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

Številka: 014-118/2020-1
Datum: 13. 10. 2020

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA:	**Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana**
PRIPRAVIL:	**Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana**
ZUNANJI STROKOVNJAK:	**/**
NASLOV:	**Predlog Rebalansa finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2020**
POROČEVALCA:	**Sašo RINK, direktor JSS MOL** **Irena Nelec, vodja Finančnega sektorja JSS MOL**
PRISTOJNO DELOVNO TELO:	**Odbor za finance**

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Rebalans finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2020.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:
- **sklep št. 12/3 Nadzornega sveta JSS MOL**
- **Predlog Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2020**

Številka: 900-11/2020
Datum: 12. 10. 2020

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA

Zadeva: Izpisek 12. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 12. seji dne 12. 10. 2020 ob obravnavi točke

Ad 3.
Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2020

sprejel

SKLEP 12/3:
Nadzorni svet daje pozitivno mnenje k predlogu Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2020 in ga posreduje ustanovitelju v obravnavo in sprejem.

Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA / 1 /

Izpisek:
- Finančni sektor JSS MOL
- v arhiv

PREDLOG

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA

REBALANS FINANČNEGA NAČRTA

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA

MESTNE OBČINE LJUBLJANA

ZA LETO 2020

Oktober 2020

Kazalo

I. UVOD 5
II. IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB 6
III. REBALANS FINANČNEGA NAČRTA 7
IV. PLANIRANI VIRI SREDSTEV 8
1. Prejemki iz lastnih sredstev 9
2. Transferni prihodki iz občinskih proračunov 10
3. Prejeta sredstva iz Evropske unije 11
4. Zadolževanje 11
V. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV 11
1. Investicijski odhodki 11
2. Drugi odhodki in izdatki 15
VI. PRIČAKOVANI REZULTATI 16
REBALANS FINANČNEGA NAČRTA JSS MOL ZA LETO 2020 18
KADROVSKI NAČRT JSS MOL 21

I. UVOD

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) je v skladu z Zakonom o javnih skladih z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana[1] 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. JSS MOL je osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike v MOL, na katerega je občina prenesla izvajanje celotne stanovanjske dejavnosti.

Projekti, v zvezi s katerimi se načrtuje poraba sredstev v letu 2020, so vključeni v Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022, ki je bil sprejet na 3. seji Mestnega sveta MOL v aprilu 2019. Načrtovani projekti pridobivanja stanovanjskih enot se v večji meri izvajajo v investitorstvu JSS MOL, saj je MOL, predvsem zaradi ekonomičnosti in enotnosti poslovanja posameznih subjektov, pretežni del svojih stanovanj in zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji že prenesla v namensko premoženje JSS MOL, po potrebi pa bo tovrstne prenose izvajala tudi v prihodnje oz. bo MOL v obliki kapitalskih transferov pomagala zapreti finančno konstrukcijo za izvedbo teh projektov.

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2019 - 2022 je bil pripravljen na podlagi določil Stanovanjskega zakona - SZ-1 in njegovih podzakonskih aktov ter ob upoštevanju načel in usmeritev iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljevanju ReNSP15–25), ki je bila sprejeta konec leta 2015.

Osnutek Stanovanjskega zakona (SZ-2), ki ga je dalo Ministrstvo za okolje in prostor v javno obravnavo 14. 10. 2019, je nova vlada na osnovi Koalicijske pogodbe o sodelovanju v Vladi Republike Slovenije 2020 – 2022 opustila. V juliju je bil dan v javno obravnavo do 20. 8. 2020 predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona – SZ-1E, ki predlaga najnujnejše spremembe SZ-1. Po napovedih naj bi bil SZ-1E sprejet konec leta 2020 in ne bo imel vpliva na aktivnosti v letu 2020.

Predlog Rebalansa Finančnega načrta JSS MOL za leto 2020 je v okviru Odloka o rebalansu proračuna MOL za leto 2020, ki je bil sprejet na 13. seji Mestnega sveta MOL 15. 6. 2020, kjer so v okviru finančnega načrta 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije načrtovana sredstva za financiranje delovanja JSS MOL ter financiranja izvajanja stanovanjskega progama MOL za leto 2020 ter sredstva za izplačevanje subvencij. V mesecu maju, ko se je pripravljal rebalans proračuna MOL za leto 2020 je JSS MOL na osnovi štirimesečne realizacije ocenjeval, da priprava rebalansa finančnega načrta v tej fazi ni potrebna, saj je prevladalo pričakovanje, da bo MOL v jeseni pripravljala drugi rebalans proračuna.

Priprava Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2020 temelji na Zakonu o javnih financah[2] in podzakonskih aktih, sprejetih na njegovi podlagi. Pri pripravi je upoštevano Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnih in občinskih proračunov[3] (v nadaljevanju: Navodilo).
V času priprave Predloga Finančnega načrta JSS MOL za leto 2020 Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021 še ni bil znan, tako da ni bilo pravne podlage za sprejem kadrovskega načrta za leto 2020. JSS MOL je pri pripravi finančnega načrta upošteval, da bo aktivnosti izvajal z enakim številom zaposlenih (do 62) kot v letu 2019. Veljavni Zakon o izvrševanju

[1] Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15 in 50/16.
[2] Uradni list RS, št. 11/11-UPB4 … 96/15 – ZIPRS1617.
[3] Uradni list RS, št. 91/00 in 122/00.

proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021[4] posredne proračunske uporabnike napotuje na pripravo kadrovskega načrta in spremljanje njegovega izvajanja v skladu z vladno uredbo[5].

Rebalans finančnega načrta JSS MOL, skladno z Navodilom, vsebuje samo splošni del, v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki JSS MOL prikazani po ekonomski klasifikaciji, upoštevaje enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava[6].

Sestavljajo ga naslednji izkazi:

A. izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov po načelu denarnega toka,
B. izkaz računa finančnih terjatev in naložb drugih uporabnikov in
C. izkaz računa financiranja drugih uporabnikov.

Našteti izkazi so sestavljeni na obrazcih, ki jih določa Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava[7]. Zaradi preglednosti so v priloženih izkazih praviloma izpuščene vrstice (oz. konti) brez vrednosti.

V skladu z Navodilom so v finančnem načrtu JSS MOL za leto 2020 v posameznih kolonah:

1. Realizacija za leto 2019,
2. Finančni načrt za leto 2020 in
3. Rebalans finančnega načrta za leto 2020.

Pri pripravi je upoštevano načelo denarnega toka. Zaradi zaokroževanja na evro (brez centov) obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo oz. lahko prihaja do manjših odstopanj.

II. IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB

Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2020 je pripravljen na osnovi prejetih navodil[8], sklenjenih pogodb ter ocene najverjetnejšega dogajanja v letu 2020 na osnovi poslovanja preteklih let in v prvih devetih mesecih letošnjega leta.

Tudi v letu 2020 si bomo prizadevali, da bo obseg finančnih sredstev, na katerega lahko vplivamo, čim večji, poraba sredstev pa gospodarna in v skladu z veljavno zakonodajo.

Zaradi ekonomičnosti in enotnosti poslovanja na stanovanjskem področju, je MOL v namensko premoženje JSS MOL že vložila pretežni del stanovanjskih nepremičnin in zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji, po potrebi pa bo z dokapitalizacijami nadaljevala.

Z odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2020 se je načrtovan denarni vložek občine v kapital oz. namensko premoženje JSS MOL v višini 2.200.000 evrov povečal za 200.000 evrov.

