

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



Številka: 014-8/2015-2  
Datum: 19. 2. 2015

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 finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2015

**POROČEVALCA:** Sašo RINK, direktor JSS MOL  
Irena Nelec, vodja Finančnega sektorja JSS MOL

**PRISTOJNO  
DELOVNO TELO:** Odbor za finance

**PREDLOG SKLEPA:**  
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Predlog finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2015.

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković

Prilogi:

- sklep št. 1/3 Nadzornega sveta JSS MOL
- Predlog finančnega načrta JSS MOL za leto 2015

**PREDLOG**



**JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA**

**FINANČNI NAČRT**

**JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA  
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

**ZA LETO 2015**

Februar 2015

## I. UVOD

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju MOL) je v skladu z Zakonom o javnih skladih z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana<sup>1</sup> ustanovila javni finančni in nepremičninski sklad Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL), 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, vključno z zagotavljanjem nadomestnih stanovanj na območju razvojnih projektov MOL in upravnimi nalogami na stanovanjskem področju.

Na področju stanovanjske oskrbe JSS MOL spodbuja stanovanjsko gradnjo in izboljšanje kvalitete obstoječih zasebnih stanovanj ter zagotavlja gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj, bivalnih enot in stanovanjskih stavb za posebne namene, prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš. Zaradi ekonomičnosti in enotnosti poslovanja je pretežni del svojih stanovanj in zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji MOL že prenesla v namensko premoženje JSS MOL, ki bo razvijal in izvajal projekte za zagotavljanje stanovanjske oskrbe občanov.

Mestni svet MOL je na 3. seji 19. januarja 2015 sprejel Osnutek proračuna MOL za leto 2015. Predlog proračuna MOL za leto 2015 je pripravljen za obravnavo na 4. seji Mestnega sveta MOL, ki bo predvidoma 23. marca 2015. Na isti seji bo Mestni svet obravnaval tudi predlog Stanovanjskega programa MOL za leti 2015 in 2016.

V tej fazi je predlog finančnega načrta JSS MOL usklajen z navedenima dokumentoma.

Priprava finančnega načrta JSS MOL za leto 2015 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 državnih in občinskih proračunov<sup>3</sup> (v nadaljevanju: Navodilo).

V skladu z 2. členom Navodila ima predlog 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>.

V predlogu finančnega načrta JSS MOL za leto 2015 so v posameznih kolonah:

1. Realizacija za leto 2013,
2. Ocena realizacije za leto 2014,
3. Predlog finančnega načrta za leto 2015.

51. člen ZIPRO1415<sup>6</sup> določa, da ne glede na določbe drugih zakonov in predpisov morajo posredni uporabniki proračuna ob sprejetju programa dela in finančnega načrta sprejeti tudi kadrovski načrt s

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 109/01, 18/08 in 53/09.

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 11/11-UPB4...38/14-ZIPRS1415-A.

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

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 134/03 ... 97/12.

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 112/09 ... 108/13.

<sup>6</sup> Uradni list RS, št. 101/13, 9/14 - ZRTVS-1A, 25/14 - ZSDH-1, 38/14, 84/14, 95/14 - ZUJF-C in 95/14

katerim morajo v obdobju januar 2015 - januar 2016 znižati zaposlenost za 1%. Ker državni proračun še ni sprejet, ustanovitelj JSS MOL še ni pripravil in posredoval izhodišč za pripravo kadrovskega načrta za leto 2015.

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.

## **II. IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB**

Temeljni podlagi za pripravo predloga finančnega načrta JSS MOL za leto 2015 sta Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2015 in 2016<sup>7</sup> ter Predlog Odloka o proračuna MOL za leto 2015<sup>8</sup>.

Poglavitna podlaga za izvajanje stanovanjskega programa je Stanovanjski zakon SZ-1<sup>9</sup>. Zakon predpisuje in določa vsa področja delovanja, ki izražajo javni interes na stanovanjskem področju.

Dolgoročni cilji JSS MOL sledijo dolgoročnim ciljem MOL na stanovanjskem področju in so opredeljeni v Stanovanjskem programu MOL za leti 2015 in 2016:

- zagotoviti pestro stanovanjsko ponudbo in omogočanje cenovno dostopnih stanovanj za ranljive skupine prebivalstva;
- povečati število neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot, ter zagotoviti njihovo univerzalno dostopnost;
- ohranjati in izboljševati obstoječi stanovanjski fond z vzdrževanjem, prenovo in modernizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- zagotoviti energetska učinkovitost pri gradnji novih stanovanjskih stavb in energetska prenova obstoječih stanovanjskih objektov.

Ti cilji so konkretizirani kot:

1. Povečevanje števila neprofitnih najemnih stanovanj za upravičence uspele na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj.
2. Zagotoviti neprofitna stanovanja za mlade do 29. leta starosti.
3. Izvajati pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju.
4. Zagotavljati stanovanjsko preskrbo za starostnike.
5. Zagotavljati stanovanjske stavbe za institucionalno bivanje ranljivih skupin.
6. Zagotavljati stanovanjske in delovne prostore umetnikom.
7. Zagotavljati stanovanjske in delovne prostore poslovnim talentom.
8. Zagotavljanje stanovanj za invalide in druge osebe z oviranostjo ter zagotavljanje univerzalne dostopnosti.
9. Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene.
10. Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji.
11. Odpraviti barakarsko naselje v lasti MOL.
12. Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja obstoječega stanovanjskega fonda.
13. Zagotavljati energetska učinkovitost in energetska prenova.
14. Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij z različnimi oblikami pomoči.
15. Zakonita in sprotna oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj.
16. Izvajanje upravnih nalog v zakonskih rokih in na občanom prijazen način.
17. Gospodarno in učinkovito vodenje postopkov izterjave.

<sup>7</sup> Pripravljen za obravnavo na 4. seji MS MOL predvidoma 23. marca 2015.

<sup>8</sup> Pripravljen za obravnavo na 4. seji MS MOL predvidoma 23. marca 2015.

<sup>9</sup> Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVETL, 57/08, 62/10 - ZUPJS, 56/11 - odl. US, 87/11 in 40/12 - ZUJF.

## 18. Zagotavljanje primernih delovnih pogojev ter ustrezne strokovnosti vseh zaposlenih na JSS MOL.

Načrtovana realizacija stanovanjskih projektov je v veliki meri odvisna od finančnih sredstev, zato smo tudi novi vladi podali pobudo za spremembo Zakona o javnih skladih v smeri povečanja možnosti zadolževanja in s tem zagotavljanja dodatnih sredstev za stanovanjsko gradnjo.

Zaradi ekonomičnosti in enotnosti poslovanja na stanovanjskem področju je MOL v namensko premoženje JSS MOL že vložila pretežni del stanovanjskih nepremičnin in zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji, po potrebi pa bo z dokapitalizacijami nadaljevala. V proračunu MOL za leto 2015 je načrtovan denarni vložek občine v kapital oz. namensko premoženje JSS MOL, s katerim bo JSS MOL izvajal načrtovane projekte stanovanjske gradnje.

