



Mestna občina
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Številka: 014-65/2023-1

Datum: 6. 11. 2023

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 Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2024

POROČEVALCA: Sašo RINK, direktor JSS MOL
Natalija RUS, vodja Finančnega sektorja JSS MOL

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za finance

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2024.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

sklep št. 6/4 Nadzornega sveta JSS MOL
Predlog Finančnega načrta JSS MOL za leto 2024

PREDLOG

FINANČNI NAČRT

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

ZA LETO 2024

Ljubljana, oktober 2023

KAZALO

I.	UVOD.....	3
II.	IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB	4
III.	FINANČNI NAČRT	5
IV.	NAČRTOVANI VIRI SREDSTEV.....	5
	1. Prejemki iz lastnih sredstev	6
	2. Transferni prihodki iz občinskih in državnega proračuna	7
	3. Prejeta sredstva iz Evropske unije.....	8
	4. Zadolževanje	8
V.	NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV	8
	1. Investicijski odhodki.....	8
	2. Drugi odhodki in izdatki	12
VI.	PRIČAKOVANI REZULTATI	13
VII.	PRILOGE	15
	1. Finančni načrt JSS MOL za leto 2024.....	15
	2. Kadrovski načrt	18

Okrajšave pojmov v poročilu so predstavljene po abecedi:

CSD – Centri za socialno delo
DGD – Dokumentacija za gradbeno dovoljenje
DRSV – Direkcija Republike Slovenije za vode
GOI – Gradbeno obrtniška in instalacijska dela
IDP – Idejni projekt
IDZ – Idejna zasnova
JSS MOL – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
MFE – Mikro sončna elektrarna
MOL – Mestna občina Ljubljana
MS MOL – Mestni svet Mestne občine Ljubljana
MU – Mestna uprava Mestne občine Ljubljana
NOO – Načrt za okrevanje in odpornost
OGDP – Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet Mestne občine Ljubljana
OPN – Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana
OPN ID – Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – Izvedbeni del
OPPN – Občinski podrobni prostorski načrt
ORN – Oddelek za ravnanje z nepremičninami Mestne občine Ljubljana
OUP – Oddelek za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana
OVO – Oddelek za varstvo okolja Mestne občine Ljubljana
PZI – Projekt za izvedbo
PZR – Projekt za razpis
RS – Republika Slovenija
SRPI – Služba za razvojne projekte in investicije v Mestni občini Ljubljana
SSRS – Stanovanjski sklad Republike Slovenije
SVRK – Služba Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko
TOM – Temeljna obrestna mera
ZAG – Zavod za gradbeništvo
ZRMK – Zavod za raziskavo materiala in konstrukcij
ZVEtL-1 – Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in ugotavljanju pripadajočega zemljišča

I. UVOD

MOL je v skladu z Zakonom o javnih skladih z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana¹ ustanovila javni finančni in nepremičninski sklad Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, Ljubljana, ki je začel 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.

JSS 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 stanovanjskih stavb konstantno izboljšuje obstoječe stanovanjske enote. Tako pri gradnji novih stanovanjskih stavb, kot pri prenovi obstoječega stanovanjskega fonda, se zagotavlja energetska učinkovitost. Zaradi ekonomičnosti in enotnosti poslovanja je MOL pretežni del svojih stanovanj in zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji že prenesla v namensko premoženje JSS MOL, ki bo razvijal in izvajal projekte za zagotavljanje stanovanjske oskrbe občanov.

Projekti, za katere se načrtuje poraba sredstev v letu 2024, so vključeni v Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026, ki je bil obravnavan in sprejet na seji Mestnega sveta MOL v aprilu 2023. Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 je pripravljen na podlagi določil Stanovanjskega zakona - SZ-1 in njegovih podzakonskih aktov ter ob upoštevanju načel in usmeritev iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025².

Finančni načrt JSS MOL za leto 2024 je usklajen z zneski, ki so bili posredovani v okviru SRPI za potrebe predloga Odloka o proračunu MOL za leto 2024 in bo obravnavan na novembrski seji Mestnega sveta MOL (Priloga 1).

Priprava Finančnega načrta JSS MOL za leto 2024 temelji na Zakonu o javnih financah³ in podzakonskih aktih, sprejetih na njegovi podlagi. Pri pripravi je upoštevano Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnih in občinskih proračunov⁴ (v nadaljevanju: Navodilo).

Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2023 in 2024⁵ v 64. členu določa, da morajo posredni uporabniki proračuna ob sprejetju programa dela in finančnega načrta sprejeti tudi kadrovski načrt. Kadrovski načrt za leto 2024 je priložen v Prilogi 2.

Finančni načrt 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 prava⁶.

Sestavljajo ga naslednji izkazi in sicer:

- A. **Bilanca prihodkov in odhodkov** - Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov,
- B. **Račun finančnih terjatev in naložb** - Izkaz računa finančnih terjatev in naložb drugih uporabnikov in
- C. **Račun financiranja** - Izkaz računa financiranja drugih uporabnikov.

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

2 Uradni list RS, št. 92/15.

3 Uradni list RS, št. 11/11-UPB, 14/13-popr. ... 13/18 in 195/20-odl.US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23.

4 Uradni list RS, št. 91/00 in 122/00.

5 Uradni list RS, št. 150/22, 65/23, 76/23 – ZJF-I in 97/23.

6 Uradni list RS, št. 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16, 75/17, 82/18, 79/19, 10/21, 203/21 in 158/22.

V Finančnem načrtu JSS MOL za leto 2024 so v posameznih kolonah prikazani:

1. podatki o realizaciji za leto 2022,
2. podatki o rebalansu finančnega načrta za leto 2023,
3. podatki o finančnem načrtu za leto 2024,
4. indeks finančnega načrta 2024 na rebalans finančnega načrta 2023.

Prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki JSS MOL so prikazani po ekonomski klasifikaciji z upoštevanjem enotnega kontnega načrta, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava, pri čemer se upošteva načelo denarnega toka.

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

Finančni načrt JSS MOL za leto 2024 je pripravljen na osnovi prejetih navodil⁷, poslovanja preteklih let in realizacije prvih devetih mesecev leta 2023, sklenjenih pogodb ter ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta.

Poslovni cilj JSS MOL je, da bo obseg finančnih sredstev, na katere lahko JSS MOL vpliva, 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.

Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL v denarju, ki predstavlja pravno podlago za realizacijo kapitalskega transfera na proračunski postavki »061004 Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih« bo pripravljen in posredovan na sejo MS MOL v višini 7 mio evrov. Znesek kapitalskega transfera je namenjen za finančno zapiranje projektov gradnje stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova in Rakova jelša I ter za nakup stanovanjskih enot v Zeleni jami – F4 in oskrbovanih stanovanj v soseski Črnuški bajer. V primeru terminskih zamikov pri zgoraj navedenih projektih, se lahko kapitalski transfer nameni tudi za ostale investicijske projekte, s katerimi bo JSS MOL v letu 2024 zagotavljal (bodisi z nakupom, novo-gradnjo ali prenovo) dodatne neprofitne stanovanjske enote. V letu 2024 se načrtuje tako povečanje kot tudi zmanjšanje vrednosti namenskega premoženja s stvarnim vložkom, vendar še ni mogoče predvideti končne vrednosti, ker so postopki pridobitve ustreznih mnenj in cenitev še v teku.

