

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



Številka: 014-81/2012-5
Datum: 24. 10. 2012

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 št. 2 Javnega
stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2012

POROČEVALKI: Julka Gorenc, v.d. direktorice 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 št. 2 Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2012.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Prilogi:

- Predlog Rebalansa finančnega načrta št. 2 JSS MOL za leto 2012
- Sklep NS JSS MOL z dne 23. 10. 2012

PREDLOG



**JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA**

**REBALANS ŠT. 2
FINANČNEGA NAČRTA**

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

ZA LETO 2012

Ljubljana, oktober 2012

I. UVOD

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je na 4. seji dne 21. marca 2011 sprejel Finančni načrt JSS MOL za leto 2012, ki je bil usklajen z Odlokom o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2012¹ sprejetim na isti seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana. Na 13. seji dne 16. januarja 2012 Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana je bil sprejet Odlok o rebalansu proračuna Mestne občine Ljubljana za leto 2012² in Rebalans finančnega načrta JSS MOL, ki je bil usklajen s predlaganim rebalansom proračuna.

Tekom leta 2012 je prišlo do bistvenih sprememb, zato je za sejo Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana v oktobru 2012 načrtovana obravnava in sprejem Odloka o rebalansu št. 2 proračuna MOL za leto 2012, s katerim se znižuje višina transferjev namenjenih JSS MOL, zato je pripravljen tudi Rebalans št. 2 finančnega načrta JSS MOL za leto 2012.

Priprava Rebalansa št. 2 finančnega načrta JSS MOL za leto 2012 temelji na Zakonu o javnih financah³ in podzakonskih aktih, ki izhajajo iz tega zakona. Upoštevano je Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnih in občinskih proračunov⁴ (v nadaljevanju: Navodilo).

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 prava⁵. 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 prava⁶.

Rebalans št. 2 finančnega načrta sledi sprejetemu Rebalansu finančnega načrta JSS MOL za leto 2012⁷ in Stanovanjskemu programu Mestne občine Ljubljana za leti 2011 in 2012⁸ in je v tej fazi usklajen s predlaganim Rebalansom Odloka o proračunu Mestne občine Ljubljana za leto 2012⁹.

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

1. sprejeti rebalans finančnega načrta za leto 2012,
2. povečanje oz. zmanjšanje,
3. rebalans št. 2 finančnega načrta za leto 2012.

¹ Uradni list RS, št. 22/11.

² Uradni list RS, št. 4/12.

³ 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.

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

⁵ Uradni list RS, št. 134/03, 34/4, 13/05, 114/06-4631, 138/06, 120/07, 112/09 in 58/10.

⁶ Uradni list RS, št. 112/09 in 58/10.

⁷ Sprejet na 13. seji MS MOL dne 16.1.2012.

⁸ Sprejet na 4. seji MS MOL dne 21.3.2011.

⁹ Sprejet na 19. redni seji MS MOL dne 22.10.2012.

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 2012, izhajajo iz javne službe JSS MOL. Tržne dejavnosti za leto 2012 niso načrtovane.

II. IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB

Temeljna podlaga za pripravo predloga Rebalansa št. 2 finančnega načrta JSS MOL za leto 2012 je Odlok o rebalansu proračuna MOL za leto 2012¹⁰ in nekatere spremembe pri evidentiranju oz. izvajanju posameznih projektov JSS MOL, ostala izhodišča ostajajo nespremenjena. Dolgoročni cilji poslovanja se ne spreminjajo, spremembe letnih ciljev se prilagajajo razpoložljivim sredstvom in spremenjenim razmeram in so obrazloženi v nadaljevanju.

Z rebalansom št. 2 finančnega načrta se sredstva zmanjšujejo za 6,0 % oz. za 1.192.264€ na 18.833.074€. Presežek prihodkov nad odhodki in presežek privatizacijskih kupnin in vrnjenih posojil se usmerja za odplačevanje najetih posojil. Načrtovani izdatki se znižujejo za 1.510.263€ na 18.481.075€.

REBALANS ŠT. 2 FINANČNEGA NAČRTA JSS MOL ZA LETO 2012

Bilanca	NAZIV KONTA	Rebalans FN	Povečanje/ Zmanjšanje	Rebalans št. 2 FN	Indeks RFN12/ R2FN12
	I. SKUPAJ PRIHODKI	19.289.394	-1.677.043	17.612.351	91,3
	II. SKUPAJ ODHODKI	17.095.857	-351.091	16.744.766	97,9
	III. PRORAČUNSKI PRIMANKLJAJ OZ. PRESEŽEK	2.193.537	-1.325.952	867.585	39,6
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN KUPNINE IZ PRIVATIZACIJE	615.944	0	615.944	100,0
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAP. DEL.	150.000	-120.276	29.724	19,9
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	465.944	120.276	586.220	125,8
50	VII. ZADOLŽEVANJE	120.000	484.779	604.779	504,1
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.779.481	-1.038.897	1.740.584	62,6
	IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII. - VIII.)	-2.659.481	1.523.676	-1.135.805	42,7
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	0	318.000	318.000	-
	SKUPAJ PREJEMKI (I.+IV.+VII.)	20.025.338	-1.192.264	18.833.074	94,0
	SKUPAJ IZDATKI (II.+V.+VIII.)	20.025.338	-1.510.263	18.515.075	92,5

