

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



Številka: 410-273/2011-1  
Datum: 26. 10. 2011

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**  
**MESTNI SVET**

**ZADEVA:** **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA**  
**MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

**PRIPRAVIL:** **Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana**

**NASLOV:** **Predlog Rebalansa finančnega načrta Javnega**  
**stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2011**

**POROČEVALKAI:** **Jožka Hegler, direktorica JSS MOL**  
**Irena Nelec, vodja Finančnega sektorja JSS MOL**

**PRISTOJNO DELOVNO**  
**TELO MS MOL:** **Odbor za finance**

**PREDLOG SKLEPA:**

**Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Rebalansa finančnega načrta Javnega**  
**stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2011**

**ŽUPAN**  
**Mestne občine Ljubljana**  
**Zoran JANKOVIČ**

**Prilogi:**

- sklep NS JSS MOL št. 7/2 z dne 25. 10. 2011
- predlog Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2011

Številka: 0603-168/10  
Datum: 25. 10. 2011

JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA



Zadeva: Izpisek 7. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 7. seji dne 25. 10. 2011 ob obravnavi točke

Ad 2.  
rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2011

sprejel

**SKLEP 7/2:**

***Nadzorni svet JSS MOL daje pozitivno mnenje k predlogu Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2011 in ga posreduje ustanovitelju v obravnavo in sprejem.***



Predsednik  
Bojan ALBREHT

Izpisek:

- Mestni svet MOL
- Finančni sektor JSS MOL
- arhiv

**PREDLOG**



**JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA**

**REBALANS  
FINANČNEGA NAČRTA**

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA  
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

**ZA LETO 2011**

**Oktober 2011**

## I. UVOD

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je na 4. seji dne 21. marca 2011 sprejel Finančni načrt JSS MOL za leto 2011, ki je bil usklajen z Odlokom o proračunu Mestne občine Ljubljana<sup>1</sup> sprejetim na isti seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana.

Za sejo Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana v oktobru 2011 je načrtovana obravnava in sprejem Odloka o rebalansu proračuna MOL za leto 2011, s katerim se spreminja tudi višina transferjev namenjenih JSS MOL, zato je pripravljen tudi rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2011.

Priprava rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2011 temelji na **zakonu o javnih financah**<sup>2</sup> in podzakonskih aktih, ki izhajajo iz tega zakona. Upoštevano je navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov<sup>3</sup>.

V skladu z 2. členom navodila ima Rebalans finančnega načrta JSS MOL **splošni del**, ki ga sestavljajo:

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

Našteti izkazi so sestavljeni na obrazcih, ki jih določa Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava<sup>4</sup>. Zaradi preglednosti so v izkazih izpuščene tiste vrstice (oz. konti), v katerih ni vrednosti.

V splošnem delu 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 prava<sup>5</sup>.

Rebalans finančnega načrta sledi sprejetemu načrtu in Stanovanjskemu programu Mestne občine Ljubljana za leti 2011 in 2012 in je v tej fazi usklajen s predlaganim Rebalansom Odloka o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2011.

V predlogu rebalansa finančnega načrta JSS MOL so v posameznih kolonah:

1. realizacija za leto 2010,
2. predlog finančnega načrta za leto 2011,
3. povečanje oz. zmanjšanje,
4. rebalans finančnega načrta za leto 2011.

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

Vsi prejemki in izdatki, načrtovani za leto 2011, izhajajo iz javne službe sklada. Tržne dejavnosti za leto 2011 niso načrtovane.

Priznana sredstva iz naslova stroškov financiranja (znotraj najemnin) bodo uporabljena za gradnjo in vzdrževanje neprofitnih najemnih stanovanj.

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 22/11.

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-2759, 11/02-5389, 127/06-5348, 14/07-600, 109/08, 49/09 in 38/10-1847.

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 91/00 in 122/00.

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 134/03, 34/4, 13/05, 114/06-4631, 138/06, 120/07, 112/09 in 58/10.

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 112/09 in 58/10.

## II. IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB

Temeljna podlaga za pripravo predloga Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2011 je Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2011<sup>6</sup>. Ostala izhodišča ostajajo nespremenjena, prav tako dolgoročni cilji.

Kljub temu, da se višina sredstev iz proračuna MOL znižuje za 2.260.000 €, se načrtovani prejemki in izdatki sklada povečujejo, načrtovani prejemki za 4,5% na 22.702.891 € in načrtovani izdatki za 3,9% na 22.571.363 €.