Nove dolgoročne zadolžitve v letu 2024 so predvidene v višini 14,9 mio evrov in sicer za izvedbo investicijskih projektov Zelena jama – Zvezna, Litijska – Pesarska, Rakova jelša I in Zelena jama – F4.

Prednostne naloge JSS MOL za leto 2024 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.

⁷ Navodila za pripravo rebalansa proračuna MOL II za leto 2023 ter priprava predloga proračuna MOL 2024 in 2025 v okviru Službe SRPI z dne 3. 10. 2023

III. FINANČNI NAČRT

Skupni izdatki so načrtovani v višini 52.012.702 evrov in so uravnoteženi s prejemki.

Tabela 1: Finančni načrt JSS MOL za leto 2024

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2022	Rebalans FN 2023	FN 2024	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	I. SKUPAJ PRIHODKI	22.381.582	22.016.275	34.844.142	158,3
	II. SKUPAJ ODHODKI	21.717.676	17.515.459	49.007.342	279,8
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	663.906	4.500.816	-14.163.201	-314,7
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	14.408	15.670	14.313	91,3
44	V. DANA POSOJILA	20.318	50.000	50.000	100,0
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	-5.910	-34.330	-35.687	104,0
C	RAČUN FINANCIRANJA				
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	3.113.699	627.332	17.154.247	2.734,5
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	3.675.056	2.377.835	2.955.360	124,3
	IX. NETO ODPLAČILA DOLGA/ POVEČANJE ZADOLŽEVANJA (VII. - VIII.)	-561.357	-1.750.503	14.198.887	-811,1
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	25.509.689	22.659.277	52.012.702	229,5
	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)	25.413.050	19.943.294	52.012.702	260,8
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	96.639	2.715.983	0	0,0

V bilanci A – Bilanca prihodkov in odhodkov načrtovani prihodki znašajo 34.844.142 evrov in so za 14.163.201 evrov nižji od načrtovanih odhodkov.

V bilanci B - Računu finančnih terjatev in naložb načrtujemo za 14.313 evrov vračil danih posojil in za 50.000 evrov novih danih posojil, kar bo preseгло prejeta vračila za 35.687 evrov.

V bilanci C – Računu financiranja načrtujemo novo zadolžitev za 17.154.247 evrov. Redno se plačuje anuitete za že najeta posojila in vrača lastne udeležbe skladno s sklenjenimi pogodbami in sklepi. Odplačila so ocenjena na 2.955.360 evrov, neto zadolžitev pa se bo povečala za 14.198.887 evrov.

IV. NAČRTOVANI VIRI SREDSTEV

Načrtovani viri sredstev so razvidni iz spodnje preglednice.

Tabela 2: Finančni načrt JSS MOL po posameznih virih sredstev

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2022	Rebalans FN 2023	FN 2024	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	11.130.972	12.636.337	13.444.132	106,4
2	Transforni prihodki občinskih proračunov	8.012.470	6.287.309	13.486.000	214,5
3	Transforni prihodki iz državnega proračuna	2.920.810	3.102.300	3.107.000	100,2
4	Transforni prihodki RS	66.152	0	0	-
5	Prejeta sredstva EU	265.585	6.000	4.821.323	-
6	Zadolževanje/lastne udeležbe	3.113.699	627.332	17.154.247	2.734,5
	Skupaj prejemki	25.509.689	22.659.277	52.012.702	229,5

Prejemki so načrtovani v višini 52.012.702 evrov oz. 129,5 % več kot v rebalansu finančnega načrta 2023. Prihodki iz lastnih sredstev so načrtovani v višini 13.444.132 evrov.

Načrtovani transferni prihodki iz občinskih proračunov znašajo 13.486.000 evrov, od tega je denarni vložek ustanovitelja MOL v namensko premoženje sklada v višini 7.000.000 evrov.

Dne 20. 7. 2022 je bila izdana odločba o odobritvi zneska sofinanciranja projekta Nakup – Zelena jama (F4) v višini 4.876.573 evrov iz evropskih sredstev Načrta za okrevanje in odpornost (NOO). Ker je prišlo do spremenjenih okoliščin (z aneksom št. 4 k pogodbi določenih 70 parkirnih mest), je načrtovani znesek 4.821.323 evrov. Ker se financiranje nakupa zamika v leto 2024, bo v letu 2024 bila izdana nova odločba in sklenjena pogodba.

Novo zadolževanje je načrtovano v višini 17.154.247 evrov, kar obsega dolgoročno zadolževanje, vplačila lastnih udeležb in tudi likvidnostni kredit na stanje 31. 12. 2024. Bolj podrobno o novem zadolževanju za leto 2024 je predstavljeno v nadaljevanju tega dokumenta pod naslovom *Zadolževanje*.

1. Prejemki iz lastnih sredstev

Prejemki iz lastnih sredstev, ki se zbirajo neposredno na transakcijskem računu JSS MOL za namenska sredstva, so za leto 2024 načrtovani v višini 13.444.132 evrov.

Tabela 3: Finančni načrt JSS MOL po posameznih vrstah prejemkov

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2022	Rebalans FN 2023	FN 2024	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
7102	Prejete obresti	735	30.749	31.702	103,1
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	10.312.934	11.533.911	12.884.844	111,7
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	7.494	10.616	10.945	103,1
7141	Drugi nedavčni prihodki	275.198	297.318	306.535	103,1
72	Kapitalski prihodki	520.204	748.072	195.792	26,2
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	13.994	15.392	14.035	91,2
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	414	278	278	100,0
	Prejemki iz namenskih sredstev	11.130.972	12.636.337	13.444.132	106,4

Načrtovani **prihodki iz obresti** so obresti za stanja na transakcijskih računih v višini 31.702 evrov.

Prihodke od najemnin se ocenjuje na 12.884.844 evrov, kar je 24,9 % več kot za predhodno leto. Na povečanje najbolj vplivajo oddaje novih enot v Zeleni jami F4 in sprememba vrednosti točke iz 3,50 evrov na višjo raven zaradi uskladitve z rastjo cen življenjskih potrebščin, ki bo uveljavljena od aprila 2024 naprej. Pri planiranju prihodkov od najemnin je bilo upoštevano število upravičencev do subvencije na nivoju predhodnega leta, kar pomeni, da se je ocenilo le povečanje subvencij iz naslova uskladitve z rastjo cen življenjskih potrebščin.

Prihodki od prodaje blaga in storitev se načrtujejo od prodaje električne energije na MFE Polje II in na MFE Pipanova pot.

Drugi nedavčni prihodki so prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnay, obratovalnih stroškov, zavarovalnin, varščin in pogodbenih kazni ter drugi izredni prihodki, so načrtovani v višini 306.535 evrov.