V juniju 2012 je bila v celoti unovčena bančna garancija za odpravo napak v garancijski dobi od izvajalca GPG stanovanjske soseske Cesta v gorice v višini 518.000 €. Glede na to, da je GPG v stečaju, je sklad sam organiziral odpravo napak v garancijski dobi. Po sedanjih ocenah bodo v letu 2012 izvedena in izvajalcem plačana dela za okoli 200.000€. Razliko okoli 318.000 € načrtujemo kot

¹⁰ Sprejet na 19. seji MS MOL dne 22. 10. 2012.

presežek prejemkov nad izdatki prenesti v leto 2013, ko bodo zaključena vsa dela v zvezi z odpravo napak v garancijski dobi v stanovanjski soseski Cesta v gorice.

III. PLANIRANI VIRI SREDSTEV

Z rebalansom št. 2 finančnega načrta se načrtovani viri sredstev zmanjšujejo za 1.192.264€ predvsem zaradi zmanjševanja transferov, načrtovanih z rebalansom odloka o proračunu MOL za leto 2012. Načrtovani transferi se zmanjšujejo za 2.913.373 € na 7.872.047 €.

Zaradi spremenjenega načina evidentiranja plačanih lastnih udeležb uspelih na B listi javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj, se načrtovana vplačila lastnih udeležb uvrščajo med dolgoročna posojila. Zaradi vseljevanja uspelih na 14. javnem razpisu so sredstva vplačanih lastnih udeležb višja od prvotno načrtovanih. Stanovanja se dodeljujejo upravičencem po vrstnem redu glede na doseženo število točk tako, da se vsako razpoložljivo stanovanje dodeli prvemu upravičencu po vrsti, ki mu je stanovanje primerno po velikosti glede na število družinskih članov. Upoštevajo se tudi primernost na morebitne zdravstvene ali druge potrebe oz. gmotni položaj upravičenca in njegove družine.

Spremembe virov sredstev so razvidne iz spodnje preglednice:

	Vir sredstev	Rebalans FN	Povečanje/ Zmanjšanje	Rebalans št. 2 FN 2012	Indeks
1	Prejemki iz lastnih sredstev	9.119.918	1.236.330	10.356.248	113,6
2	Transferi iz proračuna MOL	10.785.420	-2.913.373	7.872.047	73,0
3	Zadolževanje - lastne udeležbe	120.000	484.779	604.779	504,0
	Skupaj prejemki	20.025.338	-1.192.264	18.833.074	94,0

1. Prejemki iz lastnih sredstev

Z rebalansom št. 2 finančnega načrta predlagamo povečanje prejemkov iz namenskega premoženja JSS MOL za 13,6 % oz. 1.236.330 € na 10.356.248 €. Spremembe po vrstah posameznih prejemkov so razvidne iz spodnje preglednice:

Konto	Ime konta	Rebalans FN 2012	Povečanje/ Zmanjšanje	Rebalans št. 2 FN 2012	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3
7102	Prejete obresti	8.300	27.356	35.656	429,6
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	6.806.162	-756.633	6.049.529	88,9
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	876	526	1.402	160,0
7141	Drugi nedavčni prihodki	910.012	799.020	1.709.032	187,8
72	Kapitalski prihodki	778.624	1.166.061	1.944.685	249,8
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	322.946	0	322.946	100,0
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	292.998	0	292.998	100,0
	Prihodki od namenskih sredstev	9.119.918	1.236.330	10.356.248	113,6

Ocena prejetih obresti v letu 2012 je višja, kar je posledica boljše likvidnosti v letu 2012 od prvotno načrtovane. Kratkoročna zadolžitev konec leta 2011 je bila bistveno nižja od prvotno načrtovane (59.000€, načrtovano 1.081.000€), kar se je odrazilo v tem, da se občasno prosta likvidna sredstva nalaga v kratkoročne depozite pri bankah.

Načrtovani **prihodki od najemnin** se z rebalansom št. 2 zmanjšujejo. Prevzem stanovanj v Polju II se je izvajal v januarju 2012, zato se je tudi dodeljevanje stanovanj in obračunavanje najemnin nekoliko zamaknilo. Načrtovana je bila tudi vložitev stanovanj v lasti MOL v soseski Celovski dvori v namensko premoženje JSS MOL v prvem polletju leta 2012, ki ni bila izvedena.

Prihodki od prodaje blaga in storitev se povečujejo za načrtovani obračun storitev ob zaključku sodelovanja z Občino Dol, s katero se jeseni 2012 zaključuje sodelovanje.

Drugi nedavčni prihodki so prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov in poravnav, zavarovalnine, unovčene garancije in obračunane pogodbene kazni ter drugi izredni prihodki. V prvem polletju so bile v celoti unovčene bančne garancije iz prodajnih pogodb v soseski Celovski dvori v višini 782.666€, kar je skladno z dodatkom k sporazumu, ki je bil podpisan z VEGRAD AM d.o.o. – v stečaju in NLB. Načrtujemo unovčenje bančne garancije za Center starejših Trnovo v znesku izvedenih sanacij.

