+231+237+248+254+260+932)	222	5.909.305	5.577.496	105,9
400	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM (224+225+226+227+228+229+230)	223	1.526.806	1.534.932	99,5
4000	Plače in dodatki	224	1.341.643	1.335.682	100,4
4001	Regres za letni dopust	225	51.836	45.806	113,2

4002	Povračila in nadomestila	226	89.620	90.628	98,9
4003	Sredstva za delovno uspešnost	227	10.991	15.495	70,9
4004	Sredstva za nadurno delo	228	24.948	26.519	94,1
4005	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	229	0	0	-
4009	Drugi izdatki zaposlenim	230	7.768	20.802	37,3
401	PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST (232+233+234+235+236)	231	244.849	235.664	103,9
4010	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	232	121.138	123.442	98,1
4011	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	233	99.466	101.312	98,2
4012	Prispevek za zaposlovanje	234	806	817	98,7
4013	Prispevek za starševsko varstvo	235	1.403	1.429	98,2
4015	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	236	22.036	8.664	254,3
402	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE (238+239+240+241+242+243+244+245+ 246+247)	237	3.708.431	3.420.447	108,4
4020	Pisarniški in splošni material in storitve	238	41.974	50.796	82,6
4021	Posebni material in storitve	239	15.455	8.742	176,8
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	240	42.331	59.621	71,0
4023	Prevozni stroški in storitve	241	519	288	180,2
4024	Izdatki za službena potovanja	242	9.945	11.899	83,6
4025	Tekoče vzdrževanje	243	3.397.654	3.107.467	109,3
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	244	24.271	26.482	91,7
4027	Kazni in odškodnine	245	0	0	-
4028	Davek na izplačane plače	246	0	0	-
4029	Drugi operativni odhodki	247	176.282	155.152	113,6
403	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI (249+250+251+252+253+931)	248	120.727	152.136	79,4
4030	Plačila obresti od kreditov - Banki Slovenije	249	0	0	-
4031	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	250	37.783	44.166	85,5
4032	Plačila obresti od kreditov - drugim finančnim institucijam	251	0	0	-
4033	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	252	82.944	107.970	76,8
4034	Plačila obresti od vrednostnih papirjev izdanih na domačem trgu	253	0	0	-
4035	Plačila obresti subjektom vključenim v sistem EZR	931	0	0	-

404	PLAČILA TUJIH OBRESTI (255+256+257+258+259)	254	0	0	-
4040	Plačila obresti od kreditov - mednarodnim finančnim institucijam	255	0	0	-
4041	Plačila obresti od kreditov - tujim vladam	256	0	0	-
4042	Plačila obresti od kreditov - tujim 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	308.492	234.317	131,7
4090	Splošna proračunska rezervacija	261	0	0	-
4091	Proračunska rezerva	262	0	0	-
4092	Druge rezerve	263	0	0	-
4093	Sredstva za posebne namene	264	308.492	232.587	132,6
4098	Rezervacije za kreditna tveganja v javnih skladih	265	0	1.730	0,0
41	TEKOČI TRANSFERI (267+271+281+282+290)	266	2.329.863	1.924.606	121,1
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	2.324.676	1.923.324	120,9
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	2.324.676	1.923.324	120,9
412	TRANSFERI NEPRIDOBITNIM ORGANIZACIJAM IN USTANOVAM	281	0	0	-

413	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI (283+284+285+286+287+288+289)	282	5.187	1.282	404,6
4130	Tekoči transferi občinam	283	0	0	-
4131	Tekoči transferi v sklade socialnega zavarovanja	284	0	0	-
4132	Tekoči transferi v javne sklade	285	1.189	267	445,3
4133	Tekoči transferi v javne zavode	286	0	0	-
4134	Tekoči transferi v državni proračun	287	3.998	1.015	393,9
4135	Tekoča plačila drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	288	0	0	-
4136	Tekoči transferi v javne agencije	289	0	0	-
414	TEKOČI TRANSFERI V TUJINO (291+292+293+294)	290	0	0	-
4140	Tekoči transferi mednarodnim institucijam	291	0	0	-
4141	Tekoči transferi tujim vladam in vladnim institucijam	292	0	0	-
4142	Tekoči transferi neprofitnim organizacijam v tujini	293	0	0	-
4143	Drugi tekoči transferi v tujino	294	0	0	-
42	INVESTICIJSKI ODHODKI (296)	295	11.777.388	7.236.183	162,8
420	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV (297+298+299+900+901+902+903+904+ 905+906)	296	11.777.388	7.236.183	162,8
4200	Nakup zgradb in prostorov	297	3.654.239	455.470	802,3
4201	Nakup prevoznih sredstev	298	0	0	-
4202	Nakup opreme	299	17.257	66.910	25,8
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	900	0	0	-
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	901	4.736.753	2.756.232	171,9
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	902	708.468	673.395	105,2
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	903	1.773.659	2.481.735	71,5
4207	Nakup nematerialnega premoženja	904	110.206	114.723	96,1
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	905	776.806	687.718	113,0
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	906	0	0	-
43	INVESTICIJSKI TRANSFERI (908+916)	907	0	0	-
431	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRAVNIM IN FIZIČNIM OSEBAM, KI NISO PRORAČUNSKI UPORABNIKI (909+910+911+912+913+914+915)	908	0	0	-
4310	Investicijski transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam	909	0	0	-

4311	Investicijski transferi javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	910	0	0	-
4312	Investicijski transferi finančnim institucijam	911	0	0	-
4313	Investicijski transferi privatnim podjetjem	912	0	0	-
4314	Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	913	0	0	-
4315	Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posredni proračunski uporabniki	914	0	0	-
4316	Investicijski transferi v tujino	915	0	0	-
432	INVESTICIJSKI TRANSFERI PRORAČUNSKIM UPORABNIKOM (917+918+919+920)	916	0	0	-
4320	Investicijski transferi občinam	917	0	0	-
4321	Investicijski transferi javnim skladom in agencijam	918	0	0	-
4322	Investicijski transferi v državni proračun	919	0	0	-
4323	Investicijski transferi javnim zavodom	920	0	0	-
450	PLAČILA SREDSTEV V PRORAČUN EVROPSKE UNIJE (922+923+924+925+926)	921	0	0	-
4500	Plačila tradicionalnih lastnih sredstev v proračun Evropske unije	922	0	0	-
4501	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova davka na dodano vrednost	923	0	0	-
4502	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova bruto nacionalnega dohodka	924	0	0	-
4503	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravka v korist Združenega kraljestva	925	0	0	-
4504	Plačila sredstev v proračun EU iz naslova popravkov BND vira v korist drugih držav	926	0	0	-
	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (101-221)	927	1.037.033	176.437	587,8
	III/2 PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI (221-101)	928	0	0	-
	Povprečno število zaposlenih na podlagi delovnih ur v obračunskem obdobju (celo število)	929	59	59	100,0
	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. 2018 znaša 308.924.605 evrov, kar je 1.446.299 evrov oz. 0,5 % 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 2018 je obračunana amortizacija vseh osnovnih sredstev znašala 7.904.407 evrov, vrednost premoženja JSS MOL se je zaradi amortizacije zmanjšala za 7.727.616 evrov, vrednost osnovnih sredstev MOL, v upravljanju JSS MOL, pa za 176.791 evrov.

Vrednost dolgoročnih sredstev v izkazih je 298.197.841 evrov in predstavljajo 96,5 % vseh sredstev, kratkoročnih sredstev izkazanih v bilanci stanja je 10.688.935 evrov, to je 3,5 % vseh sredstev.

3.1.2 Neopredmetena in opredmetena osnovna sredstva

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

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

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

Amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev se obračunava po metodi enakomernega časovnega amortiziranja z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj. Stopnje odpisa v letu 2018 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 Sklad 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, povezane z lastništvom, ne prehajajo na najemnika. Najemnik nosi le omejena tveganja in stroške, pogoji najema so ozko opredeljeni, za vsa odstopanja je potrebno pisno soglasje Sklada, ki ima tudi pravico preverjanja izpolnjevanja vseh pogodbenih pogojev. Sklad tako ohranja lastninsko pravico in večino nanjo vezanih pomembnih tveganj in pravic.

Opredmetena osnovna sredstva se lahko prevrednotuje zaradi okrepitve in zaradi oslabitve in sicer na podlagi ocenitve, 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 povečanja/zmanjšanja namenskega premoženja, se v letu 2018 niso prevrednotovala zaradi slabitve ali krepitve vrednosti.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše nepremičnine. Njihova neodpisana vrednost konec leta znaša 297.819.541 evrov, kar je za 0,4 % oz. 1.170.475 evrov več kot leto poprej.