Kapitalski prihodki so načrtovani v višini 195.792 in sicer 185.070 evrov od prodaje zgradb Resljeva 13 in stari trg 9, 5.155 evrov od prodaje skupnih delov zemljišč in 5.567 evrov od danih stvarnih služnosti in stavbnih pravic.

Prejeta vračila danih posojil posameznikom so ocenjena na osnovi izračuna zapadlosti obrokov po že sklenjenih pogodbah za dana stanovanjska posojila na 14.035 evrov.

Sredstev iz naslova kupnin iz privatizacije stanovanj, ki se je začela leta 1991, praktično ni več. Le še 1 pogodba za obročno odplačilo kupnin iz naslova privatizacije je aktivna.

2. Transferni prihodki iz občinskih in državnega proračuna

Višina načrtovanih pravic črpanja po proračunskih postavkah proračuna MOL za leto 2023 pri proračunskem uporabniku 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije je razvidna iz spodnje preglednice. Spodnja preglednica prikazuje tudi subvencije tržnih najemnin kot transfere iz državnega proračuna.

Tabela 4: Finančni načrt JSS MOL po proračunskih postavkah

Zap. št.	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2022	Rebalans FN 2023	FN 2024	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/4
1	1605	Spodbujanje stanovanj. gradnje	4.931.410	2.853.171	9.865.859	345,8
2	061001	Delovanje JSS MOL	2.480.480	2.637.890	2.787.816	105,7
3	061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	0	20.000	20.000	100,0
4	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	17.140	15.700	15.700	100,0
5	061004	Pov. namenskega premoženja v j.s.	2.394.242	139.151	7.000.000	5.030,5
6	061006	Obratovalni str., upravlj. in zavar. neprof. stan. MOL	22.403	29.431	30.343	103,1
7	061007	Obratovalni str. in upravlj. neprof. stan. MOL- namenska sredstva	17.145	11.000	12.000	109,1
8	2004	Socialno varstvo mater. ogroženih	3.064.122	3.417.074	3.601.873	105,4
9	106001*	Subvencije neprofitnih najemnin	3.042.448	3.382.074	3.565.873	105,4
10	106003	Subvencije tržnih najemnin**	n/r	n/r	n/r	-
11	106004	Izredne pomoči za stroške uporabe st.	21.675	35.000	36.000	102,9
12	2201*	Servisiranje javnega dolga	23.156	0	0	-
13	017104*	Vračilo lastnih udeležb - obresti	4.185	0	0	-
14	017103*	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	18.971	0	0	-
15		Skupaj pror. postavke SRPI - JSS	8.018.688	6.270.246	13.467.732	214,8
16		Transferi JSS MOL iz proračuna MOL tekočega leta	7.619.278	6.270.246	13.467.732	214,8
17		Prejeta sr. iz proračuna predhodnega leta	375.949	0	0	-
18		Transferi iz drugih občin	17.243	17.064	18.267	107,1
19		Skupaj prejeti transferi	8.012.470	6.287.309	13.486.000	214,5
20		Subvencije tržnih najemnin iz preteklega leta**	479.158	39.091	0	0,0
21		Subvencije tržnih najemnin**	2.441.307	3.060.909	3.100.000	101,3
22		Skupaj subvencije tržnih najemnin	2.920.465	3.100.000	3.100.000	100,0
23		Skupaj prejeti transferi s subvencijami tržnih najemnin**	10.932.935	9.387.309	16.586.000	176,7

* Na teh proračunskih postavkah proračuna MOL niso evidentirani le transferi JSS MOL.

** Te proračunske postavke v letu 2022 ni več, saj MOL tržne subvencije vodi kot agentski posel, zato v tabeli zapis ni več relevanten in je zapisan z oznako n/r. Vsi zneski, ki upoštevajo subvencije tržnih najemnin se po novem vodijo kot transferi državnega proračuna in so evidentirani v vrsticah od 20 do 23.

Transferni prihodki iz občinskih proračunov so načrtovani v višini 13.486.000 evrov in sicer 18.267 evrov iz proračunov drugih občin (subvencije za neprofitne najemnine) in 13.467.732 evrov iz proračuna MOL za leto 2024.

V 28. členu Zakona o finančni razbremenitvi občin⁸ je določeno, da sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin zagotavlja državni proračun po poteku leta na osnovi posredovanega zahtevka. Zahtevek pripravi JSS MOL v imenu MOL, med letom pa sredstva za tržne subvencije zagotavlja občinski proračun evidentirano na kontih stanj. Načrtovani prihodki za JSS MOL iz naslova subvencij tržnih najemnin so planirani v višini 3.100.000 evrov. JSS MOL sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin med letom pridobi od MOL⁹.

3. Prejeta sredstva iz Evropske unije

Zaradi zamika realizacije projekta Zelena jama – F4 v leto 2024, se bodo nepovratna sredstva iz naslova NOO pridobila v letu 2024, ko bo nakup stanovanjskih enot in parkirnih mest v celoti izveden. Prvotno predviden rok za izpolnitev pogodbenih obveznosti prodajalca se je iz objektivnih razlogov podaljšal do 1.12.2023. Upoštevajoč (1) trenutno stanje izvedbe del, (2) trajanje različnih upravnih postopkov, ki morajo biti še izvedeni, da bodo izpolnjeni pogoji za predajo predmeta prodaje oz. menjave JSS MOL in (3) naravo in trajanje drugih aktivnosti, ki morajo biti izvedene, da bodo pogodbeno dogovorjene pravice in obveznosti investitorja KOSS d.o.o. in JSS MOL v celoti izpolnjene, je bilo ocenjeno, da kupnina, glede na pogoje, določene v prodajni pogodbi, ne bo zapadla v plačilo v letu 2023 ampak v začetku leta 2024, kar se ustrezno upošteva v finančnem načrtu 2024.

4. Zadolževanje

V predlogu odloka o proračunu MOL za leto 2024 se JSS MOL dovoljuje za uravnavanje finančne likvidnosti kratkoročno zadolževanje do višine 6.000.000 evrov in dolgoročno zadolževanje do 16.000.000 evrov.

Poleg zgornje meje zadolžitve, ki je določena z Zakonom o javnih skladih – ZJS-1 v višini 10 % kapitala, je bila v letu 2021 sprejeta novela Stanovanjskega zakona SZ-1E, ki dopušča dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 40 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada¹⁰. Zgornja meja zadolžitve javnih stanovanjskih skladov tako znaša do 50 % izkazanega namenskega premoženja.

Novo zadolževanje je načrtovano v višini 17.154.247 evrov, kar obsega dolgoročno zadolževanje, vplačila lastnih udeležb in tudi likvidnostni kredit na stanje 31. 12. 2024. Nove dolgoročne zadolžitve v letu 2024 so predvidene v višini 14,9 mio evrov in sicer za izvedbo investicijskih projektov Zelena jama – Zvezna, Litijska – Pesarska, Rakova jelša I in Zelena jama – F4¹¹. JSS MOL bo iskal najugodnejša posojila pri bankah oz. SSRS. Nova zadolžitve se evidentira tudi na osnovi vplačanih lastnih udeležb. Za leto 2024 se ocenjuje, da bo 51 uspešnih upravičencev na listah B vplačalo za okrog 400.000 evrov lastnih udeležb.

