



Mestna občina

Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

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

**Številka: 014-51/2026-1**

**Datum: 25. 5. 2026**

**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 2026

**POROČEVALCA:** Živa Matjašič, direktorica 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 2026.

**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 2026 (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 2026 na \_\_\_\_\_ seji \_\_\_\_\_ sprejel naslednji

**SKLEP**

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Rebalansa finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2026.

Številka:  
Ljubljana,

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

## Obrazložitev

### Rebalansa finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2026

#### 1. Pravni temelj

Pravni temelji za sprejem predloga Rebalansa finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2026 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, 50/16 in 8/26), 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 2026. 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 za neprofitne in prosto oblikovane najemnine mestnih najemnih stanovanjskih enot 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 60.951.318 EUR,
- celotni izdatki tekočega leta so načrtovani v višini 60.951.318 EUR.

#### 4. Ocena finančnih in drugih posledic sklepa

Sprejem predloga Rebalansa finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2026 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, maj 2026

Pripravila:  
Natalija Rus



Živa Matjašič  
Direktorica

Številka: 900-5/2026  
Datum: 18. 5. 2026



JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA

Zadeva: Izpisek 24. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 24. seji dne 18. 5. 2026 ob obravnavi točke

*Ad 4.*

Rebalans Finančnega načrta JSS MOL za leto 2026

sprejel

**SKLEP 24/4:**

*Nadzorni svet JSS MOL daje pozitivno mnenje k predlogu Rebalansa Finančnega načrta JSS MOL za leto 2026 in ga posreduje ustanovitelju v obravnavo in sprejem.*

Anton PODOBNIK  
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL



Izpisek:

- Finančni sektor JSS MOL
- v arhiv

**PREDLOG**



**JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA**

**REBALANS FINANČNEGA NAČRTA  
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA  
MESTNE OBČINE LJUBLJANA  
ZA LETO 2026**

**Ljubljana, maj 2026**

## KAZALO

<b>I. UVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>II. IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB</b> .....	<b>2</b>
<b>III. REBALANS FINANČNEGA NAČRTA</b> .....	<b>3</b>
<b>IV. NAČRTOVANI VIRI SREDSTEV</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Prejemki iz lastnih sredstev</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Transforni prihodki iz državnega in občinskih proračunov</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Prejeta sredstva iz Evropske unije</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Zadolževanje</b> .....	<b>7</b>
<b>V. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV</b> .....	<b>7</b>
<b>1. Investicijski odhodki</b> .....	<b>7</b>
<b>2. Drugi odhodki in izdatki</b> .....	<b>11</b>
<b>VI. PRIČAKOVANI REZULTATI</b> .....	<b>12</b>
<b>VII. PRILOGE</b> .....	<b>15</b>
<b>1. Rebalans finančnega načrta za leto 2026</b> .....	<b>15</b>
<b>2. Kadrovski načrt</b> .....	<b>18</b>

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 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  
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 skladih<sup>1</sup> z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana<sup>2</sup> 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 obnovi 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 2026, 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-1<sup>3</sup> in njegovih podzakonskih aktov ter ob upoštevanju načel in usmeritev iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025<sup>4</sup>.

Pomembna zakonodajna novost je **novela Stanovanjskega zakona SZ-1G**<sup>5</sup> (v nadaljevanju SZ-1G), ki je bila sprejeta v Državnem zboru 17. 7. 2025 in se je začela uporabljati s 1. 12. 2025. Na podlagi novele SZ-1 je bil izdan **Pravilnik o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine, Pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem in Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj**. Pomembno zakonodajno novost je prinesel tudi **Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj**<sup>6</sup> (v nadaljevanju ZFSGJNS), ki je vstopil v veljavo 13. 8. 2025. Ključna novost je, da država zagotovi do 100 mio evrov vsako leto za spodbujanje gradnje javnih najemnih stanovanj do vključno leta 2034 in znotraj tega do 25 mio evrov je namenjenih subvencioniranju obrestne mere preko SID banke za posojila za gradnjo teh stanovanj z ročnostjo vsaj do 30 let in z nizko 1% fiksno obrestno mero.

Predlog Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2026 (Priloga 1) je usklajen z zneski, ki so bili posredovani v okviru SRPI za potrebe predloga Odloka o rebalansu proračuna MOL za leto 2026 in se obravnava na junijski seji Mestnega sveta MOL.

Priprava Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2026 temelji na Zakonu o javnih financah<sup>7</sup> in podzakonskih aktih, sprejetih na njegovi podlagi. Pri pripravi je upoštevano Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnih in občinskih proračunov<sup>8</sup> (v nadaljevanju: Navodilo).

Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2025 in 2026<sup>9</sup>, ki je v 60. členu določal, da morajo posredni uporabniki proračuna ob sprejetju programa dela in finančnega načrta sprejeti tudi kadrovske načrte kot prilogo finančnega načrta, s 1. 1. 2026 preneha veljati, ko začne veljati nov Zakon o javnih uslužbencih. Kadrovske načrte je priložen v Prilogi 2.

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

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

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, ... 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25.

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 92/15.

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 57/25.

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 57/25 in 112/25.

<sup>7</sup> Uradni list RS, št. 11/11-UPB, 14/13-popr. ... 13/18 in 195/20-odl.US, 18/23 – ZDU-10, 76/23, 24/25 – ZFisP, 39/25, 85/25 – ZPJS in 112/25.

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

<sup>9</sup> 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, upoštevaje enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava<sup>10</sup>.

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 2026 so v posameznih kolonah prikazani:

- 1. podatki o realizaciji za leto 2025,
- 2. podatki o finančnem načrtu za leto 2026,
- 3. podatki o rebalansu finančnega načrta za leto 2026,
- 4. indeks rebalansa finančnega načrta 2026 na finančni načrt 2026

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 2026 je pripravljen na osnovi prejetih navodil<sup>11</sup>, 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.

Sklep<sup>12</sup> 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 **ostal enak 1.500.000 evrov, kar predstavlja znesek povečanja namenskega premoženja JSS MOL za leto 2026 v denarju.**

V letu 2026 ni predvidenega povečanja oziroma zmanjšanja vrednosti namenskega premoženja v stvarnem vložku.

Prednostne naloge JSS MOL za leto 2026 so zagotavljanje likvidnostnega stanja za nemoteno poslovanje JSS MOL, sprotno izplačevanje subvencij za prosto oblikovane najemnine in neprofitne najemnine v skladu z novelo SZ-1G in upravljanje s stanovanjskim fondom na učinkovit in gospodaren način v skladu z veljavno zakonodajo.

<sup>10</sup> Uradni list RS, št. 133/23, 81/24, 51/25, 95/25, 19/26 in 443/26.

<sup>11</sup> JSS MOL je prejel navodila za pripravo rebalansa proračuna MOL za leto 2026 in predloga sprememb proračuna MOL za leto 2027 v okviru Službe SRPI z dne 14. 4. 2026.

<sup>12</sup> Sklep je sprejel MS MOL dne 22. 9. 2025.

### III. REBALANS FINANČNEGA NAČRTA

Skupni načrtovani prejemki so uravnoreženi s skupnimi izdatki v višini 60.951.318 evrov, kar prikazuje tabela v nadaljevanju.

**Tabela 1: Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2026**

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2025	FN 2026	Rebalans FN 2026	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
<b>A</b>	<b>BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
	I. SKUPAJ PRIHODKI	26.192.095	28.016.029	31.948.011	114,0
	II. SKUPAJ ODHODKI	46.785.913	35.855.772	39.853.502	109,0
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	-20.593.819	-7.839.743	-7.905.491	100,8
<b>B</b>	<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>				
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	14.159	11.130	12.917	116,1
44	V. DANA POSOJILA	0	50.000	50.000	100,0
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	14.159	-38.870	-37.083	95,4
<b>C</b>	<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>				
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	23.680.829	25.241.093	28.990.391	114,9
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.367.607	17.362.480	21.047.816	121,2
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	21.313.222	7.878.613	7.942.574	100,8
	<b>PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)</b>	<b>49.887.082</b>	<b>53.268.252</b>	<b>60.951.318</b>	<b>114,4</b>
	<b>IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)</b>	<b>49.153.520</b>	<b>53.268.252</b>	<b>60.951.318</b>	<b>114,4</b>
	X. POVEČANJE / ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	<b>733.562</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-

V bilanci A – Bilanca prihodkov in odhodkov načrtovani prihodki znašajo 31.948.011 evrov in so za 7.905.491 evrov nižji od načrtovanih odhodkov.