Prihodki od **prodaje stvarnega premoženja** se povečujejo zaradi evidentiranja po bruto načelu menjave dela zemljišča, na katerem so zgrajena oskrbovana stanovanja Murgle za 12 oskrbovanih stanovanj in 10 parkirnih mest, ki je bila finančno zaključena v letu 2012 (prej načrtovano za 2011) in dveh menjav, ki sta bili potrebni za izpraznitev objektov za realizacijo razvojnih projektov MOL (menjavi sta bili načrtovani v proračunu).

Višina načrtovanih kapitalskih prihodkov za leto 2012 po posameznih sklopih je naslednja:

Konto	Ime konta	Rebalans FN 2012	Povečanje/ Zmanjšanje	Rebalans št. 2 FN 2012	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3
7200-01	Prodaja Tomačevo	32.587	47.137	79.724	244,7
7200	Prodaja Polje II SSRS	104.277	75.081	179.358	172,0
7200	Prodaja poslovnih objektov	445.000	-82.667	362.333	81,4
7200	Prodaja stanovanjskih objektov	196.760	-182.754	14.006	7,1
7200-10	Menjave	0	324.205	324.205	-
7221	Prihodki od prodaje zemljišč (menjava za oskr.stan. Murgle)	0	985.058	985.058	-
72	Kapitalski prihodki	778.624	1.166.061	1.944.685	249,8

2. Transferi iz proračuna MOL

S predlogom Odloka o rebalansu proračuna MOL za leto 2012 se načrtovana sredstva za stanovanjsko gospodarstvo zmanjšujejo, tako da so pravice črpanja predlagane v višini 8.264.247 €, od tega je transferov v javni sklad za 7.872.047 €, kar je za 2.913.373 € oz. 27,0 % manj kot s prvim rebalansom proračuna. Poleg tekočih in investicijskih transferov so na proračunskih postavkah stanovanjskega gospodarstva načrtovana tudi sredstva v višini 392.200 €, katerih porabo ureja JSS MOL za MOL, vendar niso vključeni v ta finančni načrt (sredstva za nadomestna stanovanja za objekt Cesta na Brdo 105b 310.000 € in sredstva za subvencije neprofitnih najemnin za stanovanja v lasti MOL v višini 82.200 €).

Transferi skladu se iz **integralnih sredstev proračuna** s predlaganim rebalansom proračuna zmanjšujejo na proračunski postavki 061002 Zagotavljanje najemnih stanovanj v MOL s 6.533.560 € za 3.666.893 € na 2.866.667 €, medtem ko se načrtovani transferi za socialno varstvo materialno

ogroženih (subvencije) na proračunskih postavkah 106001,106002,106003 in 106004 zmanjšujejo za 43.354 €.

Ocena namenskih prihodkov stanovanjskega gospodarstva v proračunu MOL za leto 2012 se z rebalansom proračuna povečuje in s tem se povečuje tudi poraba sredstev oz. transferi skladu na proračunski postavki 061003 za 1.106.873 € na 2.055.773 €.

3. Zadolževanje

Zakon o javnih skladih – ZJS-1¹¹ 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 z do tedaj veljavnim zakonom o javnih skladih, s soglasjem ustanovitelja lahko zadolževal do vrednosti namenskega kapitala¹². V letošnjem letu je bila dana pobuda za spremembo Zakona o javnih skladih v smeri povečanja možnosti zadolževanja.

Za leto 2012 zadolževanje pri bankah in drugih finančnih institucijah ni načrtovano niti realizirano. Med zadolževanje pa se evidentirajo tudi prejete lastne udeležbe, ki jih plačajo najemniki neprofitnih najemnih stanovanj, ki uspejo na listi B. Vsi načrtovani prejemki v višini 604.779 € iz računa financiranja (nove zadolžitve) predstavljajo na novo vplačane lastne udeležbe. Zaradi razpoložljive strukture stanovanj so bila dodeljena stanovanja upravičencem z liste B, ki so dolžni plačati lastno udeležbo, z drugačno dinamiko kot je bilo prvotno načrtovano.

IV. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV

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.

Za leto 2012 je bilo načrtovano, da bo v pogojih gospodarske krize in padanja cen stanovanjskih enot, možno na trgu ugodno kupiti že zgrajena stanovanja. Aktivnosti na tem področju je zavrl sprejem Zakona za uravnoteženje javnih financ¹³, ki uvaja davek na nepremično premoženje večje vrednosti in oddajanja stanovanj ne vključuje v poslovni namen. Ministrstvo za finance, Direktorat za sistem davčnih, carinskih in drugih javnih prihodkov je šele v avgustu 2012 izdal pojasnilo 191. člena ZUJF, da se kot nepremičnine, ki se uporabljajo za poslovni namen štejejo tudi stavbe in deli stavb s pripadajočimi zemljišči, ki imajo na podlagi šifre dejanske rabe eno od stanovanjskih rab in so v lasti občin, javnih (stanovanjskih) skladov in države.

- **Investitor je MOL**

V nadaljevanju najprej predstavljamo projekte, za katere so sredstva načrtovana z Odlokom o rebalansu proračuna MOL za leto 2012.