### REBALANS FINANČNEGA NAČRTA JSS MOL ZA LETO 2011

Bilanca	Vsebina	Realizacija 2010	Finančni načrt 2011	Povečanje/ zmanjšanje	Rebalans FN 2011	RFN11/ FN11
1	2	3	4	5	6	7=6/4
<b>A</b>	<b>BILANCA PRHODKOV IN ODHODKOV</b>					
	I. SKUPAJ PRIHODKI	20.816.523	20.836.704	-290.194	20.546.510	98,6
	II. SKUPAJ ODHODKI	18.450.020	19.766.151	897.282	20.663.433	104,5
	III. PRORAČUNSKI PRIMANKLJAJ OZ. PRES.	2.366.503	1.070.553	-1.187.476	-116.924	-10,9
<b>B</b>	<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>			0		
	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL 75 IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE	1.183.693	882.207	74.097	956.304	108,4
	44 KAP. DEL. VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	114.117	150.000	-100.000	50.000	33,3
		1.069.576	732.207	174.097	906.304	123,8
<b>C</b>	<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>			0		
	50 VII. ZADOLŽEVANJE	140.000	0	1.200.077	1.200.077	
	55 VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.955.131	1.802.760	55.170	1.857.930	103,1
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-2.815.131	-1.802.760	1.144.907	-657.853	36,5
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	620.948	0	131.527	131.527	-
	<b>SKUPAJ PREJEMKI (I.+IV.+VII.)</b>	<b>22.140.216</b>	<b>21.718.911</b>	<b>983.980</b>	<b>22.702.891</b>	<b>104,5</b>
	<b>SKUPAJ IZDATKI (II.+V.+VIII.)</b>	<b>21.519.268</b>	<b>21.718.911</b>	<b>852.452</b>	<b>22.571.363</b>	<b>103,9</b>

Načrtovani izdatki so usklajeni z načrtovanimi prejemki, tako da se v letu 2011 doseže presežek prihodkov nad odhodki v višini 131.527 €, kolikor znaša presežek odhodkov nad prihodki preteklih let.

<sup>6</sup> Predlagan za obravnavo na 10. seji MS MOL 24.10.2011.



## II. PLANIRANI VIRI SREDSTEV

Z rebalansom finančnega načrta se načrtovani viri sredstev povečujejo za 983.980 € predvsem na račun povečanih prihodkov iz lastnih virov, ki se povečujejo za 2.043.903 €, in kratkoročnega zadolževanja. Načrtovana sredstva iz občinskega proračuna se znižujejo za 18,3% oz. za 2.260.000 €. Zaradi načrtovanega nakupa stanovanj, ki se bo izvedel še v letu 2011 se načrtuje, da bo ob koncu leta potrebno črpati likvidnostno posojilo v višini okoli 1.081.000 €, tako, da se novo zadolževanje skupaj z vplačanimi lastnimi udeležbami v letu 2011 konec leta ocenjuje na 1.200.077 €.

Z. št.	Vir sredstev	Realizacija 2010	FN 2011	Povečanje/zmanjšanje	Rebalans FN 2011	RFN11/FN11
1	Prihodki iz lastnih sredstev	9.724.831 €	9.632.410 €	2.043.903 €	11.676.313 €	121,2
2	Transferi iz proračuna MOL	12.275.385 €	12.086.501 €	-2.260.000 €	9.826.501 €	81,3
3	Zadolževanje	0 €	0 €	1.200.077 €	1.200.077 €	-
	<b>Skupaj prejemki</b>	<b>22.000.216 €</b>	<b>21.718.911 €</b>	<b>983.980 €</b>	<b>22.702.891 €</b>	<b>104,5</b>

### 1. Prejemki iz lastnih sredstev

Spremembe pri načrtovanih prejemkih iz **namenskega premoženja JSS MOL**, ki se zbirajo neposredno na transakcijskem računu javnega sklada, so razvidne iz spodnje preglednice:

Konto	Ime konta	Realizacija 2010	Finančni načrt 2011	Povečanje/zmanjšanje	Rebalans FN 2011	Indeks RFN11/FN11
7102	Prejete obresti	7.335	8.000	20.000	28.000	350,0
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	5.497.935	6.350.553	-518.659	5.831.894	91,8
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	9.332	1.334	0	1.334	100,0
7141	Drugi nedavčni prihodki	1.889.021	796.068	2.080.163	2.876.231	361,3
7200	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	1.137.514	1.557.248	390.286	1.947.534	125,1
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	552.435	386.320	0	386.320	100,0
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	631.257	495.887	74.097	569.984	114,9
786	Ostala prejeta sredstva iz proračuna Evropske unije	0	37.000	-1.984	35.016	94,6
	<b>Prejemki namenskih sredstev</b>	<b>9.724.831</b>	<b>9.632.410</b>	<b>2.043.903</b>	<b>11.676.313</b>	<b>121,2</b>

Z rebalansom finančnega načrta se **prejemki lastnih sredstev** za leto 2011 povečujejo za 21,2 % in znašajo 11.676.313€.

Likvidnostno stanje sklada je bilo zaradi prekinitve pogodbe z izvajalcem gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del v soseski Polje II in posledično vnovčitve garancije za dobro izvedbo del boljše od prvotno načrtovanega, zato se načrtovane **prejete obresti** povečuje za 20.000 €.

Na osnovi osem mesečne realizacije se ocena prihodki od **najemnin** znižuje, saj je bilo v novi soseski Celovški dvori vseljenih manj stanovanj od prvotno načrtovanega.