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.

1. Investicijski odhodki

⁸ Uradni list RS št. 189/20.

⁹ V tabeli so zneski subvencij tržnih najemnin prikazani med transferi državnega proračuna na podlagi pridobljenega mnenja Ministrstva za finance, direktorata za proračun z dne 18. 5. 2021.

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

¹¹ Posojilna zastavna pogodba med JSS MOL in SSRS z dne 20. 7. 2023 je podpisana in notarsko overjena v višini 4,1 mio EUR.

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 2024 zagotovljene pravice črpanja.

Tabela 5: Finančni načrt JSS MOL po proračunskih postavkah po NRP-jih

NRP št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2022	Rebalans FN 2023	FN 2024	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
199	Nakup opreme in informatizacija	97.720	147.868	141.964	96,0
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	0	18.400	18.400	100,0
	SKUPAJ	97.720	166.268	160.364	96,5

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 nemoteno delovanje JSS MOL. Programsko opremo je nujno potrebno dograjevati in usklajevati zaradi sprememb v zakonodaji, zahtev informacijske tehnologije, predvsem pa tudi internih potreb po optimizaciji delovnih procesov. Načrtuje se implementacija BIM v delovne procese. Načrtuje se pravice črpanja v višini 141.964 evrov.

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

Investicijski transferi JSS MOL so namenjeni vzdrževanju in ohranjanju obstoječega stanovanjska fonda v lasti MOL. Načrtuje se za obnovo enega do dveh izpraznjenih stanovanj.

- **INVESTITOR JSS MOL**

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

Tabela 6: Finančni načrt za leto 2024 po investicijskih projektih JSS MOL

Zap. št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2022	Rebalans FN 2023	FN 2024	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje	1.114.361	1.200.000	800.000	66,7
2	Zelena jama - OPPN Zvezna	65.993	139.151	5.594.334	4020,3
3	Nakupi zemljišč	909.610	2.466.340	1.843.220	74,7
4	Nakup stanovanj na trgu in menjave	162.498	724.604	0	0,0
5	Cesta španskih borcev - OPPN, cesta, parkirišča	271.215	8.217	30.401	370,0
6	Rakova jelša I.	98.799	130.893	6.150.000	4698,5
7	Rakova jelša III.	0	39.193	220.000	561,3
8	Jesihov štradol (OPN)	62.625	6.200	548.000	8838,7
9	Nad motelom (OPPN)	0	1.298	170.000	13096,3
10	Rentni odkup	278.250	150.000	150.000	100,0
11	Javno zasebno partnerstvo	0	100.000	100.000	100,0
12	Mestni kare Povšetova (OPPN Novi center)	536.471	73.876	365.340	494,5
13	Litijska - Pesarska - EUP GO-297	93.611	213.171	3.445.956	1616,5
14	Zelena jama F4	24.162	12.442	13.271.970	106670,9
15	Zavetišče za brezdomce	56.971	49.644	1.488.580	2998,5
16	Resljeva 48	15.967	122.444	85.000	69,4
17	Zaloška 160 A	0	20.480	392.032	1914,2
18	Polje I - igrišče	0	5.563	200.000	3595,1

Zap. št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2022	Rebalans FN 2023	FN 2024	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
19	Preglov trg 10	0	3.270	0	0,0
20	Črnuški bajer	0	0	1.670.000	-
	SKUPAJ	*12.005.108	*6.368.590	36.524.833	573,5

*V vsoti zneska so vključeni tudi projekti, ki so bili zaključeni v letu 2022 in 2023 in jih na seznamu ni več za leto 2022 in 2023.

V nadaljevanju so pojasnila za tiste projekte, pri katerih je za leto 2024 načrtovana poraba sredstev:

1. Skladno s finančnimi možnostmi in prioritetai se bo izvajalo **investicijsko vzdrževanje** stanovanjskih enot. Prednostno se bodo izvajale prenove izpraznjenih stanovanjskih enot, tako da bodo stanovanjske enote čim prej pripravljene za uspele na 18. in 19. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter na 3. javnem razpisu za mlade.
2. Po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja (september 2022) ter izdelavi in potrditvi PZI (marec 2023) in PZR dokumentacije (avgust 2023), je bilo v septembru 2023 objavljeno javno naročilo za izbiro izvajalca GOI del za gradnjo stanovanjske soseske na lokaciji **Zelena jama - Zvezna**, s 87 stanovanjskimi enotami. Gradnja soseske se bo začela izvajati predvidoma v začetku leta 2024, zaključena pa bo predvidoma v prvi polovici leta 2026.
3. Skrbno se bo spremljala ponudba 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 JSS MOL nima lastništva zemljišč, pa se na njih vidi potencial za zagotavljanje neprofitnih stanovanjskih enot). Nadaljevalo se bo s pridobivanjem zemljišč v razvojni coni Bizovik.
4. Zaradi intenzivnega izvajanja lastnih projektov in pomanjkanja cenovno dostopne ponudbe novogradenj, se **nakupov stanovanj** na trgu ne načrtuje.
5. Projekt **Cesta španskih borcev - OPPN, cesta, parkirišča** je bil v letu 2022 formalno zaključen s pridobitvijo uporabnega dovoljenja. V letu 2023 bo projekt, po odvozu začasno odloženega materiala tudi formalno zaključen. V letu 2024 bo predmetni projekt, po plačilu stroškov geodetskih storitev parcelacije, zaključen tudi finančno.
6. Po oddaji usklajene popolne vloge za izdajo gradbenega dovoljenja na UE, v septembru 2023, bodo na ustno obravnavo povabljeni stranski udeleženci v postopku. Izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske **Rakova jelša I** pričakujemo v prvih mesecih leta 2024. Izvajalec GOI del, ki je bil izbran po postopku »design&build«, bo začel z deli takoj, ko bo gradbeno dovoljenje pravnomočno in bodo vremenski pogoji to dopuščali.
7. Po uspešnem zaključku aktivnosti za vzpostavitev formalne podlage za bolj racionalno umestitev nove soseske **Rakova jelša III** v prostor (sprejem lokacijske preveritve), načrtujemo v prvi polovici leta 2024 z javnim projektним natečajem izbrati urbanistično arhitekturno rešitev in izdelovalca projektne dokumentacije, ki bo do konca leta 2024 izdelal dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja za novo stanovanjsko sosesko z neprofitnimi stanovanji in delovno bivalnimi prostori za potrebe nevladne organizacije (Društvo paraplegikov ljubljanske pokrajine).
8. V letu 2023 JSS MOL še vedno ni uspel pridobiti gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske soseske **Jesihov štradon** s 44 stanovanjskimi enotami s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo, saj stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja s svojim aktivnostmi onemogočajo izdajo gradbenega dovoljenja. Iz navedenih okoliščin izhaja, da aktivnost na tem projektu ne bodo izvedene v časovni dinamiki, kot je bila predvidena v Stanovanjskem programu MOL 2023-2026. V kolikor bo v letu 2024 pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za opisano gradnjo, bomo v letu 2024 objavili javno naročilo za izbiro izvajalca GOI del in začeli z gradnjo soseske.