Tudi v letu 2015 si bomo prizadevali, da bo obseg finančnih sredstev, na katerega lahko vplivamo čim večji, poraba sredstev pa gospodarna in v skladu z veljavno zakonodajo.

Predlog finančnega načrta je pripravljen na osnovi ocen, ki so narejene na osnovi realizacije leta 2014<sup>10</sup>, sklenjenih pogodb ter ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta 2015 ob upoštevanju javnofinančnih okvirov.

Prednostne naloge za leto 2015 so zagotavljati normalno poslovanje JSS MOL, sproti izplačevati subvencije najemnin ter dokončati stanovanjsko soosko Polje III v Ljubljani s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, nadaljevati izgradnjo stanovanjske sooske Dolgi most ter razvijati ostale projekte pridobivanja stanovanjskih enot, tako da bo dosežena kar največja realizacija novih enot za oddajo v neprofitni najem.

### **III. FINANČNI NAČRT**

Skupni izdatki so načrtovani v višini 21.842.014 evrov in so za 21,2% višji, kot so bili realizirani v letu 2014. Skupni prejemki so načrtovani v višini 21.254.363 evrov in so za 33,7 % višji od realizacije predhodnega leta. Načrtovano zmanjšanje sredstev na računih v višini 587.651 evrov bo krito iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let.

V bilanci prihodkov in odhodkov načrtovani prihodki znašajo 20.850.249 evrov in za 862.817 evrov presegajo načrtovane odhodke.

V računu finančnih terjatev in naložb ocenjena vračila danih posojil v višini 180.114 evrov presegajo načrtovana dana posojila za 130.114 evrov.

V bilanci C – Računu financiranja načrtujemo zmanjšanje zadolžitve za 1.580.582 evrov, saj bomo odplačali za 1.804.582 evrov glavnice za najeta posojila, načrtovana zadolžitve pa se bo povečala za vplačane lastne udeležbe uspelih na listi B 15. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v višini 224.000 evrov.

---

<sup>10</sup> V tej fazi Letno poročilo JSS MOL za leto 2014 še ni revidirano, zato v gradivu uporabljamo termin »Ocena realizacije«.

## FINANČNI NAČRT JSS MOL ZA LETO 2015

Bilanca	NAZIV KONTA	III Rebalans 2014	Ocena realizacije 31.12.2014	FN 2015	Indeks FN 2015/ Real 14
1	2				
1	2	3	4	5	6=5/4
<b>A</b>	<b>BILANCA PRHODKOV IN ODHODKOV</b>				
	I. SKUPAJ PRIHODKI	17.057.936	15.350.365	20.850.249	135,8
	II. SKUPAJ ODHODKI	16.147.865	16.257.782	19.987.432	122,9
	III/1. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	910.071	-907.418	862.817	-95,1
<b>B</b>	<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>				
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV	278.937	329.323	180.114	54,7
44	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAP. DEL.	81.276	24.206	50.000	206,6
	VI/1. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)	197.661	305.117	130.114	42,6
<b>C</b>	<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>				
50	VII. ZADOLŽEVANJE (vplačane lastne udeležbe)	244.300	213.838	224.000	104,8
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	1.671.089	1.742.986	1.804.582	103,5
	IX/2. NETO ODPLAČILA DOLGA (VII. - VIII.)	-1.426.789	-1.529.147	-1.580.582	103,4
	<b>PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)</b>	<b>17.581.173</b>	<b>15.893.526</b>	<b>21.254.363</b>	<b>133,7</b>
	<b>IZDATKI TEKOČEGA LETA(II.+V.+VIII.)</b>	<b>17.900.229</b>	<b>18.024.974</b>	<b>21.842.014</b>	<b>121,2</b>
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	-319.057	-2.131.448	-587.651	27,6

### IV. PLANIRANI VIRI SREDSTEV

Načrtovani viri sredstev so razvidni iz spodnje preglednice:

Zap. št.	Vir sredstev	Rebalans III 2014	Ocena realizacije 31.12.2014	FN 2015	Indeks FN 2015/ Real 14
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	8.826.355	8.236.905	8.208.263	99,7
2	Transforni prihodki	8.510.518	7.442.783	12.822.101	172,3
3	Zadolževanje - lastne udeležbe	244.300	213.838	224.000	104,8
	<b>Skupaj prejemki</b>	<b>17.581.173</b>	<b>15.893.526</b>	<b>21.254.363</b>	<b>133,7</b>

Načrtovani prihodki iz lastnih sredstev ostajajo na nivoju realizacije leta 2014. Načrtujemo pa povečanje transfernih prihodkov iz proračuna MOL.

Novega zadolževanja, razen vplačanih lastnih udeležb, ne načrtujemo.

## 1. Prejemki iz lastnih sredstev

Načrtovani prejemki lastnih sredstev za leto 2015 se načrtujejo v višini 8.208.337 evrov, kar je 0,4 % manj kot je bila realizacija prejemkov v letu 2014.

Konto	Ime konta	III Rebalans 2014	Ocena realizacije 31.12.2014	FN 2015	Indeks FN 2015/ Real 14
1	2	3	4	5	6=5/4
7102	Prejete obresti	50.000	35.485	5.200	14,7
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	6.260.031	6.303.768	6.582.692	104,4
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	11.191	9.074	9.074	100,0
7141	Drugi nedavčni prihodki	2.003.007	1.308.779	1.117.183	85,4
72	Kapitalski prihodki	223.189	250.477	314.000	125,4
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	243.178	295.417	178.288	60,4
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	35.759	33.906	1.826	5,4
	<b>Prihodki od namenskih sredstev</b>	<b>8.826.355</b>	<b>8.236.905</b>	<b>8.208.337</b>	<b>99,6</b>

Zaradi načrtovane porabe presežka preteklih let in padca obrestnih mer na depozite so prihodki od **prejetih obresti** v letu 2015 ocenjeni na 5.200 evrov.

Prihodke od **najemnin** načrtujemo v višini 6.582.692 evrov, kar je 4,4 % več kot je bilo realizirano v letu 2014. Vključeni so povečani prihodki od najemnin v drugi polovici leta 2015, ko bo vseljena stanovanjska soseska Polje III. Po drugi strani pa ocenjujemo, da se bo plačilna sposobnost naših najemnikov še zmanjševala, saj se tveganje revščine ne zmanjšuje in beležimo stalno povečevanje števila upravičencev do subvencije neprofitne najemnine. Povečevanje števila upravičencev do subvencije neprofitne najemnine zmanjšuje prihodke iz oddajanja neprofitnih stanovanj v najem, saj se zmanjšuje tisti del najemnine, ki ga je dolžan plačati najemnik. Subvencijo najemnine je dolžna zagotoviti občina, kar povečuje transferne prihodke sklada.