V bilanci B – Račun finančnih terjatev in naložb se načrtuje za 12.917 evrov vračil danih posojil in za 50.000 novih danih posojil.

V bilanci C – Račun financiranja se načrtuje nova zadolžitev v višini 28.990.391 evrov, pri čemer so odplačila ocenjena na 21.047.816 evrov, zato neto zadolženost znaša 7.942.574 evrov.

Ob predpostavki, da bodo vsi izstavljeni zahtevki do MOL tudi plačani še v letu 2026, se ocenjuje uravnoreženost prejemkov nad izdatki za leto 2026.

### 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 31.12.2025	FN 2026	Rebalans FN 2026	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	14.499.629	16.109.970	17.433.208	108,2
2	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	7.720.121	7.404.982	9.057.407	122,3
3	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	3.284.503	4.507.207	5.391.484	119,6
4	Prej. sred. iz drž. pro. iz sredstev proračuna EU	700.000	0	0	-
5	Prejeta sredstva iz EU	2.000	5.000	78.829	1.576,6
6	Zadolževanje/lastne udeležbe	23.680.829	25.241.093	28.990.391	114,9
	<b>Skupaj prejemki</b>	<b>49.887.082</b>	<b>53.268.252</b>	<b>60.951.318</b>	<b>114,4</b>

Prejemki so načrtovani v višini 60.951.318 evrov, pri čemer so prihodki iz lastnih sredstev načrtovani v višini 17.433.208 evrov in v glavnini predstavljajo prihodke od najemnin za stanovanja. Načrtovani

transferni prihodki iz občinskih proračunov znašajo 9.057.407 evrov, od tega je denarni vložek ustanovitelja MOL v namensko premoženje sklada v višini 1.500.000 evrov za leto 2026. Transferni prihodki iz državnega proračuna znašajo 5.391.484 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 78.829 evrov** iz naslova evropskega projekta »EffiComfort«, ki ga vodi MOL. JSS MOL je samo eden izmed ostalih sodelujočih partnerjev pri tem projektu, ki je namenjen izboljšanju energetske učinkovitosti in bivalnemu udobju v javnih stanovanjskih stavbah.

**Novo zadolževanje je načrtovano v višini 28.990.391 evrov**, pri čemer se že črpajo dolgoročna dolžniška sredstva pri SSRS za projekt Litijska – Pesarska v višini 754.768 evrov in pri SID banki za projekt Zelena jama – Zvezna v višini 8.850.000 evrov. V pripravi je tudi že vloga za dolgoročno zadolževanje pri SID banki za projekt Rakova jelša I v višini 11.000.000 evrov. Ostala dolgoročna zadolževanja v višini 7.835.623 evrov za leto 2026 je predvideno za projekt Mestni kare Povšetova. V tej postavki novega zadolževanja so previdena tudi vplačila lastnih udeležb uspešnih upravičencev na listah B na javnem razpisu v višini 550.000 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 2026 načrtovani v višini 17.433.208 evrov.

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

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2025	FN 2026	Rebalans FN 2026	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
7102	Prejete obresti	10.686	7.423	7.423	100,0
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	13.663.032	14.499.789	15.439.227	106,5
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	7.574	8.060	8.060	100,0
7141	Drugi nedavčni prihodki	551.988	393.557	360.000	91,5
72	Kapitalski prihodki	252.189	1.190.010	1.605.581	134,9
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	13.880	10.852	12.638	116,5
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	278	278	278	100,0
	<b>Prejemki iz namenskih sredstev</b>	<b>14.499.629</b>	<b>16.109.970</b>	<b>17.433.208</b>	<b>108,2</b>

Načrtovani **prihodki iz obresti** so obresti za stanja na transakcijskih računih sklada v višini 7.423 evrov. To postavko je težko vnaprej planirati zaradi nepredvidljivih stanj denarnih sredstev na transakcijskih računih sklada.

**Prihodke od najemnin** se ocenjuje na 15.439.227 evrov. Na povečanje ocene prihodkov od najemnin vplivajo spremembe, ki jih je v letu 2021 uveljavila novela SZ-1E<sup>13</sup> in sicer s 1. aprilom 2026 je bila izvedena uskladitev vrednosti točke za izračun vrednosti neprofitnega stanovanja, ki se je dvignila s 3,72 evrov na 3,82 evrov in spremembe, ki jih je uveljavila novela SZ-1G<sup>14</sup> in sicer manjši dvig lokacijskega faktorja in vključitev stroškov vzdrževanja.

**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).

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

<sup>14</sup> Uradni list RS, št. 57/25.

**Drugi nedavčni prihodki** so prejeta plačila sodnih oziroma pravnih stroškov ter sodnih poravnav, obratovalnih stroškov, zavarovalnin, varščin in pogodbenih kazni ter drugi izredni prihodki, so načrtovani v višini 360.000 evrov.

**Kapitalski prihodki** se z rebalansom povečujejo na 1.605.581 evrov in sicer od prodaje zgradb, enot, parkirnih mest in skupnih delov so načrtovani v višini 1.593.160 evrov. Realizirana je bila prodaja parkirnega mesta na naslovu Rakuševa 26/196. Novi prodaji, ki sta načrtovani, sta 13 enot na Zvezni ulici (5x + 1c 6x + 1e 2x), ki se bodo menjale za 6 enot na Šmartinski 17 in ena enota na Vidmarjevi ulici 8, ki se bo menjala za enoto na Prijateljevi 15. Prihodki od prodaje solastniškega deleža zemljišča so načrtovani v višini 6.600 evrov. Prihodki od prodaje stvarne služnosti ali stavbne pravice so načrtovani v višini 5.821 evrov.

**Prejeta vračila danih posojil posameznikom** so ocenjena na osnovi izračuna zapadlosti obrokov po že sklenjenih pogodbah za dana stanovanjska posojila na 12.638 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. Transferni prihodki iz državnega in občinskih proračunov

Višina načrtovanih pravic črpanja po proračunskih postavkah proračuna MOL za leto 2026 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.

**Transferni prihodki iz občinskih proračunov** se z rebalansom povečujejo na **9.057.407 evrov**, **transferni prihodki iz državnega proračuna** pa se povečujejo na **5.391.484 evrov**, kar je predvsem posledica uveljavitve SZ-1G (vpeljava DOS, NI-DOS subvencij) in plačila zahtevkov v letu 2026, ki so bili izdani leto prej ter dviga najemnin zaradi česar se posledično dvignejo tudi subvencije. 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 **8.364.771 evrov**, v tem znesku je vključena tudi realizacija za preteklo leto v višini 1,7 mio evrov.

S 1.4.2026 se uporabi nov način knjiženja subvencij v poslovnih knjigah, kjer se loči izplačilo subvencije samo na podlagi lastništva stanovanjske enote in sicer na tri ključne podskupine in sicer DOS-JSS MOL, DOS-Ostali, NI-DOS-Ostali.

