



Mestna občina

Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

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

Številka: 014-86/2025-1

Datum: 13. 10. 2025

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 2025

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 Rebalansa finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2025.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloge:

Predlog sklepa z obrazložitvijo (1)

Sklep Nadzornega sveta JSS MOL (2)

Predlog Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2025 (3)

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana ob obravnavi točke z naslovom »Predlog Rebalansa finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2025 na _____ seji _____ sprejel naslednji

SKLEP

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Rebalansa finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2025.

Številka:
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

Rebalansa finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2025

1. Pravni temelj

Pravni temelji za sprejem predloga Rebalansa finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2025 so:

- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP), ki v 16. členu določa, da nadzorni svet sestavi pisna poročila ustanovitelju, v katerih zavzame stališča do poslovnega in finančnega načrta ter poslovnega poročila javnega sklada;
- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15 in 50/16), ki v prvem odstavku 3. člena določa, da je ustanovitelj Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana Mestna občina Ljubljana;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da mestni svet odloča o ustanoviteljskih pravicah in obveznostih, če ni glede izvrševanja določenih ustanoviteljskih pravic s statutom, ustanovitvenim ali drugim aktom mestnega sveta drugače določeno.

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben, ter ocena stanja

V poslovnem načrtu je opredeljena temeljna poslovna politika delovanja Javnega stanovanjskega sklada MOL in njegovega poslovanja ter načrtovane investicije v letu 2025. Sklad 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. Prednostne naloge sklada so tako zagotavljanje nemotenega poslovanja, sprotno izplačevanje subvencij najemnin za tržne in neprofitne stanovanjske enote in upravljanje s stanovanjskim fondom na učinkovit in gospodaren način.

3. Poglavitne rešitve

Poglavitne rešitve v poslovnem načrtu so naslednje, in sicer:

- celotni prejemki tekočega leta so načrtovani v višini 55.336.870 EUR,
- celotni izdatki tekočega leta so načrtovani v višini 55.336.870 EUR.

4. Ocena finančnih in drugih posledic sklepa

Sprejem predloga Rebalansa finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2025 ne predstavlja dodatnih finančnih posledic za Mestno občino Ljubljana, saj je načrt usklajen z zneski dodeljenih transferov, ki jih zagotavlja proračun Mestne občine Ljubljana.

Ljubljana, oktober 2025

Pripravila:
Natalija Rus



Sašo Rink
Direktor

Številka: 900-6/2025

Datum: 9. 10. 2025



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

Zadeva: Izpisek 18. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 18. seji dne 9. 10. 2025 ob obravnavi točke

Ad 4.

Rebalans Finančnega načrta JSS MOL za leto 2025

sprejel

SKLEP 18/4:

Nadzorni svet JSS MOL daje pozitivno mnenje k predlogu Rebalansa Finančnega načrta JSS MOL za leto 2025 in ga posreduje ustanovitelju v obravnavo in sprejem.



Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

Izpisek:

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

PREDLOG



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

REBALANS FINANČNEGA NAČRTA
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETO 2025

Ljubljana, september 2025

KAZALO

I.	UVOD.....	1
II.	IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB.....	2
III.	REBALANS FINANČNEGA NAČRTA.....	3
IV.	NAČRTOVANI VIRI SREDSTEV.....	4
1.	Prejemki iz lastnih sredstev.....	4
2.	Transforni prihodki iz državnega in občinskih proračunov.....	5
3.	Prejeta sredstva iz Evropske unije.....	7
4.	Zadolževanje.....	7
V.	NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV.....	7
1.	Investicijski odhodki.....	7
2.	Drugi odhodki in izdatki.....	12
VI.	PRIČAKOVANI REZULTATI.....	13
VII.	PRILOGE.....	15
1.	Rebalans finančnega načrta za leto 2025.....	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
DOS – Najemna stanovanja in bivalne enote v lasti/izključno solasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij
NI-DOS – Najemna stanovanja in bivalne enote, ki niso DOS
GOI – Gradbeno obrtniška in instalacijska dela
IDP – Idejni projekt
IDZ – Idejna zasnova
JSS MOL – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
JZP – Javno-zasebno partnerstvo
MFE – Mikro fotonapetostna elektrarna
MNVP – Ministrstvo za naravne vire in prostor
MOL – Mestna občina Ljubljana
MS MOL – Mestni svet Mestne občine Ljubljana
MU – Mestna uprava Mestne občine Ljubljana
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 podrobní 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
SZ-1G – Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona
TOM – Temeljna obrestna mera
UD – Uporabno dovoljenje
ZAG – Zavod za gradbeništvo
ZIPRS – Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije
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 skladih¹ z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana² ustanovila javni finančni in nepremičninski sklad JSS MOL, Zarnikova ulica 3, Ljubljana, 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.

JSS MOL vseskozi skrbi za pestro stanovanjsko oskrbo in iz leta v leto povečuje število mestnih stanovanj, 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 2025, so vključeni v Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026, ki je bil sprejet na seji Mestnega sveta MOL v aprilu 2023. Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 je bil pripravljen na podlagi določil Stanovanjskega zakona - SZ-1³ in njegovih podzakonskih aktov ter ob upoštevanju načel in usmeritev iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025⁴.

Pomembna zakonodajna novost, ki se je zgodila v letu 2025 je **novela Stanovanjskega zakona SZ-1G**⁵ (v nadaljevanju SZ-1G), ki je bila sprejeta v Državnem zboru 17. 7. 2025 in se začne uporabljati s 1. 12. 2025. Na podlagi novele SZ-1 je v javni obravnavi predlog **Pravilnika o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencije najemnine**, predlog **Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem** in predlog **Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj**. V istem tem letu je bil izdan tudi **Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj**⁶ (v nadaljevanju ZFSGJNS), ki je vstopil v veljavo 13. 8. 2025. Ključna novost je, da bo država zagotovila 100 mio evrov vsako leto za gradnjo javnih najemnih stanovanj do vključno leta 2034 in do 25 mio evrov bo namenjenih subvencioniranju obrestne mere preko SID banke za posojila za gradnjo teh stanovanj z ročnostjo vsaj 30 let in z nizko 1% obrestno mero.

Predlog Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2025 (Priloga 1) je usklajen z zneski, ki so bili posredovani v okviru SRPI za potrebe predloga Odloka o rebalansu proračuna MOL II za leto 2025 in se obravnava na novembrski seji Mestnega sveta MOL.

Priprava Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2025 temelji na Zakonu o javnih financah⁷ in podzakonskih aktih, sprejetih na njegovi podlagi. Pri pripravi je upoštevano Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnih in občinskih proračunov⁸ (v nadaljevanju: Navodilo).

Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2024 in 2025⁹ v 60. členu 2. odstavka določa, da morajo posredni uporabniki proračuna ob sprejetju programa dela in finančnega načrta sprejeti tudi kadrovski načrt kot priložo finančnega načrta. Kadrovski načrt je priložen v Prilogi 2.

¹ Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP.

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

³ Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, ... 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25.

⁴ Uradni list RS, št. 92/15.

⁵ Uradni list RS, št. 57/25.

⁶ Uradni list RS, št. 57/25.

⁷ Uradni list RS, št. 11/11-UPB, 14/13-popr. ... 13/18 in 195/20-odl.US, 18/23 – ZDU-1O, 76/23, 24/25 – ZFisP in 39/25.

⁸ Uradni list RS, št. 91/00 in 122/00.

⁹ Uradni list RS, št. 123/23, 12/24 in 104/24 – ZIPRS2526.

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, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava¹⁰.

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.

V Rebalansu finančnega načrta JSS MOL za leto 2025 so v posameznih kolonah prikazani:

- 1. podatki o realizaciji za leto 2024,
- 2. podatki o finančnem načrtu za leto 2025,
- 3. podatki o rebalansu finančnega načrta za leto 2025,
- 4. indeks rebalansa finančnega načrta 2025 na finančni načrt 2025

Prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki 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.

Zaradi zaokroževanja na evro (brez centov) obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo oziroma lahko prihaja do manjših odstopanj.

II. IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB

Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2025 je pripravljen na osnovi prejetih navodil¹¹, poslovanja preteklih let in realizacije letošnjega leta, sklenjenih pogodb ter ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta.

Poslovni cilj JSS MOL je, da bo obseg finančnih sredstev, na katerega 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 še nadaljevala.