¹¹ Uradni list RS, št. 77/08.

¹² Po zadnji spremembi dne 16.3.2012 je vrednost namenskega premoženja JSS MOL izkazana v višini 185.886.412,68 €.

¹³ Uradni list RS, št. 40/12, z dne 30.5.2012.

V nadaljevanju pojasnjujemo spremembe glede na prejšnji rebalans finančnega načrta JSS MOL:

Št. NRP	Naziv projekta	Rebalans FN 2012	Povečanje/ Zmanjšanje	Rebalans št. 2 FN 2012	Indeks
199	Nakup opreme in informatizacija	88.690	0	88.690	100,0
201	Investicijsko vzdrževanje stan.enot	374.597	-84.597	290.000	77,4
202	Zarnikova 4	130.000	-130.000	0	0,0
204	Pipanova pot	1.117.638	-162.078	955.560	85,5
		0	44.141	44.141	-
205	Ižanska 305	48.000	-48.000	0	0,0
208	Pod Turnom 4	100.000	-100.000	0	0,0
209	Odprava barakarskega naselja	110.000	-36.597	73.403	66,7
246	Nakupi stanovanj	3.219.997	-3.136.397	83.600	2,6
		107.328	798.376	905.704	843,9
272	Polje II	900.000	429.946	1.329.946	147,8
319	Zelena jama F6	90.000	-90.000	0	0,0
323	Belokranjska 2	426.000	-408.000	18.000	4,2
406	Cesta španskih borcev	10.000	-10.000	0	0,0
407	Jesihov štradon	5.000	-5.000	0	0,0
408	Polje III	150.000	-116.000	34.000	680,0
		0	174.384	174.384	116,3
409	Rakova jelša I. in II.	5.000	-5.000	0	0,0
410	Slape	0	28.000	28.000	-
445	Oskrbovana stanovanja Šiška	0	14.158	14.158	-
	SKUPAJ	6.882.250	-2.842.664	4.039.586	58,7

- NRP 201– Za **investicijsko vzdrževanje stanovanj** v lasti MOL se sredstva zmanjšujejo na osnovi osemmesečne realizacije in ocene porabe do konec leta 2102 za 84.597 € na 290.000 €, kar bo zadostovalo za modernizacijo izpraznjenih stanovanj.
- NRP 202 – **Zarnikova 4**: Zaradi zamudnega urejanja premoženjsko pravnih razmerij se projekt zamika. Odkup solastniških deležev od posameznih etažnih lastnikov se načrtuje v letu 2013.
- NRP 204 – **Pipanova pot**: Za leto 2012 se načrtovana sredstva iz 1.117.638 zmanjšujejo na 955.560 € saj se načrtuje, da bodo sredstva za končni obračun črpana iz proračuna v letu 2013. Za konec leta 2012 je načrtovan zaključek izgradnje objekta z 22 bivalnimi enotami ob Pipanovi poti.
- NRP 205 – **Ižanska 305**: Projekt se načrtuje v sodelovanju s Službo za lokalno samoupravo in Oddelkom za ravnanje z nepremičninami. Zaradi načrtovane menjave zemljišča se projekt zamika.
- NRP 208 – **Pod Turnom 4**: V sodelovanju z Oddelkom za kulturo se bo pridobivala projektna dokumentacija za prenovo objekta Švicarija. Sredstva na proračunski postavki 061002 so se prerazporedila na postavko Oddelka za kulturo, ki vodi projekt.
- NRP 209 – **Odprava barakarskega naselja**: v letu 2012 je že bila porušena ena baraka, zagotovilo pa se je tudi plačilo rušenja barake, ki je bila odstranjena konec leta 2011.
- NRP 246 – **Nakupi stanovanj**: Za potrebe izvajanja razvojnih projektov MOL se načrtuje nakup 3 stanovanjskih enot za lastnike stanovanj v objektu Cesta na Brdo 105b. Na proračunski postavki 061002 se zagotavljajo investicijski transferi za nadomestno stanovanje, ki je bilo pridobljeno v letu 2011.

Glede na pogoje gospodarske krize in padanje cen na trgu nepremičnin ocenjujemo, da bo v primeru uspešne realizacije načrtovanih prodaj stanovanjskih enot, možno v letu 2012 na trgu ugodno kupiti že zgrajena stanovanja. Na ta način bomo pridobili do 10 stanovanj.