**Tabela 4: Rebalans finančnega načrta JSS MOL po proračunskih postavkah**

Z. št.	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2025	FN 2026	Rebalans FN 2026	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/4
<b>1</b>	<b>1605</b>	<b>Spodbujanje stanovanj. gradnje</b>	<b>6.036.320</b>	<b>5.251.669</b>	<b>5.855.005</b>	<b>111,5</b>
2	061001	Delovanje JSS MOL	3.001.721	3.693.969	4.248.827	115,0
3	061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	0	20.000	68.478	342,4
4	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	1.638	15.700	15.700	100,0
5	061004	Povečanje namenskega premoženja v javni sklad	3.028.213	1.500.000	1.500.000	100,0
6	061006	Obratovalni str., upravlj. in zavar. neprof. stan. MOL	2.886	10.000	10.000	100,0
7	061007	Obratovalni str. in upravlj. neprof. stan. MOL- namen.sred.	1.862	12.000	12.000	100,0
<b>8</b>	<b>2004</b>	<b>Socialno varstvo mater. ogroženih</b>	<b>1.683.801</b>	<b>2.153.313</b>	<b>3.202.402</b>	<b>148,7</b>
9d	106001	Subvencije neprofitnih najemnin	-	4.001.524	0	0,0
10	106004	Izredne pomoči za stroške uporabe stanovanja	23.699	35.000	72.000	205,7
11e	106005	Subvencije prosto oblikovane najemnine - NI DOS	1.493.056	2.096.198	1.185.732	56,6
12e	106006	Subvencije najemnin neprofitnih stanovanj - NI DOS	167.047	22.115	62.937	284,6
13f	106011	Subvencije najemnin najemnih stanovanj - NI DOS	-	-	1.881.733	-
<b>14a</b>	<b>2201</b>	<b>Servisiranje javnega dolga</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
15	017104	Vračilo lastnih udeležb - obresti	0	0	0	-
16	017103	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	0	0	0	-
<b>17c</b>		<b>Skupaj proračunske postavke SRPI - JSS</b>	<b>7.720.121</b>	<b>7.404.982</b>	<b>9.057.407</b>	<b>122,3</b>
<b>18</b>		<b>Skupaj JSS MOL transferi iz prorač. MOL tek. leta</b>	<b>7.720.121</b>	<b>7.404.982</b>	<b>9.057.407</b>	<b>122,3</b>
19d		Transferi iz drugih občin	-	23.996		0,0
<b>20</b>	<b>18+19</b>	<b>Skupaj OBCINSKI transferi</b>	<b>7.720.121</b>	<b>7.404.982</b>	<b>9.057.407</b>	<b>122,3</b>
21d		Subvencije tržnih najemnin	-	2.600.000	0	0,0
<b>22d</b>		<b>Skupaj subvencije tržnih najemnin</b>	<b>-</b>	<b>2.600.000</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
23e	106007	Subvencije neprofitnih najem. stanovanj - DOS	2.673.770	3.884.507	1.617.826	41,6
24e	106008	Subvencije prosto oblikovane najemnine - DOS	456.175	598.703	346.142	57,8
25e		Subvencije neprofitnih najem. stan. - DOS DO	21.573	23.996	27.116	113,0
26f	106009	Subvenc. najemnin najem. stanovanj - last JSS, MOL-DOS	-	-	2.586.461	-
27f	106010	Subvencije najemnin najemnih stanovanj - OSTALI - DOS	-	-	683.939	-
<b>28b</b>	<b>23+24+25+26+27</b>	<b>Skupaj subvencije najemnin DOS</b>	<b>3.151.519</b>	<b>4.507.207</b>	<b>5.261.484</b>	<b>116,7</b>
29		Ostala vračila iz državn. pror. (ZIUOPZP, ZPZR, ZZS)	132.985	130.000	133.500	-
<b>30</b>	<b>28+29</b>	<b>Skupaj DRŽAVNI transferi</b>	<b>3.248.503</b>	<b>4.507.207</b>	<b>5.391.484</b>	<b>119,6</b>
<b>31</b>	<b>20+30</b>	<b>Skupaj TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>11.004.624</b>	<b>11.912.189</b>	<b>14.448.891</b>	<b>121,3</b>

a Proračunska postavka MOL št. 2201 ima evidentirane še ostale zneske, ki niso samo last JSS MOL.

b Zneski DOS subvencij se vodijo kot transferi državnega proračuna, čeprav jih sklad dobi že med letom s strani MOL in drugih občin.

c V tem seštevku so plačana sredstva iz proračuna MOL, ki se nanašajo na preteklo leto in znižuje planiran znesek tekočega leta (enako velja v seštevkih oznake b).

d S 1. 12. 2025 se ukine proračunske postavke 106001 in ne-proračunske postavke »subvencije tržnih najemnin« ter postavke »transferi iz drugih občin«.

e S 1. 12. 2025 se odprejo: novi proračunski postavki 106005 in 106006 ter ne-proračunski postavki 106007 in 106008 ter »subvencije iz drugih občin«.

f S 1. 4. 2026 se odprejo nova proračunska postavka 106011 in ne-proračunski postavki 106009 in 106010.

### 3. Prejeta sredstva iz Evropske unije

JSS MOL kot partner sodeluje pri projektu »EffiComfort – an innovative business model for energy efficiency and occupant comfort through smart energy solutions in public and residential buildings« in bo za delo na projektu prejel povračilo stroškov dela in za stroške računalniške opreme. Projekt traja od 1. 10. 2025 do 31. 3. 2029. V letu 2026 je pričakovano črpanje sredstev iz Evropske unije v višini 78.829 evrov v okviru Evropskega projekta energetske tranzicije »EffiComfort« - Evropska urbana pobuda (European Urban Initiative EffiComfort).

## 4. Zadolževanje

Predlog Odloka o rebalansu proračuna MOL za leto 2026 dovoljuje JSS MOL za uravnavanje finančne likvidnosti kratkoročno zadolževanje do višine 6.000.000 evrov in dolgoročno zadolževanje do 67.000.000 evrov, kar vključuje celotno zadolževanje po projektih skozi več let (npr. Mestni kare Povšetova). Na podlagi Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj bo JSS MOL poskušal pridobiti čim več finančnih sredstev s subvencionirano obrestno mero preko SID banke za posojila za gradnjo stanovanj z ročnostjo vsaj do 30 let in z nizko 1% fiksno obrestno mero.

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 sklada<sup>15</sup>. Zgornja meja zadolžitve javnih stanovanjskih skladov tako znaša do 50 % izkazanega namenskega premoženja.

Novo zadolževanje v letu 2026 skupaj z vplačanimi lastnimi udeležbami se načrtuje v višini 28.990.391 evrov. V tem letu bo črpanje posojila za projekte: Litijska - Pesarska v višini 754.768 evrov, za katerega je bilo odobrenih s strani SSRS 12.417.143 evrov posojila, pri SID banki se načrtuje posojilo za Zeleno jamo – Zvezna v višini 8.850.000 evrov in Rakovo jelšo I v višini 11.000.000 evrov ter za projekt Mestni kare Povšetova v višini 7.835.624 evrov. Znesek vplačanih lastnih udeležb se načrtuje v višini 550.000 evrov. Odplačilo kratkoročnega kredita v višini 18.000.000 EUR se izvede v letu 2026 s sredstvi, ki jih bo JSS MOL prejel s strani SID banke.

## V. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV

Porabo sredstev se bo sprti 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 za leto 2026 zagotovljene pravice črpanja.

**Tabela 5: Rebalans proračuna MOL po proračunskih postavkah po NRP-jih**

NRP št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2025	FN 2026	Rebalans FN 2026	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
199	Nakup opreme in informatizacija	8.848	156.725	184.600	117,8
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	48.478	18.400	10.000	54,4
	<b>SKUPAJ</b>	<b>57.326</b>	<b>175.125</b>	<b>194.600</b>	<b>111,1</b>

#### **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

<sup>15</sup> 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.

tehnologije, predvsem pa tudi internih potreb po optimizaciji delovnih procesov. Načrtuje se tudi prenova prostorov bivše knjižnice na Zarnikovi 3 v višini 80.000 evrov, kar skupaj stroški z informatizacijo znaša 184.600 evrov.