Preglednica 1: Neodpisane vrednosti nepremičnin

Vsebina	2018	delež v %	2017	delež v %
1	2	3	4	5
Nepremičnine v lasti JSS MOL	294.550.171	98,9	293.311.166	98,9
Zemljišča	20.238.429	6,8	20.979.549	7,1
Stanovanja	268.173.987	90,0	270.604.361	91,2
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	6.137.755	2,1	1.727.257	0,6
Nepremičnine v lasti MOL, v upravljanju	3.269.370	1,1	3.337.901	1,1
Zemljišča	723.640	0,2	722.969	0,2
Stanovanja	2.362.165	0,8	2.416.177	0,8
Nepremičnine v izgradnji in prenove v teku	183.565	0,1	198.754	0,1
Nepremičnine	297.819.541	100,0	296.649.066	100,0

Konec leta je bilo v registru osnovnih sredstev 6.096 enot, od tega je bilo 4.212 stanovanjskih enot, kar je 28 enot več kot leto poprej in 2 enoti v barakah, kar je enako kot lani. Število pokritih parkirnih mest in garaž je 1.877, to je 28 enot več v primerjavi s preteklim letom, poslovnih prostorov je 5, kar je 9 enot manj kot lani. V lasti MOL je bilo 62 enot, v lasti JSS MOL pa 6.034 enot. Število enot v registru osnovnih sredstev po stanju 31. 12. 2018 po vrsti in lastništvu je razvidno iz naslednje preglednice.

Preglednica 2: Enote po vrsti in lastništvu

Vsebina	Število enot 31.12.2018			Povečanje/ Zmanjšanje	Število enot 31.12.2017		
	JSS	MOL	Skupaj		JSS	MOL	Skupaj
Stanovanjske enote	4.155	57	4.212	28	4.126	58	4.184
Enote v barakah	0	2	2	0	0	2	2
Garaže in pokrita parkirna mesta	1.877	0	1.877	28	1.849	0	1.849
Poslovni prostori	2	3	5	-9	11	3	14
Vse enote	6.034	62	6.096	47	5.986	63	6.049

3.1.3 Osnovna sredstva v lasti JSS MOL

Neodpisana vrednost nepremičnin v lasti JSS MOL je konec leta znašala 294.550.171 evrov oz. 0,4 % več kot leto poprej.

Preglednica 3: Gibanje vrednosti lastnih nepremičnin

Opis	Zemljišča	Objekti	Nepremičnine in obnove v pridobivanju	SKUPAJ
Nabavna vrednost:				
Stanje 31.12.2017	20.979.549	362.030.318	1.727.257	384.737.123
Nabave	1.774.793	3.755.014	6.452.689	11.982.496
Aktivacije	-13.200	1.468.839	-1.239.091	216.548
Povečanje NV - zaključene obnove	0	95.196	-798.953	-703.757
Povečanje NV - združitev enot, drugo	118.058	298.520	0	416.578
Zmanjšanje NV - drugo	-211.602	0	-4.147	-215.748
Izločitev iz uporabe - prodaja, drugo	-2.409.169	-1.355.011	0	-3.764.181
Stanje 31.12.2018	20.238.429	366.292.875	6.137.755	392.669.060
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2017	0	91.425.958	0	91.425.958
Amortizacija	0	7.692.556	0	7.692.556
Povečanje PV - združitev enot, drugo	0	18.865	0	18.865
Zmanjšanje PV - zaključene obnove	0	-703.757	0	-703.757
Zmanjšanje PV - izločitve	0	-314.733	0	-314.733
Stanje 31.12.2018	0	98.118.888	0	98.118.888
Neodpisana vrednost 31.12.2018	20.238.429	268.173.987	6.137.755	294.550.171

Vrednost **zemljišč** v lasti JSS MOL (skupina 020) je 20.238.429 evrov, kar je 3,5 % manj kot preteklo leto. Vrednost zemljišč se je povečala zaradi nakupov in menjav na lokacijah Cesta Španskih borcev, Zelena jama F6 - Zvezna ulica, Brdo 2, Rakova jelša I, Jesihov štradon in Litjska – Pesarska v skupni višini 1.774.793 evrov ter zaradi prenosa vrednosti pripadajočega zemljišča porušenega objekta na lokaciji Pečinska ulica 2 in drugo za 118.058 evrov.

Vrednost zemljišč se je zmanjšala zaradi prodaj in menjav na lokacijah Masarykova, Cesta Španskih borcev, Brdo 2, Rakova Jelša I in Jesihov štradon za 2.409.169 evrov, zaradi prenosa vrednosti pripadajočega zemljišča zaključene investicije Vodnikova 5 v znesku 13.200 evrov ter v višini 211.602 evrov zaradi prenosa vrednosti pripadajočega zemljišča na lokaciji Povšetova - Potočnikova 12 in Hladilniška pot 34 v register osnovnih sredstev, kar je odprava ugotovljene napake iz preteklega leta.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 - 031) v lasti JSS MOL znaša 268.173.987 evrov in je za 0,9 % nižja kot leto poprej ter znaša 73,2 % njihove nabavne vrednosti. Nabavna vrednost objektov znaša 366.292.875 evrov in je za 1,2 % višja kot leto poprej. Povečala se je zaradi nakupov v vrednosti 3.755.014 evrov, zaradi zaključenih investicij in prenov objektov v vrednosti 1.468.839 evrov, izvedenega investicijskega vzdrževanja stanovanj za 95.196 evrov ter zaradi združitve enot in drugih razlogov za 298.520 evrov. Nabavna vrednost objektov se je zaradi prodaj, prenov in drugih razlogov znižala za 1.355.011 evrov.

Popravek vrednosti znaša 98.118.888 evrov in je za 7,3 % višji kot preteklo leto. Povečal se je za obračunano amortizacijo v višini 7.692.556 evrov ter zaradi združitve enot in drugih razlogov za 18.865 evrov. Zmanjšal se je zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja za 703.757 evrov in iz naslova izločitev za 314.733 evrov.

JSS MOL je imel konec leta v registru osnovnih sredstev 6.034 enot, od tega 4.155 stanovanjskih enot, 1.877 parkirnih mest in 2 poslovna prostora. 41 stanovanjskih enot in 29 parkirnih mest je bilo pridobljenih na podlagi nakupov, 1 enota zaradi zaključene investicije in 2 enoti zaradi preknjižbe iz konta zemljišč (Potočnikova 12). Med letom je bilo zaradi prodaj, prenov in drugih razlogov izločenih 15 stanovanj, 1 parkirno mesto in 9 poslovnih prostorov (rekonstrukcija Vodnikove 5).

Na dan 31. 12. 2018 je vrednost **nepremičnin in obnov v pridobivanju** last JSS MOL (skupina 023) 6.137.755 evrov, kar je 255,3 % več v primerjavi s preteklim letom. Vrednost nepremičnin v pridobivanju se je povečala za 6.452.689 evrov, in sicer zaradi aktivnosti na lokacijah Zelena jama F6 - Zvezna, Rakova jelša II, Polje IV, Jesihov štrdon, Povšetova, Zarnikova ulica 4, Cesta španskih borcev, Cesta Dolomitskega odreda 17, Vodnikova cesta 5, Brdo 2, Pečinska ulica 2, Topniška 58, Gerbičeva 47 in v stanovanjih ter zmanjšala za 1.239.091 evrov zaradi zaključitve investicij Zarnikova 4 in Vodnikova 5, zaključenih obnov stanovanj v skupni vrednosti 798.953 evrov ter za 4.147 evrov zaradi pravilnega evidentiranja prenove na Kunaverjeva ulica 14i 12 in 14 kot last MOL.

Neodpisana vrednost **opreme, drobnega inventarja in sredstev za prodajo** (skupina 04, 05, 37) je konec leta znašala 220.312 evrov in je 6,6 % nižja kot leto poprej. Med letom je bilo novih nabav in drugih povečanj za 22.259 evrov, zmanjšanj zaradi prodanih nekratkoročnih sredstev za prodajo (nakup Povšetova 10) in izločitev iz uporabe pa za 3.875 evrov.

Popravek vrednosti se je povečal za obračunano amortizacijo v višini 35.060 evrov ter izvedenih popravkov za 358 evrov, zmanjšal pa zaradi izločitev za 1.566 evrov. Pisarniška oprema je 27,9 % odpisana, oprema v bivalnih enotah in stanovanjih pa je odpisana v povprečju 36,8 %.

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 3.269.370 evrov oz. 2,1 % 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 31.12.2017	722.969	4.527.125	198.754	5.448.848
Nabave	0	0	6.334	6.334
Povečanje NV - drugo	671	22.532	4.147	27.350
Zmanjšanje NV - zaključene obnove	0	0	-6.334	-6.334
Izločitev iz uporabe - predaja, drugo	0	-15.980	-19.336	-35.316
Stanje 31.12.2018	723.640	4.533.677	183.565	5.440.882
Popravek vrednosti:				
Stanje 31.12.2017	0	2.110.948	0	2.110.948
Amortizacija	0	61.781	0	61.781
Povečanje PV - drugo	0	15.130	0	15.130
Zmanjšanje PV – zaključene obnove	0	-6.334	0	-6.334
Zmanjšanje PV - izločitve	0	-10.014	0	-10.014
Stanje 31.12.2018	0	2.171.511	0	2.171.511
Neodpisana vrednost 31.12.2018	723.640	2.362.165	183.565	3.269.370

Vrednost **zemljišč** last MOL, v upravljanju JSS MOL, (skupina 020) na dan 31. 12. 2018 znaša 723.640 evrov, kar je 0,1 % več kot leto poprej in je evidentirana na 5 lokacijah: Rožna dolina cesta XV/20A, Cesta Španskih borcev, Jesihov štradon, Pri mostiščarjih in Peruzzijska ulica 164. Povečala se je vrednost zemljišča Cesta Španskih borcev za 671 evrov zaradi pravilnega evidentiranja parcele št. 2106/2 kot last MOL.