9. Na območju OPPN 134 – **Nad motelom**, v katerem je JSS MOL lastnik zemljišč v skupni izmeri okoli 33.000 m² ter na dveh bližnjih območjih ob Cesti dveh cesarjev (OPPN 446 in OPPN 447), kjer je MOL (so)lastnik dela zemljišč, je JSS MOL v letu 2023 vložil pobudo za spremembo OPN MOL ID in bo nadaljeval z razvojem projektov po uveljavitvi sprememb, ureditvi lastniškega stanja zemljišč in zaključku izvedbe omilitvenih protipoplavnih ter protihrupnih ukrepov. V letu 2024 na tem projektu načrtujemo manjše stroške za izdelavo projektne in druge dokumentacije (strokovne podlage, preveritve ipd).
10. Po že znanem modelu **rentnega odkupa** se načrtuje objava javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 50 let.
11. Po modelu nakupa stanovanj v obliki deljenega lastništva v **javno zasebnem partnerstvu** se načrtuje objava javnega razpisa.
12. Pri postavki **Mestni kare Povšetova** z 361 stanovanjskimi enotami načrtujemo v letu 2024 porabo sredstev za izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja za stanovanjsko sosesko ter za odstranitev obstoječih objektov.
13. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja v mesecu septembru 2023 bom predvidoma v začetku leta 2024 (po izdelavi popisov del in investicijske dokumentacije) objavili javni razpis za izbiro izvajalca GOI del. V letu 2024 načrtujemo porabo sredstev za gradnjo stanovanjske soseske na lokaciji **Litijska – Pesarska** (EUP GO-297) s 97 stanovanjskimi enotami, javnim programom v delu pritličja ob Pesarski cesti in z 2 stanovanjskima enotama, namenjenima sobivanju starejših v sklopu skupnega števila stanovanj.
14. Družba KOSS d.o.o. bo v letu 2023 zaključila z gradnjo stanovanjske soseske **Zelena jama F4**, v kateri bo JSS MOL, skladno s sklenjenimi pravnimi posli, pridobil 88 stanovanjskih enot in 78 parkirnih mest. Po oceni JSS MOL v letu 2023 ne bodo izpolnjeni pogoji za plačilo kupnine po prodajni pogodbi, zato se poraba na tej postavki zamika v leto 2024.
15. Sredi leta 2023 so se projektanti, zaradi zapleta s pridobivanjem mnenj k zasnovi z višjo etažnostjo, vrnili k pripravi dokumentacije za **Zavetišče za brezdomce** v prvotni obliki in zmogljivosti (P+4). Po pridobitvi vseh mnenj in pravic graditi, bo predvidoma do konca leta 2023 na UE vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja. Ocenjuje se, da bo gradbeno dovoljenje pridobljeno v prvi polovici leta 2024. V letu 2024 se na tej postavki načrtuje poraba sredstev za izdelavo projektne dokumentacije.
16. Za gradnjo na zemljiščih v lasti JSS MOL **ob Resljevi cesti** smo po sklenitvi pogodbe za projektiranje v mesecu septembru 2023 začeli s projektno fazo investicijskega projekta. Na tej postavki v letu 2024 načrtujemo porabo sredstev za izdelavo projektne in druge dokumentacije.
17. JSS MOL ima v večstanovanjskem objektu na **Zaloški cesti 160a** (prejšnji naslov Polje13) že dlje časa več praznih lastnih stanovanj oziroma prostorov. Objekt zgrajen okoli leta 1898 je v zelo slabem stanju in slabše vzdrževan. V hiši je trenutno 6 stanovanj (od teh so 3 v lasti JSS MOL) in kletni prostori, ki so v lasti JSS. JSS MOL je v letu 2023 naročil izdelavo PZI za prenovo obstoječih stanovanj in preureditev kletnih prostorov v dve bivalni enoti. V letu 2024 se načrtuje poraba denarnih sredstev za izvedbo GOI del za prej naveden posege. Prenova stanovanj in kletnih prostorov v lasti JSS MOL bo potekla sočasno s prenovo skupnih delov stavbe (fasada, skupno stopnišče).
18. Konec leta 2023 se načrtuje pridobitev gradbenega dovoljenja za ureditev javnega večgeneracijskega igrišča na trenutno neizkoriščenih zemljiščih v lasti JSS MOL in MOL severno od stanovanjske soseske **Polje I**, v letu 2024 pa je na tej postavki predvidena poraba sredstev za

izvedbo gradbeno obrtniških del. V kolikor bo prišlo do odločitve, da bo investitor gradnje MOL, bo poraba na tej postavki precej manjša, saj bodo nastali le stroški za izdelavo projektne dokumentacije.

19. V pritličju obstoječega večstanovanjskega objekta na **Preglovem trgu 10** je JSS MOL načrtoval preureditev prostorov, v katerih trenutno deluje enota vrtca, v štiri neprofitna najemna stanovanja. V letu 2023 je bilo izdelano poročilo o pregledu obstoječega stanja z idejnimi zasnovami. Ker v tem trenutku ni znano, kdaj bodo enoti vrtca, ki trenutno uporablja prostore, zagotovljeni nadomestni prostori, se bodo aktivnosti na tem projektu nadaljevale, ko bo znana navedena okoliščina.
20. Po sklenitvi prodajne pogodbe za do podaljšane 3. gradbene faze izdelane poslovne prostore v večstanovanjski soseski **Črnuški bajer**, v oktobru 2023 in po vzpostavitvi formalnih podlag za ureditev oskrbovanih stanovanj JSS MOL v teh prostorih, JSS MOL v letu 2024 načrtuje porabo sredstev za plačilo kupnine in za dokončanje prostorov.

2. Drugi odhodki in izdatki

Sredstva za delovanje JSS MOL zagotavlja ustanovitelj v proračunu za leto 2024 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 2.787.816 evrov. Od tega za plače in prispevke 2.372.968 evrov.

Sredstva za izdatke za blago in storitve so načrtovana v višini 3.980.396 evrov. Največji delež predstavljajo izdatki za tekoče vzdrževanje stanovanjskega fonda (konto 4025), stroške upravnikov ter zavarovanje in podobno v višini 3.299.200 evrov. Med večjimi obnovami se načrtuje: sanacija strehe Steletova 8, sanacija strehe Poljanska 66a, vgradnja dvigala na Ulici Hermana Potočnika 9 in 11, sanacija fasade na Novih Poljanah. Med izdatke za blago in storitve sodijo tudi stroški za pisarniški material in druge storitve, posebni material in storitve, stroški komunikacij, prevozni stroški, stroški izvršb in sodni stroški ter drugi operativni odhodki.

Za **plačilo obresti** na vrnjene lastne udeležbe, najeta posojila poslovnim bankam in SSRS se načrtuje sredstva v višini 2.015.500 evrov.

Za nadomeščanje medletne porabe sredstev **rezervnega sklada** se načrtuje 482.687 evrov.