### **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 zmanjšujejo na 10.000 evrov.

- **INVESTITOR JSS MOL**

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

**Tabela 6: Rebalans finančnega načrta za leto 2026 po investicijskih projektih JSS MOL**

Zap. št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2025	FN 2026	Rebalans FN 2026	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje enot	1.913.095	1.800.000	1.800.000	100,0
2	Zelena jama - OPPN Zvezna	7.000.289	0	743.224	-
3	Nakupi zemljišč	228.990	1.033.890	0	0,0
4	Nakup stanovanj na trgu in menjave	204.000	0	1.407.795	-
5	Rakova jelša I.	9.377.722	3.778.272	4.319.636	114,3
6	Rakova jelša III.	121.466	417.562	193.818	46,4
7	Jesihov štradon (OPN)	0	120.000	10.000	8,3
8	Nad motelom (OPPN)	0	70.000	91.600	130,9
9	Rentni odkup	160.000	250.000	250.000	100,0
10	Mestni kare Povšetova (OPPN Novi center)	712.137	8.189.136	6.776.914	82,8
11	Litijska - Pesarska - EUP GO-297	11.618.232	2.941.936	5.439.694	184,9
12	Zavetišče za brezdomce	1.216.223	2.977.376	4.028.560	135,3
13	Resljeva 48	87.652	1.441.868	784.841	54,4
14	Polje I - igrišče	4.026	2.025	3.855	190,4
15	Črnuški bajer	1.348.432	0	231.479	-
16	Cerutova	31.577	379.000	355.463	93,8
17	Glince	759.900	40.000	61.062	152,7
18	Brilejeva	42.206	167.000	65.000	38,9
19	Ulica Vide Pregarčeve 24	0	0	242.480	-
	<b>SKUPAJ</b>	<b>*34.848.304</b>	<b>23.608.065</b>	<b>26.805.421</b>	<b>113,5</b>

\*V vsoti zneska so vključeni tudi projekti, ki so bili zaključeni v letu 2025 in jih ni več na seznamu za leto 2026.

V nadaljevanju so pojasnila za tiste projekte, pri katerih je za leto 2026 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 nerešene 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. 2026 do 30. 4. 2026 so bila izvedena investicijsko vzdrževalna dela (od celovitih prenov do večjih oziroma manjših vzdrževalnih del) v skupno 28 praznih stanovanjskih enotah. Večja prenovitvena dela so bila izvedena v 17 enotah, v 11 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 2026 bo izvedeno investicijsko vzdrževanje (okvirno) v skupno 110 izpraznjenih in zasedenih stanovanjskih enotah.
2. Gradnja nove stanovanjske soseske na **Zvezni ulici** v Ljubljani, v sklopu katere je na območju OPPN Zvezna zgrajenih 87 mestnih stanovanj, skupnostni prostor in sanitarni prostor za voznike LPP ter urejene javne parkovne površine, je v letu 2025 potekala brez večjih zapletov. V zaključnih fazah izvedbe GOI del je iz objektivnih razlogov prišlo do podaljšanja pogodbenega roka za dokončanje del v leto 2026. Tehnični pregled soseske je bil izveden dne 28. 11. 2025, uporabno

dovoljenje za sosesko pa je bilo izdano 20. 1. 2026. Dokončen prevzem novogradnje od izvajalca je bil izveden v marcu 2026, čemur je sledilo še finančno zaključevanje projekta.

3. JSS MOL sicer redno spremlja ponudbo stavbnih zemljišč za izgradnjo javnih najemnih neprofitnih stanovanjskih enot v prihodnosti – tako (1) z namenom zaokroževanja lastništva zemljiških kompleksov, kjer ima JSS MOL v lasti določena zemljišča, kot (2) z namenom pridobitve zemljišč na območjih, kjer JSS MOL nima lastništva zemljišč, pa na njih prepozna oz. bo prepoznal potencial za zagotavljanje neprofitnih stanovanjskih enot. Zaradi intenzivnih investicijskih aktivnosti, ki so že v izvedbeni fazi (gradnja) in zaradi pričakovanih začetkov gradnje soseske Mestni kare Povšetova in večstanovanjske stavbe ob Resljevi v letu 2026, JSS MOL v letu 2026 ne načrtuje **nakupov zemljišč** na trgu.
4. Zaradi intenzivnega izvajanja lastnih projektov in pomanjkanja cenovno dostopne ponudbe novogradenj, se **nakupov stanovanj na trgu** ne načrtuje. V drugi polovici leta 2025 je JSS MOL intenzivno izvajal aktivnosti za pridobitev lastninske pravice na vseh delih stavbe, ki se nahaja v območju predvidnega OPPN 503: Masarykova, znotraj katerega JSS MOL prepozna potencial za razvoj lastnega investicijskega projekta gradnje mestnih stanovanj. V ta namen je JSS MOL lastnikom delov te stavbe ponudil v **zamenjavo** lastna stanovanja na območju Zelene jame. Pričakuje se, da bo več menjalnih pogodb sklenjenih v sredini leta 2026.
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 in v začetku leta 2026 potekala brez zapletov. Ocenjuje se, da bodo pogodbeno dogovorjena dela zaključena v avgustu 2026, ko bo JSS MOL stanovanja začel oddajati uspelim upravičencem. Načrtovano povečanje porabe sredstev v letu 2026 je posledica nižje realizacije na projektu v letu 2025.
6. Na zemljiščih v enoti urejanja prostora (EUP) TR-357 JSS MOL razvija 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). Zaradi sočasnih postopkov priprave 5. sprememb in dopolnitev OPN MOL ID in vzpostavitve podlag za nadaljevanje postopka lokacijske preveritve, je bila že v letu 2025 sprejeta odločitev, da se postopek lokacijske preveritve, katerega zaključek bi časovno sovpadal s sprejetjem dopolnjenega OPN MOL ID, prekine. Terminski plan izdelave dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je načrtovan tako, da bo zahteva za gradbeno dovoljenje vložena nemudoma po uveljavitvi 5. sprememb in dopolnitev OPN MOL ID, predvidoma v sredini leta 2026. Iz navedenega razloga in zaradi nujnega usklajevanja več prostorskih rešitev v širšem območju nameravane gradnje (javni športni park, urejanje javnih prometnih površin, ipd.), ki so v pristojnosti različnih deležnikov v okviru MOL, je prišlo do manjših časovnih zamikov pri razvoju projekta, kar se odraža v nižji ocenjeni porabi sredstev na tem projektu za leto 2026.
7. Razlogi za začasno zaustavitev postopka izdaje GD za izgradnjo stanovanjske soseske **Jesihov štradon** s 44 stanovanjskimi enotami s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo v letu 2025 in do sprejema tega dokumenta v letu 2026 še niso bili odpravljani, zato predmetni investicijski projekt do pravnomočnega zaključka sodnih postopkov (upravni spor zoper dokončno odločbo o zavrnitvi obnove postopka izdaje GD za gospodarsko javno infrastrukturo in pritožbeni postopek zoper sklep o določitvi pripadajočih zemljišč v postopku po ZVEtL) ostaja v mirovanju. Zaradi navedenega razloga na tem projektu JSS MOL v letu 2026 ne načrtuje porabe sredstev.
8. Za območje OPPN 134 – **Nad motelom**, ter dve bližnji območji (OPPN 446 in OPPN 447), kjer sta JSS MOL MOL (so)lastnika dela zemljišč, so že v letu 2025 potekale aktivnosti za uskladitev pogojev sodelovanja s solastnikom zemljišč v OPPN Vrtno mesto Sibirija Vzhod. Novembra 2025 sta JSS MOL in Družba za svetovanje in upravljanje d. o. o. (v nadaljevanju: DSU) sklenila Dogovor o ureditvi medsebojnih razmerij pri projektu na zemljiščih v območju urejanja OPPN 447 – Vrtno mesto Sibirija vzhod, s katerim sta stranki določili pravice in obveznosti pri skupni izvedbi projekta gradnje mestnih in dostopnih najemnih stanovanj na območju navedenega OPPN. V letu 2026 bo

naročena izdelava geodetskih podlag in izdelava dokumentacije za vložitev pobude za začetek OPPN.