Sklep¹² 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* se bo v Rebalansu finančnega načrta znižal iz 5.500.000 evrov na **3.028.213 evrov, kar predstavlja znesek povečanja namenskega premoženja JSS MOL za leto 2025 v denarju.**

V letu 2025 je bilo načrtovano tudi povečanje oziroma zmanjšanje vrednosti namenskega premoženja v stvarnem vložku in sicer na 25. seji Mestnega sveta (22. 9. 2025), kjer je bil sprejet sklep o **povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala v višini 3.849.977 evrov in zmanjšanje v višini 35.773 evrov.**

Prednostne naloge JSS MOL za leto 2025 so zagotavljanje likvidnostnega stanja za nemoteno poslovanje JSS MOL, sprotno izplačevanje subvencij za prosto oblikovane najemnine in neprofitne

¹⁰ Uradni list RS, št. 133/23, 81/24 in 51/25.

¹¹ JSS MOL je prejel navodila za pripravo rebalansa proračuna MOL II za leto 2025, proračuna 2026 in 2027 v okviru Službe SRPI z dne 10. 9. 2025.

¹² Sklep je sprejel MS MOL dne 16. 12. 2024.

najemnine v skladu z novelo SZ-1G in upravljanje s stanovanjskim fondom na učinkovit in gospodaren način v skladu z veljavno zakonodajo.

III. REBALANS FINANČNEGA NAČRTA

Skupni načrtovani prejemki so **uravnoteženi s skupnimi izdatki v višini 55.336.870 evrov**, kar prikazuje tabela v nadaljevanju.

Tabela 1: Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2025

Bilan ca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2024	FN 2025	Rebalans FN 2025	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	I. SKUPAJ PRIHODKI	34.246.569	29.096.339	28.203.173	96,9
	II. SKUPAJ ODHODKI	38.900.789	51.297.638	52.924.390	103,2
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	-4.654.219	-22.201.298	-24.721.217	111,4
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	14.079	12.693	11.130	87,7
44	V. DANA POSOJILA	0	50.000	50.000	100,0
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	14.079	-37.307	-38.870	104,2
C	RAČUN FINANCIRANJA				
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	6.516.964	24.544.719	27.122.567	110,5
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.735.735	2.306.114	2.362.480	102,4
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	3.781.229	22.238.605	24.760.087	111,3
XI	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	40.777.613	53.653.752	55.336.870	103,1
XII	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)	41.636.523	53.653.752	55.336.870	103,1
XI-XII	X. POVEČANJE / ZMANJŠANJE SREDST. NA RAČUNIH	-858.911	0	0	-

V bilanci A – *Bilanca prihodkov in odhodkov* načrtovani prihodki znašajo 28.203.173 evrov in so za 24.721.217 evrov nižji od načrtovanih odhodkov.

V bilanci B – *Račun finančnih terjatev in naložb* se načrtuje za 11.130 evrov vračil danih posojil in za 50.000 novih danih posojil.

V bilanci C – *Račun financiranja* se načrtuje nova zadolžitev v višini 27.122.567 evrov, pri čemer so odplačila ocenjena na 2.362.480 evrov, zato neto zadolženost znaša 24.760.087 evrov.

Ob predpostavki, da bodo vsi izstavljeni zahtevki do MOL tudi plačani še v letu 2025, se ocenjuje uravnoteženost prejemkov nad izdatki za leto 2025.

IV. NAČRTOVANI VIRI SREDSTEV

Načrtovani viri sredstev so razvidni iz spodnje preglednice.

Tabela 2: Rebalans finančnega načrta JSS MOL po posameznih virih sredstev

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2024	FN 2025	Rebalans FN 2025	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	14.077.669	14.041.935	14.377.237	102,4
2	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	11.634.511	12.385.131	8.626.797	69,7
3	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	3.671.896	2.681.966	4.508.269	168,1
4	Prejeta sredstva iz EU	4.876.573	0	702.000	-
5	Zadolževanje/lastne udeležbe	6.516.964	24.544.719	27.122.567	110,5
	Skupaj prejemki	40.777.613	53.653.752	55.336.870	103,1

Prejemki so načrtovani v višini 55.336.870 evrov, pri čemer so prihodki iz lastnih sredstev načrtovani v višini 14.377.237 evrov in v glavnini predstavljajo prihodke od najemnin za stanovanja. Načrtovani transferni prihodki **iz občinskih proračunov znašajo 8.626.797 evrov**, od tega je denarni vložek ustanovitelja MOL v namensko premoženje sklada v višini 3.028.213 evrov za leto 2025. Transferni prihodki **iz državnega proračuna znašajo 4.508.269 evrov** in v skladu z novelo Stanovanjskega zakona SZ-1G predstavljajo glavnino povrnjenih sredstev za subvencijo najemnine za najemna stanovanja in bivalne enote v lasti ali v izključni solasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij (v nadaljevanju: last DOS).

Načrtovana prejeta sredstva iz EU znašajo 702.000 evrov, od tega 700.000 evrov iz naslova sklenjene Pogodbe o sofinanciranju projekta večstanovanjske stavbe v soseski Črnuški bajer in 2.000 evrov iz naslova projekta NETCO (Network of Cities for Collaborative Housing). Več o načrtovanih sredstvih iz EU je zapisano v podnaslovu tega dokumenta številka 3 *Prejeta sredstva iz Evropske unije*.

Novo zadolževanje je načrtovano v višini 27.122.567 evrov, pri čemer se že črpajo dolgoročna dolžniška sredstva pri SSRS za projekt Litijska – Pesarska v višini 12.000.000 evrov. V tej postavki novega zadolževanja so previdena tudi vplačila lastnih udeležb uspešnih upravičencev na listah B na javnem razpisu v višini 122.567 evrov in najet kratkoročni kredit v višini 15.000.000 evrov.

1. Prejemki iz lastnih sredstev

Prejemki iz lastnih sredstev, ki se zbirajo neposredno na transakcijskem računu JSS MOL za namenska sredstva, so za leto 2025 načrtovani v višini 14.377.237 evrov.

Tabela 3: Rebalans finančnega načrta JSS MOL po posameznih vrstah prejemkov

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2024	FN 2025	Rebalans FN 2025	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
7102	Prejete obresti	29.567	44.534	7.263	16,3
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	12.972.635	13.452.873	13.564.235	100,8
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	3.191	7.280	7.887	108,3
7141	Drugi nedavčni prihodki	413.638	313.586	542.085	172,9
72	Kapitalski prihodki	644.559	210.969	244.637	116,0
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	13.801	12.415	10.852	87,4
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	278	278	278	100,0
	Prejemki iz namenskih sredstev	14.077.669	14.041.935	14.377.237	102,4

Načrtovani **prihodki iz obresti** so obresti za stanja na transakcijskih računih sklada v višini 7.263 evrov. To postavko je težko vnaprej planirati zaradi nepredvidljivih stanj denarnih sredstev na transakcijskih računih sklada. Znesek je načrtovan na podlagi realizacije obresti za obdobje januar – avgust 2025 in predvidenega zneska obresti iz naslova finančnih sredstev na transakcijskem računu sklada do konca leta.

Prihodke od najemnin se ocenjuje na 13.564.235 evrov. Na povečanje ocene prihodkov od najemnin vplivajo tudi spremembe, ki jih je v letu 2021 uveljavila novela SZ-1E¹³ in sicer s 1. aprilom 2025 je bila izvedena uskladitev vrednosti točke za izračun vrednosti neprofitnega stanovanja, ki se je dvignila s 3,65 evrov na 3,72 evrov.

Prihodki od prodaje blaga in storitev se načrtujejo od prodaje električne energije na MFE Polje II in na MFE Pipanova pot. MFE je mikro fotonapetostna elektrarna oziroma mikro sončna elektrarna, ki proizvaja električno energijo s pomočjo fotonapetostnih modulov, torej sončnih celic. Ta naprava proizvaja električno energijo za oddajo v omrežje. Prihodki se evidentirajo v poslovne knjige mesečno (GEN-I) in letno (BORZEN).

Drugi nedavčni prihodki iz naslova prejetih plačil sodnih oziroma pravnih stroškov, poravnave obratovalnih stroškov, zavarovalnin ter drugi izredni prihodki se z rebalansom povečujejo na 542.085 evrov predvsem iz naslova priznane prijavljene terjatve v stečajnem postopku in že izvedeno izplačilo iz stečajne mase (BEGRAD).