**Drugi nedavčni prihodki** so prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov in poravnjav, zavarovalnine, vnovčene garancije in obračunane pogodbene kazni ter drugi izredni prihodki. Nenačrtovana je bila v prvem polletju unovčena bančna garancija GPG v višini 1.140.000 €, pobotana obračunana pogodbena kazen GPG v višini 582.948 € in pogodbena kazen VEGRAD-AM d.o.o. – v stečaju po drugi prodajni pogodbi v višini 360.000 €. V letu 2011 je načrtovano še delno unovčenje bančnih garancij v garancijski dobi za Center starejših Trnovo, projekt Cesta v gorice, Zelena jama in Celovške dvore, tako da se ti prihodki povečujejo za 2.080.163 € oz. 261,3%.

Prihodki od **prodaje stvarnega premoženja** se načrtujejo iz kupnin za obročno prodane hišice v Tomačevem in od prodaj iz načrta prodaje stvarnega premoženja, ki je v prilogi finančnega načrta ter od soinvestitorstva SSRS v projektu Polje II. V januarju 2011 smo prejeli odgovor SSRS, da se bo vključil v projekt z nakupom nepremičnin do največ 1.300.000 € z vključenim DDV. Po prodajni pogodbi bomo prodali 11 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti v stolpiču B za 1.195.723 € oz. 1.297.359 € z DDV.

Višina načrtovanih prihodkov za leto 2011 po posameznih sklopih je naslednja:

Vsebina	FN 2011	Povečanje/ zmanjšanje	Rebalans FN 2011	R11/FN11 v %
Kupnine od hišic v Tomačevem	33.248	7.117	40.365	121,4
Prodaje iz načrta prodaje stvarnega premoženja	224.000	453.212	677.212	302,3
Javno-zasebno partnerstvo	0	34.234	34.234	-
Soinvestitorstvo SSRS za projekt Polje II	1.300.000	-104.277	1.195.723	92,0
<b>Skupaj prihodki od prodaje osnovnih sr.</b>	<b>1.557.248</b>	<b>390.286</b>	<b>1.947.534</b>	<b>125,1</b>

Nova ocena prejetih sredstev iz **kupnin iz naslova privatizacije** je narejena na osnovi osem mesečne realizacije.

V letu 2011 smo prejeli tudi **sredstva Evropske unije** po končnem obračunu projekta REBECCE – promocija učinkovite rabe energije in obnovljivih virov.

## 2. Transferi iz proračuna MOL

S predlogom Odloka o rebalansu proračunu MOL za leto 2011 se načrtovani transferi v JSS MOL v višini 12.086.501 € znižujejo za 2.260.000 na 9.826.501 €.

**Integralna sredstva proračuna** se s predlaganim rebalansom proračuna zmanjšujejo za 2.510.000 € in sicer investicijski transferi na proračunski postavki Zagotavljanje najemnih stanovanj v MOL.

**Namenska sredstva stanovanjskega gospodarstva** se z rebalansom proračuna MOL povečujejo za 250.000 € na 2.585.182 €, za kolikor se bodo povečali načrtovani prihodki od prodaje stanovanjskih nepremičnin. Povečanje je namenjeno povečanju investicijskih transferov JSS MOL.

### 3. Zadolževanje

Zakon o javnih skladih – ZJS-1<sup>7</sup> iz leta 2008 v 37. členu omejuje zadolževanje javnih skladov na 10 % kapitala javnega sklada oz. 10 % skupnih prihodkov v preteklem poslovnem letu. JSS MOL je že ob uveljavitvi novega zakona presegel ti dve omejitvi, saj bi se v skladu s starim zakonom o javnih skladih, s soglasjem ustanovitelja lahko zadolževal do vrednosti namenskega kapitala. S 3. 6. 2011 je bil v sodni register vpisan sklep MS MOL o dokapitalizaciji JSS MOL<sup>8</sup>, tako da je po tej spremembi vrednost vpisanega namenskega premoženja 186.998.705,95 €.

Z Odlokom proračuna MOL za leto 2011<sup>9</sup> je JSS MOL dovoljeno, da se lahko kratkoročno zadolži zaradi neusklajenosti prejemkov z izdatki do 3.000.000 €. Tako ima JSS MOL sklenjeno pogodbo za likvidnostno revolving posojilo z Deželno banko. Po stanju 30.9.2011 JSS MOL nima črpanega likvidnostnega posojila, zaradi nakupa stanovanj konec leta pa ocenjujemo, da bo potrebno črpanje v višini 1.081.000 €.

Po stanju 30. september 2011 je znašala zadolženost sklada iz naslova posojil pri finančnih institucijah 30.351.331 €, kar je 1.240.888 € manj kot na začetku leta.

V februarju 2011 je Ministrstvo za finance izdalo mnenje, da se med zadolževanje evidentirajo tudi prejete lastne udeležbe, ki jih plačajo najemniki neprofitnih najemnih stanovanj, ki uspejo na listi B. Ocenjujemo, da bo do konec leta plačanih za 119.077 € lastnih udeležb. Po stanju 30. 9. 2011 je vrednost vseh prejetih lastnih udeležb 4.234.181 €.