9. Dne 17. 3. 2026 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. 2026. Do priprave tega dokumenta JSS MOL ni prejel še nobene ponudbe za odkup stanovanja po tem povabilu.
10. Integralno gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseske **Mestni kare Povšetova** s 361 novimi javnimi najemnimi (neprofitnimi) stanovanjskimi enotami je bilo izdano 4. 6. 2025 in je postalo pravnomočno 29. 8. 2025. Projektanti so izdelavo PZI/PZR dokumentacije zaključili v januarju 2026, ko je bil tudi objavljen razpis za izvajalca GOI del. V letu 2026 bo JSS MOL nadaljeval z izvedbo odstranitve obstoječih objektov v območju stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova. Izvajalec odstranitve objektov je bil v delo uveden v marcu 2026. V prvi polovici leta 2026 se načrtuje pravnomočen zaključek postopka oddaje javnega naročila za izbiro izvajalca GOI del, sklenitev pogodbe z izbranim izvajalcem in začetek gradnje na delu območju, na katerem bodo objekti že odstranjeni. Zadnji objekti v območju (Povšetova 10 in transformatorska postaja na Povšetovi 8) bodo odstranjeni v drugi polovici leta 2026, po preselitvi Zavetišča za brezdomce iz prostorov na Povšetovi 10, čemur bo prilagojen tudi potek gradnje nove stanovanjske soseske.
11. Gradnja stanovanjske soseske **Litijska – Pesarska** s 97 stanovanjskimi enotami, skupnostnim prostorom in dvema poslovnima prostoroma je v začetku leta 2026 prešla v zaključne faze. Iz objektivnih razlogov je bil rok za dokončanje GOI del podaljšan do 24. 4. 2026. Dne 13. 3. 2026 je bila vložena vloga za izdajo uporabnega dovoljenja za izgradnjo navedene stanovanjske soseske. Ker je bilo treba vlogo za izdajo uporabnega dovoljenja dopolniti, tehnični pregled do 24. 4. 2026 ni bil opravljen. Ocenjuje se, da bo izvajalec GOI del lahko izpolnil vse svoje pogodbene obveznosti najkasneje do konca maja 2026. Povečanje ocenjene porabe sredstev v letu 2026 na tem projektu je posledica sprememb v realizaciji finančnega načrta, ki je sestavni del pogodbe za izvedbo GOI del, saj so bile izvajalčeve situacije, izstavljenе proti koncu leta 2025, bistveno nižje od načrtovanega. Posledično se plačilo teh razlik prenaša v leto 2026.
12. V aprilu 2025 je bil izbran in v delo uveden izvajalec GOI del za izgradnjo novega **Centra za brezdomne** (pred tem se je projekt imenoval Zavetišče za brezdomce), z izgradnjo katerega se zasleduje zagotoviti ustrezne pogoje za izvajanje različnih programov za brezdomne osebe na isti lokaciji, kjer je do odstranitve delovalo staro Zavetišče za brezdomce. Od začetka gradnje do priprave tega dokumenta so dela potekala brez večjih posebnosti, z manjšim odmikom od terminskega in finančnega načrta. Pogodbeni rok za dokončanje vseh del je bil iz objektivnih razlogov podaljšan do 15. 7. 2026. Po zaključku del bo sledilo finančno zaključevanje projekta in oddaja celotne stavbe v najem izvajalcu programov, ki bodo namenjeni brezdomnim osebam. Povečanje ocenjene porabe sredstev v letu 2026 je v največjem delu posledica zamikov izvedbe del v kasnejše mesece gradnje in dodatno sklenjene pogodbe za izdelavo notranje opreme prostorov.
13. Na lastnih zemljiščih ob **Resljevi cesti** JSS MOL razvija projekt gradnje večstanovanjske stavbe s 33 mestnimi stanovanjskimi enotami in bivalno skupnostjo. Čeprav je bila zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja na UE Ljubljana vložena že 18. 10. 2024, je bilo iz različnih razlogov – zlasti pa zaradi pridobivanja soglasij etažnih lastnikov delov stavb v sosednji stavbi (Resljeva 48) h gradnji – gradbeno dovoljenje izdano šele 6. 2. 2026 (pravnomočno pa je postalo 3. 3. 2026). Po izdelavi investicijske dokumentacije in pripravi PZR s popisi del (predvidoma v maju 2026) bo objavljen razpis za izbiro izvajalca GOI del. Ocenjuje se, da bo izbrani izvajalec GOI del lahko začel z izvedbo GOI del v zadnjem trimesečju leta 2026.
14. V letu 2025 investitor (MOL) še ni izbral izvajalca GOI del za ureditev javnega večgeneracijskega igrišča (**Polje I – igrišče**) na neizkoriščenih zemljiščih v lasti JSS MOL in na delu zemljišč v lasti MOL, severno od stanovanjske soseske Polje I, zato se nerealizirane finančne obveznosti JSS MOL (stroški projektantskega nadzora in izdelave PID) iz leta 2025 prenašajo v leto 2026. Zaradi zahtev

mnenjedajalcev je bila naročena še izdelava načrta (PZI/ PID) rekonstrukcije obstoječe javne razsvetljave.

15. Izvajalec GOI del za preureditev prostorov v 3. podaljšani gradbeni fazi v 11 oskrbovanih stanovanj v novogradnji **Črnuški Bajer**, ki je bil uveden v delo dne 22. 1. 2025, je pogodbeno dela zaključil s pridobitvijo uporabnega dovoljenja konec meseca oktobra 2025. Objekt je bil s strani JSS MOL prevzet 25. 11. 2025. Ker je zadnja situacija za izvedbo GOI del zapadla v plačilo v letu 2026, je treba načrtovati porabo sredstev na tem projektu v letu 2026.
16. V zvezi z zemljišči v lasti MOL, ki se nahajajo ob križišču **Cerutove ulice** in Zaloške ceste v Ljubljani, se je v letu 2025 nadaljevalo z razvojem projekta gradnje stanovanjskega objekta z izdelavo zazidalne preveritve in izvedbo javnega naročila za izbor najprimernejše rešitve za stanovanjsko gradnjo Cerutova. Na vabljenem natečaju je bila v decembru 2025 izbrana rešitev s 23 javnimi najemnimi stanovanji, ki je po mnenju strokovne ocenjevalne komisije najprimernejša od prejetih zasnov stanovanjske gradnje na tej lokaciji. Z izbranim avtorjem je bila v maju 2026 sklenjena pogodba za izdelavo projektne naloge za razpis za izbor izvajalca GOI del po sistemu »design&build«, ki bo predvidoma objavljen v mesecu septembru 2026.
17. Na podlagi predpostavke, da bo JSS MOL pridobil dodatna zemljišča na južnem delu območja EUP DR 617 (**Glince**) in s tem realiziral zaokrožitev lastništva zemljišč na območju, kjer je predvidena gradnja oskrbovanih stanovanj, doma starejših občanov (DSO) in javnih najemnih stanovanj oziroma kombinacije prej naštetih (javno-zasebno partnerstvo), je bila v letu 2025 izdelana dopolnjena analiza kapacitet in preveritev možnosti gradnje v EUP DR-617. Zaradi izkazane smiselnosti zaokrožitve lastništva zemljišč v območju je JSS MOL v avgustu 2025 realiziral odkup prej navedenih dodatnih zemljišč od fizičnih oseb. JSS MOL je v letu 2025 naročil izdelavo geodetskega posnetka ter geoloških in hidrogeoloških raziskav, ki so bile zaključene v začetku leta 2026. Nadaljnji razvoj projekta je odvisen od izvedbe omilitvenih ukrepov na potoku Dolnice, v zvezi s čimer je JSS MOL pri pristojnem organu (DRSV) že vložil zaprosilo za posredovanje relevantnih informacij oziroma usmeritev.
18. V zvezi z zemljišči v območju EUP DR- 273 v Dravljah – **Brilejeva**, na katerih JSS MOL načrtuje gradnjo javnih najemnih stanovanj, je bil v začetku leta 2025 izdelan zazidalni preizkus, na podlagi katerega se je izkazalo, da bi bilo možno na konkretni lokaciji zgraditi okvirno 34 javnih najemnih stanovanj. Zazidalni preizkus je predstavljal strokovno podlago za pobudo za spremembo OPN MOL ID, podano v postopku 5. sprememb in dopolnitev OPN MOL ID. Pobuda za spremembo bo načeloma upoštevana, zato bo s projektom možno nadaljevati v letu 2026, po uveljavitvi sprememb OPN MOL ID. Na tem projektu je v letu 2026 načrtovana poraba sredstev za izvedbo javnega naročila za izbor najprimernejše rešitve za stanovanjsko gradnjo.
19. V letu 2026 se načrtuje začetek prenove stavbe **Ulica Vide Pregarčeve 24**, ki jo je JSS MOL v izključno last in upravljanje pridobil v letu 2025. S preureditvijo navedene stavbe bo zagotovljenih predvidoma 6 dodatnih najemnih stanovanjskih enot. V okviru načrtovanja prenove navedene stavbe je predvidena tudi izvedba ukrepov za izboljšanje energetskih lastnosti te stavbe. V januarju 2026 je bila z izbranim projektantom sklenjena Pogodba za izdelavo projektne dokumentacije PZI za prenavo predmetne stavbe. PZI bo izdelana do julija 2026, ko se bodo začele aktivnosti z izbiro izvajalca prenovitvenih del.