**Prihodki od prodaje blaga in storitev** se načrtujejo od prodaje električne energije na MFE Polje II in na MFE Pipanova pot so ocenjeni na nivoju realizacije 2014.

**Drugi nedavčni prihodki** so prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov ter poravnjav, zavarovalnine, unovčene garancije in obračunane pogodbene kazni ter drugi izredni prihodki in so ocenjeni na 1.117.183 evrov. Znotraj tega je najvišji načrtovani prihodek iz unovčenja bančne garancije za stanovanjsko sosesko Zelena jama v višini 804.389 evrov.

Načrtovani prihodki od **prodaje stvarnega premoženja** so načrtovani v višini 314.000 evrov, in sicer od kupnin za obročno prodane hišice v Tomačevem, prodaje stanovanjske enote na Boršnikovem trgu 1, Bregu 8, Frankopanski 26, menjave Topniške 25 za Pečinsko 2 in od služnosti na zemljišču v Polju.

Prejeta **vračila danih posojil** posameznikom za leto 2015 so ocenjena na osnovi izračuna zapadlosti obrokov po že sklenjenih pogodbah za dana stanovanjska posojila v višini 178.288 evrov.

Ocena prejetih sredstev iz **kupnin iz naslova privatizacije** je narejena na osnovi že sklenjenih prodajnih pogodb v višini 1.826 evrov. Privatizacija stanovanj, ki se je pričela leta 1991, se je praktično iztekla in prihodki iz tega naslova za izvajanje stanovanjskega programa MOL postajajo zanemarljivi.

## 2. Transferni prihodki

Za leto 2015 načrtujemo za 12.822.101 evrov transfernih prihodkov, in sicer za 12.723.005 evrov iz proračuna MOL za leto 2015, za 77.596 evrov iz proračuna MOL za leto 2014 in 21.500 evrov iz proračunov drugih občin.

S predlogom Odloka proračuna MOL za leto 2015 se načrtujejo transferi za JSS MOL pri proračunskem uporabniku 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije - SRPI Mestne uprave MOL na treh področjih proračunske porabe oz. glavnih programih ter desetih proračunskih postavkah v skupni višini **12.697.249 evrov**. Glede na to, da se je v letu 2014 po končnem obračunu prenove stavbe Belokranjska 2, ki se je izvajalo v soinvestitorstvu MOL in JSS MOL, izkazalo, da je JSS MOL založil sredstva, se pri proračunskem uporabniku 4.3. Oddelek za ravnanje z nepremičninami na proračunski postavki 013314 Obnove načrtuje 25.756 evrov.

Na podprogramu 16059002 *Spodbujanje stanovanjske gradnje* so načrtovane pravice črpanja v višini 10.034.956 evrov. Na podprogramu 20049004 *Socialno varstvo materialno ogroženih* ostajajo pravice črpanja nespremenjene v višini 3.951.630 evrov in za vračilo lastnih udeležb na področju 2201 Servisiranje javnega dolga 177.474 evrov. V letu 2015 je novost kapitalski transfer oz. povečanje namenskega premoženja, ki je načrtovan v višini 1.899.364 evrov. Njegovo črpanje je načrtovano sukcesivno, skladno z razvojem in potekom projektov stanovanjske gradnje.

Načrtovani transferni prihodki iz proračuna MOL za leto 2015 pri proračunskem uporabniku 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije so razvidni iz spodnje preglednice:

Zap. št.	PP / GP	Naziv pr.post. / konta	III. Rebalans FN 2014	Realizacija MOL 31.12.2014	Predlog proračuna 2015	Indeks FN 2015/ Real 14
1	2	3	4	5	6	7=6/5
	<b>1605</b>	<b>Spodbujanje stanovanj. gradnje</b>	<b>6.067.568</b>	<b>5.057.126</b>	<b>10.034.956</b>	<b>198,4</b>
1	061001	Delovanje JSS MOL	1.972.016	1.938.875	1.984.308	102,3
2	061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	2.551.009	2.485.668	5.352.806	215,3
3	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	1.544.543	632.583	798.479	126,2
4	061004	Pov. namenskega premoženja v j.s.	0	0	1.899.364	-
	<b>2004</b>	<b>Socialno varstvo mater.ogroženih</b>	<b>2.629.010</b>	<b>2.592.493</b>	<b>3.951.630</b>	<b>152,4</b>
5	106001	Subv. neprofitnih najemnin	1.516.852	1.481.596	1.928.575	130,2
6	106002	Subv. stroškov obratovanja	53.280	53.280	30.000	56,3
7	106003	Subv. tržnih najemnin	1.041.528	1.041.528	1.970.056	189,2
8	106004	Izredne pomoči za stroške upor.st.	17.350	16.088	23.000	143,0
	<b>2201</b>	<b>Servisiranje javnega dolga</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>177.474</b>	<b>-</b>
9	017104	Vračilo lastnih udeležb -obresti	0	0	31.751	-
10	017105	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	0	0	145.723	-
11		<b>Proračunske postavke skupaj</b>	<b>8.696.578</b>	<b>7.649.618</b>	<b>14.164.061</b>	<b>185,2</b>
11	061002	Investicijski odhodki	0	0	1.275.408	0,0
12	106001;106004	Drugi transferi posameznikom	195.935	165.829	13.930	8,4
13	017104;017105	Vračilo lastnih udeležb - glavnice in obresti	0	0	177.474	0,0
<b>14=11-12-13</b>		<b>Transferi JSS MOL</b>	<b>8.500.643</b>	<b>7.483.789</b>	<b>12.697.249</b>	<b>169,7</b>



Vseh stanovanjskih sredstev proračuna MOL ne prejme JSS MOL v obliki transferov. Subvencije za neprofitno najemnino in izredne pomoči za najemnike v MOL-ovih stanovanjih so prihodek proračuna. Glavnice in obresti lastnih udeležb pa se vračajo neposredno upravičenim najemnikom.

Poleg načrtovanih transferov iz proračuna MOL za leto 2015, ki so razvidni iz zgornje preglednice, je JSS MOL v začetku leta 2015 prejel transfere iz proračuna MOL za leto 2014 v višini 77.596 evrov, to je tekočih transferov za subvencije, ki jih mora po računovodskih pravilih evidentirati med transferne prihodke poslovnega leta 2015.

Poleg transferov iz proračuna MOL pa za leto 2015 načrtujemo tudi transferne prihodke iz drugih občin (Vrhnika, Kranj in Ptuj) iz naslova subvencij neprofitnih najemnin v višini 21.500 evrov.

### 3. Zadolževanje

S predlogom Odloka proračuna MOL za leto 2015 je JSS MOL dovoljeno za uravnavanje finančne likvidnosti kratkoročno zadolževanje do višine 2.000.000 evrov, vendar ocenjujemo, da ob zaključku leta 2015 JSS MOL ne bo imel najetega kratkoročnega posojila.