## IV. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV

Načrtovani viri sredstev ne zadoščajo za neokrnjeno izvajanje že začelih projektov, zato JSS MOL sprti usklajuje porabo z možnostjo realizacije prihodkov. Investicijska sredstva do konca leta se bodo prvenstveno usmerjala za plačilo že prevzetih obveznosti za dokončanje stanovanjske soseke Polje II. Zaradi zaključka 14. javnega razpisa in čim hitrejšega dodeljevanja stanovanj upravičencem se za leto 2011 načrtuje tudi nakup stanovanj na trgu.

### 1. Investicijski odhodki

V finančnem načrtu je razvidna delitev sredstev po namenih, ki izhajajo iz ekonomske klasifikacije oz. enotnega kontnega načrta. Med odhodki so najpomembnejši **investicijski odhodki**, ki so namenjeni nakupu oz. gradnji osnovnih sredstev.

Način zagotavljanja sredstev je odvisen od investitorja in sicer, ali je investitor MOL ali JSS MOL.

<sup>7</sup> Uradni list RS, št. 77/08.

<sup>8</sup> Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL za 6.585.286,74 € št. 014-5/2010-15 sprejet na 3. seji MS MOL 31. 1. 2011.

<sup>9</sup> Uradni list RS, št. 22/11.



- **Investitor je MOL**

V nadaljevanju najprej predstavljamo projekte, za katere so sredstva načrtovana z Odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2011.

Št. NRP	Naziv projekta	Prorač. postavka	Finančni načrt 2011	Povečanje/ zmanjšanje	Rebalans FN 2011	RFN11/ FN11
199	NAKUP OPREME IN INFORMATIZACIJA	061001	88.690	0	88.690	100,0
200	ŽENSKA SVETOVALNICA	061003	0	23.426	23.426	-
201	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJ	061002	10.000	-10.000	0	0,0
		061003	652.667	-306.190	346.477	53,1
202	ZARNIKOVA 4	061002	100.000	-99.400	600	0,6
204	PIPANOVA POT	061002	269.216	-156.216	113.000	42,0
		061003	0	0	0	-
208	POD TURNOM 4	061002	60.000	-60.000	0	0,0
209	ODPRAVA BARAKARSKEGA NASELJA	061002	0	110.000	110.000	-
		061002	1.260.589	-571.233	689.356	54,7
246	NAKUP STANOVANJ	061003	570.043	57.663	627.706	110,1
		061002	4.704.239	-1.723.151	2.981.088	63,4
272	POLJE II	061003	471.000	475.101	946.101	200,9
<b>Skupaj projekti FN2011</b>			<b>8.186.444</b>	<b>-2.260.000</b>	<b>5.926.444</b>	<b>72,4</b>

V nadaljevanju pojasnjujemo spremembe glede na sprejeti finančni načrt:

- NRP 200 Ženska svetovalnica: Zaradi prostorske utesnjenosti je predlagana opustitev tega projekta. Načrtovana sredstva so namenjena za zunanjo ureditev območja.
- NRP 201- Investicijsko vzdrževanje stanovanj: Obnove se izvajajo racionalno. Zaradi nerešenega lastništva se zamika načrtovana obnova etaže na Celovški 185.
- NRP 202 – Zarnikova 4: Urejajo se premoženjsko pravna razmerja, projekt se zaradi zmanjšanja sredstev zamika v leto 2012.
- NRP 204 – Pipanova pot: Po izbiri najugodnejšega izvajalca gradbenih, obrtniških in instalacijskih del se je pričela izgradnja 22 bivalnih enot v objektu Pipanova pot. Izvajalec je bil uveden v delo septembra 2011, tako da bosta v letu 2011 zapadli samo dve situaciji.
- NRP 208 – Pod Turnom 4: Nadaljuje se praznjenje objekta Pod Turnom 4. Zaradi zmanjševanja sredstev se pridobivanje projektno tehnične dokumentacije ter gradbenega dovoljenja zamika v leto 2012.
- NRP 246 – Nakupi stanovanj: Zaključilo se je financiranje nakupa 119 stanovanj v soseski Celovški dvori. Zagotavljala se bodo nadomestna stanovanja za lastnike v objektu Cesta na Brdo 105 B. Izvedeni bosta dve lastniški menjavi stanovanj z lastnikoma iz objekta Pod Turnom 4.
- NRP 272 Polje II: V letu 2010 so dela na izgradnji soseske Polje II potekala z načrtovano dinamiko. V začetku leta 2011 so dela zastala, zato je bila 18. 2. 2011 prekinjena pogodba z izvajalcem gradbenih, obrtniških in instalacijskih del GPG d.d., nad katerim je bil 4. aprila 2011 uveden stečaj.

Za dokončanje projekta so sklenjene pogodbe z novimi izvajalci (večinoma prejšnjimi podizvajalci GPG), gradnja bo predvidoma zaključena do konec leta 2011 (29.9.2011 je bil uspešno izveden tehnični pregled). Zaradi zmanjšanja proračunskih sredstev se bo dokončanje soseske financiralo iz namenskih sredstev sklada.

- **Investitor je JSS MOL**

JSS MOL z rebalansom povečuje sredstva za investicije v letu 2011 za 2.406.050 € na 8.034.724 €. Projekti, katerih **investitor je JSS MOL**, se bodo financirali iz sredstev sklada, ki se zbirajo na računu namenskih sredstev.