Sredstva za **tekoče transfere posameznikom**, kamor sodijo subvencije tržnih najemnin, subvencije za neprofitne najemnine izplačane drugim lastnikom, izredne pomoči ter razne odškodnine, se načrtujejo v višini 3.465.955 evrov.

Kot **drugi tekoči transferi** se načrtujejo sredstva za plačilo 2 % davka na promet nepremičnin in so ocenjeni v višini 4.640 evrov.

Po že uveljavljenem modelu ugodnih **danih stanovanjskih posojil** za obnovo in sanacijo skupnih delov stanovanjskih hiš bo izveden javni razpis, za kar je načrtovano 50.000 evrov.

Redno se odplačuje **glavnice za dolgoročna najeta posojila** pri SSRS, EKO Skladu in SID banki ter vrača lastne udeležbe, za kar so načrtovana sredstva v višini 2.955.360 evrov.

VI. PRIČAKOVANI REZULTATI

JSS MOL omogoča pestro stanovanjsko ponudbo tudi v letu 2024. Nadaljevalo in razvijalo se bo že začete projekte pridobivanja stanovanjskih enot, opredeljenih v Stanovanjskem programu MOL 2023 – 2026 in iskalo možnosti za zmanjšanje stanovanjskega primanjkljaja v občini ter zagotavljanje dolgoročno boljših pogojev za bivanje občanov.

Z izvajanjem vzdrževalnih in prenovitvenih del se bo ohranjal obstoječi stanovanjski najemni fond. Pri tem je velik poudarek na energetske učinkovitosti tako pri novogradnjah, kot pri vzdrževanju obstoječega fonda.

Investitor stanovanjske soseske Zelena jama – F4, s katerim ima JSS MOL sklenjeno menjalno in prodajno pogodbo, na podlagi katerih bo JSS MOL pridobil 88 stanovanjskih enot, končuje izvedbo GOI del, pri čemer se je rok za izpolnitev pogodbenih obveznosti prodajalca – iz objektivnih razlogov prestavil s sredine leta 2023 na 1.12.2023. Ocenjuje se, da bodo stanovanja od investitorja v celoti prevzeta v januarju 2024, ko se bo tudi začela njihova oddaja uspelim upravičencem.

Leto 2024 bo za JSS MOL intenzivno zlasti na področju izvajanja gradenj, saj se bodo v letu 2024 izvajale gradnje stanovanjskih sosesk Zvezna ulica, Litijska – Pesarska in Rakova jelša I. Kljub temu, da se v letu 2023 sicer še ni zaključil postopek za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon se pričakuje, da bo v letu 2024 lahko začel tudi z gradnjo te soseske. Intenzivno se bo projektiralo soseski Mestni kare Povšetova in Rakova jelša III, večstanovanjsko stavbo ob Resljevi cesti in novo Zavetišče za brezdomce. Čeprav se v letu 2024 ne načrtuje zaključka nobenega projekta lastne gradnje, pa bodo v letu 2024 vzpostavljene okoliščine za zagotovitev večjega števila neprofitnih najemnih stanovanjskih enot v letih od 2025 do 2027.

Še naprej se bo skrbno spremljala ponudba stavbnih zemljišč za izgradnjo neprofitnih stanovanjskih enot v prihodnosti (tako z namenom zaokroževanja lastništva zemljiških kompleksov, kjer že ima JSS MOL v lasti določena zemljišča, kot z namenom pridobitve zemljišč na območjih, kjer JSS MOL nima lastništva zemljišč, pa na njih vidi potencial za zagotavljanje neprofitnih stanovanjskih enot).

Kot pomoč občanom, ki si sami rešujejo stanovanjsko vprašanje, bo JSS MOL izvedel:

- 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 stavbah,
- javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente in
- javno povabilo k oddaji ponudb za nakup stanovanj od lastnikov, ki imajo vlasti stanovanje, ki je postalo zanje, zaradi spremenjenih socialno zdravstvenih razlogov, neprimerno, niso pa si sposobni sami pridobiti primerne stanovanjske enote na trgu.

Nadaljevalo se bo z dodeljevanjem stanovanj še nerešenim uspelim upravičencem na 18. javnem razpisu in 19. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter upravičencem po 3. javnem razpisu za namenska najemna stanovanja za mlade in drugim upravičencem skladno s Stanovanjskim programom MOL 2023 - 2026.

Dne 22. 9. 2023 je JSS MOL objavil 20. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki je odprt do 23. 10. 2023. Reševanje vlog bo potekalo tudi v letu 2024. V septembru 2024 bo objavljen 4. javni razpis za namenska najemna stanovanja za mlade.

Izvajala se bo dodelitev izpraznjenih namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj po vrstnem redu uspelih prosilcev. Dodeljevanje hišniških stanovanj bo potekalo v sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL na podlagi Pravilnika o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem,

dodeljevanje službenih stanovanj pa bo potekalo na podlagi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem. Na predlog komisije za dodeljevanje bivalnih enot, bodo le-te dodeljene tistim upravičencem iz seznama, katerih socialna problematika bo najhujša. Zaradi spremenjenih družinskih razmer in z namenom racionalne izrabe stanovanj ter upoštevanje gmotne razmere najemnikov ter čakalno dobo, se bodo, skladno s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana, izvajale zamenjave stanovanj.

JSS MOL bo nadaljeval s sodelovanjem z nevladnimi in vladnimi organizacijami. V najem se bodo oddajala namenska najemna stanovanja in na ta način zagotavljale nastanitve občanom, ki niso sposobni samostojnega bivanja, ter za potrebe izvajanja dejavnosti, pomembnih za MOL. JSS MOL bo nadaljeval z aktivnostmi za ohranjanje in socialno vzdržnost najemnih razmerij.

Po SZ-1 je upravičenec do izredne pomoči lahko samo najemnik neprofitnega stanovanja. Do subvencije najemnine pa je lahko upravičen samo najemnik stanovanjske enote. Skladno s sklepom Mestnega sveta MOL z dne 16. 5. 2022 bo JSS MOL odobral izredne pomoči tudi uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in funkcijo najemnika opravljajo vladne in nevladne organizacije. Izredno pomoč se odobri največ do višine kot znaša subvencija neprofitne najemnine. Trenutno je ta zakonsko določena v višini 85% neprofitne najemnine. Na podlagi Stanovanjskega programa MOL 2023 – 2026 se bodo izredne pomoči dodeljevale tudi najemnikom bivalnih enot in v izjemnih primerih uporabnikom, ki ne izpolnjujejo pogojev za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

JSS MOL bo kot do sedaj sprti obračunaval in izplačeval subvencije neprofitne in tržne najemnine, ki se izvaja na podlagi vpogleda v del podatkov v računalniški program t. i. distribucijski modul, ki ga uporabljajo CSD za izdajanje odločb. Od aprila 2024 bo izvedena uskladitev vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin v skladu z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona – SZ-1E, kar posledično pomeni tudi višje obračunane subvencije v letu 2024. Z izplačilom subvencij se tako zagotavlja materialno ogroženim občanom finančna vzdržnost oziroma ustrezna korekcija višine najemnine primerne stanovanja.