Vrsta nakupa	Proračunska postavka	Konto v prorač. MOL	Veljavni proračun	Rebalans št.2
Nadomestana stan.za razvojne projekte MOL	061002	4200 01	445.000	310.000
Nakup stanovanj na trgu	061002	4321 00	2.204.551	83.600
Nakup stanovanj na trgu	061003	4321 00	0	756.708
Nad. stan.za razvojne projekte MOL -menjave	061003	4321 00	107.328	148.996
Skupaj			2.756.879	1.299.304

- **NRP 272 – Polje II:** Zaradi zastoja del v začetku leta 2011 in stečaja izvajalca gradbeno-obrtniških in instalacijskih del GPG d.d., so bile za dokončanje projekta sklenjene pogodbe z novimi izvajalci (večinoma prejšnjimi podizvajalci GPG). Gradnja stanovanjske soseske Polje II MS 3/8 s 183 stanovanji, enoto vrta in poslovnim delom ter pripadajočimi parkirnimi mesti se je pretežno zaključila v letu 2011, poplačila končnih obračunov izvajalcev pa so se izvedla v začetku leta 2012. Za leto 2012 so z veljavnim proračunom načrtovana proračunska sredstva 1.329.946 €.
- **NRP 319 – Zelena jama (JA 391):** Za leto 2012 smo načrtovali ureditev premoženjsko pravnih razmer glede uvozov v podzemno garažo in izdelavo novih projektov (zaradi spremembe predpisov in doseganja večje funkcionalnosti), vendar v pogojih gospodarske krize predlagamo opustitev tega projekta, saj urbanizem na tem področju določa prevelika stanovanja, ki jih v kriznih časih ne moremo oddati uspešnim na javnih razpisih za neprofitni najem.
- **NRP 323 – (IL) Belokranjska 2:** JSS MOL je skupaj z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami pridobil projektno dokumentacijo za rekonstrukcijo strehe s preureditvijo obstoječe mansarde in vgraditev osebne dvigala v obstoječem objektu s knjižnico in bivalnimi enotami na Belokranjski 2. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja se bo pričela izvedba obnove stavbe Belokranjska 2, kjer se bo v mansardi pridobilo 8 bivalnih enot. Iz postavke 061002 Zagotavljanje najemnih stanovanj se v 2012 načrtuje 18.000 € za stanovanjski del prenove.
- **NRP 406 – Stanovanjska soseska na lokaciji Cesta španskih borcev (PO-713):** Na lokaciji Cesta Španskih borcev, kjer je v obstoječem naselju JSS MOL lastnik 41 enot od 92 stanovanj, je načrtovana revitalizacija obstoječe zazidave in komunalno prometne ureditve (I. faza) ter dopolnilna gradnja stanovanjskih objektov v nepozidanem delu območja, kjer se ocenjuje, da je na dveh stanovanjskih območjih možno pridobiti okoli 80 stanovanjskih enot (60 in 20). Za leto 2012 se ne načrtuje črpanja investicijskih transferov.
- **NRP 407 – Stanovanjska soseska na lokaciji Jesihov štradon (RN-408):** Na območju urejanja Galjeveca (RN-408) je MOL lastnica zemljišča, kjer je možna stanovanjska pozidava. Zaradi poplavnih nevarnosti, ki jih določa OPN je potrebno izvesti obsežne protipoplavne ukrepe izven območja, kar bo realizacijo projekta zamaknilo za daljše obdobje. Za leto 2012 se ne načrtuje črpanja investicijskih transferov.
- **NRP 408 – Stanovanjska soseska na lokaciji Polje III:** V neposredni bližini stanovanjskih sosesk Polje I in Polje II je MOL lastnica 8.985 m² stavbnega zemljišča (PO-218) namenjenega stanovanjski izgradnji. Ocenjena vrednost projekta je 8.207.479€. Ob predhodno izvedenem javnem natečaju se bo pridobivala projektna dokumentacija za izgradnjo 90 stanovanj in 56 bivalnih enot. V letu 2012 načrtujemo sredstva za izvedbo javnega natečaja v višini 208.384 €.
- **NRP 409 – Stanovanjska soseska na lokaciji Rakova jelša I (TR-355), II (TR-356):** MOL je lastnik enega in JSS MOL enega kompleksa zemljišč na območju Rakove jelše I, II (TR-355, TR-356), kjer je ocenjeno, da je možno zgraditi okoli 250 stanovanj. Zaradi poplavnih nevarnosti, ki jih določa OPN je potrebno izvesti obsežne protipoplavne ukrepe izven območja Rakove jelše. To območje je potrebno predhodno tudi komunalno opremiti, kar realizacijo projekta zamika za daljše obdobje. Za leto 2012 se ne načrtuje črpanja investicijskih transferov.
- **NRP 410 – Stanovanjska soseska na lokaciji Slape (PO-843):** Na lokaciji Slape je MOL lastnica 7.030 m² zemljišča, na katerem je možna izgradnja okoli 20 stanovanj v vrstnih hišah. Po

razgrnitvi sprememb OPN izvedbeni del MOL se bo začel izdelovati občinski podrobni prostorski načrt. Le-ta bo osnova za izdelavo projektne dokumentacije. Za leto 2012 se načrtuje pridobitev urbanistične dokumentacije, za kar so rezervirane pravice črpanja v višini 28.000€.