Zap.št.	Naziv projekta	Finančni načrt 2011	Povečanje/zmanjšanje	Rebalans FN 2011	RFN11/FN11
1	Celovški dvori I. pogodba	729.284	-92.107	637.177	87,4
2	Celovški dvori II. pogodba	611.476	421.006	1.032.482	168,9
3	Polje II	1.034.639	3.172.384	4.207.023	406,6
4	Investicijsko vzdrževanje	950.000	-350.000	600.000	63,2
5	Dolgi most	69.770	-69.770	0	0,0
6	Vinčarjeva- Hiša Sonček	26.789	-26.789	0	0,0
7	Nakup stanovanj na trgu	1.000.000	500.000	1.500.000	150,0
8	Nakupi zemljišča	956.716	-956.716	0	0,0
9	Rentni odkup	100.000	-100.000	0	0,0
10	Javno zasebno partnerstvo	150.000	-114.000	36.000	24,0
11	Oskrbovana stanovanja Murgle	0	22.042	22.042	
	<b>SKUPAJ</b>	<b>5.628.674</b>	<b>2.406.050</b>	<b>8.034.724</b>	<b>142,7</b>

Spremembe so naslednje:

1. S sklenitvijo sporazuma v začetku julija 2011 sta MOL in JSS MOL s prodajalcem stanovanj v soseski **Celovški dvori** Vegrad AM nepremičnine d.o.o. – v stečaju med drugim dogovorila tudi višino denarnih terjatev in obveznosti v zvezi z vsemi tremi pogodbami o nakupu stanovanj. Z rebalansom načrtovana višina sredstev predstavlja zneske plačanih kupnin po predzadnjem in zadnjem obroku v bruto znesku (brez pogodbenih kazni).
2. Zaradi zmanjšanja investicijskih transferov iz proračunskih sredstev MOL se povečujejo sredstva za dokončanje soseske **Poje II** iz namenskih sredstev sklada. Pogodbeni zneski izvajalcev, ki so vstopili v dokončanje soseske namesto GPG d.d. presegajo znesek, ki bi ga plačali GPG d.d., če pogodba ne bi bila prekinjena.
3. **Investicijsko vzdrževanje** praznih in zasedenih stanovanj se izvaja racionalno, zato se znižuje načrtovana sredstva za te namene, kljub temu ne bo zastoja pri obnovah izpraznjenih stanovanj.
4. Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL pridobiva zemljišča za potrebe izvedbe prometne povezave in komunalne infrastrukture na lokaciji **Dolgi most**. PGD dokumentacijo za izgradnjo stanovanjskih objektov bo zaradi sprememb v zakonodaji potrebno dopolniti, zato se projekt zamika v leto 2012.
5. Na projektu **Hiša Sonček** se dogovarjajo služnosti za komunalne priključke z SCT d.d. v stečaju. Projekt se zamika v leto 2012.
6. V septembru je bil objavljen javni poziv za **nakup novih stanovanj**. Ker smo dobili ustrezne ponudbe pričakujemo, da bomo izpogajali primerno ceno in sklenili pogodbe za okoli 1.500.000 €.
7. Pogovori o nakupu zemljišč v sklopu OPPN na lokaciji Španski borci ne kažejo, da bi lahko prišlo do nakupa v letu 2011, zato se predlaga prerazporeditev prvotno načrtovanih sredstev na druge projekte.
8. V roku do 30.9.2011 smo prejeli eno vlogo za javno zasebno partnerstvo – **deljeno lastništvo stanovanj**, na osnovi katere so ocenjena potrebna sredstva.
9. Pogodbeni partner Mijaks investicije nas je obvestil, da bodo **oskrbovana stanovanja Murgle** končana in predana v letu 2011, zato načrtujemo plačilo pogodbeno dogovorjene razlike za pridobitev 12 oskrbovanih stanovanj in 10 parkirnih mest.

## 2. Drugi odhodki

**Sredstva za delovanje JSS MOL** zagotavlja ustanovitelj v proračunu za leto 2011 v okviru 4.11 Službe za razvojne projekte in investicije pod proračunsko postavko 061001 Delovanje JSS MOL v višini 2.047.890 € in se s predlogom rebalansa proračuna ne spreminjajo.

Med **izdatki za blago in storitve** se povečujejo stroški za pisarniški in splošni material in storitve, predvsem zaradi večjih tiskarskih stroškov, kot predhodno leto. Ti stroški so povezani s tiskanjem map in obrazcev za potrebe 14. javnega razpisa.

Pri odhodkih za energijo, vodo, komunalne storitve in **komunikacije** se predlaga povečanje zaradi povečanih poštnih stroškov, ki so nastali zaradi obdelave 14. javnega razpisa.