PRILOGE:

1. Tabela Finančnega načrta JSS MOL za leto 2024
 - A. Bilanca prihodkov in odhodkov
 - B. Račun finančnih terjatev in naložb
 - C. Račun financiranja

2. Kadrovski načrt JSS MOL za leti 2023 in 2024

VII. PRILOGE

1. Finančni načrt JSS MOL za leto 2024

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2022	Rebalans FN 2023	FN 2024	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
A		BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	101	I. SKUPAJ PRIHODKI	22.381.582	22.016.275	34.844.142	158,3
	102	TEKOČI PRIHODKI	10.596.360	11.872.594	13.234.026	111,5
	71	140 NEDAČNI PRIHODKI	10.596.360	11.872.594	13.234.026	111,5
	710	141 UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	10.313.668	11.564.659	12.916.546	111,7
	7102	143 Prihodki od obresti	735	30.749	31.702	103,1
	7103	144 Prihodki od premoženja	10.312.934	11.533.911	12.884.844	111,7
	713	149 PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	7.494	10.616	10.945	103,1
	714	150 DRUGI NEDAČNI PRIHODKI	275.198	297.318	306.535	103,1
	7141	152 Drugi nedavčni prihodki	275.198	297.318	306.535	103,1
	72	153 KAPITALSKI PRIHODKI	520.204	748.072	195.792	26,2
	7200	155 Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	508.841	737.672	185.070	25,1
	7221	164 Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	386	5.000	5.155	103,1
	7222	165 Prihodki od prodaje premož.pravic in drugih neopr.sred.	10.978	5.400	5.567	103,1
	73	166 PREJETE DONACIJE	0	0	0	-
	74	176 TRANSFERNI PRIHODKI	10.999.432	9.389.609	16.593.000	176,7
	740	177 TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	10.933.280	9.389.609	16.593.000	176,7
	7400	178 Prejeta sredstva iz državnega proračuna	2.920.810	3.102.300	3.107.000	100,2
	7401	179 Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	8.012.470	6.287.309	13.486.000	214,5
	7403	Prejeta sredstva iz javnih skladov za investicije	0	0	0	-
	741	183 PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA- KOHEZIJSKI SKLAD	66.152	0	0	-
	7413	187 Prejeta sredstva iz državnega proračuna- Kohezijski sklad	66.152	0	0	-
	78	192 PREJETA SREDSTVA IZ EU	265.585	6.000	4.821.323	-
	7830	209 Prejeta sredstva iz EU Kohezijski skladi	264.606	0	4.821.323	-
	7870	219 Prejeta sredstva od drugih EU institucij in iz drugih držav	979	6.000	0	-
	221	II. SKUPAJ ODHODKI	21.717.676	17.515.459	49.007.342	279,8
	40	222 TEKOČI ODHODKI	6.793.575	7.538.255	8.851.551	117,4
	400	223 PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	1.810.240	1.939.078	2.058.516	106,2
	4000	224 Plače in dodatki	1.528.311	1.634.428	1.746.133	106,8
	4001	225 Regres za letni dopust	69.866	72.253	77.126	106,7
	4002	226 Povračila in nadomestila	114.698	121.254	121.375	100,1
	4003	227 Sredstva za delovno uspešnost	44.456	59.400	59.459	100,1
	4004	228 Sredstva za nadurno delo	36.387	36.387	36.424	100,1
	4009	230 Drugi izdatki zaposlenim	16.522	15.356	18.000	117,2
	401	231 PRISPEVKI DELODAJALCA ZA SOCIALNO VARNOST	284.868	296.416	314.452	106,1
	4010	232 Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	137.623	145.867	163.752	112,3
	4011	233 Prispevki za zdravstveno zavarovanje	118.933	122.748	122.871	100,1
	4012	234 Prispevki za zaposlovanje	947	991	992	100,1
	4013	235 Prispevki za starševsko varstvo	1.677	1.731	1.733	100,1
	4015	236 Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	25.687	25.079	25.104	100,1

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2022	Rebalans FN 2023	FN 2024	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
402	237	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	3.500.240	3.618.231	3.980.396	110,0
4020	238	Pisarniški in splošni material in storitve	64.764	72.039	74.272	103,1
4021	239	Posebni material in storitve	14.380	13.794	14.222	103,1
4022	240	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	82.990	74.657	76.971	103,1
4023	241	Prevozni stroški in storitve	567	220	227	103,1
4024	242	Izdatki za službena potovanja	18.937	18.937	19.524	103,1
4025	243	Tekoče vzdrževanje	3.169.643	3.200.000	3.299.200	103,1
4026	244	Poslovne najemnine in zakupnine	21.980	24.492	25.251	103,1
4027	245	Kazni in odškodnine (poravnave)	0	0	250.000	-
4029	247	Drugi operativni odhodki	126.980	214.092	220.729	103,1
403	248	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	714.304	1.201.842	2.015.500	167,7
4031	250	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	94.673	479.894	571.500	119,1
4033	252	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	619.631	721.948	1.444.000	200,0
409	260	REZERVE	483.923	482.687	482.687	100,0
4093	264	Sredstva za posebne namene - rezervni sklad	482.687	482.687	482.687	100,0
4098	265	Rezervacije za kreditna tveganja	1.236	0	0	-
41	266	TEKOČI TRANSFERI	2.821.274	3.442.346	3.470.594	100,8
411	271	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	2.819.688	3.437.846	3.465.955	100,8
4119	280	Subjektne subvencije - drugi lastniki	293.094	373.169	401.160	107,5
4119	280	Tržne subvencije	2.522.450	3.060.909	3.060.909	100,0
4119	280	Drugi transferi posameznikom	4.144	3.768	3.885	103,1
413	282	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	1.585	4.500	4.640	103,1
4132	285	Tekoči transferi v javne sklade	0	0	0	-
4134	287	Tekoči transferi v državni proračun	1.585	4.500	4.640	103,1
42	295	INVESTICIJSKI ODHODKI	12.102.828	6.534.858	36.685.197	561,4
420	296	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	12.102.828	6.534.858	36.685.197	561,4
4200	297	Nakup zgradb in prostorov	440.748	974.604	15.171.534	1556,7
4201	298	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	-
4202	299	Nakup opreme	12.735	29.427	33.125	112,6
4204	901	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	8.371.518	850.306	16.412.288	1930,2
4205	902	Investicijsko vzdrževanje in obnove	1.105.650	1.218.400	818.400	67,2
4206	903	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	909.610	2.466.340	1.843.220	74,7
4207	904	Nakup nematerialnega premoženja	85.643	118.441	108.839	91,9
4208	905	Študije o izvedljivosti projektov, proj. dokum., nadzor in invest. inž.	1.176.923	877.340	2.297.791	261,9
	928	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	663.906	4.500.816	-14.163.201	-314,7
B RAČUN TERJATEV IN NALOŽB						
75	301	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	14.408	15.670	14.313	91,3
750	302	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	13.994	15.392	14.035	91,2
7500	303	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	13.994	15.392	14.035	91,2
752	319	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	414	278	278	100,0
44	321	V. DANA POSOJILA	20.318	50.000	50.000	100
440	322	DANA POSOJILA	20.318	50.000	50.000	100
4400	323	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	20.318	50.000	50.000	100