## 2. Drugi odhodki in izdatki

Sredstva za delovanje zagotavlja ustanovitelj v proračunu za leto 2026 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 4.248.827 evrov. Od tega za plače in prispevke 2.869.440 evrov.

**Sredstva za izdatke za blago in storitve** se z rebalansom povečujejo za 90.264 evrov na 4.784.751 evrov. Največji delež predstavljajo izdatki za tekoče vzdrževanje stanovanjskega fonda (konto 4025), stroške upravnikov ter zavarovanje in podobno v višini 3.890.000 evrov. Med večjimi obnovami se načrtuje oziroma izvaja: sanacija objektov Cesta v gorice 25, 27, 29 (obnova vrat), sanacija strehe Poljanska 66a in Steletova 8, obnova fasade na Novih Poljanah in prenova ostrešij na Raičevi. 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 prenavo 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** na vrnjene lastne udeležbe in najeta dolgoročna ter kratkoročna posojila bankam, se načrtuje sredstva v višini 1.255.000 evrov.

Za nadomeščanje medletne porabe sredstev za **rezervni sklad** je načrtovano 630.000 evrov, nekoliko višje kot je bilo oblikovanih sredstev za rezervni sklad in kreditna tveganja konec preteklega leta.

**Sredstva za tekoče transfere posameznikom**, kamor sodijo subvencije neprofitnih in prosto oblikovanih najemnin ostalih lastnikov, ki niso JSS MOL oziroma MOL, izredne pomoči ter razne odškodnine, ki se z rebalansom povečujejo za 349.109 evrov in sicer na 3.329.543 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, glavnice za kratkoročna najeta posojila ter lastno udeležbo v skladu s pogodbami o lastnih udeležbah. Za odplačilo dolga za najeta posojila in vračila lastnih udeležb so načrtovana sredstva v višini 21.047.816 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 dve stanovanjski soseski** – Rakova jelša I in Litjska – Pesarska, ter nov Center za brezdomne v Ljubljani. Pridobljeno je pravnomočno gradbeno dovoljenje za trenutno največji investicijski projekt – gradnjo stanovanjske soseske Mestni kare Povšetova s skupno 361 mestnimi najemnimi stanovanjskimi enotami in za gradnjo večstanovanjske stavbe na Resljevi cesti. 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 17. 3. 2026 objavil:**

- 27. 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 doživljenjske mesečne rente

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 stanovanja v najem. Vzporedno se dodeljuje stanovanja po 20. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in po 4. javnem razpisu za namenska najemna stanovanja za mlade. JSS MOL dodeljuje tudi namenska 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 s 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.

Ker so po zakonskih določbah upravičenci do subvencije najemnine izključno najemniki, je Mestni svet MOL na 32. seji dne 16. 5. 2022 sprejel **Sklep o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot**, ki niso sposobni samostojnega bivanja. Izredna pomoč se odobri največ do višine predpisane subvencije neprofitne najemnine, ki trenutno znaša 85% neprofitne najemnine. Na podlagi navedenega sklepa Mestnega sveta MOL se izredne pomoči dodeljuje uporabnikom v neprofitnih stanovanjskih enotah, ki jih imajo v najemu nevladne in vladne organizacije.

JSS MOL **proti obračunava in izplačuje subvencije neprofitnih najemnin in prosto oblikovanih najemnin**, 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. 2026 je bila izvedena uskladitev predpisane vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine na 3,82 evrov in uveden nov predpisan način izračuna neprofitne najemnine, po katerem je strošek vzdrževanja izvzet iz letne stopnje, ki je sedaj predpisana v najvišji višini 4,7 % od predpisane vrednosti stanovanja. Strošek vzdrževanja se bo dvigoval postopno do leta 2029. Z izplačilom subvencij se zagotavlja materialno ogroženim občanom finančna vzdržnost oziroma ustrezna korekcija višine najemnine primerne stanovanjske enote.



Živa Matjašič  
DIREKTORICA

**PRILOGE:**

1. Tabela Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2026
  - A. Bilanca prihodkov in odhodkov
  - B. Račun finančnih terjatev in naložb
  - C. Račun financiranja
  
2. Kadrovski načrt za leti 2026 in 2027

## VII. PRILOGE

### 1. Rebalans finančnega načrta za leto 2026

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2025	FN 2026	Rebalans FN 2026	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
<b>A</b>		<b>BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
	<b>101</b>	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>26.192.095</b>	<b>28.016.029</b>	<b>31.948.011</b>	<b>114,0</b>
	<b>102</b>	<b>TEKOČI PRIHODKI</b>	<b>14.233.281</b>	<b>14.908.830</b>	<b>15.814.710</b>	<b>106,1</b>
71	<b>140</b>	<b>NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>14.233.281</b>	<b>14.908.830</b>	<b>15.814.710</b>	<b>106,1</b>
710	<b>141</b>	<b>UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA</b>	<b>13.673.719</b>	<b>14.507.212</b>	<b>15.446.650</b>	<b>106,5</b>
7102	143	Prihodki od obresti	10.686	7.423	7.423	100,0
7103	144	Prihodki od premoženja	13.663.032	14.499.789	15.439.227	106,5
713	<b>149</b>	<b>PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV</b>	<b>7.574</b>	<b>8.060</b>	<b>8.060</b>	<b>100,0</b>
714	<b>150</b>	<b>DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>551.988</b>	<b>393.557</b>	<b>360.000</b>	<b>91,5</b>
7141	152	Drugi nedavčni prihodki	551.988	393.557	360.000	91,5
72	<b>153</b>	<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b>	<b>252.189</b>	<b>1.190.010</b>	<b>1.605.581</b>	<b>134,9</b>
7200	155	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	252.189	1.178.800	1.593.160	135,2
7203	158	Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	0	0	0	-
7221	164	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	0	5.390	6.600	122,5
7222	165	Prihodki od prodaje premož.pravic in drugih neopr.sred.	0	5.821	5.821	100,0
73	<b>166</b>	<b>PREJETE DONACIJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
74	<b>176</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>11.704.625</b>	<b>11.912.189</b>	<b>14.448.891</b>	<b>121,3</b>
740	<b>177</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ</b>	<b>11.004.625</b>	<b>11.912.189</b>	<b>14.448.891</b>	<b>121,3</b>
7400	178	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	3.189.928	4.507.207	5.291.484	117,4
7401	179	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	7.720.121	7.404.982	9.057.407	122,3
7402	180	Prejeta sredstva od ZZS-refundacije	94.575	0	100.000	-
7403	181	Prejeta sredstva iz javnih skladov za investicije	0	0	0	-
741	<b>183</b>	<b>PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA- KOHEZIJSKI SKLAD</b>	<b>700.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
7413	183	Prejeta sredstva iz državnega proračuna-Kohezijski sklad	0	0	0	-
7416	183	Druga prejeta sr.iz drž.pror.iz sr.pror.EU-sr.za NOO	700.000	0	0	-
78	<b>192</b>	<b>PREJETA SREDSTVA IZ EU</b>	<b>2.000</b>	<b>5.000</b>	<b>78.829</b>	<b>1576,6</b>
7860	218	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU	0	0	0	-
7870	219	Prejeta sredstva od drugih EU institucij in iz drugih držav	2.000	5.000	78.829	1576,6
	<b>221</b>	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>46.785.913</b>	<b>35.855.772</b>	<b>39.853.502</b>	<b>111,2</b>
40	<b>222</b>	<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>8.895.724</b>	<b>9.087.401</b>	<b>9.519.191</b>	<b>104,8</b>
400	<b>223</b>	<b>PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM</b>	<b>2.246.978</b>	<b>2.274.586</b>	<b>2.488.251</b>	<b>109,4</b>
4000	224	Plače in dodatki	1.899.505	1.929.819	2.052.937	106,4
4001	225	Regres za letni dopust	118.462	82.822	150.000	181,1
4002	226	Povračila in nadomestila	132.011	134.729	145.114	107,7