Z rebalansom se povečuje tudi odhodke za **tekoče vzdrževanje** stanovanjskega fonda, stroške upravnikov ter zavarovanj in podobno. Povečanje gre delno na račun racionalnejšega izvajanja vzdrževanj (več vzdrževanj se izvede kot redno in ne kot investicijsko vzdrževanje), pretežno pa se povečujejo tekoči stroški vzdrževanja zaradi vgradnje delilnikov toplote in načrtovanih odprav napak v garancijskem obdobju. Na projektih Cesta v Gorice, Center starejših Trnovo, Zelena jama in Celovski dvori so izvajalci gradbeno-obrtniških in inštalacijskih del v stečajnem postopku, zato odprave napak v garancijski dobi ne moremo terjati od njih, pač pa potrebna dela naroča in plača sklad in bo nato uveljavljal unovčenja bančnih garancij.

Za plačilo **obresti za posojila** po posojilnih pogodbah se načrtovana sredstva zmanjšujejo, saj zaradi dobrega likvidnostnega stanja nismo koristili likvidnostnega posojila v načrtovanem obsegu. Poleg tega je rast obrestnih stopenj v letu 2011 nižja od upoštevanje pri načrtovanju.

Skladno z novim zakonom o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev<sup>10</sup> je bilo načrtovano, da bo s 1. 6. 2011 odločanje o upravičenosti do subvencije prešlo na Centre za socialno delo, kar bi pomenilo zastoj pri odobravanju novih subvencij, saj bodo po novem subvencije najemnin šele na petem oz. šestem mestu med denarnimi pomočmi posameznikom. Novela zakona je uveljavitev novega sistema uveljavljanja pravic iz javnih sredstev zamaknila na 1. 1. 2012. Tako se bodo subvencije za neprofitna in tržna najemna stanovanja dodeljevala celo leto 2011 po starem sistemu, zato se povečujejo načrtovani odhodki za **tekoče transfere posameznikom** skladno s predlagano spremembo v rebalansu proračuna MOL, saj sredstva za subvencioniranje najemnin skladu zagotavlja občinski proračun. Za 50 % izplačanih tržnih subvencij v letu 2011 bo skladno z stanovanjskim zakonom<sup>11</sup> zagotovil državni proračun v letu 2012.

Kot **tekoči transferi v javne sklade** so prikazana predvsem sredstva kupnin iz privatizacije, ki se skladno z zakonskimi določili mesečno odvajajo SSRS (20 % kupnin) in Slovenski odškodninski družbi (10 % kupnin). Zaradi spremembe načrtovanih prejemkov iz tega naslova se povečujejo tudi ti tekoči transferi.

Na osnovi prejetih vlog na javni razpis posojil z ugodno obrestno mero za obnovo skupnih delov v večstanovanjskih stavbah se zmanjšuje sredstva za **posojila posameznikom** za 100.000 €.

Na osnovi osemmesečnih podatkov se sredstva za **odplačilo dolgoročnih posojil** povečujejo za 55.170 €.

<sup>10</sup> Uradni list RS, št. 62/10 in 40/11.

<sup>11</sup> Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN in 57/08.

#### IV. Pričakovani rezultati

Nadaljevali bomo že začete projekte izgradnje stanovanjskih stavb, za katere so zagotovljena finančna sredstva, predvsem si bomo prizadevali uspešno zaključiti izgradnjo soseske Polje II. Projekte, za katere finančna sredstva še niso zagotovljena, bomo razvijali v obsegu, kot ga bodo dopuščale finančne zmožnosti.

V letu 2011 smo zaključili dodeljevanje stanovanj upravičencem, ki so uspeli na 13. javnem razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

10. septembra 2011 sta bili objavljeni prednostni listi 14. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, in sicer:

- lista A za udeležence, ki glede na dohodek gospodinjstva niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine, na kateri je uspelo 289 udeležencev in
- listo B za udeležence, ki so glede na dohodek gospodinjstva zavezani plačati lastno udeležbo in varščino za dodeljeno stanovanje, na kateri je uvrščenih 153 udeležencev.

Vseljiva prosta stanovanja se bo upravičencem dodeljevalo po vrstnem redu, ob upoštevanju števila družinskih članov, za katere je stanovanje primerno, na osnovi objave delne liste dobitnikov stanovanj.

Bivalne enote bodo dodeljene tistim iz seznama upravičencev, katerih socialna stiska je najtežja.

Skladno s terminskimi plani razvojnih projektov se bodo dodeljevala nadomestna stanovanja najemnikom in lastnikom na lokacijah, ki jih je potrebno izprazniti zaradi potreb izgradnje načrtovanih razvojnih projektov MOL.

Sproščena oskrbovana stanovanja se bo dodeljevalo upravičencem po 2. razpisu za oddajo oskrbovanih stanovanj.

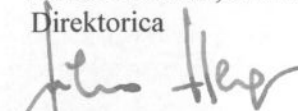
Izvajalo se bo zamenjave stanovanj skladno s Pravilnikom o zamenjavi stanovanj MOL.

Z rešitvijo prejetih vlog občanom, ki sami rešujejo stanovanjsko vprašanje, bomo zaključili letošnje razpise:

- javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana (JSS MOL) in varčevalci iz sistema Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (NSVS);
- 13. javni razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na skupnih delih stanovanjskih hiš in
- javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente.

Jožka HEGLER, univ.dipl.inž.arh.