Novo zadolževanje je načrtovano za nadaljevanje izgradnje soseske Novo Brdo E1 na osnovi v letu 2019 sklenjene posojilne pogodbe s Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS) iz aktualnega Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020[9]. Ker je program naletel na velik odziv in je večina finančnih sredstev že porabljenih, JSS MOL s

[4] Uradni list RS, št. 75/19, 61/20 – ZDLGPE in 133/20.
[5] Uredba o načinu priprave kadrovskih načrtov posrednih uporabnikov proračuna in metodologiji spremljanja njihovega izvajanja za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 3/20).
[6] Uradni list RS, št. 112/09 … 82/187.
[7] Uradni list RS, št. 134/03 ... 82/18.
[8] Navodila za pripravo rebalansa proračuna MOL za leto 2020, Oddelka za finance in računovodstvo z dne 4. 5. 2020.
[9] Uradni list RS št. 41/16.

svojo vlogo za posojilo za projekt Rakova jelša II žal zaenkrat ni uspel in smo zato izvedli povpraševanje tudi v domačem bančnem sektorju.

S ciljem pridobivanja dodatnih virov za projekte, JSS MOL kandidira za pridobitev sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj namenjenih mestom v delu prednostnih naložb 6.3. za sanacijo degradiranih območij za projekt »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev«, ki zajema prenovo 36 stanovanjskih enot v lasti JSS MOL v tej soseski. Na 1. stopnji je Združenje mestnih občin Slovenije odobril projekt, v avgustu pa smo oddali vlogo na 2. stopnji na Ministrstvo za okolje in prostor.

Prednostne naloge za leto 2020 so: zagotavljanje nemotenega poslovanja JSS MOL, sprotno izplačevanje subvencij najemnin za tržne in neprofitne stanovanjske enote in upravljanje s stanovanjskim fondom na učinkovit in gospodaren način.
Skrbeli bomo za ohranjanje obstoječega stanovanjskega najemnega fonda tako v okviru vzdrževalnih, kot modernizacijskih in prenovitvenih del. Pri tem bo velik poudarek dan energetski učinkovitosti tako pri novogradnji, kot pri vzdrževanju obstoječega fonda.
Z zaključitvijo izgradnje na Pečinski ulici 2 smo pridobili 6 stanovanjskih enot. Nadaljuje se z izgradnjo stanovanjske soseske Novo Brdo E1, kjer bo zgrajenih skupaj 174 stanovanj, ki bodo končana predvidoma marca 2021. Po pridobitvi gradbenega dovoljena (v letu 2019) in pridobitvi PZI je najugodnejši izvajalec pričel z izgradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša II, kjer bo zgrajenih 156 stanovanjskih enot. Izbrani izvajalec je v oktobru pričel z rekonstrukcijo prostorov na Kunaverjevi ulici 12-14, kjer bomo pridobili 3 stanovanjske enote. Nadaljujemo z aktivnostmi za obnovo, legalizacijo in ureditev hišic v obstoječi soseski Cesta španskih borcev, kjer se je septembra pričelo tudi z rekonstrukcijo obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture. Izvajamo aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon s 44 stanovanjskimi enotami in izdelavo dokumentacije za OPPN Zvezna in izgradnjo stanovanjske soseske z 87 stanovanjskimi enotami.
Razvijamo projekte Rakova jelša I, Komunalna cona Povšetova, Litijska – Pesarska in Tomačevo (OPPNdp-428). Pridobivali smo zemljišča za razvoj novih stanovanjskih sosesk Povšetova, na območju Zelene jame in Bizovik.

III. REBALANS FINANČNEGA NAČRTA

Skupni izdatki so načrtovani v višini 26.686.994 evrov in so za 73.805 nižji od prejemkov, kar predstavlja povečanje sredstev na računih.

REBALANS FINANČNEGA NAČRTA JSS MOL ZA LETO 2020

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2019	Finančni načrt 2020	Rebalans FN 2020	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
A	**BILANCA PRHODKOV IN ODHODKOV**				
	I. SKUPAJ PRIHODKI	19.152.422	19.636.002	18.472.615	94,1
	II. SKUPAJ ODHODKI	21.420.138	27.758.248	24.603.636	88,6
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	-2.267.716	-8.122.246	-6.131.021	75,5
B	**RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB**				
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	17.090	13.035	14.691	112,7
44	V. DANA POSOJILA	10.042	50.000	9.706	19,4
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	7.049	-36.965	4.985	-13,5

C	RAČUN FINANCIRANJA				
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	2.609.158	10.140.412	8.273.493	81,6
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.055.447	1.981.201	2.073.652	104,7
	IX. NETO ODPLAČILA DOLGA/ POVEČANJE ZADOLŽEVANJA (VII. - VIII.)	553.711	8.159.211	6.199.841	76,0
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	**21.778.670**	**29.789.449**	**26.760.799**	**89,8**
	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)	**23.485.627**	**29.789.449**	**26.686.994**	**89,6**
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	-1.706.956	0	73.805	-

V bilanci prihodkov in odhodkov načrtovani prihodki znašajo 18.472.615 evrov in so za 6.131.021 evrov nižji od načrtovanih odhodkov.

V računu finančnih terjatev in naložb načrtujemo, da bomo dali za 9.706 evrov novih posojil, kar je za 4.985 evrov manj od načrtovanih vračil danih posojil.

V bilanci C – Računu financiranja načrtujemo novo zadolžitev za 8.273.493 evrov. Redno bomo plačevali anuitete za že najeta posojila in vračali lastne udeležbe skladno s sklenjenimi pogodbami in sklepi, odplačila so ocenjena na 2.073.652 evrov. Neto zadolžitev se bo povečala za 6.199.841 evrov.

IV. PLANIRANI VIRI SREDSTEV

Načrtovani viri sredstev so razvidni iz spodnje preglednice:

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2019	Finančni načrt 2020	Rebalans FN 2020	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	9.978.246	9.996.688	9.228.585	92,3
2	Transferni prihodki občinskih proračunov	8.859.664	9.376.265	9.258.721	98,7
3	Transferni prihodki RS	49.740	0	0	-
4	Prejeta sredstva EU	281.861	276.084	0	0,0
5	Zadolževanje/lastne udeležbe	2.609.158	10.140.412	8.273.493	81,6
	Skupaj prejemki	**21.778.670**	**29.789.449**	**26.760.799**	**89,8**

Prejemki so načrtovani v višini 26.760.799 evrov oz. 10,2 % manj kot v finančnem načrtu za leto 2020.
Prihodki iz lastnih sredstev so načrtovani v višini 9.228.585 evrov.
Načrtovani transferni prihodki iz občinskih proračunov znašajo 9.258.721 evrov, od tega je denarni vložek ustanovitelja MOL v namensko premoženje sklada v višini 2.400.000 evrov.
Na 1. stopnji je Združenje mestnih občin Slovenije odobril projekt »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev«, za katerega smo avgustu oddali vlogo na 2. stopnji na Ministrstvo za okolje in prostor za pridobitev sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj namenjenih mestom v delu prednostnih naložb 6.3. za sanacijo degradiranih območij. Po pridobljenih informacijah bodo sklepi na 2. stopnji sprejeti v decembru, kar pomeni, da črpanja sredstev ne moremo več načrtovati v letu 2020.
Načrtovano je novo dolgoročno zadolževanje v višini 8.273.493 evrov in sicer za projekta izgradnje stanovanjske soseske Novo Brdo E1 in Rakova jelša II ter na osnovi vplačanih lastnih udeležb uspelih upravičencev na 17. in 18. javnem razpisu.

1. Prejemki iz lastnih sredstev

Prejemki iz lastnih sredstev, ki se zbirajo neposredno na transakcijskem računu JSS MOL za namenska sredstva, so za leto 2020 načrtovani v višini 9.228.585 evrov.