V letu 2014 se je pričelo dodeljevanje stanovanj uspešnim na 15. javnem razpisu, ki se bo zaključilo v letu 2015. Ocenjujemo, da bo preostalih uspešnih 43 upravičencev na listi B v letu 2015 vplačalo lastne udeležbe v višini 224.000 evrov.

## V. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV

JSS MOL bo sprti usklajeval porabo z realizacijo prihodkov. Finančna sredstva se bodo prvenstveno usmerjala za plačilo tekočih stroškov ter že prevzetih obveznosti. Glede na restriktivno politiko javne porabe bomo v letu 2015 sredstva prednostno zagotavljali za že prevzete obveznosti.

Prejete kapitalske transfere bomo usmerjali za plačilo izvedenih storitev na posameznih projektih.

### 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.

#### • INVESTITOR JE MOL

V spodnji preglednici so navedeni načrti razvojnih projektov, za katera so v predlogu proračuna MOL za leto 2015 zagotovljene pravice črpanja, in projekti na katerih se izvajajo aktivnosti, ki se še ne odražajo v finančnem toku.

\*Stolpec 5 (FN 2015) odstopa od predloga proračuna (NRP 323 Belokranjska 2 in NRP 408 Polje III) zaradi zapadlih obveznosti iz leta 2014 v letu 2015, kar pomeni, da je JSS zagotavljal sredstva za nemoteno nadaljevanje projekta.

Št. NRP	Naziv projekta	III Rebalans FN 2014	Ocena realizacije 31.12.2014	FN 2015	Indeks FN 15/ Real 14
1	2	3	4	5*	6=5/4
199	Nakup opreme in informatizacija	92.000	87.409	93.012	106,4
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	106.800	109.226	35.000	32,0
209	Odprava barakarskega naselja	0	0	30.000	-

323	Belokranjska 2	272.953	304.441	0	0,0
408	Polje III	3.089.964	3.050.204	3.353.799	110,0
409	Rakova jelša II	0	0	0	-
410	Slape	0	0	0	-
445	Oskrbovana stanovanja Šiška	0	0	1.275.408*	-
	<b>SKUPAJ</b>	<b>3.561.717</b>	<b>3.551.280</b>	<b>3.511.811</b>	<b>98,6</b>

\*Znesek investicijskih odhodkov, ki jih bo ob zaključku gradnje MOL pobotala in niso transferni prihodki JSS MOL.

#### **NRP 7560-10-0199 Nakup opreme in informatizacija**

V letu 2015 se bodo sredstva namenila za pridobitev nove opreme in dograjevanje obstoječih informacijskih sistemov. Slednje bo nujno potrebno dograjevati in usklajevati v skladu s potrebami, ki se bodo izkazovale v spremembi zakonodaje, zahtev informacijske tehnologije, predvsem pa tudi internih potreb po optimizaciji delovnih procesov. Ob omejevanju zaposlovanja je večji obseg dela možno obvladati le z boljšo informacijsko podporo. Ocenjena vrednost investicij namenjenih v nakup opreme, pisarniškega pohištva, računalniške in komunikacijske opreme in posodobitve programske opreme potrebne za delovanje JSS MOL je 93.012 evrov.

#### **NRP 7560-10-0201 – Investicijsko vzdrževanje stanovanj v lasti MOL**

V letu 2015 bomo vzdrževali in ohranjali obstoječi stanovanjski fond v lasti MOL, ki se je po zadnji vložitvi v namensko premoženje JSS MOL, močno zmanjšal. Načrtovana je sanacija in po potrebi modernizacija okoli 5 izpraznjenih starejših stanovanj v lasti MOL, kjer je večinoma potrebna zamenjava dotrajanih inštalacij, stavbnega pohištva in talnih oblog, posodobitev kopalnice, ureditev ogrevanja in podobno. Poleg tega se bodo izvajale tudi nujne sanacije zasedenih stanovanj, kjer bo v posameznem stanovanju zamenjan eden ali več dotrajanih elementov.

V objektih, kjer se izvaja obnova lupin v okviru programa Ljubljana moje mesto, kot solastnik zagotavljamo potrebni del sredstev. Za te namene se na proračunski postavki 061003 Gospodarjenje in prenove stanovanj MOL načrtujejo sredstva v višini 35.000 evrov.

#### **NRP 7560-10-0209 – Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva**

Vrednost projekta odprave barakarskega naselja je ocenjena na 360.050 evrov in se izvaja postopoma od leta 2009 naprej. Doslej so bili porušeni objekti ob Koželjevi ulici. V letu 2015 se načrtuje rušenje ene barake in pripadajočih pomožnih prostorov, za kar so načrtovana sredstva v višini 30.000 evrov.

#### **NRP 7560-10-0323 – Belokranjska 2**

Prenova stavbe Belokranjska 2 in izgradnja 8 bivalnih enot je bila zaključena v juliju 2014. Končni obračun projekta in delitev stroškov med MOL Oddelkom za ravnanje z nepremičninami in JSS MOL se je zavlekel v leto 2015. Ker je v letu 2014 del sredstev založil JSS MOL, se v proračunu MOL za leto 2015 zagotavlja del sredstev na postavki 061003 Gospodarjenje in prenove s stanovanji MOL za stanovanjski del prenove v višini 39.154 evrov in za poslovni del na proračunski postavki 013314 Obnove v višini 25.756 evrov.

#### **NRP 7560-10-0408- stanovanjska soseska na lokaciji Polje III (PO-218)**

Stanovanjska soseska Polje III se izvaja v soinvestitorstvu MOL in JSS MOL. Gradnja soseske se je pričela konec oktobra 2013. V septembru 2014 je prišlo do stečaja glavnega izvajalca gradbenih del družbe Begrad d.d. in za tem zaradi nastalih zamud do odstopa od pogodbe. Po ponovno izvedenem postopku oddaje javnega naročila je bila v začetku novembra 2014, z izbranimi izvajalcema sklenjena pogodba za dokončanje izgradnje stanovanjske soseske Polje III. Glede na zamik pri izplačevanju transferjev proračun MOL v letu 2014 ni zagotovil ½ soinvesticijskih sredstev, zato je sredstva založil JSS MOL. V proračunu MOL za leto 2015 so načrtovana sredstva za povračilo založenih sredstev in za plačilo storitev načrtovanih v letu 2015.

#### **NRP 7560-10-0445- Oskrbovana stanovanja Šiška**

V letu 2015 se predvideva zaključek gradnje oskrbovanih stanovanj Šiška v JZP Mestne občine Ljubljana in MIJAKS INVESTICIJE d.o.o.. Po izvedenem prevzemu objektov bosta javni in zasebni partner sklenila sporazum o delitvi etažne lastnine na zgrajenih objektih na način, da bo javni partner postal lastnik 6 enosobnih stanovanj z enim ležiščem, 4 garsonjer in 8 zunanjih parkirišč - sklenitev predmetnega dogovora je izvedbeni akt v katerem se konkretno določi posamezna stanovanja ter

parkirne prostore katerih lastnik bo postal javni partner. V proračunu MOL za leto 2015 je v okviru NRP prikazan pobot ob zaključku projekta.