Neodpisana vrednost **objektov** (skupina 021 – 031) je konec leta znašala 2.362.165 evrov in je 2,2 % nižja kot leto prej ter znaša 52,1 % njihove nabavne vrednosti. Nabavna vrednost objektov znaša 4.533.677 evrov in je 0,1 % višja kot leto prej zaradi izvedenih popravkov na podlagi Poročila Službe za notranjo revizijo v višini 22.532 evrov ter zmanjšana zaradi predaje enote na MOL (OŠ Danile Kumar) za 15.980 evrov. Popravek vrednosti znaša 2.171.511 evrov. Povečan je za obračunano amortizacijo za 61.781 evrov in izvedene popravke za 15.130 evrov ter zmanjšan zaradi izvedenega investicijskega vzdrževanja v višini 6.334 evrov in predaje enote na MOL za 10.014 evrov.

V evidenci enot v upravljanju je bilo konec leta 62 enot v lasti MOL, od tega 57 stanovanjskih enot, 2 enoti v barakah in 3 poslovni prostori. Zaradi predaje na MOL je bila izločena 1 stanovanjska enota.

Vrednost **nepremičnin v pridobivanju** (skupina 023) na dan 31. 12. 2018 je 183.565 evrov, kar je 7,6 % manj kot preteklo leto. Vrednost investicij se je povečala za vrednost prenove enega stanovanja v višini 6.334 evrov in zaradi pravilnega evidentiranja prenove na Kunaverjevi 12 in 14 v višini 4.147 evrov kot last MOL. Zmanjšala se je zaradi zaključene prenove stanovanja v znesku 6.334 evrov in razknjiženja vrednosti prenove Križevniška 2 v višini 19.336 evrov, ker so bile že prodane vse enote v objektu.

V letu 2018 se je nadaljevalo s posodabljanjem informacijskega sistema za podporo poslovnim procesom. Neodpisana vrednost **neopredmetenih osnovnih sredstev** (skupina 00 – 01) konec leta je 111.963 evrov oz. 7,1 % nižja kot leto poprej. Povprečna odpisanost programov konec leta je 93,3 %.

Neodpisana vrednost **opreme in drobnega inventarja** (skupina 04, 05) je konec leta znašala 19.835 evrov in je za 34,4 % višja kot leto poprej. Nabavna vrednost se je med letom povečala zaradi novih nabav in drugo za 24.365 evrov ter zmanjšala zaradi izločitev iz uporabe za 8.048 evrov. Popravek vrednosti se je povečal za obračunano amortizacijo v višini 5.007 evrov, za enkratni odpis drobnega inventarja ob nabavi ter drugo v vrednosti 14.247 evrov ter zmanjšal zaradi izločitev iz uporabe za 8.017 evrov. Oprema, ki se uporablja za opravljanje dejavnosti, je v povprečju 94,4 % odpisana.

3.1.5 Druga sredstva

Dolgoročno dana posojila posameznikom so v bilanci stanja (skupina 07) izkazana v višini 60.397 evrov. V bilanci stanja je vrednost zmanjšana za ocenjeno vrednost terjatev, ki bodo zapadle v letu 2019, v višini 14.296 evrov. Vrednost dolgoročnih terjatev, ki zapadejo v plačilo v naslednjih 12 mesecih, se v izkazu izkaže med kratkoročnimi terjatvami iz financiranja. Vrednost dolgoročnih terjatev do posojilojemalcev je za 18,0 % nižja kot leto poprej. V letu 2018 ni bilo odobrenih novih posojil, niti črpanj. Konec leta je bilo aktivnih 20 posojilnih pogodb.

Dolgoročne terjatve iz poslovanja (skupina 08) znašajo 3.623 evrov, kar je 13,1 % manj kot konec predhodnega leta. V priloženi bilanci stanja je ta postavka znižana za 549 evrov, kolikor je ocenjena vrednost obrokov zapadlih v letu 2019. Za ta znesek so v izkazu povečane druge kratkoročne terjatve. Konec leta sta bili aktivni le še 2 pogodbi o obročnem plačilu kupnine iz privatizacije.

Dobroimetja pri bankah in na računih (skupina 11) so konec leta znašala 2.773.017 evrov, od tega je 2.295.641 evrov sredstev na transakcijskih računih in 477.376 evrov sredstev rezerv na posebnih računih, kar je 152,8 % več kot preteklo leto.

Kratkoročne terjatve do kupcev (skupina 12) zajemajo terjatve za neprofitne in tržne najemnine, stanovanjske stroške, uporabnine, ukinjene subvencije, najemnine garaž, skupnih delov stavb in poslovnih prostorov ter znašajo 1.102.656 evrov, kar je 9,6 % manj kot predhodno leto.

Terjatve z zapadlostjo do enega leta predstavljajo 33,0 %, terjatve od 1 leta do 3 let 11,4 %, in terjatve nad 3 leta 55,6 % stanja terjatev konec leta.

Preglednica 5: Terjatve do kupcev – po starosti

Starost	2015	2016	2017	2018	2018/2017	Struktura 2018
do 90 dni	246.150	233.894	262.154	221.831	84,6	20,1
od 90 dni do 1 leta	172.022	126.908	140.459	142.473	101,4	12,9
od 1 leta do 3 let	250.869	191.661	149.524	125.758	84,1	11,4
nad 3 leta	720.531	720.638	667.543	612.593	91,8	55,6
Skupaj ter. iz najemnin	1.389.571	1.273.100	1.219.680	1.102.656	90,4	100,0

Iz gornje preglednice terjatev po starosti je razvidno, da se terjatve iz najemnih razmerij zmanjšujejo. V največji meri so se zmanjšale terjatve z zapadlostjo nad enim letom do 3 let in nad 3 leta zaradi odpisov po zaključenih postopkih osebnih stečajev (71,4 % dolžnikom, vrednostno pa 86,7 %).

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 v starostni skupini zapadlosti nad 3 leta so večinoma v postopkih izterjave in sodnih ter stečajnih postopkih (42). Po izpraznitvi najemne stanovanjske enote nekateri dolžniki ne prijavijo novega bivališča v Sloveniji, kar ovira izterjavo. Konec leta je bilo osem dolžnikov brez znanega naslova, le-ta se poskuša pridobiti z mesečnim poizvedovanjem v uradnih evidencah.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta (skupina 14) znašajo 169.059 evrov in so 8,4-krat manjše kot leto poprej. Predstavljajo terjatve za subvencije drugih občin v višini 129 evrov ter zahtevkov za decembrske plače izplačane v januarju v višini 147.185 evrov in za 21.745 evrov je zahtevkov za tekoče stroške delovanja. Od tega je bilo 4. 1. 2019 poravnanih 21.745 evrov tekočih stroškov delovanja iz proračunskih sredstev leta 2018.

Na dan 31. 12. 2018 JSS MOL ne izkazuje **kratkoročnih finančnih naložb** (skupina 15).

Kratkoročne terjatve iz financiranja (skupina 16) so izkazane v višini 17.334 evrov, saj je vrednost 3.038 evrov povečana za ocenjeno vrednost glavnice dolgoročnih posojil, ki bodo zapadle v letu 2019 v višini 14.296 evrov.

V izkazu bilanca stanja so **druge kratkoročne terjatve** (skupina 17) izkazane v višini 3.982.728 evrov, kar je 3,0 % manj kot predhodno leto in so povečane za ocenjeno vrednost obročnih plačil kupnin zapadlih v naslednjih 12 mesecih v znesku 549 evrov. Terjatve so nižje zaradi plačane kupnine za prodano stanovanje ter predvsem zaradi odpisov terjatev za sodne stroške, sodne poravnave in zamudne obresti najemnin. Druge kratkoročne terjatve so v bruto bilanci evidentirane kot sledi:

DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	2018	2017
Terjatve do ZZZS in ZPIZ iz naslova refundacij za plače	15.213	15.767
Terjatve za kredite v izterjavi in obročna plačila	167.349	167.344
Terjatve za sodne stroške in poravnave	237.572	279.097
Terjatve za vračila tržnih subvencij po odločbah	79.836	83.023
Druge kratkoročne terjatve	193.181	335.627
Terjatve za poravnane obratovalne stroške	401.677	385.017
Terjatve za pogodbene kazni	2.887.351	2.887.351
Skupaj druge kratkoročne terjatve	3.982.179	4.104.165

Višina terjatev za pogodbene kazni je nespremenjena glede na preteklo leto in predstavljajo 72,5 % vseh drugih kratkoročnih terjatev. Največja je terjatev do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d. - v stečajju za 2.250.711 evrov (terjatev je v celoti priznana). V stečajno maso GPG d.d. - v stečajju smo prijavili nepobotan del pogodbene kazni zaradi zamude pri izročitvi objekta Polje II v višini 465.520 evrov. V tem primeru je bila vložena tožba v stečajnem postopku v skladu z napotitvenim sklepom. Do izvajalca NGD gradbeni inženiring d.o.o. ostaja odprt nekompenziran del iz naslova objekta Vodnikova 5 v višini 81.811 evrov ter iz naslova objekta Ob Ljubljani 42 v višini 89.309 evrov.