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2019	Finančni načrt 2020	Rebalans FN 2020	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
7102	Prejete obresti	65	10	0	-
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	7.578.158	7.722.734	7.642.753	99,0
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	6.999	7.033	8.116	115,4
7141	Drugi nedavčni prihodki	283.240	292.794	187.235	63,9
72	Kapitalski prihodki	2.092.694	1.961.082	1.375.791	70,2
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	16.565	12.486	14.142	113,3
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	526	549	549	100,0
	Prejemki od namenskih sredstev	**9.978.246**	**9.996.688**	**9.228.585**	**92,3**

Zaradi nizkih obrestih stopenj na depozite ne načrtujemo več obrestnih prihodkov.

Na osnovi devetmesečnih podatkov smo znižali prihodke od najemnin na 7.642.753 evrov, kar je 1,0 % manj kot v finančnem načrtu za leto 2020.

Prihodki od prodaje blaga in storitev se načrtujejo od prodaje električne energije na MFE Polje II in na MFE Pipanova pot ter so ocenjeni na osnovi proizvodnje Kwh v prvih devetih mesecih. Ocenjujemo, da bo do konca leta večja realizacija od prvotno načrtovane.

Z rebalansom kapitalske prihodke zmanjšujemo na 1.375.791 evrov. Uspešni smo bili pri prodaji naslednjih nepremičnin: Dolenjska cesta 55, Kotnikova 12, Slomškova 12 in Hradeckega 47, Ul. Marje Boršnikove 8 ter prodaje zemljišč na Hrenovi (s pripadajočo zgradbo Hrenova 8a). Ponovljeni bosta dražbi nepremičnin na Tivolski 38 in Dalmatinovi 3 in sicer 11. 11. 2020, vendar je težko verjetno, da bo plačilo kupnine realizirano v letu 2020. Pravno oziroma katastrsko stanje nepremičnin na naslovih: Pod ježami 20, Prijateljeva 15 in Potočnikova 12 se ureja in bodo primerne za prodajo v letu 2021.

Drugi nedavčni prihodki so prejeta plačila sodnih oz. pravdnih stroškov ter sodnih poravnav, povrnjenih obratovalnih stroškov, odškodnin iz zavarovanja, vračil tržnih subvencij po odločbi ter drugi izredni prihodki, so na osnovi devetmesečne realizacije zmanjšani na 187.235 evrov.

Prejeta vračila danih posojil posameznikom so ocenjena na osnovi izračuna zapadlosti obrokov po že sklenjenih pogodbah za dana stanovanjska posojila na 14.142 evrov.

Privatizacija stanovanj, ki se je pričela leta 1991, se je praktično iztekla. Aktivni sta še 2 pogodbi za obročno odplačilo kupnin iz naslova privatizacije.

2. Transferni prihodki iz občinskih proračunov

Transferni prihodki iz občinskih proračunov so načrtovani v višini 9.258.721 evrov in sicer: 19.144 evrov iz proračunov drugih občin (subvencije za neprofitne najemnine) in 9.239.577 evrov iz predloga proračuna MOL za leto 2020.
Višina načrtovanih pravic črpanja po proračunskih postavkah rebalansa proračuna MOL za leto 2020 pri proračunskem uporabniku 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije je razvidna iz spodnje preglednice:

Zap. št.	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2019	Finančni načrt 2020	Rebalans proračuna MOL 2020	Rebalans FN 2020	Indeks
	1	2	3	4	5	6	7=6/4
	1605	**Spodbujanje stanovanj. gradnje**	**3.999.054**	**4.700.928**	**4.900.928**	**4.766.603**	**101,4**
1	061001	Delovanje JSS MOL	2.245.946	2.297.654	2.297.654	2.266.889	98,7
2	061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	24.286	76.881	140.655	77.469	100,8
3	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	23.285	112.726	48.952	8.578	7,6
4	061004	Pov. namenskega premoženja v j.s.	1.697.211	2.200.000	2.400.000	2.400.000	109,1
5	061006	Obratovalni str.,upravlj.in zavar. neprof.stan.MOL	2.104	4.653	7.413	7.413	159,3
6	061007	Obratovalni str. in upravlj. neprof.stan. MOL- namenska sredstva	6.222	9.014	6.254	6.254	69,4
	2004	**Socialno varstvo mater.ogroženih**	**4.838.705**	**4.660.125**	**4.660.125**	**4.476.778**	**96,1**
7	106001*	Subv. neprofitnih najemnin	2.040.430	2.051.128	2.051.128	2.016.599	98,3
8	106003	Subv. tržnih najemnin	2.784.771	2.583.997	2.583.997	2.435.179	94,2
9	106004	Izredne pomoči za stroške uporabe st.	13.503	25.000	25.000	25.000	100,0
	2201*	**Servisiranje javnega dolga**	**7.271**	**17.596**	**17.596**	**18.232**	**103,6**
10	017104*	Vračilo lastnih udeležb - obresti	1.302	3.161	3.161	3.279	103,7
11	017103*	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	5.969	14.435	14.435	14.953	103,6
12		**Skupaj pror. postavke SRPI - JSS skupaj**	**8.845.029**	**9.378.649**	**9.578.649**	**9.261.613**	**98,8**
13		**Transferi JSS MOL iz proračuna tekočega leta**	**8.816.013**	**9.356.584**	**9.556.584**	**9.239.577**	**98,7**
14		Prejeta sr. iz proračuna predhodnega leta	21.745	0	0	0	-
15		Transferi iz drugih občin	21.906	19.681	19.681	19.144	97,3
16		**Skupaj prejeti transferi**	***8.859.664**	**9.376.265**	**9.576.265**	**9.258.721**	**98,7**

*Na proračunski postavki so poleg kontov transferi javnemu skladu tudi drugi konti

3. Prejeta sredstva iz Evropske unije

JSS MOL kandidira za pridobitev sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj namenjenih mestom v delu prednostnih naložb 6.3. za sanacijo degradiranih območij za projekt »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev«. Glede na to, da bo odločitev na 2. stopnji po do sedaj znani časovnici sprejeta v decembru 2020, črpanja teh sredstev v letu 2020 ne načrtujemo.

4. Zadolževanje

Zgornje meje zadolžitve za JSS MOL določata Zakon o javnih skladih – ZJS-1 v višini 10 % kapitala in v letu 2017 sprejeta novela Stanovanjskega zakona – SZ-1C, ki dopušča še dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada za namene povečanja fonda javnih najemnih stanovanj pri SSRS in sicer tako, da javni skladi lahko povečujejo zadolženost postopno po 2 % letno.

Po stanju 30. 9. 2020 JSS MOL izkazuje zadolženost v višini 28.696.530 evrov, od tega 24.094.116 evrov na osnovi 16 dolgoročnih posojil in 4.602.414 evrov na osnovi pogodb o vplačilu lastne udeležbe sklenjenih z najemniki neprofitnih stanovanj uspelih na listah B, kar je pod omejitvijo določeno v ZJS-1.

Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2020 JSS MOL za uravnavanje finančne likvidnosti dovoljuje kratkoročno zadolževanje do 2.000.000 evrov ter za izvajanje pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj dolgoročno zadolžitev do petindvajset let do višine 10.150.000 evrov.

Ocenjujemo, da ob zaključku leta JSS MOL ne bo imel črpanega kratkoročnega posojila. Dolgoročno zadolževanje pa načrtujemo v višini 8.273.493 evrov in sicer: po Posojilno zastavni pogodbi za Novo Brdo E1 bomo črpali 6.118.764 evrov, za izgradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša II po pogodbi, ki jo bo sklenil v zadnjem kvartalu leta 2.000.000 evrov in na osnovi vplačanih lastnih udeležb v letošnjem letu 154.730 evrov.

V. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV

JSS MOL bo sproti usklajeval porabo z realizacijo prihodkov. Finančna sredstva se bodo prvenstveno usmerjala za plačilo tekočih stroškov ter že prevzetih obveznosti. Glede na restriktivno politiko javne porabe bomo v letu 2020 sredstva prednostno zagotavljali za že prevzete obveznosti.

1. Investicijski odhodki

V finančnem načrtu je razvidna delitev sredstev po namenih, ki izhajajo iz ekonomske klasifikacije oz. enotnega kontnega načrta. Med odhodki so najpomembnejši investicijski odhodki, ki so namenjeni nakupu oz. gradnji osnovnih sredstev. Način zagotavljanja sredstev je odvisen od investitorja, in sicer ali je investitor MOL ali JSS MOL.

- **INVESTITOR MOL**

V spodnji preglednici so navedeni načrti razvojnih projektov, za katere so v predlogu proračuna MOL za leto 2020 zagotovljene pravice črpanja.

NRP št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2019	Finančni načrt 2020	Rebalans FN 2020	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
199	Nakup opreme in informatizacija	108.045	138.908	107.597	77,5
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	34.058	181.959	30.000	16,5
	SKUPAJ	**142.103**	**320.867**	**137.597**	**42,9**

NRP 7560-10-0199 Nakup opreme in informatizacija
Sredstva so namenjena za nakup opreme, pisarniškega pohištva, računalniške in komunikacijske opreme ter posodobitve programske opreme potrebne za delovanje JSS MOL. Slednje je nujno 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.

NRP 7560-10-0201 Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOL
Sredstva so namenjena investicijskemu vzdrževanju in ohranjanju obstoječega stanovanjskega fonda v lasti MOL. V primeru izpraznitve stanovanjske enote se bo le-ta obnovila pred ponovno oddajo. Poleg tega se bo pričelo z rekonstrukcijo 2 poslovnih prostorov (pisarn) s skupno bruto tlorisno površino 263 m2 na Kunaverjevi ulici 12 – 14, s čemer bodo pridobljene 3 stanovanjske enote. Dokončanje se zamika zaradi ponovitve javnega naročila za izbor izvajalca GOI del. Po ureditvi etažne lastnine za stavbo Celovška 185 se bo pričelo s postopkom spremembe namembnosti poslovnega prostora (v izmeri 319,59 m2) in izvedbo 5 stanovanjskih enot, za kar načrtujemo pridobitev projektne dokumentacije.

- **INVESTITOR JSS MOL**

Pregled načrtovane porabe sredstev po projektih JSS MOL je razviden iz spodnje preglednice:

Zap. št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2019	Finančni načrt 2020	Rebalans FN 2020	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje	1.143.801	800.000	950.000	118,8
2	Pečinska ulica 2	453.100	0	163.182	-
3	Polje IV	2.369.565	0	80.537	-
4	Zelena jama - OPPN Zvezna	740.989	319.770	140.483	43,9
5	Nakupi zemljišč	2.127.307	453.000	813.740	179,6
6	Nakup stanovanj na trgu in menjave	105.000	0	346.246	-
7	Novo Brdo E1	3.511.607	12.004.828	10.852.337	90,4
8	Cesta španskih borcev - OPPN, cesta, parkirišča	0	271.899	82.352	30,3
9	Cesta španskih borcev - EU CTN	87.123	378.300	91.917	24,3
10	Rakova jelša I.	1.830	120.000	0	0,0
11	Rakova jelša II.	249.432	2.666.991	1.997.623	74,9
12	Jesihov štradon (OPN)	128.280	99.157	58.550	59,1
13	Rentni odkup	140.000	150.000	200.000	133,3
14	Javno zasebno partnerstvo	48.000	100.000	56.800	56,8
15	Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center)	5.521	180.000	159.578	88,7
16	Litijska - Pesarska - EUP GO-297	39.349	282.742	109.001	38,6
17	Tomačevo - OPPNdp 428 - EUP BE-615,617,618	0	200.000	0	0,0
18	Zunanja ureditev soseske CVG - igrišče	2.635	126.100	7.186	5,7
19	Zelena jama F4	0	0	19.001	-
	SKUPAJ	***12.584.493**	**18.152.786**	**16.128.532**	**88,9**

*V vsoti so tudi zaključeni projekti.

V nadaljevanju podajamo pojasnila za tiste projekte, pri katerih je za leto 2020 načrtovana poraba sredstev:

1. Da so stanovanja čim prej pripravljena za oddajo uspelim upravičencem na 17. in 18. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter 1. javnem razpisu za mlade, se prednostno izvajajo prenove izpraznjenih stanovanjskih enot. Skladno s finančnimi možnostmi in prioritetami se bo izvajalo tudi investicijsko vzdrževanje v zasedenih stanovanjih.
2. Ker izvajalec GOI del na Pečinski ulici 2 ni izpolnil pogodbenih obveznosti, je JSS MOL 14. 8. 2019 odstopil od pogodbe za izvedbo GOI del in unovčil bančno garancijo za dobro izvedbo. Po pridobitvi poročila nadzora o izvedenih delih je JSS MOL začel z aktivnostmi za dokončanje del. Dela so bila – po izvedenem tehničnem pregledu stavbe – dokončana v mesecu septembru 2020, ko je bilo izdano uporabno dovoljenje. Zaradi dodatnih zahtev izvedencev na tehničnem pregledu in zaradi odprave napak na delih, izvedenih po osnovni pogodbi, so končni stroški investicije nekoliko višji od načrtovanih.
3. V stanovanjsko poslovnem kompleksu Polje IV, katerega izgradnja je bila načrtovana v več ločenih fazah, je JSS MOL po zaključku stanovanjskega dela sredi leta 2019, pričel z deli za dokončanje večnamenske dvorane. Uporabno dovoljenje za večnamensko dvorano je bilo pridobljeno avgusta 2020. Trenutno je v teku naročilo za dobavo, izdelavo in namestitev opreme dvorane in pomožnih prostorov, v skladu s PZI. Predvidevamo, da bo projekt večnamenske dvorane, vključno z opremo, finančno zaključen v prvih treh mesecih leta 2021.
4. Na lokaciji Zelena jama (OPPN Zvezna), kjer je predvidena gradnja stanovanjske soseske s 87 stanovanjskimi enotami in skupnostnim prostorom v pritličju enega od objektov, so v letu 2020 tekle aktivnosti za uskladitev in izdelavo OPPN. Dopolnjeni osnutek OPPN bo predvidoma obravnavan na novembrski seji MS MOL. Potrditvi dopolnjenega osnutka OPPN sledi njegova javna razgrnitev. Sprejem OPPN je predviden junija 2021. Vzporedno s postopkom za sprejem OPPN bo potekala izdelava projektne dokumentacije DGD za izgradnjo stanovanjske soseske.
5. Redno spremljamo ponudbo stavbnih zemljišč za izgradnjo neprofitnih stanovanjskih enot v prihodnosti (tako z namenom zaokroževanja lastništva zemljiških kompleksov, kjer že imamo v lasti določena zemljišča, kot z namenom pridobitve zemljišč na območjih, kjer nimamo lastništva zemljišč, pa na njih vidimo potencial za zagotavljanje neprofitnih stanovanjskih enot). Pridobili smo zemljišča za potrebe projektov Povšetova, Zelena jama in Bizovik. Zaradi prejema večjega števila ponudb za odkup zanimivih zemljišč, kot smo načrtovali, se je povečala poraba na postavki nakupa zemljišč.
6. Nakupov stanovanj na trgu zaradi pomanjkanja cenovno primernih stanovanjskih enot v letu 2020 nismo izvajali. Prav tako ni prišlo do nobenega odkupa stanovanja v okviru 18. razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj od upravičencev do najema neprofitnega stanovanja, ki samo zaradi lastništva neprimerne stanovanjske enote, ne bo izpolnjeval pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja in hkrati ne bo imel finančnih sredstev, da bi si kupil primerno stanovanje. Po bruto načelu je v to postavko vključena menjava nepremičnin (Slomškova 33 – Kotnikova 12, Stanežiče 39a – Bratovževa ploščad 36).
7. Izvajalec GOI del je nadaljeval z izgradnjo stanovanjske soseske Novo Brdo E1 s 174 stanovanji v šestih stanovanjskih stavbah in paviljonom ter garažo pod objekti z zmogljivostjo 174 parkirnih mest in 27 parkirnimi mesti na zunanjih površinah. Ocenjujemo, da bodo pogodbeno dogovorjena dela dokončana v skladu s terminskim planom (t. j. v marcu 2021). Z rebalansom predvideno zmanjšanje sredstev na tej postavki sledi korigiranemu finančnemu planu, ki ga je izvajalec predložil JSS MOL.
8. Naselje obstoječih 92 stanovanjskih objektov (v mešani lasti) 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. V septembru 2020 se je začela izvajati rekonstrukcija obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture, ki ga vodi OGDP, JSS MOL pa sodeluje v delu, ki se nanaša na parkirišča (92) z nadstrešnicami in vrtičke. V letu 2020 je bila načrtovana poraba sredstev za izvedbo GOI del, ki pa se zaradi dolgotrajnih upravnih postopkov ni začela v prvotno načrtovanem terminu, kar je razlog za manjšo porabo sredstev, kot je bilo načrtovano.
9. V letu 2020 smo izvajali aktivnosti za pridobitev gradbenih dovoljenj za potrebe obnove, legalizacije in ureditve 36 lastnih stanovanjskih enot v obstoječi soseski Cesta španskih borcev, za