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2025	FN 2026	Rebalans FN 2026	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
4003	227	Sredstva za delovno uspešnost	72.549	77.075	90.000	116,8
4004	228	Sredstva za nadurno delo	24.450	28.053	40.800	145,4
4009	230	Drugi izdatki zaposlenim	0	22.088	9.400	42,6
<b>401</b>	<b>231</b>	<b>PRISPEVKI DELODAJALCA ZA SOCIALNO VARNOST</b>	<b>344.113</b>	<b>353.531</b>	<b>381.189</b>	<b>107,8</b>
4010	232	Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	163.331	176.239	172.747	98,0
4011	233	Prispevki za zdravstveno zavarovanje	138.900	142.627	150.557	105,6
4012	234	Prispevki za zaposlovanje	1.148	1.201	1.245	103,7
4013	235	Prispevki za starševsko varstvo	1.956	2.008	2.124	105,8
4014		Prispevek za dolgotrajno oskrbo	8.302	0	22.000	-
4015	236	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	30.476	31.456	32.517	103,4
<b>402</b>	<b>237</b>	<b>IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	<b>4.385.532</b>	<b>4.694.487</b>	<b>4.764.751</b>	<b>101,5</b>
4020	238	Pisarniški in splošni material in storitve	97.737	86.285	151.647	175,8
4021	239	Posebni material in storitve	19.398	27.307	20.300	74,3
4022	240	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	89.872	105.326	116.845	110,9
4023	241	Prevozni stroški in storitve	120	233	540	232,1
4024	242	Izdatki za službena potovanja	19.500	25.427	19.500	76,7
4025	243	Tekoče vzdrževanje	3.812.282	3.782.675	3.890.000	102,8
4026	244	Poslovne najemnine in zakupnine	59.141	364.963	387.000	106,0
4027	245	Kazni in odškodnine (poravnave)	0	0	0	-
4029	247	Drugi operativni odhodki	287.481	302.271	178.920	59,2
<b>403</b>	<b>248</b>	<b>PLAČILA DOMAČIH OBRESTI</b>	<b>1.290.328</b>	<b>1.328.833</b>	<b>1.255.000</b>	<b>94,4</b>
4031	250	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	480.372	492.884	664.000	134,7
4033	252	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	809.956	835.949	591.000	70,7
<b>409</b>	<b>260</b>	<b>REZERVE</b>	<b>628.773</b>	<b>435.964</b>	<b>630.000</b>	<b>144,5</b>
4093	264	Sredstva za posebne namene - rezervni sklad	627.131	435.964	630.000	144,5
4098	265	Rezervacije za kreditna tveganja	1.642	0	0	-
<b>41</b>	<b>266</b>	<b>TEKOČI TRANSFERI</b>	<b>2.984.559</b>	<b>2.985.181</b>	<b>3.334.290</b>	<b>111,7</b>
<b>411</b>	<b>271</b>	<b>TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM</b>	<b>2.984.559</b>	<b>2.980.435</b>	<b>3.329.543</b>	<b>111,7</b>
4119-2000	280	Subjektne subvencije - drugi lastniki	369.862	383.237	84.033	21,9
4119-2011	280	Subvencije najemnin DOS - ostali	0	0	683.939	-
4119-2012	280	Subvencije najemnin NI-DOS	0	0	1.881.733	-
4119-2001	280	Tržne subvencije	2.613.971	2.596.089	678.729	26,1
4119-2002	280	Drugi transferi posameznikom	726	1.109	126	11,3
4119-2010	280	Subvencije najemnin DOS – JSS - <i>poračuni</i>	0	0	984	-
<b>413</b>	<b>282</b>	<b>DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI</b>	<b>0</b>	<b>4.746</b>	<b>4.746</b>	<b>100,0</b>
4132	285	Tekoči transferi v javne sklade	0	0	0	-
4134	287	Tekoči transferi v državni proračun	0	4.746	4.746	100,0
<b>42</b>	<b>295</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>34.905.630</b>	<b>23.783.190</b>	<b>27.000.021</b>	<b>113,5</b>
<b>420</b>	<b>296</b>	<b>NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>34.905.630</b>	<b>23.783.190</b>	<b>27.000.021</b>	<b>113,5</b>
4200	297	Nakup zgradb in prostorov	493.044	250.000	1.657.795	663,1
4202	299	Nakup opreme	12.487	120.125	508.474	423,3

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2025	FN 2026	Rebalans FN 2026	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
4204	901	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	29.923.466	17.629.579	20.743.647	117,7
4205	902	Investicijsko vzdrževanje in obnove	1.957.934	1.810.000	1.810.000	100,0
4206	903	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	1.069.740	1.042.290	495.250	47,5
4207	904	Nakup nematerialnega premoženja	0	36.600	36.600	100,0
4208	905	Študije o izvedljivosti projektov, proj. dokum., nadzor in invest. inž.	1.448.960	2.894.596	1.748.254	60,4
	928	<b>III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)</b>	<b>-20.593.819</b>	<b>-7.839.743</b>	<b>-7.905.491</b>	<b>100,8</b>
<b>B RAČUN TERJATEV IN NALOŽB</b>						
75	301	<b>IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL</b>	<b>14.159</b>	<b>11.130</b>	<b>12.917</b>	<b>116,1</b>
750	302	<b>PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL</b>	<b>13.880</b>	<b>10.852</b>	<b>12.638</b>	<b>116,5</b>
7500	303	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	13.880	10.852	12.638	116,5
752	319	<b>KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE</b>	<b>278</b>	<b>278</b>	<b>278</b>	<b>100,0</b>
44	321	<b>V. DANA POSOJILA</b>	<b>0</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	100,0
440	322	<b>DANA POSOJILA</b>	<b>0</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	100,0
4400	323	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	0	50.000	50.000	100,0
	348	<b>VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA</b>	<b>14.159</b>	<b>-38.870</b>	<b>-37.083</b>	<b>95,4</b>
<b>C RAČUN FINANCIRANJA</b>						
50	351	<b>VII. ZADOLŽEVANJE</b>	<b>23.680.829</b>	<b>25.241.093</b>	<b>28.990.391</b>	<b>114,9</b>
500	352	<b>DOMAČE ZADOLŽEVANJE</b>	<b>23.680.829</b>	<b>25.241.093</b>	<b>28.990.391</b>	<b>114,9</b>
5001	354	Najeti kratkoročni krediti pri poslovnih bankah	11.900.000	0	0	-
5001	354	Dolgoročni krediti pri SID banki	0	10.586.322	19.850.000	187,5
5003	356	Najeti dolgoročni krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	11.662.375	13.428.771	8.590.391	64,0
5003	356	Lastna udeležba - Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	118.454	1.226.000	550.000	44,9
55	364	<b>VIII. ODPLAČILA DOLGA</b>	<b>2.367.607</b>	<b>17.362.480</b>	<b>21.047.816</b>	<b>121,2</b>
550	365	<b>ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA</b>	<b>2.367.607</b>	<b>17.362.480</b>	<b>21.047.816</b>	<b>121,2</b>
5501	367	Odplačila kratkoročnih kreditov poslovnim bankam	0	15.000.000	18.000.000	120,0
5501	367	Odplačilo dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	885.412	885.412	1.385.412	156,5
5503	369	Odplačila dolgoročnih kreditov drugim domačim kreditodajalcem	1.200.438	1.196.728	1.382.064	115,5
5503	369	Vračila lastnih udeležb	281.756	280.340	280.340	100,0
	378	<b>IX. NETO ZADOLŽEVANJE/ ODPLAČILO DOLGA</b>	<b>21.313.222</b>	<b>7.878.613</b>	<b>7.942.574</b>	<b>100,8</b>
	379	<b>X. POVEČANJE/ ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	<b>733.562</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