- **NRP 445 - Oskrbovana stanovanja Šiška:** Mestna občina Ljubljana je lastnica zemljišča, parcelna številka 951/196, k.o. Dravlje, ki je namenjeno gradnji oskrbovanih stanovanj in katerega bo vložila v projekt »javno-zasebnega partnerstva«. Ocenjena vrednost zemljišča znaša 977.746,00 EUR. Na navedenem zemljišču je predvidena izgradnja 60 oskrbovanih stanovanj, katere bo zgradil zasebni partner, in izmed katerih bo Mestna občina Ljubljana pridobila ustrezen delež v zameno za zemljišče, vloženo v projekt. Mestni svet Mestne občine Ljubljana je na svoji seji dne 19.12.2011 sprejel Akt o javno – zasebnem partnerstvu za projekt »Oskrbovana stanovanja – Šiška«. Postopek izbire zasebnega partnerja skupaj z medresorsko komisijo vodi Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Zasebni partner bo predvidoma izbran jeseni 2012 in takrat bo tudi podpisana pogodba o javno – zasebnem partnerstvu. Ocenjena vrednost projekta je 5.138.320€. Za leto 2012 je načrtovana poraba proračunskih sredstev v višini 14.158€.

Investitor je JSS MOL

JSS MOL z rebalansom finančnega načrta povečuje sredstva za investicije v letu 2012 za 2.647.658 € na 5.827.494€.

Zap.št.	Naziv projekta	Rebalans FN 2012	Povečanje/ Zmanjšanje	Rebalans št. 2 FN 2012	Indeks
1	Investicijsko vzdrževanje	950.000	-250.000	700.000	73,7
2	Vinčarjeva - Hiša Sonček	0	257	257	-
3	Nakup stanovanj na trgu	1.023.120	2.535.937	3.559.057	347,9
4	Nakupi zemljišča	956.716	-956.716	0	0,0
5	Rentni odkup	100.000	15.000	115.000	115,0
6	Deljeno lastništvo	150.000	-42.500	107.500	71,7
7	Oskrbovana stan. Murgle	0	1.007.100	1.007.100	-
8	Polje II	0	20.581	20.581	-
	SKUPAJ	3.179.836	2.329.658	5.509.494	173,3

1. Za **investicijsko vzdrževanje stanovanj** v lasti JSS MOL se sredstva znižujejo na osnovi osem mesečne realizacije in ocenjene izvedbe do zaključka leta na 700.000 €, kar bo zadostovalo za modernizacijo izpraznjenih stanovanj, kjer je potrebna zamenjava dotrajanih instalacij, stavbnega pohištva in talnih oblog, posodobitev kopalnic, ureditev ogrevanja in podobno. V zasedenih stanovanjih se bo menjalo dotrajane elemente kot so okna, vrata, radiatorji, tla, bojlerji, električno in vodovodno instalacijo. Kot manjšinski lastnik se bomo vključevali v prenovo skupnih delov (streh, fasad, instalacij in podobno). Pridobila se bo projektna dokumentacija za prenovo nadstropja v stavbi Cesta 24. junija 32, kjer bo po prenovi 10 bivalnih enot.
2. Na projektu **Hiša Sonček** je z GPG d.d. v stečajju dogovorjena služnost za komunalne priključke. Projekt se zamika v leto 2013.
3. Ocenjujemo, da bo v letu 2012 zaradi gospodarske krize možno na trgu ugodno kupiti že zgrajena stanovanja, zato smo v **nakupe stanovanj** usmerjali razpoložljiva sredstva.
4. Nadaljevali bomo s pogovori o **nakupi zemljišč** v sklopu OPPN na lokaciji Španski borci in načrtujemo nakup manjkajočih zemljišč, tako da bo možno v nadaljevanju zgraditi stanovanjsko sosesko z okrog 80 stanovanji, vendar je na osnovi dosedanjih pogajanj ocenjeno, da nakup ne bo izveden v letu 2012.
5. Izvedeno je bilo javno povabilo zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let, za odkup njihovih stanovanj po modelu rentnega odkupa. Realizirana je bila ena pogodba.

6. Izveden je bil razpis za nakup stanovanj v javno zasebnem partnerstvu z varčevalci v varčevalni shemi, kjer JSS MOL sodeluje v nakupu primerne stanovanja z največ 40% kupnine. Realiziran je bil en nakup.
7. Končni obračun menjave zemljišča za 12 **oskrbovanih stanovanj Murgle** je bil izveden v začetku leta 2012, ko se je menjava tudi knjigovodsko evidentirala po bruto načelu. Stanovanjske enote so bile predane že konec leta 2011.
8. **Polje II** so evidentirani stroški za DDV iz samoobdavčitve (76.a člen ZDDV-1), za plačilo katerih je zavezanec JSS MOL in izhajajo iz končnih obračunov s posameznimi izvajalci.

2. Drugi odhodki

Sredstva za delovanje JSS MOL zagotavlja ustanovitelj v proračunu za leto 2012 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 št. 2 proračuna MOL (že tretje leto) ne spreminjajo. Plače, povračila stroškov in drugi prejemki zaposlenih so se uskladili z Zakonom o uravnoteženju javnih financ¹⁴.

Izdatki za blago in storitve se povečujejo. Najbolj se povečuje odhodke za **tekoče vzdrževanje** stanovanjskega fonda, stroške upravnikov ter zavarovanj in podobno. Povečanje gre na račun načrtovane izvedbe odprave napak v garancijski dobi v stanovanjski soseski Cesta v gorice, ki se je pričela jeseni in se bo zaključila v letu 2013. Druge spremembe pri izdatkih za blago in storitve so narejene na osnovi devetmesečnih rezultatov in ocen porabe do konca leta 2012.