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, za katere vlagamo elektronske upravne izvršbe na Finančno upravo RS in terjatve za sodne stroške ter sodne poravnave. Glede na preteklo leto se stanje terjatev za kredite v izterjavi ni spremenilo, prav tako ostajajo na enaki ravni terjatve za obročna plačila. Druge kratkoročne terjatve so iz naslova odškodnine za odpravo škode, ki so jo utrpeli najemniki stavbe Gosposvetska 13. Dolжник je v osebnem stečajju in postopek osebnega stečaja se bo zaključil predvidoma konec februarja.

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 2.643.076 evrov in so za 4,57 % večji kot predhodno leto, in sicer:

NEPLAČANI ODHODKI	2018	2017
Neplačani računi dobaviteljem – tekoči stroški	331.435	428.399
Neplačane obveznosti za dolgoročne kredite	49.397	51.242
Neplačane plače in drugi prejemki zaposlenih	148.660	146.088
Neizplačane obveznosti do upor. proračunov občin in države	2.506	12.083
Neplačana druga izplačila	3.484	35.657
Neplačane terjatve iz lastnine MOL	1.372.022	1.449.656
Neplačani računi dobaviteljem – investicijski stroški	735.572	402.054
Neizplačana revalorizacija lastnih udeležb in varščin	0	2.283
Skupaj neplačani odhodki	2.643.076	2.527.460

Aktivne časovne razmejitve (skupina 19) izkazujejo kratkoročno odložene odhodke dobroimetja na karticah urbana in poštinskem stroju, v skupni višini 1.065 evrov.

Druge zaloge oz. **nekratkoročna sredstva za prodajo** (skupina 37, v preteklem letu evidentirana na podskupini 049) predstavljajo opremo in zaloge pridobljene hkrati z nakupom zemljišča Povšetova 10 na javni dražbi od podjetja CPL d.d. - v stečajju v višini 37.829 evrov. Vse premičnine so neuporabne za potrebe poslovanja JSS MOL in so bile tekom leta v manjšem delu prodane.

3.1.6 Obveznosti do virov sredstev

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve so v izkazu bilanca stanja izkazane v višini 9.895.325 evrov in so 11,3 % nižje kot leto poprej ter povečane za ocenjeno vrednost odplačil glavnih dolgoročnih posojil zapadlih v letu 2019 v višini 2.002.778 evrov.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih (skupina 21) v višini 131.743 evrov predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december 2018, ki zapadejo v izplačilo januarja 2019 in so za 0,3 % 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 1.085.246 evrov, kar je za 38,8 % več kot leto poprej. Nezapadlih obveznosti je 751.755 evrov oz. 69,3 %. Starejše od 30 dni 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, ter za 304.400 evrov obveznosti je zadržanih sredstev skladno s sklenjenimi pogodbami do prodajalca enot na Zaloški cesti 273, ker ni dostavil 5 letne garancije za odpravo napak, in do izvajalcev gradbeno obrtniških del pri izgradnji objektov Polje IV, Pečinska ulica 2, Ob Ljubljani 42 ter Zarnikova ulica 4, katere pa so bile poravnane sredi februarja 2019 po prejemu 5 letne garancije za odpravo napak.

Druge kratkoročne obveznosti (skupina 23) v višini 52.216 evrov so za 65,8 % nižje kot leto poprej. Obveznosti za dajatve in prispevke iz plač znašajo 18.706 evrov, obveznosti za DDV znašajo 30.026 evrov (večina iz naslova 76.a. člena ZDDV-1), za 3.484 evrov je drugih obveznosti iz poslovanja. JSS MOL je bil v letu 2018 zavezan k oddaji mesečnega obračuna DDV (preteklo leto trimesečni).

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta (skupina 24) so izkazane v višini 1.374.528 evrov, kar je 6,4 % manj kot preteklo leto, in sicer iz naslova odprtih terjatev iz premoženja MOL v višini 1.372.022 evrov, kjer pretežni del predstavlja nepobotana pogodbeni kazni do podjetja Beograd d.d. - v stečaju, izvajalca objekta Polje III, 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, ki so konec leta znašale 2.886 evrov in so za 39,0 % nižje kot predhodno leto. V bilanci stanja so povečane za ocenjena zapadla odplačila glavnice najetih kreditov in lastnih udeležb v letu 2019 v višini 2.002.778 evrov in so tako izkazane v višini 2.005.664 evrov.

Neplačani prihodki (skupina 28, proti skupine 12, 14, 16 in 17) so izkazani v višini 5.244.863 evrov in so za 22,0 % nižji kot leto prej. To so prihodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Ob poravnavi terjatev iz naslova najemnin, uporabnin, zahtevkov za izplačilo iz proračuna, kreditov, vračil tržnih subvencij, pravnih stroškov, kupnin, odškodnin, sodnih poravnav, poravnave obratovalnih stroškov in drugo, se v enaki višini zmanjšajo izkazani neplačani prihodki.

NEPLAČANI PRIHODKI	2018	2017
Neplačani nedavčni prihodki	1.087.286	1.150.451
Neplačani kapitalski prihodki	764	79.494
Neplačani transferni prihodki	1.537.789	2.862.492
Drugi neplačani prihodki	2.619.024	2.630.916
Skupaj neplačani prihodki	5.244.863	6.723.353

Pasivne časovne razmejitve (skupina 29) izkazujejo dobroimetja v višini 1.065 evrov (proti skupina 19).

Konec leta je oblikovan **rezervni sklad** (skupina 91) v skupni višini 477.376 evrov, kar je za 0,4 % 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 oblikovane na osnovi Pravilnika za ocenjevanje, spremljanje in obvladovanje kreditnih tveganj JSS MOL v višini 162.376 evrov, kar je za 1,2 % manj kot leto prej.

Vrednost namenskega premoženja vpisanega v sodni register znaša 272.948.378 evrov, kar je za 1,0 % več kot predhodno leto (podskupina 9400), vendar je le-ta zmanjšan za vrednost Sklada namenskega premoženja za drugo v višini 2.257.338 evrov (podskupina 9403) in tako je vrednost sklada namenskega

premoženja na dan 31. 12. 2018 izkazana v višini 270.691.040 evrov, kar je 0,9 % več kot konec prejšnjega leta (skupina 94).

Preglednica 6: Stanje namenskega premoženja JSS MOL

Vsebina	2018	2017
Namensko premoženje vpisano v sodni register	272.948.378	270.172.886
Zemljišča	550.798	1.291.917
Stanovanja	15.174.578	20.380.443
Investicije	5.933.806	1.523.308
Oprema	162.923	178.392
Dana stanovanjska posojila	71.618	85.708
Krediti preko bank	3.075	6.782
Kupnine	4.172	4.721
Splošni sklad varščine	-1.004.325	-1.019.267
Splošni sklad lastna udeležba	-4.758.665	-4.696.091
Dolgoročna posojila SSRS	-11.183.292	-9.962.405
Dolgoročna posojila poslovnih bank (SID)	-9.023.256	-9.581.395
Dolgoročna posojila javnih skladov	-238.583	-287.815
Dolgoročne obveznosti za prejete predujme za najemnine	-16.404	-18.801
Presežek prihodkov	2.066.218	246.184
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih za drugo	-2.257.338	-1.848.321
Sklad premoženja JSS MOL	270.691.040	268.324.565

Vrednost **dolgoročnih finančnih obveznosti** (skupina 96) je konec leta v izkazu bilanca stanja izkazana v višini 23.201.019 evrov, kar je 2,5 % več kot predhodno leto ter je znižana za 2.002.778 evrov, kolikor predstavljajo ocenjena vračila glavnice najetih posojil in lastnih udeležb v letu 2019. V bruto bilanci je izkazano stanje dolgoročne zadolženosti 25.203.797 evrov, od tega je za 20.445.131 evrov še neodplačanih glavnice najetih kreditov pri SID banki, SSRS in EKO skladu ter za 4.758.665 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 se obvezuje, da bo vrnil lastno udeležbo po preteku 10 let v protivrednosti v evrih, obrestovano z 2 % obrestno mero.

Vrednost **drugih dolgoročnih obveznosti iz poslovanja** (skupina 97) je konec leta znašala 1.022.417 evrov in je za 1,7 % nižja kot leto poprej. To so obveznosti iz naslova prejetih varščin v višini 1.004.325 evrov, ki se najemnikom vrnejo ob predaji nepoškodovanega izpraznjenega stanovanja (revalorizirane z valutno klavzulo) zmanjšane za morebitne neplačane terjatve 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 se bodo vrnila izvajalcu del po preteku petletnega garancijskega roka, to je leta 2021. V letu 2017 so bila s strani najemnice prejeta sredstva v višini 20.000 evrov za pokrivanje prihodnjih najemnin in so konec leta izkazana v znesku 16.404 evrov.

²¹ Uradni list RS, št. 14/04 ... 47/14.