• **INVESTITOR JE JSS MOL**

Pregled načrtovanih projektov JSS MOL v letu 2015 je razviden iz spodnje preglednice:

Zap.št.	Naziv projekta	III Rebalans FN 2014	Ocena realizacije 31.12.2014	FN 2015	Indeks FN 15/ Real 14
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje	850.000	750.802	700.000	93,2
2	Polje III	3.089.964	3.050.204	3.353.799	110,0
3	Cesta španskih borcev obnove	238.836	289.055	130.000	45,0
4	Ul. Vide Pregarčeve	0	0	100.000	-
5	Hladilniška 34	5.000	5.000	50.000	1.000,0
6	Nakupi zemljišča	473.196	476.118	443.000	93,0
7	Cesta 24. junija	74.176	166.952	26.000	15,6
8	Dolgi most	88.730	83.442	2.414.794	2.894,0
9	Vinčarjeva- Hiša Sonček	15.236	7.236	75.000	1.036,5
10	Ob Ljubljani 42	23.146	13.540	255.000	1.883,3
11	Vodnikova 5	24.000	6.506	12.350	189,8
12	Polje IV	0	3.933	50.000	1.271,2
13	Nakup stanovanj na trgu	788.887	888.735	300.000	33,8
14	Rentni odkup	0	0	100.000	-
15	Javno zasebno partnerstvo	0	0	150.000	-
16	Zarnikova 4	0	0	0	-
17	Rakova jelša I.	0	0	20.000	-
18	Rakova jelša II.	0	0	50.000	-
19	Jesihov štradon (OPN)	0	0	123.000	-
20	Nad motelom (OPPN)	0	0	40.000	-
	<b>SKUPAJ</b>	<b>5.671.171</b>	<b>5.741.522</b>	<b>8.392.943</b>	<b>146,2</b>

1. Prednostno bo potekalo izvajanje prenove izpraznjenih stanovanjskih enot, tako da bodo enote čim prej pripravljene za dodelitev uspehim na 15. javnem razpisu. Skladno s finančnimi možnostmi in prioriteta mi se bo izvajalo tudi **investicijsko vzdrževanje** v zasedenih stanovanjih, tako da so oddana stanovanja primerna za bivanje.
2. V soinvestitorstvu MOL in JSS MOL se nadaljuje izgradnja stanovanjske soseske **Polje III**, kjer bo v šestih večstanovanjskih stavbah pridobljenih 148 stanovanjskih enot, 124 pokritih parkirnih mest v podzemni garaži in 89 parkirnih mest zunaj na dveh parkiriščih. Gradnja soseske se je pričela konec oktobra 2013. V septembru 2014 je prišlo do stečaja glavnega izvajalca gradbenih del, družbe Beograd d.d. in za tem zaradi nastalih zamud do odstopa od pogodbe. Po ponovno izvedenem postopku oddaje javnega naročila je bila v začetku novembra 2014 z izbranimi izvajalcema, družbo Beograd trgovina d.o.o., kot vodilnim partnerjem in družbo Operis d.o.o., kot drugim partnerjem, sklenjena pogodba za dokončanje izgradnje stanovanjske soseske Polje III.

- Gradbena dela se nadaljujejo in bodo skupaj z izvedbo pripadajoče zunanje, prometne in komunalne ureditve ter pridobitvijo uporabnega dovoljenja predvidoma dokončana v maju 2015.
3. Na lokaciji **Cesta španskih borcev** se nahajajo štirje verižni nizi pritličnih vrstnih hiš, kjer je JSS MOL postal lastnik 44 od 92 stanovanjskih enot. Zaradi kompleksnosti je obnova razdeljena na posamezne faze. I. in II. faza prenove, ki sta obsegali skupno 23 stanovanjskih enot, sta bili zaključeni do konca leta 2014. V letu 2015 se načrtuje prenova III. faze, ki obsega prenovno 2 enot, ki nimata nelegalnih prizidkov in pridobitev projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za legalizacijo ali rušenje nelegalnih prizidkov, za kar se načrtuje 130.000 evrov.
  4. V oktobru 2014 je JSS MOL na javni dražbi od družbe VEGRAD d.d. v stečajju v stavbi na **Ulici Vide Pregarčeve 34** kupil 28 stanovanjskih enot. V letu 2015 načrtujemo izvedbo preureditve tako, da bodo enote primerne za začasno reševanje socialno najbolj ogroženih. Eno ali dve enoti nameravamo preurediti in opremiti za potrebe najbolj interventnih začasnih nastanitev, ko ostane gospodinjstvo nenadoma in nepričakovano brez strehe nad glavo (požar, poplave ipd.).
  5. V februarju 2014 je JSS MOL na tretji dražbi v stečajnem postopku nad gradbenim podjetjem SCT Obnova d.d. kupil samski dom na **Hladilniški poti 34**. S preureditvijo in modernizacijo objekta bo v njem možno pridobiti skupno 23 stanovanjskih enot, od katerih jih bo 9 namenjenih neprofitnemu najemu, 14 pa za reševanje stanovanjskega problema socialno ogroženih oseb. Na osnovi pridobljene idejne zasnove projekta, bo v prvem polletju 2015 pridobljena PGD projektna dokumentacija in ustrezna soglasja k projektom. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja, predvidoma v začetku druge polovice leta 2015, bo izveden javni razpis za izbor izvajalca gradbenih del in v primeru, da ne bo pritožb, se bo pričela tudi gradnja, ki bo predvidoma zaključena v drugi polovici leta 2016.
  6. Načrtuje se **nakup zemljišč** za zaokrožitev kompleksa parcel za načrtovano sosesko Jesihov štradon in Rakova jelša II. Nadaljevale se bodo aktivnosti za nakup zemljišč na območju PO 713, tako da bo omogočen pričetek sanacije prometne in komunalne ureditve naselja ob Cesti španskih borcev. Potreben je tudi nakup manjše parcele – 27 m<sup>2</sup> ob objektu Vodnikova 5. Za nakupe zemljišč načrtujemo 443.000 evrov.
  7. V začetku leta 2015 bomo zaključili prenovno prvega nadstropja stavbe na **Cesti 24. junija 32**, kjer bo pridobljenih 10 bivalnih enot. Za zaključitev prenove so načrtovana sredstva v višini 26.000 evrov.
  8. V območju urejanja VI-398 **Dolgi most** bo v treh ločenih stanovanjskih lamelah 30 stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti. Na ponovljenem javnem razpisu za izvajalca gradbeno obrtniških del je kot najugodnejši ponudnik uspelo podjetje CGP d.d. Novo mesto. Izvajalska pogodba je bila sklenjena konec meseca novembra. V skladu s pogodbenim terminskim planom bo izgradnja soseske Dolgi most zaključena v marcu leta 2016. Za leto 2015 so načrtovana sredstva v višini 2.414.794 evrov.
  9. Izdelana je novelacija projektov za izgradnjo **Hiše Sonček** ob Vinčarjevi ulici za potrebe 12 obolelih za cerebralno paralizo pod okriljem Zveze društev za cerebralno paralizo Sonček. V letu 2014 so bila pridobljena potrebna soglasja k projektni dokumentaciji in na upravno enoto oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Pridobljen bo investicijski program in PZI gradbena dokumentacija. Ocenjujemo, da bo dovoljenje za gradnjo pridobljeno v prvem tromesečju 2015, za tem bo izvedeno javno naročilo za izbor izvajalca predobremenitve tal in stanovanjske gradnje.
  10. Dvonadstropno stavbo **Ob Ljubljani 42** je MOL s sklepom, sprejetim na junijski seji MS MOL, vložila v namensko premoženje JSS MOL. Po postopku javnega naročila je bil izbran najugodnejši izdelovalec projektne dokumentacije. PGD projektna dokumentacija je bila dokončana v mesecu novembru 2014. Do konca leta 2014 so bila pridobljena tudi soglasja k projektom od ustreznih soglasodajalcev in na pristojno upravno enoto je bila oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Ocenjujemo, da bo dovoljenje za gradnjo pridobljeno v prvem tromesečju 2015. Po izdelavi PZI projektne dokumentacije in izboru najugodnejšega izvajalca gradbenih, obrtniških in instalacijskih del, predvidoma sredi leta 2015, se bo pričela prenova s katero bo pridobljeno 10 neprofitnih stanovanj. Dela pri prenovi bodo zaključena predvidoma sredi leta 2016.
  11. Poslovni objekt **Vodnikova 5** je MOL s sklepom, sprejetim na junijski seji MS MOL, vložila v namensko premoženje JSS MOL. Načrtovana je preureditev v stanovanjski objekt za potrebe Varstvenega centra Dolfke Boštjančič. Po vložitvi v namensko premoženje je bil izdelan geodetski