Kapitalski prihodki se z rebalansom povečujejo na 244.637 evrov in sicer od prodaje zgradb, enot, parkirnih mest in skupnih delov so načrtovani v višini 233.668 evrov. Realizirana je bila prodaja na naslednjih naslovih: Rakuševa 28 in Rakuševa 32 (dve parkirni mesti), Krivec 8/2 (hišniško stanovanje). Nova prodaja, ki je načrtovana, je Vogelna 4. Prihodki od prodaje solastniškega deleža zemljišča so načrtovani v višini 5.274 evrov. Prihodki od prodaje stvarne služnosti ali stavbne pravice so načrtovani v višini 5.695 evrov.

Prejeta vračila danih posojil posameznikom so ocenjena na osnovi izračuna zapadlosti obrokov po že sklenjenih pogodbah za dana stanovanjska posojila na 10.852 evrov.

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

2. Transforni prihodki iz državnega in občinskih proračunov

Višina načrtovanih pravic črpanja po proračunskih postavkah proračuna MOL za leto 2025 pri proračunskem uporabniku 4.11. *Služba za razvojne projekte in investicije* je razvidna iz preglednice v nadaljevanju. Preglednica prikazuje tudi sredstva za subvencijo najemnine za najemna stanovanja in bivalne enote v lasti DOS, ki so povrnjena kot transfer iz državnega proračuna.

¹³ Uradni list RS, št. 90/21 in 57/25.

Tabela 4: Rebalans finančnega načrta JSS MOL po proračunskih postavkah

Zst	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2024	FN 2025	Rebalans FN 2025	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/4
1	1605	Spodbujanje stanovanjske gradnje	6.478.715	8.628.674	6.472.730	75,0
2	061001	Delovanje JSS MOL	2.839.783	3.065.629	3.338.339	108,9
3	061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	2.848	20.000	68.478	342,4
4	061003	Gospodarjenje in prenove stanovanj MOL	464	15.700	15.700	100,0
5	061004	Povečanje namenskega premoženja v javni sklad	3.624.713	5.500.000	3.028.213	55,1
6	061006	Obratovalni str., upravlj. in zavar. neprof. stan. MOL	9.127	15.345	10.000	65,2
7	061007	Obratovalni str. in upravlj. neprof. stan. MOL- namen. sr.	1.781	12.000	12.000	100,0
8	2004	Socialno varstvo materialno ogroženih	5.107.420	3.733.721	2.154.067	57,7
9**	106001	Subvencije neprofitnih najemnin	5.078.332	3.701.721	-	-
10	106004	Izredne pomoči za stroške uporabe stanovanja	29.089	32.000	35.000	109,4
11****	106005	Subvencije prosto oblikovane najemnine - NI-DOS	-	-	2.096.943	-
12****	106006	Subvencije najemnin neprofitnih stanovanj - NI-DOS	-	-	22.124	-
13*	2201	Servisiranje javnega dolga	26.766	0	0	-
14	017104	Vračilo lastnih udeležb – obresti	4.835	0	0	-
15	017103	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	21.931	0	0	-
16		Skupaj pror. postavke SRPI - JSS	11.612.902	12.362.395	8.626.797	69,8
17		Skupaj JSS MOL transferi iz prorač. MOL tekoč. leta	11.612.902	12.362.395	8.626.797	69,8
18	informativno	<i>Prejeta sredstva iz proračuna predhodnega leta</i>	<i>1.496.411</i>	<i>0</i>	<i>***-</i>	<i>-</i>
19**		Transferi iz drugih občin	21.609	22.736	-	-
20	17+19	Skupaj OBČINSKI transferi	11.634.511	12.385.131	8.626.797	69,7
21		Subvencije tržnih najemnin iz preteklega leta	1.403.395	0	***-	-
22		Subvencije tržnih najemnin	2.259.547	2.681.966	-	-
23**	21+22	Skupaj subvencije tržnih najemnin	3.662.942	2.681.966	-	-
24****	106007	Subvencije najemnin neprofitnih stanovanj - DOS	-	-	3.885.867	-
25****	106007	Subvencije prosto oblikovane najemnine - DOS	-	-	598.935	-
26****		Subvencije najem. neprof. stan. – DOS/JSS-Druge občine	-	-	23.467	-
27	24+25+26	Skupaj subvencije najemnin - DOS	-	-	4.508.269	-
28		Najemnine - poplave ZIUOPZP	8.954	-	-	-
29	23+27+28	Skupaj DRŽAVNI transferi	3.671.896	2.681.966	4.508.269	168,1
30	20+29	Skupaj TRANSFERNI PRIHODKI	15.306.407	15.067.098	13.135.066	87,2

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

** Te postavke se ukinjajo zaradi SZ-1G, ki vpelje ločitev subvencij po lastništvu stanovanja (DOS, NI-DOS).

*** Prejeta sredstva iz proračuna predhodnega leta 2024 niso ločeno prikazana v RFN25 (103.264 evrov – tekoči transfer, 214.573 evrov – subvencije tržnih najemnin).

****Nove postavke po SZ-1G.

Transferi prihodki iz občinskih proračunov se z rebalansom zmanjšujejo na **8.626.797 evrov**, **transferi prihodki iz državnega proračuna** pa se povečujejo na **4.508.269 evrov**, kar je predvsem posledica uveljavitve SZ-1G v letu 2025, ki v 45. členu določa, da se občinam na njihovo zahtevo iz državnega proračuna povrnejo sredstva v višini plačanih subvencij najemnine za najemna stanovanja in bivalne enote v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali v izključni solasti teh oseb (v nadaljevanju: last DOS) za celotno koledarsko leto 2025, sredstva za subvencije najemnine za preostala najemna stanovanja in bivalne enote, ki niso v lasti teh oseb (v nadaljevanju: last NI-DOS) pa za celotno koledarsko leto 2025 zagotavljajo občine, kjer imajo upravičenci do subvencije najemnine prijavljeno stalno prebivališče. Sredstva za subvencioniranje najemnin za stanovanja v lasti DOS zagotavlja državni proračun po poteku leta na osnovi posredovanega zahtevka. **Načrtovani prihodki iz naslova subvencij** najemnih stanovanj in bivalnih enot **v lasti DOS in NI-DOS** v Mestni občini Ljubljana znašajo **6.603.868 evrov**. .

3. Prejeta sredstva iz Evropske unije

Načrtovana nepovratna sredstva iz EU znašajo 702.000 evrov. Dne 10. 6. 2025 je bila sklenjena pogodba o sofinanciranju projekta v višini 700.000 evrov brez DDV za projekt »Sprememba namembnosti dela obstoječih večstanovanjskih stavb v soseski Črnuški bajer v 11 oskrbovanih stanovanj« v okviru izvedbe ukrepa iz mehanizma za okrevanje in odpornost za dodelitev sredstev s področja *Stanovanjske politike*. Načrtovana nepovratna sredstva v višini 2.000 evrov pa se nanašajo na projekt NETCO (*Network of Cities for Collaborative Housing*), v katerem je sodeloval JSS MOL in v ta namen 2. 1. 2025 že pridobil sredstva na svoj transakcijski račun.

4. Zadolževanje

Predlog Odloka o rebalansu proračuna MOL II za leto 2025 dovoljuje JSS MOL za uravnavanje finančne likvidnosti kratkoročno zadolževanje do višine 18.000.000 evrov in dolgoročno zadolževanje do 30.000.000 evrov.

Poleg zgornje meje zadolžitve, ki je določena z Zakonom o javnih skladih 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 sklada¹⁴. Zgornja meja zadolžitve javnih stanovanjskih skladov tako znaša do 50 % izkazanega namenskega premoženja.

Novo zadolževanje v letu 2025 skupaj z vplačanimi lastnimi udeležbami se načrtuje v višini 27.122.567 evrov. V tem letu bo črpanje posojila za projekt Litijska - Pesarska v višini 12.000.000 evrov, za katerega je bilo odobrenih s strani SSRS 12.417.143 evrov posojila. Znesek vplačanih lastnih udeležb se načrtuje v višini 122.567 evrov. Sklad na dan 31. 12. 2025 načrtuje še kratkoročno zadolžitev na postavki likvidnostnega kredita v višini 15.000.000 evrov, od tega 12.000.000 evrov iz naslova »Bullet« kredita in 3.000.000 iz naslova revolving kredita. Vračilo kratkoročnega kredita se pričakuje najkasneje v prvi polovici leta 2026, ko bo **Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj**, ki je sicer že v veljavi, tudi izvedbeno uresničen z vzpostavitvijo programa za pridobitev ugodnih dolgoročnih dolžniških sredstev pri SID banki.

V. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV

Porabo sredstev se bo sproti usklajevalo z realizacijo prihodkov. Finančna sredstva se bodo prvenstveno usmerjala za plačilo tekočih stroškov ter že prevzetih obveznosti.

1. Investicijski odhodki

V rebalansu finančnega načrta je razvidna delitev sredstev po namenih, ki izhajajo iz ekonomske klasifikacije oziroma enotnega kontnega načrta. Med odhodki so najpomembnejši investicijski odhodki, ki so namenjeni nakupu oziroma 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 Rebalansa proračuna MOL II za leto 2025 zagotovljene pravice črpanja.

¹⁴ 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.

Tabela 6: Rebalans proračuna MOL po proračunskih postavkah po NRP-jih

NRP št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2024	FN 2025	Rebalans FN 2025	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
199	Nakup opreme in informatizacija	118.270	217.578	64.589	29,7
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	0	0	66.878	-
	SKUPAJ	118.270	217.578	131.468	60,4

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 normalno delovanje JSS MOL. Programsko opremo je potrebno dograjevati in usklajevati skladno s potrebami, ki se izkazujejo v spremembi zakonodaje, zahtevah informacijske tehnologije, predvsem pa v internih potrebah po optimizaciji delovnih procesov. Vrednost se je z rebalansom zmanjšala na 131.468 evrov. Načrtovana sredstva za informatizacijo oziroma poslovni najem IT programov so vključena v podnaslovu tega dokumenta *V. Načrtovana poraba sredstev, Drugi odhodki in izdatki*, pri čemer je načrtovan znesek za prenovo informacijskega sistema zajet v izdatkih za blago in storitve v kontu skupine 4025 in 4026.

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

Investicijski transferi JSS MOL so namenjeni vzdrževanju in ohranjanju obstoječega stanovanjskega fonda v lasti MOL. Z rebalansom se potrebna sredstva povečujejo na 66.878 evrov.

- INVESTITOR JSS MOL**

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

Tabela 7: Rebalans finančnega načrta za leto 2025 po investicijskih projektih JSS MOL

Zap. št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2024	FN 2025	Rebalans FN 2025	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje enot	1.570.783	1.200.000	1.750.000	145,8
2	Zelena jama - OPPN Zvezna	5.209.473	7.384.318	8.013.542	108,5
3	Nakupi zemljišč	656.179	759.900	228.890	30,1
4	Nakup stanovanj na trgu in menjave	708.601	0	204.000	-
5	Rakova jelša I.	1.764.631	9.410.209	10.249.086	108,9
6	Rakova jelša III.	41.761	180.000	128.146	71,2
7	Jesihov štradon (OPN)	15.700	2.120.000	10.000	0,5
8	Nad motelom (OPPN)	0	70.000	10.000	14,3
9	Rentni odkup	0	150.000	250.000	166,7
10	Javno zasebno partnerstvo	0	100.000	0	0,0
11	Mestni kare Povšetova (OPPN Novi center)	388.751	796.526	667.758	83,8
12	Litijska - Pesarska - EUP GO-297	1.277.228	12.271.023	13.954.455	113,7
13	Zavetišče za brezdomce	92.374	2.311.657	2.447.696	105,9
14	Resljeva 48	68.774	692.782	180.232	26,0
15	Zaloška 160 A	374.875	0	22.358	-
16	Polje I - igrišče	5.760	2.471	4.026	162,9
17	Črnuški bajer	1.718.556	1.422.823	1.545.876	108,7
18	Cerutova	0	0	70.003	-
19	Glince	0	0	810.586	-
20	Brilejeva	0	0	42.206	-
	SKUPAJ	26.336.289	38.871.708	40.588.859	104,4

*V vsoti zneska so vključeni tudi projekti, ki so bili zaključeni v letu 2024 in jih ni več na seznamu za leto 2025.

V nadaljevanju so pojasnila za tiste projekte, pri katerih je za leto 2025 načrtovana poraba sredstev:

1. V okviru **investicijskega vzdrževanja** so se in se bodo prednostno sproti in tekoče izvajale prenove izpraznjenih stanovanjskih enot, tako da bodo stanovanjske enote čim prej pripravljene za še neresene upravičence z 19. in 20. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter 4.

javnega razpisa za mlade. V zasedenih stanovanjskih enotah so se in se bodo glede na izkazane potrebe izvajala različna dela, od celovitih prenov do raznih vzdrževalnih del in popravil strojnih instalacij, elektro instalacij, stavbnega pohištva ipd. V obdobju od 1. 1. 2025 do 30. 8. 2025 so bila izvedena investicijsko vzdrževalna dela (od celovitih prenov do večjih oziroma manjših vzdrževalnih del) v skupno 75 praznih stanovanjskih enotah. Večja prenovitvena dela so bila izvedena v 56 enotah, v 19 enotah pa prenovitveni posegi manjšega obsega. V zasedenih enotah so se, glede na izkazane potrebe, izvajala tekoča vzdrževalna dela in popravila strojnih in elektro instalacij, stavbnega pohištva ipd. Do zaključka leta 2025 bo izvedeno investicijsko vzdrževanje (okvirno) v skupno 115 izpraznjenih in zasedenih stanovanjskih enotah.

2. Gradnja stanovanjske soseske s 87 stanovanjskimi enotami na **Zvezni ulici**, ki se je začela dne 9. 1. 2024, je v letu 2025 napredovala brez posebnosti v skladu z veljavnim pogodbenim terminskim in finančnim načrtom. Ocenjuje se, da bo gradnja navedene soseske končana v prvotno načrtovanih rokih. Po zaključku izvedbe GOI del v oktobru 2025 se načrtuje pridobitev uporabnega dovoljenja konec oktobra 2025, čemur sledita primopredaja objektov in končni obračun. Predvidoma bo projekt tudi finančno zaključen v letu 2025 oziroma v začetku leta 2026. Dodeljevanje stanovanj in vseljevanje najemnikov v nova stanovanja se bo začelo takoj po pridobitvi uporabnega dovoljenja in prevzemu stavb od izvajalca GOI del.
3. JSS MOL je nadaljeval z **nakupi stavbnih zemljišč** za zaokrožitev lastništva na območju Razvojne cone Bizovik. V januarju 2025 je bila sklenjena pogodba za nakup dveh zemljišč in solastniškega deleža do 1/2 na zemljišču, vse v skupni izmeri 2.245 m² v navedenem območju. Ker se nakup zemljišč v k. o. Glince (1755) z vidika porabe sredstev prenaša na postavko projekta »Glince« (točka 19. tega poglavja) se za strošek nakupa teh zemljišč zmanjšuje poraba sredstev na postavki »nakupi stavbnih zemljišč«.
4. V okviru postavke **nakup stanovanj na trgu in menjave** je bila dne 16. 4. 2025 sklenjena prodajna pogodba, s katero se je odkupil solastniški delež do 21/25 stanovanjske hiše na naslovu Ulica Vide Pregarčeve 24, tako da je JSS MOL s predmetnim nakupom postal lastnik nepremičnine v celoti. V juliju 2025 je JSS MOL prevzel kupljeno nepremičnino od prodajalcev in tako postal izključni posestnik stavbe in njej pripadajočih zemljišč. Na podlagi javnega povabila k oddaji ponudb za prodajo stanovanj, ki so zaradi spremenjenih socialno zdravstvenih razmer za lastnike postala neprimerna, je sklad prejel dve vlogi in ju tudi obravnaval, pri čemer si je ena stranka premislila in umaknila vlogo, druga stranka pa ni sprejela ponujene cene za odkup nepremičnine.
5. Gradnja nove stanovanjske soseske na lokaciji **Rakova jelša I** po sistemu »design & build«, v okviru katere bo JSS MOL zagotovil 99 novih stanovanjskih enot, je v letu 2025 potekala brez zapletov. Ocenjujemo, da bodo pogodbeno dogovorjena dela v celoti zaključena v avgustu 2026. Načrtovano povečanje porabe sredstev v letu 2025 je posledica nižje realizacije na projektu v letu 2024.
6. Na zemljiščih v enoti urejanja prostora (EUP) TR-357, je JSS MOL začel razvijati projekt **Rakova jelša III**, v okviru katerega bo zgradil 53 mestnih najemnih stanovanj in delovno bivalne prostore za potrebe nevladne organizacije (Društvo paraplegikov ljubljanske pokrajine). V mesecu januarju 2025 je bil zaključen javni projektni natečaj, na katerem je bila izbrana strokovno najprimernejša rešitev in izdelovalec projektne dokumentacije, s katerim je bila meseca maja podpisana pogodba za izdelavo projektne dokumentacije. Konec aprila 2025 je bila postavljena razstava natečajnih elaboratov, do konca junija pa je bila izdelana dopolnitev IDZ in DPP (dokumentacija za pridobitev projektnih pogojev). Po terminskem planu projekta bo predvidoma do konca leta 2025 izdelan in predan IDP, stroški zanj pa realizirani v letu 2026.
7. V postopku izdaje GD za izgradnjo stanovanjske soseske **Jesihov štradon** s 44 stanovanjskimi enotami s pripadajočo komunalno, energetske, prometno in zunanjo ureditvijo tudi v letu 2025 UE ni vodila nobeni aktivnosti, saj je nadaljevanje tega postopka (po mnenju UE) odvisno od obnove postopka izdaje GD za GJI v cesti Jesihov štradon. Kar se tiče sodnih postopkov (tožba glede obnove postopka GD za GJI v cesti Jesihov štradon in pritožba zoper sklep, izdan v postopku po ZVetL za določitev pripadajočih zemljišč obstoječim nizom vrstnih hiš ob Jesihovem štradonu) je stanje