OBVEZNOSTI ZA SREDSTVA V LASTI MOL, PREJETA V UPRAVLJANJE	2018	2017
Stanovanja v upravljanju	2.362.165	2.416.177
Objekti v prenovi v upravljanju	183.565	198.754
Oprema v upravljanju	19.834	14.754
Materialne pravice v upravljanju	111.963	120.522
Zemljišča v upravljanju	723.640	722.969
Skupaj obveznosti za sredstva v upravljanju	3.401.167	3.473.176
Presežek prihodkov nad odhodki	236.261	372.329
Skupaj obvez. za sredstva v upravljanju s presežkom	3.637.428	3.845.505

Vrednost neopredmetenih in opredmetenih osnovnih **sredstev v upravljanju** (skupina 98) konec leta znaša 3.401.167 evrov in je 2,1 % nižja kot preteklo leto, saj je obračunana amortizacija večja od novih pridobitev. Presežek prihodkov nad odhodki je glede na preteklo leto nižji za rezultat tekočega leta v višini 136.068 evrov, tako je skupna obveznost za sredstva v lasti MOL, v upravljanju JSS MOL, izkazana v višini 3.637.428 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 proračunski postavki 061003 Gospodarjenje in prenove s stanovanji MOL - namenska sredstva in 061007 Obratovalni stroški in upravljanje neprofitnih stanovanj MOL - namenska sredstva, ki sta vključeni v finančni načrt proračunskega uporabnika 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije.

3.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV

PRIHODKI	2018	2017
Nedavčni prihodki	7.964.957	7.508.158
Kapitalski prihodki	4.332.235	1.071.964
Transforni prihodki	8.756.397	6.334.600
Skupaj prihodki	21.053.589	14.914.722

Realizirani prihodki v višini 21.053.589 evrov so za 41,2 % višji kot preteklo leto.

NEDAVČNI PRIHODKI	2018	2017
Prihodki od obresti	43	697
Prihodki od premoženja	7.641.028	7.246.243
Prihodki od prodaje blaga in storitev	5.929	7.063
Drugi nedavčni prihodki	317.957	254.155
Skupaj nedavčni prihodki	7.964.957	7.508.158

Nedavčni prihodki (skupina 71) so realizirani v višini 7.964.957 evrov in so 6,1 % višji kot predhodno leto in za 5,7 % višji od načrtovanih.

Prihodki od obresti v obdobju zgodovinsko nizkih obrestnih mer znašajo 43 evrov.

Prihodki od premoženja so bili realizirani v višini 7.641.028 evrov, kar je za 5,5 % več kot v predhodnem letu in 4,9 % več od načrtovanega. Najpomembnejši so prihodki od neprofitnih najemnin v višini 6.032.698 evrov, ki so 2,6 % nižji kot v preteklem letu. Kot v preteklih letih so se tudi letos največ, za 63,7 %, povečali prihodki tržnih najemnin in znašajo 1.412.619 evrov. Manjši delež pa predstavljajo najemnine za garaže, ki se samostojno oddajajo v stanovanjskih soseskah in katerih prihodki se tudi povečujejo, ter prihodki iz uporabnin, zamudnih obresti iz najemnin, najemnine deljenega lastništva stanovanj in skupnih delov ter povračila stanovanjskih stroškov.

Prihodki od prodaje blaga in storitev so realizirani s prodajo električne energije v višini 5.929 evrov.

Druge nedavčne prihodke v višini 317.957 evrov predstavljajo delno poplačane priglašene terjatve do KB TRIGLAV D.D. – v stečaju (7. delitev) v višini 42.761 evrov ter plačila poravnave obratovalnih stroškov, zavarovalnin, varščin, vračil tržnih subvencij po odločbah, pravnih in sodnih stroškov, sodnih poravnave ter zamudnih obresti le-teh, kupnine prodanih nekratkoročnih sredstev za prodajo in druga.

KAPITALSKI PRIHODKI	2018	2017
Prihodki od prodaje hišic – Tomačevo	235	247
Prihodki od prodaje poslovnih enot, solastniških deležev	31.749	136.618
Prihodki od prodaje stanovanjskih objektov in stanovanj	719.076	759.395
Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	3.581.175	175.704
Skupaj kapitalski prihodki	4.332.235	1.071.964

Kapitalski prihodki (skupina 72) v višini 4.332.235 evrov so bili realizirani od prodaje osnovnih sredstev in so za 304,1 % višji kot leto poprej.

Kapitalski prihodki iz naslova kupnin za hišice v Tomačevem usihajo, prihodki v višini 31.749 evrov predstavljajo zadnjih 10 % kupnine za poslovni prostor lekarna v Centru starejših Trnovo (izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice) in kupnine za prodane solastniške deleže. Od prodaje po modelu deljenega lastništva za stanovanji na naslovu Steletova 4 in Ulica bratov Učakar 92 ter od prodaje enot na naslovih Petkovškovo nabrežje 67, Zaloška cesta 15 in 87, Kavškova ulica 15, Teslova ulica 14 in Celovška cesta 53 so bili realizirani prihodki v skupni višini 719.076 evrov.

Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč so bili realizirani s prodajo zemljišča Masarykova ter z menjavo zemljišč za projekte Brdo 2, Cesta španskih borcev, Rakova jelša I in Jesihov štrdon v skupni vrednosti 3.581.175 evrov.

TRANSFERNI PRIHODKI

Vsi transferni prihodki (skupina 74) so znašali 8.756.397 evrov, kar je za 38,2 % več kot leto prej. Transferni prihodki iz proračuna MOL so znašali 8.737.055 evrov. Pravila evidentiranja prihodkov in odhodkov med JSS MOL in proračunom MOL so različna in sicer 4. 1. 2019 je sklad 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 za 19.342 evrov.

ODHODKI	2018	2017
Tekoči odhodki	5.909.305	5.577.496
Tekoči transferi	2.329.863	1.924.606
Investicijski odhodki	11.777.388	7.236.183
Skupaj odhodki	20.016.556	14.738.285

V letu 2018 so bili realizirani odhodki za 35,8 % večji kot v predhodnem letu, predvsem zaradi večjih investicijskih odhodkov.

TEKOČI ODHODKI	2018	2017
Plače in drugi izdatki zaposlenim	1.526.806	1.534.932
Prispevki na plače in premije KDPZ	244.849	235.664
Izdatki za blago in storitve	3.708.431	3.420.447
- pisarniški material in storitve	41.974	50.796
- posebni material in storitve (geodetske st., zdrav. pregledi)	15.455	8.742
- energija, voda in komunikacije	42.331	59.621
- prevozni stroški in storitve	519	288
- izdatki za službena potovanja	9.945	11.899
- tekoče vzdrževanje	3.397.654	3.107.467
- poslovne najemnine in zakupnine - NUSZ	24.271	26.482
- drugi operativni stroški	176.282	155.152
Plačila obresti	120.727	152.136

Rezervacije	308.492	234.317
Skupaj tekoči odhodki	5.909.305	5.577.496

Tekoči odhodki (skupina 40) so bili realizirani v višini 5.909.305 evrov in so za 5,9 % višji kot preteklo leto in za 1,6 % višji od načrtovanih. Plače in drugi izdatki zaposlenim so za 0,5 % nižji od prejšnjega leta, predvsem zaradi nižjih odpravnin, ter prispevki delodajalca za 3,9 % večji kot leto poprej.

Izdatki za blago in storitve so za 8,4 % višji kot leto poprej in sicer predvsem zaradi višjih stroškov tekočega vzdrževanja, posebnega materiala in storitev in drugih operativnih stroškov med katerimi so največja vračila varščin z revalorizacijo..

Plačila domačih obresti so bila realizirana v višini 120.727 evrov, kar je 20,6 % manj kot predhodno leto. Od tega je bilo revalorizacij za vrnjene lastne udeležbe 81.909 evrov (obrestno mero 2 % določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem), obresti za najeta posojila pri SID banki za 37.783 evrov in SSRS 1.035 evrov.

Sredstva rezervnega sklada so bila porabljena v višini 308.492 evrov, zato so na dan 31.12.2018 glede na preteklo leto oblikovana v nespremenjeni višini 315.000 evrov. Rezervacije za kreditna tveganja so se zmanjšale za 2.039 evrov.

TEKOČI TRANSFERI	2018	2017
Transferi posameznikom in gospodinjstvom	2.324.676	1.923.324
Drugi tekoči domači transferi	5.187	1.282
Skupaj tekoči transferi	2.329.863	1.924.606

Tekoči transferi (skupina 41) so bili realizirani v višini 2.329.863 evrov, kar je 21,1 % več kot predhodno leto. Med transferi posameznikom in gospodinjstvom prevladujejo subvencije tržnih najemnin v skupnem znesku 2.123.436 evrov, subvencij neprofitnih najemnin drugim lastnikom neprofitnih stanovanj je bilo 171.054 evrov. Odškodnine, poravnave in najemnine po ZDEN so znašale 29.300 evrov, za 886 evrov je bilo vračil subvencij po odločbah.

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

INVESTICIJSKI ODHODKI	2018	2017
Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov	3.654.239	455.470
Nakup opreme	17.257	66.910
Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	4.736.753	2.756.232
Investicijsko vzdrževanje in obnove	708.468	673.395
Nakup zemljišč	1.773.659	2.481.735
Nakup nematerialnega premoženja	110.206	114.723
Študije o izvedljivosti projektov	776.806	687.718
Skupaj investicijski odhodki	11.777.388	7.236.183

Investicijski odhodki (skupina 42) so realizirani v višini 11.777.388 evrov, kar je 62,8 % več kot v predhodnem letu in so po posameznih projektih predstavljeni v poslovnem poročilu pri realizaciji letnih programov.