kar JSS MOL kandidira za pridobitev sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (CTN). Realizirana je bila poraba sredstev za izdelavo projektne dokumentacije, poraba sredstev za izvedbo GOI del pa zaradi zamika pri sprejemu odločitve o podpori s strani MOP ne bo realizirana v letu 2020 (poraba se zamika v leto 2021). V letu 2020 načrtujemo še izbiro izvajalca GOI del.

10. Na lokaciji Rakova jelša I bi bilo po grobih ocenah možno zagotoviti okvirno 110 stanovanjskih enot. Del zemljišč na predmetni lokacijo smo namenili za izvedbo pilotnega projekta zadružne stanovanjske gradnje. Odločitev zasebnega partnerja (t. j. stanovanjske zadruge) za sodelovanje pri projektu je bila pogojena z ugodnimi ekonomskimi kazalniki, ki so odvisni zlasti od stroškov gradnje na predmetni lokaciji (potrebno pilotiranje). Ko smo pridobili najugodnejšo ponudbo za izvedbo del za projekt Rakova jelša II, smo s stroški izvedbe GOI del za ta primerljivi projekt seznanili potencialnega zasebnega partnerja (stanovanjsko zadrugo), ki pa se še ni opredelil do sodelovanja pri projektu. Iz navedenega razloga tudi še ni prišlo do objave razpisa za JZP, ki bi bil podlaga za izbiro zasebnega partnerja (t. j. stanovanjske zadruge). Kakršnakoli realizacija porabe sredstev na tem projektu v letu 2020 ni predvidena.
11. Novembra 2019 je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za izgradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša II s 156 stanovanjskimi enotami v petih objektih, pritličnim objektom z javnim zasebnim programom ter ureditev pripadajoče komunalne, energetske, prometne in zunanje ureditve. Izvajalec GOI del je bil uveden v delo 15. 7. 2020. Zaradi manjšega časovnega zamika začetka izvedbe del, se načrtuje nekoliko manjša poraba sredstev na tej postavki. GOI dela se izvajajo v skladu s prejetim terminskim načrtom.
12. Po izbiri natečajne rešitve v decembru 2018 smo julija 2020 na UE vložili zahtevo za izdajo GD za gradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon, v okviru katere načrtujemo izgradnjo 44 stanovanjskih enot s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo. Relativno velik časovni zamik med izbiro natečajne rešitve in vložitvijo zahteve za izdajo GD je zlasti v čakanju na sklep ARSO v predhodnem postopku (odločitev glede potrebnosti presoje vplivov na okolje in pridobitve okoljevarstvenega soglasja) in izdelavi projektne dokumentacije za rekonstrukcijo in dograditev GJI in ceste Jesihov štradon. Ker se v letu 2020 ni začela načrtovana izdelava PZI projektov, načrtovana poraba sredstev ni taka, kot smo prvotno načrtovali.
13. Po že znanem modelu rentnega odkupa smo v februarju 2020 objavili javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtne služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let. Na podlagi pravočasne vloge smo v začetku oktobra 2020 z upravičencema uskladili bistvene sestavine pravnega posla za nakup stanovanja po predmetnem modelu. Ker je stanovanje nekoliko večje in v centru mesta, je potrebno nekoliko povečati sredstva na tej postavki.
14. Po modelu nakupa stanovanj v obliki deljenega lastništva v javno zasebnem partnerstvu smo v februarju 2020 objavili ustrezni javni razpis. Po predmetnem razpisu smo prejeli skupno 8 vlog (2 zavrženi, 5 zavrnjenih, 1 ugodena). Upravičenka, ki je izpolnjevala pogoje za upravičenca, je v odkup predlagala primerno stanovanje. Prodajna pogodba je bila sklenjena 25. 9. 2020. Poraba sredstev v letu 2020 na tej postavki bo nižja od prvotno načrtovane.
15. JSS MOL (v sodelovanju z ostalimi oddelki MOL) razvija projekt pretežno stanovanjske soseske v območju OPPN Novi center z javnimi vsebinami v delu pritličij ob Povšetovi cesti in zbirnim centrom Snage. Na območju bo – po letos realizirani pridobitvi dodatnih zemljišč – možno zgraditi okoli 400 javnih najemnih stanovanj. V letu 2020 so potekale izdelava strokovnih podlag ter priprave na izvedbo natečaja za izbiro najboljše urbanistične in arhitekturne rešitve. Objava natečaja je načrtovana konec leta 2020. Del načrtovane porabe je bil predviden za odstranitev obstoječih objektov na zemljiščih v lasti JSS MOL, ki pa v letu 2020 ne bo realizirana (se zamika v leto 2021).
16. Ob križišču Litijske s Pesarsko cesto v Ljubljani, se po v juniju 2020 zaključenem javnem natečaju načrtuje izgradnja nove stanovanjske soseske s 97 neprofitnimi najemnimi stanovanji, z javnim programom v pritličju ob Pesarski cesti, s podzemno garažo, zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno infrastrukturo. V sklopu načrtovanih večstanovanjskih stavb sta predvideni tudi 2 stanovanjski enoti, namenjeni sobivanju starejših. Natečajna rešitev bo v fazi projektiranja nadgrajena, saj se je JSS MOL odločil, da bo zagotovil parkiranje v treh podzemnih etažah. V teku je izdelava projektne dokumentacije. Gradnja se bo predvidoma začela v letu 2021 in predvidoma končala v letu 2023. Zaradi časovnih zamikov aktivnosti pri razvoju projekta

(razlogi: dogovarjanje z lastniki sosednjih zemljišč o zaokrožitvi lastništva zemljišč, pritožba soseda na parcelacijo, sprememba števila etaž podzemne garaž) se zmanjšuje poraba sredstev.