nespremenjeno (postopka sta v teku). Do pravnomočnega zaključka obeh navedenih postopkov se postopek izdaje GD za predmetno sosesko ne bo nadaljeval. Ker torej razlogi za začasno zaustavitev postopka izdaje GD za izgradnjo stanovanjske soseske še niso bili odpravljeni, predmetni investicijski projekt do nadaljnjega ostaja v mirovanju.

8. Za območje OPPN 134 – **Nad motelom** ter dve bližnji območji ob **Cesti dveh cesarjev** (OPPN 446 in OPPN 447), kjer sta JSS MOL in MOL (so)lastnika dela zemljišč, so v letu 2025 potekale aktivnosti za uskladitev pogojev sodelovanja s solastnikom zemljišč (DSU d.o.o.) v OPPN Vrtno mesto Sibirija vzhod in aktivnosti za zagotovitev primernih rabljenih nadomestnih stanovanj za lastnike nepremičnin, vključenih v postopek ZVEtL na območju OPPN Vrtno mesto Sibirija.
9. Dne 28. 2. 2025 je bilo objavljeno Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente – **rentni odkup**. Končni rok za oddajo prijave je 30. 10. 2025. Dne 7. 3. 2025 je JSS MOL prejel (prvo) vlogo po predmetnem javnem povabilu. Ponudnik je izpolnjeval pogoje javnega povabila, zato so se nadaljevala usklajevanja glede bistvenih sestavin, povezanih z odkupom stanovanja. Usklajevanja s ponudnikom niso bila uspešna, zato je ponudnik umaknil vlogo. V aprilu 2025 je bila prejeta (druga) vloga po predmetnem javnem povabilu. Predlagateljica je izpolnjevala razpisne pogoje, tako da je bila dne 28. 4. 2025 sklenjena prodajna pogodba. Dne 1. 7. 2025 je JSS MOL prejel (tretjo) vlogo po predmetnem javnem povabilu. Ponudnik je izpolnjeval pogoje javnega povabila, vendar tudi s tem ponudnikom ni prišlo do uskladitve glede bistvenih sestavin, povezanih z odkupom stanovanja, zato je ponudnik umaknil svojo vlogo.
10. Javni razpis za **nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva** kot javno-zasebnega partnerstva ni bil realiziran in so bila sredstva prerazporejena na drugo postavko (rentni odkup).
11. Dne 4. 6. 2025 je bil zaključen integralni postopek izdaje integralnega gradbenega dovoljenja za stanovanjsko sosesko **Mestni kare Povšetova**. Gradbeno dovoljenje je bilo dne 27. 6. 2025 s strani MNVP javno objavljeno in je postalo pravnomočno 29. 8. 2025. MNVP je s sklepom z dne 15. 9. 2025 zavrglo predlog za obnovo postopka izdaje navedenega integralnega gradbenega dovoljenja. Projektanti so v zaključni fazi izdelave PZI dokumentacije. V letu 2025 so potekala usklajevanja in podpisi pogodb z izbranimi avtorji umetniške intervencije. JSS MOL je v letu 2025 intenzivno izvajal aktivnosti, povezane z izdelavo projektov za odstranitev objektov. Zaradi čakanja na pravnomočnost integralnega gradbenega dovoljenja prihaja do časovnih zamikov izvedbe rušenja objektov Povšetova 2, 4, 6 in 8. Ocenjujemo, da se bo odstranitev objektov začela izvajati v zaključku leta 2025.
12. Gradnja stanovanjske soseske **Litijska – Pesarska** s 97 stanovanjskimi enotami in javnim programom v delu pritličja ob Pesarski, ki se je začela 11. 7. 2024, je v letu 2025 potekala brez večjih zapletov, zato se ocenjuje, da bo gradnja soseske končana v načrtovanih rokih (marec 2026), ko bo izvajalec zaključil izvedbo GOI del, pridobil uporabno dovoljenje za sosesko in predal stavbe investitorju JSS MOL. Sprememba porabe sredstev (povečanje) sledi pogodbenemu finančnemu planu.
13. V začetku leta 2025 je bila finančno zaključena faza rušitve starega Zavetišča. V aprilu 2025 je bil izbran in v delo uveden izvajalec GOI del za izgradnjo novega **Zavetišča za brezdomce**. Namen projekta, ki zajema izgradnjo stavbe z etažnostjo P+4, v kateri bodo poleg klasičnih vsebin (skupna ležišča, razdeljevalnica hrane ipd.) za program celodnevne bivanja na razpolago 3 etaže s skupaj do 36 bivalnimi enotami ter pripadajoča zunanja in komunalna ureditav, je zagotoviti ustrezne pogoje za delovanje Zavetišča za brezdomce na obstoječi lokaciji. Dela za izvedbo GOI del tečejo brez večjih odstopanj od pogodbenega terminskega načrta. GOI dela bodo predvidoma zaključena v mesecu maju 2026. Takrat bo predvidoma pridobljeno tudi uporabno dovoljenje.
14. Na zemljiščih, v lasti JSS MOL, ob **Resljevi cesti**, razvijamo projekt izgradnje večstanovanjske stavbe s 33 mestnimi stanovanjskimi enotami in eno bivalno skupnostjo. Po vložitvi zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja (18. 10. 2024) je bila marca 2025 na UE Ljubljana izvedena ustna obravnava s predstavitvijo projekta stranskim udeležencem v postopku. UE se do sredine septembra

2025 še ni dokončno opredelila do zahteve za izdajo GD zaradi pripomb dveh solastnikov enega od posameznih delov stavbe Resljeva 48. JSS MOL je pogovorih z navedenima lastnikoma glede možne razrešitve situacije glede podanih pripomb. Vzporedno z aktivnostmi v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja je v teku izdelava PZI. Načrtovano zmanjšanje porabe sredstev je posledica zamika načrtovanega začetka gradnje predmetne stavbe.