posnetek obstoječe stavbe in zemljišča ter pridobljena idejna zasnova projekta, na osnovi katere bo po spremembi namembnosti stavbe in njeni rekonstrukciji možno v njej namestiti 12 oseb. V letu 2015 bo za izvedbo načrtovane prenove stavbe izdelana potrebna PGD in PZI projektna dokumentacija in pridobljeno gradbeno dovoljenje. Pri financiranju projekta se išče rešitev, da bi delež sredstev z donatorskimi sredstvi zagotovil Center Dolfke Boštjančič Draga. Pred pričetkom gradnje bo za zaokrožitev zemljišča v lasti JSS MOL potrebno od lastnika sosednjega zemljišča dokupiti še manjši del zemljišča.

12. V letu 2014 je MOL nepremičnine v stavbi **Zarnikova 4** prenesla v namensko premoženje JSS MOL. Z rekonstrukcijo in spremembo namembnosti podstrehe se načrtuje pridobitev 7 dodatnih bivalnih enot, namenjenih za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Sočasno z rekonstrukcijo in preureditvijo podstrehe se bo izvedla tudi potrebna obnova in modernizacija obstoječih 13 stanovanjskih enot v stavbi, ki so povečini dotrajane in funkcionalno neustrezne. Za načrtovano investicijo je JSS MOL že pridobil potrebno projektno in investicijsko dokumentacijo. Gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo podstrehe in izgradnjo dodatnih 7 bivalnih enot bo pridobljeno po sprejetih spremembah OPN na Mestnem svetu MOL, predvidoma konec leta 2015.
13. Po zaokrožitvi zemljiškega kompleksa z nakupom zemljišč se je pričelo s pridobivanjem projektne dokumentacije za stanovanjsko sosesko **Polje IV**. V letu 2014 so stekle aktivnosti za pridobitev zazidalnega preizkusa. Na podlagi pridobljenih gradiv se ocenjuje, da bo možno na tej lokaciji zgraditi dva lamelna bloka, v katerih bo v nadstropjih 68 stanovanjskih enot, v pritličju javni program in v kleti 74 parkirnih mest in shrambe. Sosesko načrtujemo izvesti v nizkoenergijskem standardu z uporabo visokokvalitetnih izdelkov iz lesa in naravnih materialov, zato bosta dve kleti in pritličje izvedena v armiranobetonski konstrukciji, etaže pa kot lesena gradnja. V letu 2015 načrtujemo pridobitev PGD in PZI projektno dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja, za kar je načrtovano 50.000 evrov. Gradnja se bo pričela leta 2016 in bo zaključena v letu 2017.
14. Na lokaciji Rakova jelša TR 355 je JSS MOL lastnik 16.803 m<sup>2</sup> zemljišča, na katerem je načrtovana izgradnja stanovanjske soseske **Rakova jelša I**. Opravljene so bile geološke raziskave in analiza temeljnih tal, ki je pokazala potrebo po izvedbi na pilotih. Občinski podrobni prostorski načrt določa, da je predmetno zemljišče namenjeno stanovanjski gradnji. Po oceni izdelani na podlagi OPN je možno na tej lokaciji zgraditi okrog 125 stanovanj. V letu 2015 bomo poskrbeli za izdelavo zazidalnega preizkusa, v okviru katerega bo preverjeno tudi katere družbene in storitvene dejavnosti bo možno glede na potrebe širše okolice vključiti v projekt izgradnje stanovanjske soseske.
15. Na lokaciji **Rakova jelša II** TR 356 je MOL lastnica 19.167 m<sup>2</sup> zemljišča. Iz v septembru 2010 sprejetega OPPN in dveh zazidalnih poizkusov, ki sta v zaključni fazi izdelave, izhaja, da je možno na tej lokaciji zgraditi okrog 200 stanovanj. Smernice glede protipoplavnih ukrepov, ki so bile pridobljene s strani Urada RS za upravljanje z vodami so pokazale, da je to območje poplavno manj ogroženo, zato se projekt nadaljuje. Opravljene so bile geološke raziskave in analiza temeljnih tal. Pridobljeni dokumenti so pokazali, da bo na tej lokaciji potrebno stanovanjsko gradnjo izvajati na pilotih. Po pridobitvi dveh zazidalnih preizkusov in pridobitvi podatkov o morebitnih potrebah po umestitvi družbenih in storitvenih dejavnostih, ki izhajajo iz širše okolice, v načrtovano sosesko, bo v letu 2015 izdelana predinvesticijska zasnova, v okviru katere bodo preverjeni finančni in ekonomski kazalniki za obe varianti. Na tej osnovi bo sprejeta odločitev, kako nadaljevati projekt. V letu 2015 načrtujemo dokup manjšega dela zemljišč za zaokrožitev zemljiškega kompleksa, pričetek pridobivanja PGD in PZI projektno dokumentacije, v letu 2016 pa dokončanje projektne dokumentacije, pridobitev gradbenega dovoljenja in pričetek gradnje.
16. V območju urejanja Galjevica (RN-408) je MOL lastnica več zemljiških parcel v skupni izmeri 3.575 m<sup>2</sup>. JSS MOL načrtuje na tej lokaciji izgradnjo stanovanjske soseske **Jesihov štradon**, kjer bo po grobih ocenah možno zgraditi okrog 60 stanovanj. Zemljišča ležijo na poplavno manj ogroženem območju, zato se bo projekt nadaljeval. JSS MOL je v letu 2014 z namenom zaokroževanja zemljiškega kompleksa dokupil še 1.995 m<sup>2</sup> zemljišča in Oddelku za urejanje prostora MOL podal pobudo z spremembo prostorskega plana MOL v smislu racionalnejše izrabe zemljišča za potrebe stanovanjske gradnje. Za zaokrožitev celotnega kompleksa načrtujemo v letu 2015 dokupiti še preostali manjkajoči del zemljišča v izmeri 820 m<sup>2</sup>. Investicijo nameravamo