## **2. Kadrovski načrt**

**KADROVSKI NAČRT  
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA  
MESTNE OBČINE LJUBLJANA  
ZA LETI 2026 IN 2027**

Na podlagi Zakona o javnih uslužbencih (Uradni list RS, št. 32/2025), Zakona o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2026 in 2027 (Uradni list RS, št. 95/2025 in 112/2025 – ZJF-K) ter Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/2001, s spremembami in dopolnitvami), sprejema direktorica

## KADROVSKI NAČRT JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA ZA LETI 2026 IN 2027

### Uvodna ugotovitev

#### 1. člen

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana z dne 28. 5. 2025 in njegova sprememba z dne 5. 2. 2026 določa 75 delovnih mest iz plačne skupine B in I (plačni podskupini I1 in I9).

### Izhodišča za pripravo kadrovskega načrta

#### 2. člen

Pri pripravi kadrovskega načrta so bila upoštevana:

- obseg nalog in program dela,
- organizacija delovnih procesov,
- sistemizacija delovnih mest,
- zagotovljena sredstva za plače in druge stroške dela,
- omejitve zaposlovanja po veljavni zakonodaji,
- pričakovane upokojitve, zaključki izobraževanj, fluktuacija in nadomeščanja.

### Prikaz kadrovskega načrta po virih financiranja

#### 3. člen

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	10	10
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, 199/21, 136/23 – ZIUZDS, 35/24, 32/25 – ZZDej-N in 40/25 - ZPPKZD) 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, 141/22 – ZNUNBZ, 14/23 – odl. US, 84/23 – ZDOsk-1, 102/24 – ZZKZ in 32/25)	/	/
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 – Kadrovski načrt po virih financiranja

Predlog kadrovskega načrta

4. člen

NAZIV DELOVNEGA MESTA	Veljavna sistemizacija			Stanje 1. 1. 2026			Predvideno stanje na dan 1. 1. 2027		
	Zahtevana izobrazba	Št. DM	Zaposlitev za določen / nedoločen čas	Zahtevana izobrazba	Št. zaposl.	Zaposlitev za določen / nedoločen čas	Zahtevana izobrazba	Št. zaposl.	Zaposlitev za določen / nedoločen čas
<b>Plačna skupina B</b>									
Direktor	VII/2	1	Določen čas	VII/2	1	Določen čas	VII/2	1	Določen čas
<b>Plačna podskupina II</b>									
Sodelavec za stanovanjske zadeve	V	1	Nedoločen čas	V	1	Nedoločen čas	V	1	Nedoločen čas
Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve	VI	1	Nedoločen čas	VI	1	Nedoločen čas	VI	1	Nedoločen čas
Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve	VII/1	17	Nedoločen čas	VII/1	16	Nedoločen čas	VII/1	14	Nedoločen čas
Višji svetovalec področja I	VII/1	1	Nedoločen čas	VII/1	1	Nedoločen čas	VII/1	0	Nedoločen čas
Višji svetovalec področja I – vodja službe	VII/1	2	Nedoločen čas	VII/1	1	Nedoločen čas	VII/1	2	Nedoločen čas
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I	VII/2	11	Nedoločen čas	VII/2	7	Nedoločen čas	VII/2	10	Nedoločen čas
Svetovalec direktorja za stanovanjske zadeve	VII/2	3	Nedoločen čas	VII/2	2	Nedoločen čas	VII/2	2	Nedoločen čas
Svetnik za stanovanjske zadeve	VII/2	9	Nedoločen čas	VII/2	6	Nedoločen čas	VII/2	8	Nedoločen čas
Področni podsekretar – vodja službe	VII/2	4	Nedoločen čas	VII/2	4	Nedoločen čas	VII/2	4	Nedoločen čas
Področni sekretar – vodja sektorja	VII/2	4	Nedoločen čas	VII/2	4	Nedoločen čas	VII/2	4	Nedoločen čas
Področni sekretar	VII/2	1	Nedoločen čas	VII/2	0	Nedoločen čas	VII/2	0	Nedoločen čas
<b>Plačna skupina I9</b>									
Samostojni strokovni sodelavec V	V	1	Nedoločen čas	V	1	Nedoločen čas	V	1	Nedoločen čas
Sistemski administrator V	V	1	Nedoločen čas	V	1	Nedoločen čas	V	0	Nedoločen čas
Glavni knjigovodja VI	VI	1	Nedoločen čas	VI	1	Nedoločen čas	VI	0	Nedoločen čas
Finančnik VII/1	VII/1	2	Nedoločen čas	VII/1	2	Nedoločen čas	VII/1	1	Nedoločen čas
Glavni računovodja VII/1	VII/1	4	Nedoločen čas	VII/1	3	Nedoločen čas	VII/1	4	Nedoločen čas
Strokovni sodelavec VII/1	VII/1	3	Nedoločen čas	VII/1	3	Nedoločen čas	VII/1	3	Nedoločen čas
Strokovni sodelavec VII/1 – vodja službe	VII/1	1	Nedoločen čas	VII/1	1	Nedoločen čas	VII/1	0	Nedoločen čas

Sistemski administrator VII/1	VII/1	1	Nedoločen čas	VII/1	0	Nedoločen čas	VII/1	1	Nedoločen čas
Informatik VII/1	VII/1	1	Nedoločen čas	VII/1	1	Nedoločen čas	VII/1	1	Nedoločen čas
Finančnik VII/2 (II)	VII/2	2	Nedoločen čas	VII/2	1	Nedoločen čas	VII/2	2	Nedoločen čas
Finančnik VII/2 (I) – vodja službe	VII/2	1	Nedoločen čas	VII/2	0	Nedoločen čas	VII/2	0	Nedoločen čas
Glavni računovodja VII/2	VII/2	1	Nedoločen čas	VII/2	0	Nedoločen čas	VII/2	1	Nedoločen čas
Glavni računovodja VII/2 – vodja službe	VII/2	1	Nedoločen čas	VII/2	1	Nedoločen čas	VII/2	1	Nedoločen čas
<b>SKUPAJ</b>		<b>75</b>			<b>59</b>			<b>62</b>	

Tabela 2 - Struktura zaposlenih po izobrazbi v plačni skupini B in I, prikaz po zaposlenih za določen in nedoločen čas

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. 2026 je bilo na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana zaposlenih 59 uslužbencev. Sredstva za plače vseh zaposlenih se zagotavljajo iz proračuna Mestne občine Ljubljana, pri čemer bodo za 10 zaposlenih v obdobju veljavnosti kadrovskega načrta sredstva za plače v višini do 50 % sofinancirana tudi iz evropskih sredstev. V letih 2026 in 2027 je načrtovano skupno število 62 zaposlenih. Način financiranja zaposlenih ostaja nespremenjen. Kadrovska struktura zaposlenih se bo v navedenem obdobju prilagajala potrebam, ki izhajajo iz sprememb zakonodaje, obsega izvajanja nalog in pristojnosti Sklada ter predvidenih zaključkov izobraževanj in upokožitev zaposlenih. Zaposlovanje novih uslužbencev bo potekalo skladno z veljavno zakonodajo, Pravilnikom o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest in Kadrovskim načrtom Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana. Za vsako novo zaposlitev bo predhodno pridobljeno soglasje župana Mestne občine Ljubljana.



Živa Matjašič  
 Direktorica