Za plačilo **obresti za posojila** po posojilnih pogodbah se načrtovana sredstva zmanjšujejo, saj se je izkazalo, da splošna obrestna mera v gospodarski krizi ne narašča tako, kot je bilo ocenjevano novembra 2011. Zaradi dobre likvidnosti se je sklad manj kratkoročno zadolževal in so obresti za kratkoročno zadolževanje nižje od načrtovanih.

Sredstva za **tekoče transfere posameznikom**, kamor sodijo tržne subvencije, subvencije za neprofitne najemnine plačane drugim lastnikom, izredne pomoči ter razne odškodnine, se povečujejo. V letu 2012 so se najbolj povečala sredstva za tržne subvencije. Ocenjujemo, da bosta v letu 2012 zapadli odškodnini iz denacionalizacijskih postopkov upravičencem za objekt Slomškova 8 in objekta Slovenska 6-Rimska 6.

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). Sem sodi tudi plačilo 2% davka pri prodaji nepremičnin, ki se glede na promet z nepremičninami zmanjšuje.

Zmanjšujejo se sredstva za **dana posojila**, saj na 13. Javni razpis nismo prejeli nobene popolne vloge, tako da so zagotovljena sredstva za lansko leto odobrena posojila tistim posojilojemalcem, katerim so se pravice črpanja podaljšale decembra 2012.

Zmanjšujejo se načrtovana sredstva za odplačilo **kratkoročnega posojila**, ker je bil obseg kratkoročne zadolžitve po stanju 31.12.2012 bistveno nižji od načrtovanega.

Na osnovi devetmesečne realizacije se zmanjšujejo tudi načrtovana **vračila lastnih udeležb**.

¹⁴ Uradni list RS, št. 40/12.

IV. Pričakovani rezultati

Pričakovani rezultati se z rebalansom št. 2 ne spreminjajo.

Nadaljevali bomo že začete projekte izgradnje stanovanjskih stavb, za katere so zagotovljena finančna sredstva. Prosta finančna sredstva se bo usmerilo v nakupe stanovanj primernih za dodelitev uspelim upravičencem na 14. javnem razpisu.



Julka GORENC
v.d. direktorice

Priloge:

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

**REBALANS ŠT. 2 FINANČNEGA NAČRTA
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA ZA LETO 2012**

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	REBALANS FN	Povečanje/ Zmanjšanje	REBALANS 2 FN	Indeks RFN12/R2FN12
			2012		2012	
1	2	3	5	6	7	8=7/5
A		BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	101	I. SKUPAJ PRIHODKI	19.289.394	-1.677.043	17.612.351	91,3
	102	TEKOČI PRIHODKI	7.725.350	70.269	7.795.619	100,9
71	140	NEDAVČNI PRIHODKI	7.725.350	70.269	7.795.619	100,9
710	141	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	6.814.462	-729.277	6.085.185	89,3
7102	144	Prihodki od obresti	8.300	27.356	35.656	429,6
7103	145	Prihodki od premoženja	6.806.162	-756.633	6.049.529	88,9
713	150	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	876	526	1.402	160,0
714	151	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	910.012	799.020	1.709.032	187,8
7141	153	Drugi nedavčni prihodki	910.012	799.020	1.709.032	187,8
72	154	KAPITALSKI PRIHODKI	778.624	1.166.061	1.944.685	249,8
720	155	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	778.624	1.166.061	1.944.685	249,8
7200	156	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	778.624	181.003	959.627	123,2
7221		Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	0	985.058	985.058	-
7222		Prihodki od prodaje premož.pravic in drugih neopr.sred.	0	0	0	-
73		PREJETE DONACIJE	0	0	0	-
74	177	TRANSFERNI PRIHODKI	10.785.420	-2.913.373	7.872.047	73,0
740	178	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	10.785.420	-2.913.373	7.872.047	73,0
7401	180	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	10.785.420	-2.913.373	7.872.047	73,0
78		PREJETA SREDSTVA IZ EU	0	0	0	-
	217	II. SKUPAJ ODHODKI	17.095.857	-351.091	16.744.766	97,9
40	218	TEKOČI ODHODKI	6.456.613	37.935	6.494.548	100,6
400	219	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	1.515.520	-15.054	1.500.466	99,0
4000	220	Plače in dodatki	1.314.475	-13.145	1.301.330	99,0
4001	221	Regres za letni dopust	45.672	-457	45.215	99,0
4002	222	Povračila in nadomestila	114.311	-1.143	113.168	99,0
4003	223	Sredstva za delovno uspešnost	16.381	-164	16.218	99,0
4004	224	Sredstva za nadurno delo	10.400	10.115	20.514	197,3
4009	226	Drugi izdatki zaposlenim	14.282	-10.260	4.021	28,2
401	227	PRISPEVKI DELODAJALCA ZA SOCIALNO VARNOST	246.034	-2.742	243.292	98,9
4010	228	Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	119.742	-1.197	118.544	99,0
4011	229	Prispevki za zdravstveno zavarovanje	95.929	-959	94.969	99,0