15. Izvedba del za prenovu treh stanovanj, preureditev kletnih prostorov v dve bivalni enoti in izvedba skupne plinske kotlovnice v slabše vzdrževanem večstanovanjskem objektu na **Zaloški cesti 160a** (prejšnji naslov Polje 13) je bila zaključena v februarju 2025, kar je bilo nekoliko kasneje od prvotno načrtovanega zaključka (december 2024). Za podaljšanje roka dokončanja so bili podani utemeljeni objektivni razlogi. V letu 2025 je bil projekt za prenovu treh stanovanj, preureditev kletnih prostorov v dve bivalni enoti in izvedba skupne plinske kotlovnice tudi finančno zaključen. V prvi polovici leta 2025 je upravnik začel z izvedbo prenove skupnega stopnišča, ki je bila zaključena v septembru 2025.
16. Po pridobitvi GD za ureditev javnega večgeneracijskega igrišča na neizkoriščenih zemljiščih v lasti JSS MOL in na delu zemljišč v lasti MOL, severno od stanovanjske soseske **Polje I**, je projektant v prvih mesecih 2025 izdelal PZI in popise del za izbor izvajalca.
17. Pogodba za izvedbo GOI del za preureditev prostorov v 3. podaljšani gradbeni fazi v 11 oskrbovanih stanovanj v novogradnji **Črnuški Bajer**, je bila sklenjena dne 14. 1. 2025, izvajalec pa je bil uveden v delo dne 22. 1. 2025. Izvedba GOI del bo zaključena predvidoma v oktobru 2025, ko bo predvidoma pridobljeno tudi uporabno dovoljenje. Prevzem stanovanj od izvajalca je predviden v oktobru oz. novembru 2025, ko se bo začelo tudi dodeljevanje in vseljevanje najemnikov v nova oskrbovana stanovanja.
18. Na zemljiščih v lasti MOL v križišču Zaloške ceste in Cerutove ulice v Ljubljani bo JSS MOL zgradil večstanovanjsko stavbo »**Cerutova**« z mestnimi najemnimi stanovanji. Izbrani projektant je v januarju 2025 izdelal zazidalni preizkus zemljišča na območju EUP PO-608 v več različicah, s podrobnejšim prikazom najprimernejše variante. Ocenjuje se, da bi na zemljiščih s skupno površino 1.677 m² lahko zgradili 22 mestnih stanovanj s podzemno garažo. V mesecu avgustu 2025 je bila izdelana projektna naloga za izdelavo IDZ, na podlagi katere je JSS MOL k sodelovanju povabil več projektantskih birojev (5). S projektantom, ki bo po mnenju interne komisije pripravil najboljšo rešitev, bo sklenjena pogodba za izdelavo »projektne naloge za razpis«, na podlagi katere bo v nadaljevanju pripravljen razpis za izbiro izvajalca za izvedbo po modelu »design & build«.
19. Dne 21. 7. 2025 je JSS MOL (kot kupec) z zasebnimi lastniki zemljišč (kot prodajalci) sklenil prodajno pogodbo za nakup zemljišč v skupni izmeri 5.066 m² v k. o. **Glince**. Kupnina je bila plačana dne 4. 9. 2025, kupljene nepremičnine pa so prešle v posest JSS MOL dne 9. 9. 2025. JSS MOL je z navedenim nakupom zemljišč uspešno zaokrožil lastništvo zemljišč na navedeni lokaciji. V letu 2025 bodo izvedene geodetske meritve in izdelan geodetski načrt. Podpisana je bila pogodba za izvedbo preliminarne geoloških, geotehničnih in hidrogeoloških raziskav.
20. Na zemljišču v EUP DR- 273, na katerem je bila v prejšnjem postopku sprememb OPN MOL ID, poleg vrtca dopuščena gradnja mestnih najemnih stanovanj »**Brilejeva**«, bo v petem postopku sprememb in dopolnitev OPN MOL ID predvidoma poenotena namenska raba tako, da bo v tej enoti urejanja prostora možno zgraditi (ocenjeno) 30 mestnih najemnih stanovanj. Za utemeljitev pobude za spremembo OPN MOL ID je bila konec leta 2024 naročena izdelava strokovne podlage, ki je bila izdelana v mesecu marcu 2025. Na območju gradnje so bile v letu 2025 že izvedene geološko geomehanske raziskave. Z razvojem projekta se bo nadaljevalo, ko bodo znana stališča pristojnega oddelka MOL glede podane pobude JSS MOL za prej opisano poenotenje namenske rabe.

2. Drugi odhodki in izdatki

Sredstva za delovanje zagotavlja ustanovitelj v proračunu za leto 2025 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 3.338.339 evrov. Od tega za plače in prispevke 2.474.862 evrov.

Sredstva za izdatke za blago in storitve se z rebalansom povečujejo za 344.165 evrov na 4.768.910 evrov. Največji delež predstavljajo izdatki za tekoče vzdrževanje stanovanjskega fonda (konto 4025), stroške upraviteljev ter zavarovanje in podobno v višini 3.999.129 evrov. Med večjimi obnovami se načrtuje oziroma izvaja: sanacija objektov Cesta v gorice 25 (obnova vrat), obnova fasade in stopnišča na Zaloški cesti 160 a, prenova ostrešij na Raičevi in že zaključena sanacija strehe na Zgornjem logu 1 ter v zaključni fazi je podkonstrukcija klime na Ulici Hermana Potočnika 17. Med izdatke za blago in storitve sodijo tudi stroški za pisarniški material in storitve, posebni material in storitve, stroški za komunikacije, geodetske storitve, parcelacije, cenitve ter drugi operativni odhodki. Načrtovan znesek za prenovu informacijskega sistema je zajet v izdatkih za blago in storitve v kontu skupine 4025 in 4026, ki zaenkrat obsega migracijo obstoječih podatkov in razvoj funkcionalnosti IT aplikacije v sistemu Imagine, v naslednjih letih pa se načrtuje tudi prenova finančno – računovodske IT rešitve.

Za plačilo obresti poslovnim bankam (SID, SSRS ipd.) ter obresti na vrnjene lastne udeležbe se sredstva zmanjšujejo za 518.779 evrov na 1.333.620 evrov, kar je posledica znižanega EURIBOR-ja, ki ga je bilo težko napovedati konec leta 2024, ko se je pripravljala finančni načrt 2025.

Za nadomeščanje medletne porabe sredstev za **rezervni sklad** je načrtovano 435.964 evrov kot je bilo oblikovanih sredstev za rezervni sklad in kreditna tveganja konec preteklega leta.

Sredstva za tekoče transfere posameznikom, kamor sodijo subvencije tržnih najemnin (po SZ-1G je terminologija spremenjena in sicer se uporabi »subvencije prosto oblikovane najemnine«, ki se razdelijo na last DOS in last NI-DOS), subvencije za neprofitne najemnine izplačane drugim lastnikom (po SZ-1G se razdelijo na last DOS in last NI-DOS), izredne pomoči ter razne odškodnine, se z rebalansom povečujejo za 124.241 evrov in sicer na 3.185.961 evrov.

Kot **drugi tekoči transferi v državni proračun** so evidentirana plačila 2 % davka na promet nepremičnin in so ocenjeni v višini 4.746 evrov.

Po že uveljavljenem modelu ugodnih **danih stanovanjskih posojil** za obnovo in sanacijo skupnih delov stanovanjskih hiš je bil izveden javni razpis, za kar je načrtovano 50.000 evrov. Več o razpisu je pojasnjeno pri naslovu tega dokumenta *VI. Pričakovani rezultati*.

Redno se odplačuje **glavnice za dolgoročna najeta posojila** pri SSRS in SID banki ter vrača lastne udeležbe v skladu s pogodbami o lastnih udeležbah. Za odplačilo dolga za najeta posojila in vračila lastnih udeležb so načrtovana sredstva v višini 2.362.480 evrov.

VI. PRIČAKOVANI REZULTATI

JSS MOL omogoča **pestro stanovanjsko ponudbo**. V prvi polovici leta je JSS nadaljeval in razvijal že začete projekte pridobivanja stanovanjskih enot, opredeljenih v Stanovanjskem programu MOL 2023 – 2026 in iskal možnosti za zmanjšanje stanovanjskega primanjkljaja v občini ter zagotavljanje dolgoročno boljših pogojev za bivanje občanov.

JSS MOL skrbi za **ohranjanje obstoječega stanovanjskega najemnega fonda** z izvajanjem vzdrževalnih in prenovitvenih del. Pri tem je velik poudarek na energetski učinkovitosti tako pri novogradnjah, kot pri vzdrževanju obstoječega fonda.

Investicijski projekti, ki jih je in jih bo JSS MOL izvajal oziroma razvijal v obdobju, na katerega se nanaša ta dokument, so podrobno po posameznih projektih opisani v poglavju V. tega dokumenta. Vsekakor je na tem mestu potrebno izpostaviti, da JSS MOL **v tem trenutku gradi tri stanovanjske soseske** – Zelena jama - Zvezna, Rakova jelša I in Litajska – Pesarska, gradi novo Zavetišče za brezdomce v Ljubljani in izvaja preureditev prostorov v novogradnji Črnuški Bajer v 11 oskrbovanih stanovanj. Pridobljeno je pravnomočno gradbeno dovoljenje za trenutno največji investicijski projekt – gradnjo stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova s skupno 361 mestnimi najemnimi stanovanjskimi enotami. V postopku pridobivanja je gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjske stavbe na Resljevi cesti in za stanovanjsko sosesko Jesihov štradon. JSS MOL je trenutno v fazi največje investicijske aktivnosti v zgodovini obstoja JSS MOL. To dejstvo pa na drugi strani JSS MOL postavlja pred dodatne izzive, predvsem na finančnem področju poslovanja JSS MOL. Pri določenih projektih se kažejo odstopanja od prvotnih časovnic, ki so bile predvidene pri investicijskih projektih, kar je zlasti posledica dejstva, da je bil Stanovanjski program MOL 2023-2026 sprejet v prvi polovici leta 2023 in da je JSS MOL praktično v zaključku tretje četrtine programskega obdobja, za katerega je bil sprejet Stanovanjski program MOL 2023-2026.