17. Na posameznih zemljiščih v območju OPPNdp 428 Tomačevo - EUP BE-615, BE-617 in BE-618 bi bilo po prometni in komunalni ureditvi območja možno zgraditi 37 neprofitnih stanovanjskih enot. V letu 2020 je JSS MOL načrtoval pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za navedeno gradnjo stanovanjskih enot. Ker se v letu 2020 niso izvajale aktivnosti za prometno in komunalno ureditev območja, se tudi niso mogle izvajati s strani JSS MOL načrtovane aktivnosti, kar je tudi vzrok, da na navedeni postavki ni porabe sredstev.
18. V letu 2019 je JSS MOL na zemljiščih južno od stanovanjske soseske Cesta v Gorice, ki so v lasti JSS MOL, začel razvijati projekt ureditve javnega športnega igrišča, skladno z gradbenim in uporabnim dovoljenjem za izgradnjo stanovanjske soseske. Izdelana je bila projektna dokumentacija (IDZ in PZI). Zaradi usklajevanja projekta s pristojnimi oddelki MOL in zaradi zahtev soglasodajalcev po dopolnitvi PZI dokumentacije, je v izvedbi projekta prišlo do zamika porabe sredstev v leto 2021.
19. Za potrebe realizacije projekta pridobitve 88 stanovanj z 88 parkirnimi mesti v Zeleni jami (s sklenitvijo menjalne in prodajne pogodbe z družbo KOSS) je bilo potrebno predhodno pridobiti zemljišče od MOL.V avgustu sta bile z družbo KOSS projektna in nepremičninska družba d.o.o. sklenjeni menjalna pogodba s katero je JSS MOL menjal zemljišča v izmeri 2.346 m2 na tej lokaciji za 8 stanovanj in 5 parkirnih mest in prodajna pogodba s katero bo JSS MOL pridobil 80 stanovanj in 83 parkirnih mest, ki bodo predvidoma zgrajena konec leta 2022.

2. Drugi odhodki in izdatki

Sredstva za delovanje JSS MOL zagotavlja ustanovitelj v predlogu proračuna za leto 2020 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 načrtovani v višini 2.266.889 evrov. Od tega za plače in prispevke 1.980.037 evrov.

Sredstva za izdatke za blago in storitve se z rebalansom zmanjšujejo na 3.323.888 evrov. Največji delež predstavljajo izdatki za tekoče vzdrževanje (konto 4025) stanovanjskega fonda, stroške upravnikov ter zavarovanje in podobno, ki se z 3.764.843 evrov zmanjšujejo na 3.022.379 evrov. Med večjimi obnovami smo zaključili 2. del sanacije strehe na Bobrovi 7, sanacijo stavbe Cesta v Gorice 25 in zamenjavo strehe in kotlovnice na Bavdkovi 1. Pričeli bomo obnovo fasade v soseski Nove Poljane (Jakopičeva). Zamikajo se sanacija objekta Cesta v Gorice 27, zamenjava strehe na Steletovi 8 ter vgradnja dvigala v objektu Ulica Hermana Potočnika 9.

Med izdatke za blago in storitve sodijo tudi stroški za pisarniški material in druge storitve, posebni material in storitve, stroški za komunikacije, prevozni stroški, stroški izvršb in sodni stroški ter drugi operativni odhodki.

Za plačilo obresti poslovnim bankam, SSRS ter obresti na vrnjene lastne udeležbe načrtujemo sredstva v višini 120.166 evrov.

Za nadomeščanje medletne porabe sredstev rezervnega sklada na osnovi devetmesečnih podatkov načrtujemo 254.014 evrov.

Sredstva za tekoče transfere posameznikom, kamor sodijo subvencije tržnih najemnin, subvencije za neprofitne najemnine izplačane drugim lastnikom, izredne pomoči ter razne odškodnine, se zmanjšujejo na 2.656.088 evrov.

Kot drugi tekoči transferi so prikazana sredstva kupnin iz privatizacije, ki se skladno z zakonskimi določili mesečno odvajajo Slovenskemu državnemu holdingu (10 % kupnin) ter plačilo 2 % davka na promet nepremičnin in so ocenjeni v višini 3.315 evrov.

Na letošnji razpis ugodnih stanovanjskih posojil za obnovo in sanacijo skupnih delov stanovanjskih hiš nismo prejeli nobene vloge. Izvedena so bila izplačila posojil po lanskem razpisu v višini 9.706 evrov.

Za odplačilo dolga za najeta posojila in vračila lastnih udeležb so načrtovana sredstva v višini 2.073.652 evrov.

VI. PRIČAKOVANI REZULTATI

Tudi v letu 2020 se omogoča pestra stanovanjska ponudba. Nadaljevalo in razvijalo se bo že začete projekte pridobivanja stanovanjskih enot opredeljenih v Stanovanjskem programu MOL 2019 – 2022 in iskalo možnosti za zmanjšanje stanovanjskega primanjkljaja v občini ter zagotavljanje dolgoročno boljših pogojev za bivanje občanov.

Ohranjamo obstoječi stanovanjski najemni fond tako v okviru vzdrževalnih kot modernizacijskih in prenovitvenih del. Pri tem je velik poudarek dan energetski učinkovitosti tako pri novogradnji kot pri vzdrževanju obstoječega fonda.

Z zaključitvijo izgradnje na Pečinski ulici 2 smo pridobili 6 stanovanjskih enot. Nadaljuje se z izgradnjo stanovanjske soseske Novo Brdo E1, kjer bo zgrajenih skupaj 174 stanovanj, ki bodo končana predvidoma marca 2021. Po pridobitvi gradbenega dovoljena (v letu 2019) in pridobitvi PZI je najugodnejši izvajalec pričel z izgradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša II, kjer bo zgrajenih 156 stanovanjskih enot. Izbrani izvajalec je v oktobru pričel z rekonstrukcijo prostorov na Kunaverjevi ulici 12-14, kjer bomo pridobili 3 stanovanjske enote. Nadaljujemo z aktivnostmi za obnovo, legalizacijo in ureditev hišic v obstoječi soseski Cesta španskih borcev, kjer se je septembra pričelo tudi z rekonstrukcijo obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture. Izvajamo aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon s 44 stanovanjskimi enotami in izdelavo dokumentacije za OPPN Zvezna in izgradnjo stanovanjske soseske z 87 stanovanjskimi enotami.
Razvijamo projekte Rakova jelša I, Komunalna cona Povšetova, Litijska – Pesarska in Tomačevo (OPPNdp-428). Pridobivali smo zemljišča za razvoj novih stanovanjskih sosesk Povšetova, na območju Zelene jame in Bizovik.

Kot pomoč občanom, ki si sami rešujejo stanovanjsko vprašanje smo 21. 2. 2020 objavili:

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

Nadaljujemo z dodeljevanjem stanovanj uspelim upravičencem na 17. javnem razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in drugim upravičencem skladno s stanovanjskim programom MOL. Z objavo seznama upravičencev v avgustu smo zaključili obdelavo vlog 18. javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Zaključili bomo z dodeljevanjem stanovanj uspelim na 1. javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj z neprofitno najemnino mladim do 29. leta starosti. V septembru smo objavili 2. javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj za mlade.

Po izpraznitvi enega bivalnega ateljeja smo v septembru objavili Javni razpis za oddajo bivalnega ateljeja v najem.

Izvajali bomo dodelitve izpraznjenih oskrbovanih stanovanj po 3. in 4. odprtem javnem razpisu, ki smo ga zaprli z objavo 5. odprtega javnega razpisa za dodelitev namenskih najemnih oskrbovanih stanovanj v najem dne 16. 3. 2020.