3.2.1 Pojasnila k izkazu računa finančnih terjatev in naložb

IZKAZ RAČUNA FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB	2018	2017
Prejeta vračila danih posojil od posameznikov	17.954	29.109
Prejete kupnine iz naslova privatizacije	572	586
Dana posojila posameznikom	0	0
Prejeta minus dana posojila	18.526	29.695

Prejemki od vračil danih posojil posameznikom (skupina 75) so 38,3 % nižji kot leto poprej, saj se zaključujejo poplačila dolgoročnih stanovanjskih posojila dodeljenih konec leta 1995, obseg danih posojil po kasnejših javnih razpisih je bil bistveno manjši in s krajšimi dobami vračila danih posojil. Kot vir financiranja usihajo tudi kupnine iz naslova privatizacije - prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu, saj se obročno plačujeta le še dve kupnini na podlagi končanih dolgotrajnih sodnih postopkov. Skupno je bilo prejetih vračil posojil in kupnin za 18.526 evrov, kar je 37,6 % manj kot predhodno leto, danih posojil ni bilo (skupina 44).

3.2.2 Pojasnila k izkazu računa financiranja

RAČUN FINANCIRANJA	2018	2017
Dolgoročni krediti najeti pri javnih skladih	2.362.932	0
Prejete lastne udeležbe	220.038	161.903
Odplačila dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	-558.140	-558.140
Odplačila dolgoročnih kreditov javnim skladom	-1.192.353	-1.174.989
Vračila lastnih udeležb	-204.070	-307.243
Neto zadolževanje oz. neto odplačilo dolga	628.407	-1.878.469

JSS MOL se je na novo zadolžil za 2.582.970 evrov (skupina 50) in sicer je prejel dva dolgoročna kredita pri Stanovanjskem skladu RS v skupni vrednosti 2.362.932 evrov za sofinanciranje investicije – rekonstrukcija in sprememba namembnosti objekta Hladilniška pot 34 (596.972 evrov) in sofinanciranje nakupa stanovanjskega objekta z zunanjo ureditvijo v Zalogu - Zaloška cesta 273 (1.765.960 evrov) ter na novo je bilo vplačanih 220.038 evrov lastnih udeležb od 39 neprofitnih najemnikov uspešnih na listah B javnega razpisa, kar se evidentira kot novo zadolževanje. Z rednim plačevanjem anuitet za prejeta posojila in vračanjem lastnih udeležb se je dolgoročna zadolženost zmanjšala za 1.954.563 evrov (skupina 55) in sicer: za 558.140 evrov je bilo vrnjenih glavnice SID banki, odplačil glavnice enajstih posojil najetih pri SSRS je bilo za 1.143.121 evrov in za 49.232 evrov EKO skladu ter vrnjenih je bilo 204.070 evrov lastnih udeležb 38 najemnikom po preteku 10 letnega obdobja ali ob izpraznitvi stanovanja.

Račun financiranja izkazuje povečanje neto zadolžitve v višini 628.407 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 za leti 2017 in 2018 oz. Rebalansu Finančnega načrta JSS MOL za leto 2018.
2. Konec leta JSS MOL izkazuje **dolgoročne rezervacije** za kreditna tveganja v višini 162.376 evrov in rezervni sklad v višini 315.000 evrov, skupaj 477.376 evrov sredstev na posebnih računih.
3. V letu 2018 so se sredstva na računih povečala za 1.683.966 evrov, kar predstavlja **skupni rezultat** leta. Na namenskem premoženju JSS MOL prejemki za 1.820.035 evrov presegajo izdatke in skupaj z rezultatom iz preteklih je izkazan presežek v višini 2.066.218 evrov.
Iz upravljanja premoženja MOL odhodki presegajo prihodke v višini 136.068 evrov, vendar je zaradi presežka iz preteklih let konec leta izkazan presežek prihodkov nad odhodki v višini 236.261 evrov. Taka razporeditev rezultata bo predlagana v sprejem ustanovitelju.

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

Preglednica 7: Rezultat poslovanja po lastništvu sredstev

Konto	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
71	Nedavčni prihodki	7.964.957	7.936.280	28.677
72	Kapitalski prihodki	4.332.235	4.332.235	0
74	Transforni prihodki	8.756.397	4.516.867	4.239.530
75	Prejeta vračila danih posojil	18.526	18.526	0
50	Zadolževanje	2.582.970	2.582.970	0
	Prihodki in drugi prejemki	23.655.085	19.386.878	4.268.207
40	Tekoči odhodki	5.909.305	3.930.905	1.978.400
41	Tekoči transferi	2.329.863	35.373	2.294.490
42	Investicijski odhodki	11.777.388	11.646.002	131.386
44	Dana posojila	0	0	0
55	Odplačila dolga	1.954.563	1.954.563	0
	Odhodki in drugi izdatki	21.971.119	17.566.843	4.404.275
	Rezultat leta 2018	1.683.966	1.820.035	-136.068
	Rezultat preteklih let	618.513	246.184	372.329
	Rezultat 31.12.2018	2.302.479	2.066.218	236.261

Za leto 2018 se je ugotavljal presežek tudi v skladu z 9.i. členom Zakona o javnih financah²³, 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 - ZFisP²⁴. Iz upravljanja premoženja MOL je ugotovljen presežek.

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

Razred	Vsebina	Skupaj	Premoženje JSS MOL	Premoženje MOL
	Rezultat 31.12.2018	2.302.479	2.066.218	236.261
2	Kratkoročne obveznosti	-1.272.942	-1.075.112	-197.830
9	Dolgoročne obveznosti	-5.781.083	-5.781.083	0
	Rezultat po 9.i. členu ZJF	-4.751.546	-4.789.977	38.431

4. Javni sklad v letu 2018 izkazuje **zaloge** oz. nekratkoročna sredstva za prodajo (podskupina 371, v preteklem letu evidentirana na podskupini 049) pridobljena v preteklem letu hkrati z nakupom zemljišča Povšetova na javni dražbi od podjetja CPL d.d.- v stečaju, neuporabna za potrebe poslovanja JSS MOL, za katere so bile prodajne aktivnosti delno uspešne.

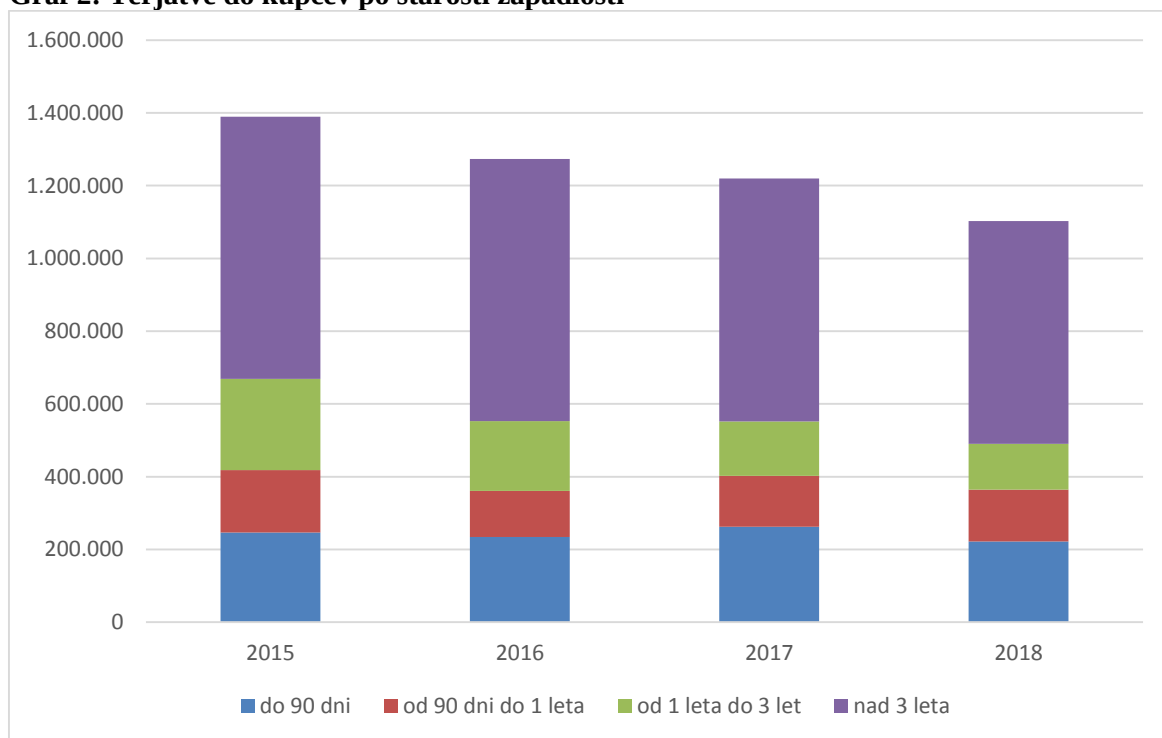
5. Stanje neporavnanih terjatev in ukrepi za njihovo poravnavo (konto 1200)

Na dan 31. 12. 2018 znašajo neporavnane terjatve 1.102.656 evrov, kar je 9,6 % oz. 117.024 evrov manj kot predhodno leto. Zmanjšanje je posledica izvedenih odpisov neizterljivih terjatev do najemnikov za 79.813 evrov, sicer najemniki niso poravnali v letu 2018 obračunanih najemnin v višini 37.211 evrov. Sklad je povprečno obračunal najemnine v višini 778.560 evrov na mesec, kar pomeni, da je konec leta v terjatvah 1,4 mesečnega obračuna najemnin.