Kot pomoč občanom **pri reševanju stanovanjskega vprašanja** je JSS MOL 28. 2. 2025 objavil:

- javni razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah in
- javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživiljske mesečne rente

Na podlagi javnega razpisa za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih stavbah je bila do 30. 6. 2025 prejeta ena vloga, ki jo je strokovna služba JSS MOL obravnavala in odločba je tudi postala že pravnomočna.

Javno povabilo k oddaji ponudb za nakup stanovanj od lastnikov, ki imajo v lasti stanovanje, ki je postalo zanje, zaradi spremenjenih socialno zdravstvenih razlogov, neprimerno, niso pa si sposobni sami pridobiti primerne stanovanjske enote na trgu, je bilo objavljeno aprila 2023 in **velja do preklica**.

JSS MOL nadaljuje z dodeljevanjem stanovanj upravičencem po 19. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Po zaključenem sodnem postopku za določitev upravičenca po razvezi zakonske zveze je bil rešen zadnji upravičenec po 3. javnem razpisu za namensko najemna stanovanja za mlade. Vzporedno se dodeljuje stanovanja po 20. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in po 4. javnem razpisu za namensko najemna stanovanja za mlade. **V septembru 2025 bo objavljen 21. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem**. JSS MOL dodeljuje tudi namensko najemna – oskrbovana stanovanja po 5. javnem razpisu, ki je bil zaključen v oktobru 2023, in po 6. odprtem javnem razpisu.

Dodeljevanje hišniških stanovanj se izvaja 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 dodeljuje tistim upravičencem iz seznama,

katerih socialna problematika je najhujša. V primerih spremenjenih družinskih razmer in z namenom racionalne izrabe stanovanj, tako, da bodo najemniki zasedali primerno velika stanovanja glede na število članov gospodinjstva, nadaljujemo z izvajanjem zamenjav stanovanj. Stanovanjske enote zagotavljamo tudi nevladnim in vladnim organizacijam za nastanitev občanov, ki niso sposobni samostojnega bivanja ter za potrebe izvajanja pomembnih dejavnosti za MOL.

Mestni svet MOL je na 32. seji dne 16. 5. 2022 sprejel **Sklep o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot**, ki niso sposobni samostojnega bivanja, in sicer se izredna pomoč odobri največ do višine kot znaša subvencija neprofitne najemnine, **trenutno je ta zakonsko določena v višini 85% neprofitne najemnine**. Ker so po zakonskih določbah upravičenci do subvencije najemnine izključno najemniki, se na podlagi sklepa Mestnega sveta MOL izredne pomoči dodeljuje tudi uporabnikom v neprofitnih stanovanjskih enotah, ki niso sposobni samostojnega bivanja in funkcijo najemnika opravljajo vladne in nevladne organizacije.

JSS MOL **sproti obračunava in izplačuje subvencije neprofitnih in tržnih najemnin** (SZ-1G namesto besedne zveze subvencije tržnih najemnin uporabi terminologijo subvencije prosto oblikovane najemnine), ki se izvaja na podlagi vpogleda v del podatkov v računalniški program t. i. distribucijski modul, ki ga uporabljajo CSD za izdajanje odločb. S 1. 4. 2025 je bila izvedena uskladitev vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine na 3,72 evrov v skladu z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona – SZ-1E, ki med drugim določa postopen dvig neprofitnih najemnin in subvencij. Z izplačilom subvencij se tako zagotavlja materialno ogroženim občanom finančna vzdržnost oziroma ustrezna korekcija višine najemnine primerne stanovanja.

Kot že izpostavljeno je JSS MOL trenutno v fazi največje investicijske aktivnosti v zgodovini svojega obstoja, zato obstoječa situacija postavlja stanovanjski sklad pred dodatne predvsem likvidnostne izzive, ki pričakuje, da bo **Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj**, ki je sicer že v veljavi, čim prej tudi izvedbeno uresničen z vzpostavitvijo programa za pridobitev ugodnih dolgoročnih dolžniških sredstev že konec leta 2025 oziroma v začetku leta 2026.



Sašo Rink
Direktor

PRILOGE:

1. Tabela Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2025
 - A. Bilanca prihodkov in odhodkov
 - B. Račun finančnih terjatev in naložb
 - C. Račun financiranja
2. Kadrovski načrt za leti 2025 in 2026

VII. PRILOGE

1. Rebalans finančnega načrta za leto 2025

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2024	FN 2025	Rebalans FN 2025	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
A		BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	101	I. SKUPAJ PRIHODKI	34.246.569	29.096.339	28.203.173	96,9
	102	TEKOČI PRIHODKI	13.419.031	13.818.273	14.121.470	102,2
71	140	NEDAVČNI PRIHODKI	13.419.031	13.818.273	14.121.470	102,2
710	141	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	13.002.202	13.497.408	13.571.498	100,6
7102	143	Prihodki od obresti	29.567	44.534	7.263	16,3
7103	144	Prihodki od premoženja	12.972.635	13.452.873	13.564.235	100,8
713	149	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	3.191	7.280	7.887	108,3
714	150	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	413.638	313.586	542.085	172,9
7141	152	Drugi nedavčni prihodki	413.638	313.586	542.085	172,9
72	153	KAPITALSKI PRIHODKI	644.559	210.969	244.637	116,0
7200	155	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	487.860	200.000	233.668	116,8
7203	158	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	42.786	0	0	-
7221	164	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	112.172	5.274	5.274	100,0
7222	165	Prihodki od prodaje premož.pravic in drugih neopr.sred.	1.740	5.695	5.695	100,0
73	166	PREJETE DONACIJE	0	0	0	-
74	176	TRANSFERNI PRIHODKI	15.306.407	15.067.098	13.135.066	87,2
740	177	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	15.306.407	15.067.098	13.135.066	87,2
7400	178	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	3.671.896	2.681.966	4.508.269	168,1
7401	179	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	11.634.511	12.385.131	8.626.797	69,7
7403	181	Prejeta sredstva iz javnih skladov za investicije	0	0	0	-
741	183	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA-KOHEZIJSKI SKLAD	0	0	0	-
7413	187	Prejeta sredstva iz državnega proračuna-Kohezijski sklad	0	0	0	-
78	192	PREJETA SREDSTVA IZ EU	4.876.573	0	702.000	-
7860	218	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU	4.876.573		700.000	-
7870	219	Prejeta sredstva od drugih EU institucij in iz drugih držav	0	0	2.000	-
	221	II. SKUPAJ ODHODKI	38.900.789	51.297.638	52.924.390	103,2
40	222	TEKOČI ODHODKI	9.567.739	9.141.886	9.013.356	98,6
400	223	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	1.974.805	2.096.000	2.136.893	102,0
4000	224	Plače in dodatki	1.654.803	1.762.100	1.822.953	103,5
4001	225	Regres za letni dopust	74.961	77.951	80.487	103,3
4002	226	Povračila in nadomestila	124.635	138.391	130.932	94,6
4003	227	Sredstva za delovno uspešnost	62.063	62.297	74.903	120,2
4004	228	Sredstva za nadurno delo	40.262	37.407	27.262	72,9
4009	230	Drugi izdatki zaposlenim	18.081	17.854	355	2,0
401	231	PRISPEVKI DELODAJALCA ZA SOCIALNO VARNOST	313.956	331.266	337.970	102,0
4010	232	Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	152.237	160.318	165.674	103,3
4011	233	Prispevki za zdravstveno zavarovanje	130.100	137.699	138.608	100,7
4012	234	Prispevki za zaposlovanje	1.010	1.163	1.167	100,3
4013	235	Prispevki za starševsko varstvo	1.834	1.941	1.951	100,5