izvesti v investitorstvu JSS MOL, zato bomo predlagali prenos zemljišč last MOL v namensko premoženje JSS MOL. V letu 2015 načrtujemo pridobitev zazidalnega preizkusa in pričetek pridobivanja PGD in PZI projektne dokumentacije.

17. V letu 2014 je MOL prenesla v namensko premoženje JSS MOL 16.785 m<sup>2</sup> zemljišča na lokaciji nad motelom. Po Prostorskem načrtu MOL je na tej lokaciji možna stanovanjska gradnja **Nad motelom**, kjer je po grobi oceni možno zgraditi okrog 140 stanovanj. JSS MOL je v letu 2014 za to območje naročil izdelavo OPPN. Trenutno poteka izdelava strokovnih podlag, sprejetje OPPN pa se pričakuje do konca leta 2015. Po sprejetju OPPN predvidoma v letu 2015 bo JSS MOL pričel pridobivati PGD in PZI projektno dokumentacijo ter gradbeno dovoljenje.
18. Za nakupe stanovanj na trgu načrtujemo 300.000 evrov. V primeru ugodnih ponudb bi na ta način kupili do 5 stanovanj.
19. Po že znanem modelu načrtujemo objavo javnega povabila zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let, da odkupimo njihovo stanovanje po modelu **rentnega odkupa**.
20. Po že utečenem modelu odkupa stanovanj v **obliki deljenega lastništva v javno zasebnem partnerstvu**, bomo izvedli razpis v okviru razpoložljivih finančnih sredstev. Poglavitni pogoji za vstop v model bodo stalno prebivališče v MOL in dohodki, ki so predpisani za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja na listi B.

## 2. DRUGI ODHODKI IN IZDATKI

**Sredstva za delovanje JSS MOL** zagotavlja ustanovitelj v proračunu za leto 2015 v okviru proračunskega uporabnika 4.11 Službe 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 1.891.296 evrov. Od tega za plače in prispevke 1.641.921 evrov.

Med **izdatki za blago in storitve** so najpomembnejši izdatki za tekoče vzdrževanje stanovanjskega fonda, stroški upravnikov ter zavarovanj in podobno. V zadnjem obdobju je zaradi stečajev gradbenih izvajalcev sklad moral unovčevati bančne garancije, sam organizirati in izvesti sanacijo večjih stanovanjskih sosesk, kar je vplivalo na večje izkazovanje stroškov tekočega vzdrževanja. Za leto 2015 je načrtovano unovčenje bančne garancije za stanovanjsko sosesko Zelena jama in izvedbo odprave napak v stanovanjih v tej soseski. Načrtovana je tudi sanacija objektov v Polju I, kjer se bo zaradi zahtevnosti posega najprej testno izvedla sanacija enega stolpiča.

Med **druge operativne odhodke** sodijo stroški za sodne postopke, takse, notarske storitve, stroški vpisa v zemljiško knjigo, cenitve, storitve plačilnega prometa in revalorizacijo varščin, za kar načrtujemo sredstva v višini 372.853 evrov.

V letu 2015 so obrestne mere zgodovinsko nizke, ocenjujemo, da bodo na tej ravni ostale celo leto, zato načrtujemo za **plačilo obresti** poslovni banki in SSRS 186.202 evrov.

V letu 2004 je bil prvič oblikovan **rezervni sklad**, od takrat naprej se nadomešča medletna poraba rezervnega sklada. Na osnovi realizacije v letu 2014 je bil povečan rezervni sklad in je oblikovan v višini 270.000 evrov. Ocenjujemo, da bomo v letu 2014 nadomeščali medletno porabo v višini 181.828 evrov.

**Rezervacije za kreditna tveganja** so bile prvič oblikovane v letu 2006. Ker se je povečala skrbnost pri dodeljevanju posojil in zmanjševal obseg posojil, ocenjujemo, da bodo oblikovane rezervacije v višini 176.662 evrov zadostne.

Sredstva za **tekoče transfere posameznikom**, kamor sodijo subvencije tržnih najemnin, subvencije za neprofitne najemnine plačane drugim lastnikom, izredne pomoči ter razne odškodnine, so ocenjene na 2.067.640 evrov.

Kot **drugi tekoči transferi** so prikazana predvsem sredstva kupnin iz privatizacije, ki se skladno z zakonskimi določili mesečno odvajajo SSRS (20 % kupnin) in Slovenski odškodninski družbi (10 % kupnin) ter plačilo 2 % davka na promet nepremičnin.

Po že uveljavljenem modelu ugodnih **stanovanjskih posojil** za obnovo in sanacijo skupnih delov stanovanjskih hiš se načrtuje izvedba javnega razpisa, za kar je načrtovano 50.000 evrov.

Za namene uravnavanja finančne likvidnosti javnega sklada je v predlogu proračuna MOL za leto 2015 dovoljeno zadolževanje do enega leta do 2.000.000 evrov. Ocenjujemo, da kratkoročna zadolžitev na dan 31.12.2015 ne bo potrebna, zato ni vključena v ta finančni načrt.

Načrtujemo, da bo sklad v letu 2015 **odplačal glavnice za dolgoročna najeta posojila** pri SSRS in banki SID v višini 1.701.063 evrov.

V letu 2015 zapade v vračilo tudi 10 vplačanih **lastnih udeležb** v višini 103.520 evrov, ki jih je sklad po 10-letnem obdobju, skladno s sklenjenimi pogodbami o lastni udeležbi, dolžen vrniti skupaj z 2% obrestmi. Poleg sredstev za zapadle lastne udeležbe, pa ocenjujemo, da bo predčasno stanovanja izpraznilo tudi 15 neprofitnih najemnikov, ki so vplačali lastno udeležbo in jo jim je potrebno vrniti po izpraznitvi stanovanja. Za te namene načrtujemo 50.000 evrov.