²³ Uradni list RS, št. 79/99 ...13/18 ZJF-H.

²⁴ Uradni list RS, št. 55/15.

Graf 2: Terjatve do kupcev po starosti zapadlosti



Najemnino občasno neredno poravnava tretjina najemnikov. V letu 2018 smo za vse enote fakturirali 9.338.573 evrov najemnin, konec leta pa je bilo neplačanih 1.102.656 evrov, kar predstavlja 11,8 % fakturiranega oz. 1,4 povprečnega mesečnega obračuna (predhodno leto 13,4 % fakturiranega oz. 1,6 povprečnega mesečnega obračuna).

Ocenjujemo, da smo z nadgradnjo sistema opominjanja učinkoviteje spremljali 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 ...), ustavili naraščanje terjatev iz naslova najemnin. V letu 2018 je 1.405 naših najemnikov uveljavilo pravico do subvencioniranja neprofitne najemnine v skupni višini 1.663.485 evrov. Izredno denarno pomoč je prejelo 30 najemnikov v višini 16.807 evrov. Sodelujemo tudi pri postopkih plačevanja dolgov s pomočjo donatorjev in humanitarnih organizacij. Najemnikom bivalnih enot, ki imajo težave s plačevanjem stanovanjskih stroškov, intenzivno pomagamo z usmerjanjem pri iskanju pomoči in tudi v obliki izplačevanja izredne pomoči po določilih SZ – 1.

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 86 najemnikov sklenjen dogovor o obročnem poplačilu dolga v skupni višini 50.410 evrov. Prenehal je trend naraščanja števila najemnikov v osebnem stečaju in jih je bilo konec leta 28 s skupnim dolgom v višini 71.437 evrov (14 manj kot preteklo leto). Stečajni postopki so bili zaključeni 30 najemnikom in njihov dolg v skupni višini 131.255 evrov odpisan.

Proti večjim oz. dolgotrajnejšim dolžnikom se vlaga tožbe na prekinitev najemnega razmerja in poplačilo dolga. Vse nove izvršilne predloge, tako na podlagi verodostojne listine kot na podlagi izvršilnega naslova, vlagamo samostojno in ne več preko odvetniških pisarn. 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 98 dolžnikov z odprtimi dosojenimi terjatvami na zaključenih oziroma arhiviranih spisih, konec preteklega leta pa jih je bilo 64. Skupna višina terjatev na zaključenih spisih konec leta je znašala 557.552 evrov, leto prej pa 162.478 evrov. Zaradi ugotovljene neizterljivosti so ti postopki trenutno ustavljeni in se nadaljujejo s periodičnim preverjanjem dohodkov in premoženja dolžnikov. V postopkih za izpraznitev in izročitev stanovanja je bilo zaključenih 7 postopkov 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 postopki deložacij potekajo brez zapletov in z omiljenimi posledicami za dolžnike. V letu 2018 so bile na tak način dodeljene 3 bivalne enote.

6. Javni sklad ob koncu poslovnega leta 2018 izkazuje **obveznosti do dobaviteljev** v višini 1.085.246 evrov, vse obveznosti so nezapadle razen do izvajalca objekta Polje III Beograd d.d., ker do začetka stečajnega postopka 17. 9. 2014 asignacijske pogodbe niso bile potrjene, v višini 29.091 evrov. Za 304.400 evrov obveznosti je starejših od 30 dni in sicer gre za zadržana sredstva skladno s sklenjenimi pogodbami do prodajalca enot na Zaloški cesti 273, ker ni dostavil 5 letne garancije za odpravo napak, do izvajalcev gradbeno obrtniških del pri izgradnji objektov Polje IV, Pečinska ulica 2, Ob Ljubljani 42 ter Zarnikova ulica 4, katera pa je bila po prejemu 5 letne garancije za odpravo napak poravnana sredi februarja 2019.

Za **vlaganja v opredmetena osnovna sredstva** v lasti MOL so se skladno s sprejetim proračunom oz. rebalansom proračuna MOL za leto 2018 uporabljali investicijski transferi iz proračunske postavke 061001 Delovanje JSS MOL, 061003 Gospodarjenje in prenove s stanovanji MOL – namenska sredstva in kapitalski transfer iz proračunske postavke 061004, ki je bil vplačan v višini 2.775.492 evrov.

Za investiranje v osnovna sredstva v lasti JSS MOL so se uporabljala sredstva skladno s sprejetim finančnim načrtom iz ustvarjenih prejemkov, poleg tega pa se je sklad tudi na novo zadolžil za 2.362.932 evrov.

7. JSS MOL tekom leta ni razpolagal s **prostimi namenskimi sredstvi**, pač pa le z občasnimi likvidnostnimi presežki in sicer na dan 31. 12. 2018 izkazuje dobroimetja pri bankah v višini 2.773.017 evrov, od tega je 2.295.641 evrov sredstev na transakcijskih računih in 477.376 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 presegla 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	2018	2017
Dane garancije, menice za najeta posojila	11.330.440	11.835.789
Obveznosti iz tožb	497.044	132.926
Obveznosti iz stvarnih služnosti	53.426	53.426
Obveznosti iz hipotek za najeta posojila	11.421.875	10.250.220
Obveznosti iz lastnih udeležb MOL	261.124	313.168
Obveznosti iz varščin MOL	2.490	2.490

Prejete garancije, vinkulacije, zavarovanja	1.299.304	1.484.968
Terjatev iz sklenjene pogodbe o kratkoročnem kreditu	2.000.000	0
Zunajbilančna evidenca skupaj	26.865.703	24.072.987

Stanje obveznosti iz danih menic in hipotek za najeta posojila se zmanjšuje skladno z odplačevanjem dolgov. Povečanje potencialnih obveznosti iz tožb je posledica tožbe za plačilo odškodnine za stanje na Ulica Milana Majcna 7.

Prejete garancije in vinkulacije konec leta znašajo 1.299.304 evrov. Tekom leta smo prejeli za 962.264 evrov garancij in vinkulacij ter zaradi izteka roka veljavnosti razknjižili za 1.147.928 evrov.

10. V registru osnovnih sredstev se vodi tudi **osnovna sredstva**, ki so že v **celoti odpisana**. V celoti je odpisana amortizljiva vrednost bivalnih enot v barakah in 186 stanovanj.

Za opravljanje dejavnosti pa se uporablja tudi že odpisana oprema, saj je oprema v pisarnah na Zarnikovi 3 povprečno 90,4 % odpisana.

11. Drugo, kar je pomembno za predstavitev poslovanja

Odnosi s povezanimi strankami

Po stanju na dan 31. 12. 2018 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 Polje IV, Pečinska ulica 2, Rakova jelša II ter ostalih. Za projekt Brdo 2 je bilo na podlagi razpisa za izbiro izvajalca GOI del prejetih pet ponudb, za katera pa bo po preveritvi izpolnjevanja pogojev izdan sklep o zavrnitvi zaradi preseganja zagotovljenih sredstev in se bo ponudnike pozvalo na pogajanja o ponudbeni ceni ter izbran je bil izvajalec strokovnega nadzora GOI del. Za projekt Jesihov štrdon je podpisana pogodba za izdelavo projektne dokumentacije in na objektu Gerbičeva ulica 47 je izvajalec začel z energetsko prenovo.

Sklenjeni sta bili dve prodajni pogodbi in sicer za teraso Gestrinova ulica 1, za katero je bila kupnina plačana v februarju in za sobo na naslovu Petkovškovo nabrežje 67 z valuto v marcu. V prvih dveh mesecih so bila kupljena zemljišča za projekta Nad motelom – Cesta dveh cesarjev ter Bizovik.

MOL je januarja poravnal vse obveznosti iz preteklega leta.

Skladnost obveznosti s 37. členom ZJS

Po stanju na dan 31. 12. 2018 JSS MOL izkazuje zadolženost na osnovi najetih 15 dolgoročnih posojil pri bankah oz. javnih skladih za 20.445.131 evrov. Med prejete dolgoročne kredite se vključuje tudi prejete lastne udeležbe, katerih stanje konec leta znaša 4.758.665 evrov. Stanje dolgoročnih finančnih obveznosti tako znaša 25.203.796 evrov.

Kapital javnega sklada konec leta znaša 270.691.040 evrov, kar pomeni, da znaša zadolženost sklada 9,31 % oz. 0,69 odstotnih točk pod omejitvijo, določeno v drugem odstavku 37. člena Zakon o javnih skladih – ZJS-1²⁵,

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 Ljubljana²⁶ in Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana²⁷ in vsakokratnimi javnimi razpisi za dodelitev ugodnih

²⁵ Uradni list RS, št. 77/08.

²⁶ Uradni list RS, št. 48/03.