Dodelitve hišniških stanovanj se izvajajo v sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL na podlagi Pravilnika o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem, dodeljevanje službenih stanovanj pa na podlagi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem.

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

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

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

Sproti bomo izplačevali z odločbo centrov za socialno delo priznane subvencije najemnine in s tem materialno ogroženim občanom omogočali primerno stanovanje glede višine najemnine.

Sašo RINK
DIREKTOR

Priloge:
Finančnega načrta:

A. Bilanca prihodkov in odhodkov
B. Račun finančnih terjatev in naložb
C. Račun financiranja

Kadrovski načrt JSS MOL za leti 2020 in 2021

REBALANS FINANČNEGA NAČRTA JSS MOL ZA LETO 2020

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2019	Finančni načrt 2020	Rebalans FN 2020	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
A		BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	101	I. SKUPAJ PRIHODKI	19.152.422	19.636.002	18.472.615	94,1
	102	TEKOČI PRIHODKI	7.868.462	8.022.571	7.838.103	97,7
71	140	NEDAVČNI PRIHODKI	7.868.462	8.022.571	7.838.103	97,7
710	141	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	7.578.224	7.722.744	7.642.753	99,0
7102	143	Prihodki od obresti	65	10	0	0,0
7103	144	Prihodki od premoženja	7.578.158	7.722.734	7.642.753	99,0
713	149	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	6.999	7.033	8.116	115,4
714	150	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	283.240	292.794	187.235	64,0
7141	152	Drugi nedavčni prihodki	283.240	292.794	187.235	64,0
72	153	KAPITALSKI PRIHODKI	2.092.694	1.961.082	1.375.791	70,2
7200	155	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	1.430.970	1.161.082	1.019.000	87,8
7221	164	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	643.783	800.000	354.702	44,3
7222	165	Prihodki od prodaje premož.pravic in drugih neopr.sred.	17.941	0	2.089	-
73	166	PREJETE DONACIJE	0	0	0	-
74	176	TRANSFERNI PRIHODKI	8.909.404	9.376.265	9.258.721	98,8
740	177	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	8.859.664	9.376.265	9.258.721	98,8
7401	179	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	8.859.664	9.376.265	9.258.721	98,8
741	183	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA- KOHEZIJSKI SKLAD	49.740	0	0	-
7413	187	Prejeta sredstva iz državnega proračuna- Kohezijski sklad	49.740	0	0	-
78	192	PREJETA SREDSTVA IZ EU	281.861	276.084	0	0,0
7830	209	Prejeta sredstva iz EU Kohezijski skladi	281.861	276.084	0	0,0
	221	II. SKUPAJ ODHODKI	21.420.138	27.758.248	24.603.636	88,6
40	222	TEKOČI ODHODKI	5.987.954	6.499.301	5.678.105	87,4
400	223	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	1.649.266	1.713.689	1.702.162	99,3
4000	224	Plače in dodatki	1.448.067	1.510.476	1.512.165	100,1
4001	225	Regres za letni dopust	54.749	55.275	56.858	102,9
4002	226	Povračila in nadomestila	94.044	98.666	83.868	85,0
4003	227	Sredstva za delovno uspešnost	13.552	13.522	13.522	100,0
4004	228	Sredstva za nadurno delo	32.378	27.916	27.916	100,0
4009	230	Drugi izdatki zaposlenim	6.476	7.834	7.834	100,0
401	231	PRISPEVKI DELODAJALCA ZA SOCIALNO VARNOST	264.057	277.875	277.875	100,0
4010	232	Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	130.572	137.531	137.531	100,0
4011	233	Prispevki za zdravstveno zavarovanje	107.109	112.826	112.826	100,0
4012	234	Prispevki za zaposlovanje	873	918	918	100,0

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2019	Finančni načrt 2020	Rebalans FN 2020	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
4013	235	Prispevki za starševsko varstvo	1.511	1.591	1.591	100,0
4015	236	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	23.993	25.009	25.009	100,0
402	**237**	**IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE**	**3.679.188**	**4.093.348**	**3.323.888**	**81,2**
4020	238	Pisarniški in splošni material in storitve	60.809	55.768	52.535	94,2
4021	239	Posebni material in storitve	29.668	10.585	51.006	481,9
4022	240	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	50.604	44.214	59.729	135,1
4023	241	Prevozni stroški in storitve	151	378	293	77,5
4024	242	Izdatki za službena potovanja	13.742	12.049	2.671	22,2
4025	243	Tekoče vzdrževanje	3.256.061	3.764.843	3.022.379	80,3
4026	244	Poslovne najemnine in zakupnine	21.900	25.351	24.545	96,8
4027	245	Kazni in odškodnine (poravnave)	100.000	0	0	-
4028	246	Davek na izplačane plače	0	0	0	-
4029	247	Drugi operativni odhodki	146.252	180.160	110.731	61,5
403	**248**	**PLAČILA DOMAČIH OBRESTI**	**125.698**	**89.763**	**120.166**	**133,9**
4031	250	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	33.641	38.651	30.820	79,7
4033	252	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	92.058	51.112	89.346	174,8
409	**260**	**REZERVE**	**269.745**	**324.626**	**254.014**	**78,3**
4093	264	Sredstva za posebne namene - rezervni sklad	269.745	324.626	254.014	78,3
4098	265	Rezervacije za kreditna tveganja	0	0	0	-
41	**266**	**TEKOČI TRANSFERI**	**2.705.587**	**2.785.294**	**2.659.402**	**95,5**
411	**271**	**TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM**	**2.701.609**	**2.781.979**	**2.656.088**	**95,5**
4119	280	Subjektne subvencije - drugi lastniki	190.223	196.151	195.655	99,8
4119	280	Tržne subvencije	2.509.751	2.583.997	2.460.145	95,2
4119	280	Drugi transferi posameznikom	1.636	1.831	288	15,7
413	**282**	**DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI**	**3.978**	**3.315**	**3.315**	**100,0**
4132	285	Tekoči transferi v javne sklade	73	73	73	99,6
4134	287	Tekoči transferi v državni proračun	3.905	3.242	3.242	100,0
42	**295**	**INVESTICIJSKI ODHODKI**	**12.726.597**	**18.473.653**	**16.266.128**	**88,1**
420	**296**	**NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV**	**12.726.597**	**18.473.653**	**16.266.128**	**88,1**
4200	297	Nakup zgradb in prostorov	293.000	250.000	603.046	241,2
4201	298	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	-
4202	299	Nakup opreme	30.469	138.908	20.138	14,5
4203	900	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0	0	-
4204	901	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	6.588.643	14.904.753	12.592.103	84,5
4205	902	Investicijsko vzdrževanje in obnove	1.161.144	981.959	979.070	99,7
4206	903	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	3.770.239	453.000	952.741	210,3
4207	904	Nakup nematerialnega premoženja	80.407	0	87.459	-
4208	905	Študije o izvedljivosti projektov, proj. dokum., nadzor in invest. inž.	802.694	1.745.033	1.031.572	59,1