Direktorica



Priloge:

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





**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA**  
**REBALANS FINANČNEGA NAČRTA ZA LETO 2011**

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	REALIZACIJA	FINANČNI NAČRT	Povečanje/ zmanjšanje	REBALANS FN	RFN11/FN11
			31.12.2010	2011	2011	2011	2011
1	2	3	4	5	6	7	8=7/5
<b>A</b>		<b>BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>					
	<b>101</b>	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>20.760.495</b>	<b>20.836.704</b>	<b>-290.194</b>	<b>20.546.510</b>	<b>98,6</b>
	<b>102</b>	<b>TEKOČI PRIHODKI</b>	<b>7.403.624</b>	<b>7.155.955</b>	<b>1.581.504</b>	<b>8.737.459</b>	<b>122,1</b>
<b>71</b>	<b>140</b>	<b>NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>7.403.624</b>	<b>7.155.955</b>	<b>1.581.504</b>	<b>8.737.459</b>	<b>122,1</b>
<b>710</b>	<b>141</b>	<b>UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA</b>	<b>5.505.271</b>	<b>6.358.553</b>	<b>-498.659</b>	<b>5.859.894</b>	<b>92,2</b>
7102	144	Prihodki od obresti	7.335	8.000	20.000	28.000	350,0
7103	145	Prihodki od premoženja	5.497.935	6.350.553	-518.659	5.831.894	91,8
<b>713</b>	<b>150</b>	<b>PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV</b>	<b>9.332</b>	<b>1.334</b>	<b>0</b>	<b>1.334</b>	<b>100,0</b>
<b>714</b>	<b>151</b>	<b>DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>1.889.021</b>	<b>796.068</b>	<b>2.080.163</b>	<b>2.876.231</b>	<b>361,3</b>
7141	153	Drugi nedavčni prihodki	1.889.021	796.068	2.080.163	2.876.231	361,3
<b>72</b>	<b>154</b>	<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b>	<b>1.137.514</b>	<b>1.557.248</b>	<b>390.286</b>	<b>1.947.534</b>	<b>125,1</b>
<b>720</b>	<b>155</b>	<b>PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>1.137.514</b>	<b>1.557.248</b>	<b>390.286</b>	<b>1.947.534</b>	<b>125,1</b>
7200	156	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	1.137.514	1.557.248	390.286	1.947.534	125,1
7221		Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	0	0	0	0	-
7222		Prihodki od prodaje premož.pravic in drugih neopr.sred.	0	0	0	0	-
<b>73</b>		<b>PREJETE DONACIJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>74</b>	<b>177</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>12.219.357</b>	<b>12.086.501</b>	<b>-2.260.000</b>	<b>9.826.501</b>	<b>81,3</b>
<b>740</b>	<b>178</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ</b>	<b>12.219.357</b>	<b>12.086.501</b>	<b>-2.260.000</b>	<b>9.826.501</b>	<b>81,3</b>
7401	180	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	12.219.357	12.086.501	-2.260.000	9.826.501	81,3
<b>78</b>		<b>PREJETA SREDSTVA IZ EU</b>	<b>0</b>	<b>37.000</b>	<b>-1.984</b>	<b>35.016</b>	<b>94,6</b>
	<b>217</b>	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>18.450.020</b>	<b>19.766.151</b>	<b>897.282</b>	<b>20.663.433</b>	<b>104,5</b>
<b>40</b>	<b>218</b>	<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>4.976.285</b>	<b>5.368.897</b>	<b>697.347</b>	<b>6.066.244</b>	<b>113,0</b>
<b>400</b>	<b>219</b>	<b>PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM</b>	<b>1.509.147</b>	<b>1.510.011</b>	<b>0</b>	<b>1.510.011</b>	<b>100,0</b>
4000	220	Plače in dodatki	1.305.769	1.305.769	0	1.305.769	100,0
4001	221	Regres za letni dopust	47.037	45.672	0	45.672	100,0
4002	222	Povračila in nadomestila	114.540	114.540	0	114.540	100,0
4003	223	Sredstva za delovno uspešnost	16.381	18.020	0	18.020	100,0
4004	224	Sredstva za nadurno delo	10.400	12.480	0	12.480	100,0
4009	226	Drugi izdatki zaposlenim	15.020	13.530	0	13.530	100,0
<b>401</b>	<b>227</b>	<b>PRISPEVKI DELODAJALCA ZA SOCIALNO VARNOST</b>	<b>241.472</b>	<b>241.957</b>	<b>0</b>	<b>241.957</b>	<b>100,0</b>
<b>4010</b>	<b>228</b>	<b>Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje</b>	<b>117.972</b>	<b>118.090</b>	<b>0</b>	<b>118.090</b>	<b>100,0</b>



KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	REALIZACIJA	FINANČNI NAČRT	Povečanje/ zmanjšanje	REBALANS FN	RFN11/FN11
			31.12.2010	2011	2011	2011	2011
1	2	3	4	5	6	7	8=7/5
4011	229	Prispevki za zdravstveno zavarovanje	94.511	94.606	0	94.606	100,0
4012	230	Prispevki za zaposlovanje	800	801	0	801	100,0
4013	231	Prispevki za starševsko varstvo	1.333	1.335	0	1.335	100,0
4015	232	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	26.856	27.125	0	27.125	100,0
402	233	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	2.637.025	2.855.589	747.347	3.602.936	126,2
4020	234	Pisarniški in splošni material in storitve	79.943	81.542	3.945	85.487	104,8
4021	235	Posebni material in storitve	1.712	1.746	0	1.746	100,0
4022	236	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	36.714	36.714	16.264	52.978	144,3
4023	237	Prevozni stroški in storitve	2.515	2.515	0	2.515	100,0
4024	238	Izdatki za službena potovanja	6.041	6.222	0	6.222	100,0
4025	239	Tekoče vzdrževanje	1.946.514	2.135.267	800.600	2.935.867	137,5
4026	240	Poslovne najemnine in zakupnine	7.364	7.585	0	7.585	100,0
4027	241	Kazni in odškodnine	0	0	0	0	-
4028	242	Davek na izplačane plače	0	0	0	0	-
4029	243	Drugi operativni odhodki	556.222	583.999	-73.461	510.538	87,4
403	244	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	475.969	647.340	-50.000	597.340	92,3
4031	246	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	261.227	350.744	-50.000	300.744	85,7
4033	248	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	214.742	296.596	0	296.596	100,0
409	256	REZERVE	112.672	114.000	0	114.000	100,0
4093	260	Sredstva za posebne namene - rezervni sklad	104.779	114.000	0	114.000	100,0
4098		Rezervacije za kreditna tveganja	7.893	0	0	0	-
41	262	TEKOČI TRANSFERI	721.012	582.137	53.884	636.021	109,3
411	267	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	510.772	410.000	31.655	441.655	107,7
4119	276	Drugi transferi posameznikom	510.772	410.000	31.655	441.655	107,7
413	278	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	210.239	172.137	22.229	194.366	112,9
4132	281	Tekoči transferi v javne sklade	187.274	148.766	22.229	170.995	114,9
4133	282	Tekoči transferi v javne zavode	171	367	0	367	100,0
4134	283	Tekoči transferi v državni proračun	22.794	23.004	0	23.004	100,0
42	291	INVESTICIJSKI ODHODKI	12.752.723	13.815.117	146.051	13.961.168	101,1
420	292	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	12.752.723	13.815.117	146.051	13.961.168	101,1
4200	293	Nakup zgradb in prostorov	5.567.957	4.421.392	415.956	4.837.348	109,4
4201	294	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	0	-
4202	295	Nakup opreme	6.954	7.649	-678	6.971	91,1
4203	296	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0	0	0	-
4204	297	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	5.999.115	6.299.765	-95.659	6.204.106	98,5
4205	298	Investicijsko vzdrževanje in obnove	676.145	1.612.667	-143.010	1.469.657	91,1

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	REALIZACIJA	FINANČNI NAČRT	Povečanje/ zmanjšanje	REBALANS FN	RFN11/FN11
			31.12.2010	2011	2011	2011	2011
1	2	3	4	5	6	7	8=7/5
4206	299	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	5.280	956.716	-84.841	871.875	91,1
4207	900	Nakup nematerialnega premoženja	74.343	75.086	-6.659	68.427	91,1
4208	901	Študije o izvedljivosti projektov, proj. dokum., nadzor in invest. inž.	422.929	441.842	60.943	502.785	113,8
	922	III/1 PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	2.310.474	1.070.552	1.187.475	-116.924	-10,9
B		RAČUN TERJATEV IN NALOŽB			0		
75	301	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	1.183.693	882.207	74.097	956.304	108,4
750	302	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	552.435	386.320	0	386.320	100,0
		(303+304+305+306+307+308+309+310+311+312)			0		
7500	303	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	552.435	386.320	0	386.320	100,0
752	318	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	631.257	495.887	74.097	569.984	114,9
44	319	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	114.117	150.000	-100.000	50.000	33,3
440	320	DANA POSOJILA	114.117	150.000	-100.000	50.000	33,3
4400	321	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	114.117	150.000	-100.000	50.000	33,3
	345	VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV	1.069.576	732.207	174.097	906.304	123,8
C		RAČUN FINANCIRANJA			0		
50	351	VII. ZADOLŽEVANJE	0	0	1.200.077	1.200.077	-
500	352	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	0	0	1.200.077	1.200.077	-
5001	354	Najeti kratkoročni krediti pri poslovnih bankah	0	0	1.081.000	1.081.000	-
5003	356	Lastna udeležba -Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	0	0	119.077	119.077	-
55	364	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.955.131	1.802.760	55.170	1.857.930	103,1
550	365	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	2.955.131	1.802.760	55.170	1.857.930	103,1
5501	367	Odplačila kratkoročnih kreditov poslovnim bankam	1.460.000	140.000	0	140.000	100,0
5501		Odplačilo dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	511.628	558.140	0	558.140	100,0
5503	369	Odplačila dolgoročnih kreditov drugim domačim kreditodajalcem	983.503	1.104.620	55.170	1.159.790	105,0
	378	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	2.955.131	1.802.760	1.144.907	657.853	36,5