²⁷ 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-1²⁸ 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 bančništvu²⁹ in prvega odstavka 31. člena Zakona o Banki Slovenije³⁰ izdal Sklep o uporabi Smernic za upravljanje kreditnega tveganja in obračunavanje pričakovanih kreditnih izgub v kreditnih institucijah³¹ (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 organa³² (European banking authority – EBA).

Nove 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. 2016³³ (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 2018 je bil objavljen 19. javni razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah, vendar ni bilo nobene vloge.

Za JSS MOL je ustrezno zavarovanje tisto, ki je glede na vrednost in druge lastnosti primerno za poplačilo terjatve. V skladu s poslovno politiko in sprejetimi Splošnimi pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana mora 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 2018 razvrstil posojilojemalce v razrede od A do E na podlagi naslednjih kriterijev:

²⁸ Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B.

²⁹ Uradni list RS, št. 25/15, 44/16 – ZRPPB, 77/16 – ZCKR in 41/17.

³⁰ Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 59/11.

³¹ Uradni list RS, št. 66/17 z dne 24. novembra 2017 (v uporabi od 1. januarja 2018).

³² 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).

³³ 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, višina terjatev in višina rezervacij po posameznih skupinah in skupni vsoti so razvidne iz naslednje preglednice:

Preglednica 10: Izračun višine rezervacij zaradi kreditnih tveganj

Skupina	Višina rezervacij	Št. pogodb	Višina terjatev	Višina rezervacij 31.12.2018	Višina rezervacij 31.12.2017
A	1%	9	70.190	702	777
B	10%	4	4.503	450	2.129
C	25%	0	0	0	285
D	50%	0	0	0	0
E	100%	7	161.224	161.224	161.224
Skupaj		20	235.917	162.376	164.415

Oblikovane dolgoročne rezervacije za kritje izgub zaradi kreditnih tveganj se knjižijo v Rezervni sklad za kreditna tveganja in se s tem sklepom oblikujejo po stanju 31. 12. 2018 v višini 162.376 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 2018 upoštevaje Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2P³⁴ in Pravilnik o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti³⁵ ter pojasnilo FURS z 11. 5. 2016 št. 092-516207/2015-3 »Davčna obravnava dohodkov javnega stanovanjskega sklada«³⁶. Na podlagi navedenega pojasnila se vsi v letu 2018 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.



³⁴ Uradni list RS, št. 117/06 ... 79/18.

³⁵ Ur. l. RS 109/07 in 68/09.

³⁶ 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 okrepitev	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	7.371.739	3.898.564	159.493	29.377	49.698	24.365	176.791	3.401.167	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	1.577.677	1.457.156	101.445	0	0	0	110.003	111.963	0	0
D. Zemljišča	704	722.969	0	671	0	0	0	0	723.640	0	0
E. Zgradbe	705	4.725.879	2.110.948	33.012	15.130	41.650	16.348	61.781	2.545.730	0	0
F. Oprema	706	345.214	330.460	24.365	14.247	8.048	8.017	5.007	19.834	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	385.050.167	91.503.222	13.985.369	19.223	6.035.048	1.020.056	7.727.616	294.770.483	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	20.979.548	0	1.892.852	0	2.633.971	0	0	20.238.429	0	0
E. Zgradbe	713	363.757.575	91.425.958	12.070.258	18.865	3.397.202	1.018.490	7.692.556	274.311.742	0	0

F. Oprema	714	313.044	77.264	22.259	358	3.875	1.566	35.060	220.312	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	715	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva v finančnem najemu (717+718+719+720+721+722+723)	716	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Dolgoročno odloženi stroški	717	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročne premoženjske pravice	718	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Druga neopredmetena sredstva	719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Zemljišča	720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E. Zgradbe	721	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. Oprema	722	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G. Druga opredmetena osnovna sredstva	723	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

4.1.2 STANJE IN GIBANJE DOLGOROČNIH KAPITALSKIH NALOŽB IN POSOJIL

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

3. Naložbe v delnice v privatna podjetja	804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v delnice v tujini	805	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Naložbe v deleže (807+808+809+810+811+812)	806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Naložbe v deleže v javna podjetja	807	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Naložbe v deleže v finančne institucije	808	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Naložbe v deleže v privatna podjetja	809	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.d.	810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Naložbe v deleže državnih družb, ki imajo obliko d.o.o.	811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Naložbe v deleže v tujini	812	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Naložbe v plemenite kovine, drage kamne, umetniška dela in podobno	813	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druge dolgoročne kapitalske naložbe (815+816+817+818)	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Namensko premoženje, preneseno javnim skladom	815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Premoženje, preneseno v last drugim pravnim osebam javnega prava, ki imajo premoženje v svoji lasti	816	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Druge dolgoročne kapitalske naložbe doma	817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Druge dolgoročne kapitalske naložbe v tujini	818	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Dolgoročno dana posojila in depoziti (820+829+832+835)	819	92.489	0	0	0	17.796	0	74.693	0	74.693	0
A. Dolgoročno dana posojila (821+822+823+824+825+826+827+828)	820	92.489	0	0	0	17.796	0	74.693	0	74.693	0
1. Dolgoročno dana posojila posameznikom	821	92.489	0	0	0	17.796	0	74.693	0	74.693	0
2. Dolgoročno dana posojila javnim skladom	822	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Dolgoročno dana posojila javnim podjetjem	823	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

4. Dolgoročno dana posojila finančnim institucijam	824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Dolgoročno dana posojila privatnim podjetjem	825	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Dolgoročno dana posojila drugim ravnem države	826	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Dolgoročno dana posojila državnemu proračunu	827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Druga dolgoročno dana posojila v tujino	828	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Dolgoročno dana posojila z odkupom vrednostnih papirjev (830+831)	829	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Domačih vrednostnih papirjev	830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Tujih vrednostnih papirjev	831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Dolgoročno dani depoziti (833+834)	832	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Dolgoročno dani depoziti poslovnim bankam	833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Drugi dolgoročno dani depoziti	834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D. Druga dolgoročno dana posojila	835	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Skupaj (800+819)	836	92.489	0	0	0	17.796	0	74.693	0	74.693	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	18.526	29.695	62,4
750	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL (303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)	302	17.954	29.109	61,7
7500	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	303	17.954	29.109	61,7
7501	Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	304	0	0	-
7502	Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij in družb, ki so v lasti države ali občin	305	0	0	-
7503	Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	306	0	0	-
7504	Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij	307	0	0	-
7505	Prejeta vračila danih posojil od občin	308	0	0	-
7506	Prejeta vračila danih posojil - iz tujine	309	0	0	-
7507	Prejeta vračila danih posojil - državnemu proračunu	310	0	0	-
7508	Prejeta vračila danih posojil od javnih agencij	311	0	0	-
7509	Prejeta vračila plačanih poroštev	312	0	0	-
751	PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (314+315+316+317+318)	313	0	0	-
7510	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih in družbah, ki so v lasti države ali občin	314	0	0	-
7511	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	315	0	0	-
7512	Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	316	0	0	-
7513	Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	317	0	0	-
7514	Prejeta vračila namenskega premoženja	318	0	0	-
752	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	319	572	586	97,6
753	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenih v enotno upravljanje sredstev sistema EZR	320	0	0	-
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (322+333+340+344+347)	321	0	0	-
440	DANA POSOJILA (323+324+325+326+327+328+329+330+331+332)	322	0	0	-
4400	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	323	0	0	-
4401	Dana posojila javnim skladom	324	0	0	-

4402	Dana posojila javnim podjetjem in družbam, ki so v lasti države ali občin	325	0	0	-
4403	Dana posojila finančnim institucijam	326	0	0	-
4404	Dana posojila privatnim podjetjem	327	0	0	-
4405	Dana posojila občinam	328	0	0	-
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	18.526	29.695	62,4
	VI/2 DANA MINUS PREJETA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV (321-301)	349	0	0	-

4.2.2 4.2.2 IZKAZ RAČUNA FINANCIRANJA

Členitev kontov	Naziv konta	Oznaka za AOP	Znesek		Indeks
			Tekočega leta	Prejšnjega leta	
1	2	3	4	5	6=4/5
50	VII. ZADOLŽEVANJE (352+358)	351	2.582.970	161.903	1.595,4
500	DOMAČE ZADOLŽEVANJE (353+354+355+356+357)	352	2.582.970	161.903	1.595,4
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	2.582.970	161.903	1.595,4
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	1.954.563	2.040.372	95,8
550	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA (366+367+368+369+370)	365	1.954.563	2.040.372	95,8
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	1.396.423	1.482.232	94,2
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	628.407	0	-
	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA (364-351)	378	0	1.878.469	0,0
	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (927+348+377)-(928+349+378)	379	1.683.966	0	-
	X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH (928+349+378)-(927+348+377)	380	0	1.672.337	0,0

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 2018 sem na področju notranjega nadzora izvedel naslednje pomembne izboljšave (navedite: 1, 2 oziroma 3 pomembne izboljšave):

1. sprejel Usmeritve za vodenje investicijskih projektov,
2. nadgradil sistem opominjanja za terjatve iz najemnih razmerij in za terjatve za vračila tržnih subvencij,
3. posodabljal Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest.

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.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika:

SAŠO RINK

Datum podpisa predstojnika:

25.01.2019