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2022	Rebalans FN 2023	FN 2024	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
	348	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA	-5.910	-34.330	-35.687	104,0
C		RAČUN FINANCIRANJA				
50	351	VII. ZADOLŽEVANJE	3.113.699	627.332	17.154.247	2734,5
500	352	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	3.113.699	627.332	17.154.247	2734,5
5001	354	Najeti kratkoročni krediti pri poslovnih bankah	0	0	1.787.372	-
5001	354	Dolgoročni krediti pri SID banki	0	0	0	-
5003	356	Najeti dolgoročni krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	3.031.734	288.266	14.966.876	5192,0
5003	356	Lastna udeležba - Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	81.965	339.066	400.000	118,0
55	364	VIII. ODPLAČILA DOLGA	3.675.056	2.377.835	2.955.360	124,3
550	365	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	3.675.056	2.377.835	2.955.360	124,3
5501	367	Odplačila kratkoročnih kreditov poslovnim bankam	420.000	0	0	-
5501	367	Odplačilo dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	667.230	885.412	885.412	100,0
5503	369	Odplačila dolgoročnih kreditov drugim domačim kreditodajalcem	1.613.301	1.386.400	1.249.947	90,2
5503	369	Vračila lastnih udeležb	974.525	106.022	820.000	773,4
	378	IX. NETO ZADOLŽEVANJE/ ODPLAČILO DOLGA	-561.357	-1.750.503	14.198.887	-811,1
	379	X. POVEČANJE/ ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	96.639	2.715.983	0	0,0

2. Kadrovski načrt

**KADROVSKI NAČRT
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETI 2023 IN 2024**

Na podlagi Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, NPB1, 61/20 – ZDLGPE, NPB2, 206/21 – ZDUPŠOP in NPB3), Zakona o delovnih razmerjih (Uradni list RS, št. 21/13, 78/13 – popr., 47/15 – ZZSDT, 33/16 – PZ-F, 52/16, 15/17 – odl. US, 22/19 – ZPosS, 81/19, 203/20 – ZIUPOPĐVE, 119/21 – ZČmIS-A, 202/21 – odl. US, 15/22 in 54/22 – ZUPŠ-1) ter Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 23/15, 50/16), sprejema direktor

**KADROVSKI NAČRT
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETI 2023 IN 2024**

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, 18.12.2019, 15.3.2021, 1.10.2021, 10. 5. 2022, 4. 7. 2022, 14. 9. 2022, 29. 12. 2022, 1. 6. 2023, 22. 9. 2023 in 11. 10. 2023, 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 naslednje leto
1. Državni proračun	/	/
2. Proračun občin	58	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	/	/
7. Sredstva prejetih donacij	/	/
8. Sredstva Evropske unije ali drugih mednarodnih virov skupaj s sredstvi sofinanciranja iz državnega proračuna	/	/
9. Sredstva proračuna države za zaposlene iz prvega, drugega in tretjega odstavka 25. člena	/	/

Zakona o zdravniški službi (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 58/08, 107/10 – ZPPKZ, 40/12 – ZUJF, 88/16 – ZdZPZD, 40/17, 64/17 – ZZDej-K, 49/18, 66/19 in 199/21) in iz tretjega odstavka 34. člena Zakona o zdravstveni dejavnosti (Uradni list RS, št. 23/05 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 23/08, 58/08 – ZZdrS-E, 77/08 – ZDZdr, 40/12 – ZUJF, 14/13, 88/16 – ZdZPZD, 64/17, 1/19 – odl. US, 73/19, 82/20, 152/20 – ZZUOOP, 203/20 – ZIUPOPĐVE, 112/21 – ZNUPZ, 196/21 – ZDOsk, 100/22 - ZNUZSZS, 132/22 – odl. US in 141/22 - ZNUNBZ)		
10. Sredstva iz sistema javnih del	/	/
11. Sredstva stabilnega financiranja, raziskovalnih projektov ter za projekte in programe, namenjene za internacionalizacijo, odprtost in kakovost v izobraževanju in znanosti	/	/
Skupno število vseh zaposlenih (od 1. do 11. točke)	58	62
Skupno število zaposlenih iz 1., 2., 3. in 4. točke	58	62
Skupno število zaposlenih iz 5., 6., 7., 8., 9., 10. in 11. točke	/	/

Tabela 1

3. člen

NAZIV DELOVNEGA MESTA	Veljavna sistemizacija		Stanje 01.01.2023		Predvideno stanje na dan 01.01.2024	
	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	17	VII/1	16	VII/1	17
Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve – vodja službe	VII/1	1	VII/1	1	VII/1	1
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	1
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I	VII/2	6	VII/2	3	VII/2	5
Svetovalec direktorja za stanovanjske zadeve	VII/2	7	VII/2	4	VII/2	4
Svetnik za stanovanjske zadeve – vodja službe	VII/2	5	VII/2	5	VII/2	5
Svetnik za stanovanjske zadeve	VII/2	6	VII/2	4	VII/2	5
Podsekretar za stanovanjske zadeve	VII/2	1	VII/2	1	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		52		42		46

Tabela 2 - Struktura zaposlenih po izobrazbi v plačni skupini I

NAZIV DELOVNEGA MESTA	Veljavna sistemizacija		Stanje 01.01.2023		Predvideno stanje na dan 01.01.2024	
	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. zapo.
Samostojni strokovni sodelavec V	V	3	V	3	V	3
Sistemski administrator V	V	1	V	1	V	1
Višji referent VI (II)	VI	1	VI	0	VI	0
Glavni knjigovodja VI	VI	3	VI	4	VI	3
Finančnik VII/1	VII/1	3	VII/1	2	VII/1	3
Glavni računovodja VII/1	VII/1	1	VII/1	1	VII/1	1
Strokovni sodelavec VII/1	VII/1	4	VII/1	3	VII/1	3
Informatik	VII/1	1	VII/1	0	VII/1	0
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) – vodja službe	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		23		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. 2023 je bilo na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana zaposlenih 58 uslužbencev za nedoločen čas iz plačne skupine I in plačne skupine J, katerih plače se financirajo iz proračuna Mestne občine Ljubljana. V letih 2023 in 2024 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 2023 in 2024 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.



Sašo Rink
 Direktor

Kadrovski načrt je objavljen na intranetni strani Sklada dne: 26.10.2023

Številka: 900-9/2023
Datum: 24. 10. 2023

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



Zadeva: Izpisek 6. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 6. seji dne 24. 10. 2023 ob obravnavi točke

Ad 4.

Finančni načrt JSS MOL za leto 2024

sprejel

SKLEP 6/4:

Nadzorni svet JSS MOL daje pozitivno mnenje k predlogu Finančnega načrta JSS MOL za leto 2024 in ga posreduje ustanovitelju v obravnavo in sprejem.



Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

Izpisek:

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