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2019	Finančni načrt 2020	Rebalans FN 2020	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
	928	**III. PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI**	**2.267.716**	**8.122.246**	**6.131.021**	**75,5**
B		**RAČUN TERJATEV IN NALOŽB**				
75	**301**	**IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL**	**17.090**	**13.035**	**14.691**	**112,7**
750	**302**	**PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL**	**16.565**	**12.486**	**14.142**	**113,3**
7500	303	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	16.565	12.486	14.142	113,3
752	**319**	**KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE**	**526**	**549**	**549**	**100,0**
44	**321**	**V. DANA POSOJILA**	**10.042**	**50.000**	**9.706**	19,4
440	**322**	**DANA POSOJILA**	**10.042**	**50.000**	**9.706**	19,4
4400	323	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	10.042	50.000	9.706	19,4
	348	**VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA**	**7.049**	**-36.965**	**4.985**	**-13,5**
C		**RAČUN FINANCIRANJA**				
50	**351**	**VII. ZADOLŽEVANJE**	**2.609.158**	**10.140.412**	**8.273.493**	**81,6**
500	**352**	**DOMAČE ZADOLŽEVANJE**	**2.609.158**	**10.140.412**	**8.273.493**	**81,6**
5001	354	Najeti kratkoročni krediti pri poslovnih bankah	0	0	0	-
5003	356	Najeti dolgoročni krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	2.426.251	9.990.112	8.118.764	81,3
5003	356	Lastna udeležba - Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	182.907	150.300	154.730	103,0
55	**364**	**VIII. ODPLAČILA DOLGA**	**2.055.447**	**1.981.201**	**2.073.652**	**104,7**
550	**365**	**ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA**	**2.055.447**	**1.981.201**	**2.073.652**	**104,7**
5501	367	Odplačila kratkoročnih kreditov poslovnim bankam	0	0	0	-
5501	367	Odplačilo dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	558.140	558.140	558.140	100,0
5503	369	Odplačila dolgoročnih kreditov drugim domačim kreditodajalcem	1.261.216	1.221.633	1.267.158	103,7
5503	369	Vračila lastnih udeležb	236.092	201.428	248.355	123,3
	378	**IX. NETO ODPLAČILO DOLGA - ZADOLŽEVANJE**	**-553.711**	**-8.159.211**	**-6.199.841**	**76,0**
	379	**X. POVEČANJE/ ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH**	**-1.706.956**	**0**	**73.805**	**-**

Digitalni podpis

Podpisnik: SAŠO RINK
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Številka certifikata: 00A056717E0000000057720CE3D
Potek veljavnosti: 18. 12. 2022
Čas podpisa: 13. 10. 2020 14:15

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

KADROVSKI NAČRT
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

Oktober 2020

Na podlagi Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe), Zakona o delovnih razmerjih (Uradni list RS, št. 21/13 in spremembe) ter Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01 in spremembe), sprejema direktor

KADROVSKI NAČRT
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETI 2020 IN 2021

1. člen

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana z dne 20.12.2018 in sprememb, objavljenih 18.01.2019, 21.02.2019 ter 18.12.2019, določa 75 delovnih mest iz plačne skupine I in plačne skupine J.

2. člen

Kadrovski načrt:

VIR FINANCIRANJA	**Število zaposlenih 1. januarja posameznega leta**	**Dovoljeno ali ocenjeno število zaposlenih 1. januarja naslednjega leta**
1. Državni proračun	/	/
2. Proračun občin	61	62
3. ZZZS in ZPIZ	/	/
4. Druga javna sredstva za opravljanje javne službe (npr. takse, pristojbine, koncesnine, RTV - prispevek)	/	/
5. Sredstva od prodaje blaga in storitev na trgu	/	/
6. Nejavna sredstva za opravljanje javne službe in sredstva prejetih donacij	/	/
7. Sredstva Evropske unije ali drugih mednarodnih virov skupaj s sredstvi sofinanciranja iz državnega proračuna	/	/
8. Sredstva ZZZS za zdravnike sekundarije, zdravnike in doktorje dentalne medicine specializante, zdravstvene delavce pripravnike,	/	/

zdravstvene sodelavce pripravnike; sredstva raziskovalnih projektov in programov ter sredstva za projekte in programe namenjene internacionalizaciji ter kakovosti izobraževanja in znanosti (namenska sredstva)		
9. Sredstva iz sistema javnih del	/	/
10. Sredstva za zaposlene na podlagi Zakona o ukrepih za odpravo posledic žleda med 30. januarjem in 10. februarjem 2014 (Uradni list RS, št. 17/14 in 14/15 - ZUUJFO)	/	/
Skupno število vseh zaposlenih (od 1. do 10. točke)	**61**	**62**
Skupno število zaposlenih pod točkami 1, 2, 3, in 4	**61**	**62**
Skupno število zaposlenih pod točkami 5, 6, 7, 8, 9 in 10	/	/

Tabela 1

3. člen

NAZIV DELOVNEGA MESTA	Veljavna sistemizacija		Stanje 01.01.2020		Predvideno stanje na dan 01.01.2021	
	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. zapo.
Sodelavec za stanovanjske zadeve	V	1	V	1	V	1
Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve	VI	2	VI	2	VI	2
Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve	VII/1	15	VII/1	14	VII/1	14
Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve – vodja službe	VII/1	1	VII/1	1	VII/1	1
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II	VII/2	2	VII/2	1	VII/2	1

Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I	VII/2	6	VII/2	4	VII/2	4
Svetovalec direktorja za stanovanjske zadeve	VII/2	6	VII/2	6	VII/2	6
Svetnik za stanovanjske zadeve – vodja službe	VII/2	5	VII/2	5	VII/2	5
Svetnik za stanovanjske zadeve	VII/2	7	VII/2	6	VII/2	6
Podsekretar za stanovanjske zadeve	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	0
Podsekretar za stanovanjske zadeve – vodja sektorja	VII/2	4	VII/2	4	VII/2	4
Direktor	VII/2	1	VII/2	1	VII/2	1
SKUPAJ		**51**		**45**		**45**

Tabela 2 - Struktura zaposlenih po izobrazbi v plačni skupini I

NAZIV DELOVNEGA MESTA	Veljavna sistemizacija		Stanje 01.01.2020		Predvideno stanje na dan 01.01.2021	
	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. zapo.
Samostojni strokovni sodelavec V	V	7	V	4	V	4
Višji referent VI (II)	VI	1	VI	0	VI	0
Glavni knjigovodja VI	VI	3	VI	3	VI	3
Finančnik VII/1	VII/1	2	VII/1	2	VII/1	2
Glavni računovodja VII/1	VII/1	1	VII/1	1	VII/1	1
Strokovni sodelavec VII/1	VII/1	3	VII/1	3	VII/1	3
Informatik VII/1	VII/1	1	VII/1	1	VII/1	1
Finančnik VII/2 (II)	VII/2	1	VII/2	1	VII/2	1
Notranji revizor VII/2	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	0
Analitik VII/2 (I) – vodja službe	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	0
Analitik VII/2 (I)	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	0
Finančnik VII/2 (I)	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	0
Glavni računovodja VII/2 – vodja službe	VII/2	1	VII/2	1	VII/2	1
SKUPAJ		**24**		**16**		**16**

Tabela 3 - struktura zaposlenih po izobrazbi v plačni skupini J

4. člen

Obrazložitev načrta

Pravilnik o notranji sistemizaciji in organizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana določa 75 delovnih mest. Na dan 1. 1. 2020 je bilo na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana zaposlenih 61 uslužbencev za nedoločen čas iz plačne skupine I in plačne skupine J, katerih plače se financirajo iz proračuna Mestne občine

Ljubljana. V letih 2020 in 2021 se načrtuje 62 zaposlenih, katerih plače se financirajo iz proračuna Mestne občine Ljubljana, že obstoječe zaposlitve pa so potrebne za opravljanje vseh tekočih del in nalog Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana. Kadrovska struktura zaposlenih v letih 2020 in 2021 se bo prilagajala potrebam sprememb zakonodaje kakor tudi izvajanju ostalih del in nalog. Za vse zaposlitve se v skladu z veljavno zakonodajo in Kadrovskim načrtom Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, pridobi soglasje župana Mestne občine Ljubljana.

JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA / 1 /

Sašo Rink
Direktor

Kadrovski načrt je objavljen na intranetni strani Sklada dne: 13. 10. 2020.