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2024	FN 2025	Rebalans FN 2025	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
4015	236	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	28.775	30.145	30.570	101,4
402	237	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	4.463.364	4.424.745	4.768.910	107,8
4020	238	Pisarniški in splošni material in storitve	114.952	100.252	102.346	102,1
4021	239	Posebni material in storitve	12.437	23.045	26.719	115,9
4022	240	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	102.784	82.502	103.059	124,9
4023	241	Prevozni stroški in storitve	228	186	228	122,6
4024	242	Izdatki za službena potovanja	18.084	16.389	24.880	151,8
4025	243	Tekoče vzdrževanje	3.675.977	3.608.500	3.999.129	110,8
4026	244	Poslovne najemnine in zakupnine	44.535	36.085	216.786	600,8
4027	245	Kazni in odškodnine (poravnave)	233.729	257.750	0	0,0
4029	247	Drugi operativni odhodki	260.637	300.035	295.764	98,6
403	248	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	2.359.981	1.852.399	1.333.620	72,0
4031	250	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	543.582	546.059	521.384	95,5
4033	252	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	1.816.399	1.306.340	812.236	62,2
409	260	REZERVE	455.633	437.476	435.964	99,7
4093	264	Sredstva za posebne namene - rezervni sklad	455.633	437.476	435.964	99,7
4098	265	Rezervacije za kreditna tveganja	0	0	0	-
41	266	TEKOČI TRANSFERI	2.878.491	3.066.466	3.190.708	104,1
411	271	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	2.873.204	3.061.720	3.185.961	104,1
4119	280	Subjektne subvencije - drugi lastniki	384.721	360.486	372.635	103,4
4119	280	Tržne subvencije	2.487.747	2.700.000	2.812.241	104,2
4119	280	Drugi transferi posameznikom	736	1.233	1.085	88,0
413	282	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	5.287	4.746	4.746	100,0
4132	285	Tekoči transferi v javne sklade	0	0	0	-
4134	287	Tekoči transferi v državni proračun	5.287	4.746	4.746	100,0
42	295	INVESTICIJSKI ODHODKI	26.454.559	39.089.286	40.720.327	104,2
420	296	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	26.454.559	39.089.286	40.720.327	104,2
4200	297	Nakup zgradb in prostorov	14.753.761	250.000	565.903	226,4
4202	299	Nakup opreme	15.817	17.578	27.989	159,2
4204	901	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	8.312.245	34.020.955	34.598.627	101,7
4205	902	Investicijsko vzdrževanje in obnove	1.587.900	1.200.000	1.808.478	150,7
4206	903	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	656.179	759.900	997.190	131,2
4207	904	Nakup nematerialnega premoženja	105.469	200.000	36.600	18,3
4208	905	Študije o izvedljivosti projektov, proj. dokum., nadzor in invest. inž.	1.023.187	2.640.853	2.685.539	101,7
	928	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	-4.654.219	-22.201.298	-24.721.217	111,4
B RAČUN TERJATEV IN NALOŽB						
75	301	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	14.079	12.693	11.130	87,7
750	302	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	13.801	12.415	10.852	87,4
7500	303	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	13.801	12.415	10.852	87,4
752	319	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	278	278	278	100,0
44	321	V. DANA POSOJILA	0	50.000	50.000	100,0
440	322	DANA POSOJILA	0	50.000	50.000	100,0
4400	323	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	0	50.000	50.000	100,0

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2024	FN 2025	Rebalans FN 2025	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
	348	VI. PREJETA MINUS DANA POSOLJILA	14.079	-37.307	-38.870	104,2
C		RAČUN FINANCIRANJA				
50	351	VII. ZADOLŽEVANJE	6.516.964	24.544.719	27.122.567	110,5
500	352	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	6.516.964	24.544.719	27.122.567	110,5
5001	354	Najeti kratkoročni krediti pri poslovnih bankah	2.000.000	0	15.000.000	-
5001	354	Dolgoročni krediti pri SID banki	0	0	0	-
5003	356	Najeti dolgoročni krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	4.101.690	24.344.719	12.000.000	49,3
5003	356	Lastna udeležba - Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	415.274	200.000	122.567	61,3
55	364	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.735.735	2.306.114	2.362.480	102,4
550	365	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	2.735.735	2.306.114	2.362.480	102,4
5501	367	Odplačila kratkoročnih kreditov poslovnim bankam	0	0	0	-
5501	367	Odplačilo dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	885.412	885.412	885.412	100,0
5503	369	Odplačila dolgoročnih kreditov drugim domačim kreditodajalcem	1.007.202	1.037.202	1.196.728	115,4
5503	369	Vračila lastnih udeležb	843.121	383.500	280.340	73,1
	378	IX. NETO ZADOLŽEVANJE/ ODPLAČILO DOLGA	3.781.229	22.238.605	24.760.087	111,3
	379	X. POVEČANJE/ ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	-858.911	0	0	-

2. Kadrovski načrt

**KADROVSKI NAČRT
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETI 2025 IN 2026**

Na podlagi Zakona o javnih uslužbencih (Uradni list RS, št. 56/2002, s spremembami in dopolnitvami), Zakona o izvrševanju proračuna za leti 2025 in 2026 (Uradni list RS, št. 104/2025, s spremembami in dopolnitvami)ali ter Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/2001, s spremembami in dopolnitvami), sprejema direktor

**KADROVSKI NAČRT
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETI 2025 IN 2026**

1. člen

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana z dne 1. 6. 2025 določa 75 delovnih mest iz plačne skupine B in I (plačni podskupini I1 in I9).

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	59	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 – ZIUPOPDVE, 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)	59	62
Skupno število zaposlenih iz 1., 2., 3. in 4. točke	59	62
Skupno število zaposlenih iz 5., 6., 7., 8., 9., 10. in 11. točke	/	/

Tabela 1

3. člen

NAZIV DELOVNEGA MESTA	Veljavna sistemizacija		Stanje 1. 6. 2025		Predvideno stanje na dan 1. 1. 2026	
	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. zapo.
Plačna skupina B						
Direktor	VII/2	1	VII/2	1	VII/2	1
Plačna podskupina II						
Sodelavec za stanovanjske zadeve	V	1	V	1	V	1
Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve	VI	1	VI	1	VI	1
Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve	VII/1	18	VII/1	18	VII/1	18
Višji svetovalec področja I	VII/1	1	VII/1	1	VII/1	1
Višji svetovalec področja I – vodja službe	VII/1	2	VII/1	1	VII/1	1
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I	VII/2	11	VII/2	6	VII/2	7
Svetovalec direktorja za stanovanjske zadeve	VII/2	2	VII/2	2	VII/2	2

Svetnik za stanovanjske zadeve	VII/2	9	VII/2	6	VII/2	7
Področni podsekretar – vodja službe	VII/2	4	VII/2	4	VII/2	4
Področni sekretar – vodja sektorja	VII/2	4	VII/2	4	VII/2	4
Področni sekretar	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	0
Plačna skupina I9						
Samostojni strokovni sodelavec V	V	1	V	1	V	1
Sistemiški administrator V	V	1	V	1	V	1
Glavni knjigovodja VI	VI	1	VI	1	VI	1
Finančnik VII/1	VII/1	2	VII/1	2	VII/1	2
Glavni računovodja VII/1	VII/1	4	VII/1	3	VII/1	3
Strokovni sodelavec VII/1	VII/1	3	VII/1	3	VII/1	3
Strokovni sodelavec VII/1 – vodja službe	VII/1	1	VII/1	1	VII/1	1
Sistemiški administrator VII/1	VII/1	1	VII/1	0	VII/1	0
Informatik VII/1	VII/1	1	VII/1	1	VII/1	1
Finančnik VII/2 (II)	VII/2	2	VII/2	1	VII/2	1
Finančnik VII/2 (I) – vodja službe	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	0
Glavni računovodja VII/2	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		75		60		62

Tabela 2 - Struktura zaposlenih po izobrazbi v plačni skupini B in I

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. 2025 je bilo na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana zaposlenih 59 uslužbencev iz plačne skupine B in plačne skupine I, katerih plače se financirajo iz proračuna Mestne občine Ljubljana. Na dan 1. 6. 2025 je bil sprejet nov Pravilnik o notranji sistemizaciji in organizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine

Ljubljana, zato se stanje v 3. členu kadrovskega načrta nanaša na 1. 6. 2025, ko je bilo število zaposlenih 60 uslužbencev iz plačne skupine B in plačne skupine I. V letih 2025 in 2026 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 2025 in 2026 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: 10. 10. 2025