4012	230	Prispevki za zaposlovanje	812	-8	804	99,0
4013	231	Prispevki za starševsko varstvo	1.353	-14	1.340	99,0
4015	232	Premije kolektiv. dodatnega pokojninskega zavar. na podlagi ZKDPZJU	28.199	-564	27.635	98,0
402	233	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	3.922.531	135.209	4.057.739	103,4
4020	234	Pisarniški in splošni material in storitve	83.988	0	83.988	100,0
4021	235	Posebni material in storitve	1.799	4.149	5.947	330,7
4022	236	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	52.993	-8.198	44.795	84,5
4023	237	Prevozní stroški in storitve	3.240	14.686	17.926	553,2
4024	238	Izdatki za službena potovanja	6.343	0	6.343	100,0
4025	239	Tekoče vzdrževanje	3.177.332	200.000	3.377.332	106,3
4026	240	Poslovne najemnine in zakupnine - NUSZ	6.996	852	7.849	112,2
4027	241	Kazni in odškodnine	0	0	0	-
4028	242	Davek na izplačane plače	0	0	0	-
4029	243	Drugi operativni odhodki	589.839	-76.280	513.559	87,1
403	244	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	657.388	-79.477	577.911	87,9
4031	246	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	350.370	-107.093	243.277	69,4
4033	248	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	307.018	27.616	334.634	109,0
409	256	REZERVE	115.140	0	115.140	100,0
4093	260	Sredstva za posebne namene - rezervni sklad	115.140	0	115.140	100,0
4098		Rezervacije za kreditna tveganja	0	0	0	-
41	262	TEKOČI TRANSFERI	577.157	123.980	701.137	121,5
411	267	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	463.298	143.370	606.668	130,9
4119	276	Drugi transferi posameznikom	463.298	143.370	606.668	130,9
413	278	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	113.859	-19.390	94.469	83,0
4132	281	Tekoči transferi v javne sklade	87.899	0	87.899	100,0
4133	282	Tekoči transferi v javne zavode	62	24	86	138,1
4134	283	Tekoči transferi v državni proračun	25.898	-19.414	6.484	25,0
42	291	INVESTICIJSKI ODHODKI	10.062.086	-513.006	9.549.080	94,9
420	292	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	10.062.086	-513.006	9.549.080	94,9
4200	293	Nakup zgradb in prostorov	4.243.117	1.772.999	6.016.116	141,8
4201	294	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	-
4202	295	Nakup opreme	7.548	-7.548	0	0,0
4203	296	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0	0	-
4204	297	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	2.724.711	-625.235	2.099.476	77,1
4205	298	Investicijsko vzdrževanje in obnove	1.324.597	-404.220	920.377	69,5
4206	299	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	956.716	-956.716	0	0,0
4207	900	Nakup nematerialnega premoženja	68.706	19.984	88.690	129,1
4208	901	Študije o izvedljivosti projektov, proj. dokum., nadzor in invest. inž.	736.691	-312.270	424.421	57,6
	922	III/I PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	2.193.536	-1.325.952	867.584	39,6

B		RAČUN TERJATEV IN NALOŽB				
75	301	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	615.944	0	615.944	100,0
750	302	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	322.946	0	322.946	100,0
7500	303	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	322.946	0	322.946	100,0
752	318	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	292.998	0	292.998	100,0
44	319	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV	150.000	-120.276	29.724	19,8
440	320	DANA POSOJILA	150.000	-120.276	29.724	19,8
4400	321	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	150.000	-120.276	29.724	19,8
	345	VII/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV	465.944	120.276	586.220	125,8
C		RAČUN FINANCIRANJA				
50	351	VII. ZADOLŽEVANJE	120.000	484.779	604.779	504,0
500	352	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	120.000	484.779	604.779	504,0
5001	354	Najeti kratkoročni krediti pri poslovnih bankah	0	0	0	-
5003	356	Lastna udeležba -Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	120.000	484.779	604.779	504,0
55	364	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.779.481	-1.038.897	1.740.584	62,6
550	365	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	2.779.481	-1.038.897	1.740.584	62,6
5501	367	Odplačila kratkoročnih kreditov poslovnim bankam	1.081.000	-1.022.000	59.000	5,5
5501		Odplačilo dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	558.140	0	558.140	100,0
5503	369	Odplačila dolgoročnih kreditov drugim domačim kreditodajalcem	1.060.342	0	1.060.342	100,0
5503	900	Vračila lastnih udeležb	80.000	-16.897	63.103	78,9
	377	IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE		0		-
	378	IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA	2.659.481	-1.523.676	1.135.805	42,7
	379	X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	0	318.000	318.000	

Številka: 0603-168/10
Datum: 23. 10. 2012



Zadeva: Izpisek 13. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 13. seji dne 23. 10. 2012 ob obravnavi točke

Ad 2.
predlog rebalansa št. 2 Finančnega načrta JSS MOL za leto 2012

sprejel

SKLEP 13/2:

Nadzorni svet JSS MOL daje pozitivno mnenje k predlogu Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2012 in ga posreduje ustanovitelju v obravnavo in sprejem.



Predsednik
Bojan ALBREHT



Izpisek:

- Mestni svet MOL
- Finančni sektor JSS MOL
- arhiv