## **VI. PRIČAKOVANI REZULTATI**

Kot pomoč občanom, ki si sami rešujejo stanovanjsko vprašanje bodo objavljeni:

- javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva;
- 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 doživiljske mesečne rente.

V letu 2015 se nadaljuje z dodeljevanjem neprofitnih stanovanj uspelim upravičencem na 15. javnem razpisu.

V maju 2014 je bil objavljen 16. javni razpis za oddajo okoli 400 neprofitnih stanovanj v najem, na katerega je prispelo 3.430 vlog, ki se še obdelujejo. Po zaključku 16. javnega razpisa bomo pričeli z dodeljevanjem stanovanj uspelim upravičencem.

Komisija za bivalne enote le-te dodeljuje tistim iz seznama upravičencev, katerih socialna stiska je najtežja.

Skladno s Pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj MOL v najem in Pravilnikom o oddajanju hišniških stanovanj MOL v najem bomo dodeljevali službena in hišniška stanovanja.

Sproščena oskrbovana stanovanja se bo dodeljevalo upravičencem po 3. razpisu za oddajo oskrbovanih stanovanj. Ob prevzemu 10 novih oskrbovanih stanovanj v najem ob Domu starejših občanov Šiška načrtujemo objavo 4. odprtega javnega razpisa za oskrbovana stanovanja.

Zamenjave stanovanj se izvajajo skladno s Pravilnikom o zamenjavi stanovanj MOL.

Nadaljevali in razvijali bomo že začete projekte pridobivanja stanovanjskih enot, za katere so zagotovljena finančna sredstva, prednostno pa bomo izvajali vse potrebne aktivnosti za dokončanje izgradnje stanovanjske soseke Poje III in Dolgi most, ki sta v teku.

Pripravila:  
Irena Nelec,  
vodja Finančnega sektorja

Sašo RINK  
DIREKTOR

Priloge:

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



**FINANČNI NAČRT JSS MOL ZA LETO 2015**

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	III. Rebalans FN 2014	Ocena realizacije 31.12.2014	FN 2015	Indeks FN 2015/ Reb III 14	Indeks FN 2015/ Real 14
1	2	3	4	5	6	7=6/4	8=6/5
<b>A</b>	<b>BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>						
	<b>101</b>	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>17.057.936</b>	<b>15.350.365</b>	<b>20.850.249</b>	<b>122,2</b>	<b>135,8</b>
	<b>102</b>	<b>TEKOČI PRIHODKI</b>	<b>8.324.229</b>	<b>7.657.105</b>	<b>7.714.149</b>	<b>92,7</b>	<b>100,7</b>
<b>71</b>	<b>140</b>	<b>NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>8.324.229</b>	<b>7.657.105</b>	<b>7.714.149</b>	<b>92,7</b>	<b>100,7</b>
<b>710</b>	<b>141</b>	<b>UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA</b>	<b>6.310.031</b>	<b>6.339.252</b>	<b>6.586.966</b>	<b>104,4</b>	<b>103,9</b>
7102	144	Prihodki od obresti	50.000	35.485	5.200	10,4	14,7
7103	145	Prihodki od premoženja	6.260.031	6.303.768	6.582.692	105,1	104,4
<b>713</b>	<b>150</b>	<b>PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV</b>	<b>11.191</b>	<b>9.074</b>	<b>9.074</b>	<b>81,1</b>	<b>100,0</b>
<b>714</b>	<b>151</b>	<b>DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>2.003.007</b>	<b>1.308.779</b>	<b>1.117.183</b>	<b>55,8</b>	<b>85,4</b>
7141	153	Drugi nedavčni prihodki	2.003.007	1.308.779	1.117.183	55,8	85,4
<b>72</b>	<b>154</b>	<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b>	<b>223.189</b>	<b>250.477</b>	<b>314.000</b>	<b>140,7</b>	<b>125,4</b>
<b>720</b>	<b>155</b>	<b>PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>223.189</b>	<b>250.477</b>	<b>314.000</b>	<b>140,7</b>	<b>125,4</b>
7200	156	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	221.189	250.477	312.000	141,1	124,6
7221		Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	0	0	0	-	-
7222		Prihodki od prodaje premož. pravic in drugih neopr.sred.	2.000	0	2.000	100,0	-
<b>73</b>		<b>PREJETE DONACIJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>74</b>	<b>177</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>8.510.518</b>	<b>7.442.783</b>	<b>12.822.101</b>	<b>150,7</b>	<b>172,3</b>
<b>740</b>	<b>178</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ</b>	<b>8.510.518</b>	<b>7.442.783</b>	<b>12.822.101</b>	<b>150,7</b>	<b>172,3</b>
7401	180	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	8.510.518	7.442.783	12.822.101	150,7	172,3
<b>78</b>		<b>PREJETA SREDSTVA IZ EU</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>217</b>	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>16.147.865</b>	<b>16.257.783</b>	<b>19.987.432</b>	<b>123,8</b>	<b>122,9</b>
<b>40</b>	<b>218</b>	<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>5.560.959</b>	<b>5.541.072</b>	<b>6.007.655</b>	<b>108,0</b>	<b>108,4</b>
<b>400</b>	<b>219</b>	<b>PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM</b>	<b>1.447.965</b>	<b>1.421.769</b>	<b>1.427.457</b>	<b>98,6</b>	<b>100,4</b>
4000	220	Plače in dodatki	1.287.015	1.255.298	1.260.319	97,9	100,4
4001	221	Regres za letni dopust	21.597	21.597	21.684	100,4	100,4
4002	222	Povračila in nadomestila	95.777	99.007	99.404	103,8	100,4
4003	223	Sredstva za delovno uspešnost	13.171	14.854	14.913	113,2	100,4
4004	224	Sredstva za nadurno delo	23.244	25.643	25.745	110,8	100,4
4009	226	Drugi izdatki zaposlenim	7.159	5.370	5.391	75,3	100,4
<b>401</b>	<b>227</b>	<b>PRISPEVKI DELODAJALCA ZA SOCIALNO VARNOST</b>	<b>212.552</b>	<b>213.611</b>	<b>214.465</b>	<b>100,9</b>	<b>100,4</b>
4010	228	Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	112.425	112.973	113.425	100,9	100,4
4011	229	Prispevki za zdravstveno zavarovanje	92.105	92.379	92.748	100,7	100,4
4012	230	Prispevki za zaposlovanje	754	755	758	100,6	100,4
4013	231	Prispevki za starševsko varstvo	1.299	1.303	1.308	100,7	100,4
4015	232	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	5.969	6.200	6.225	104,3	100,4

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	III. Rebalans FN 2014	Ocena realizacije 31.12.2014	FN 2015	Indeks FN 2015/ Reb III 14	Indeks FN 2015/ Real 14
1	2	3	4	5	6	7=6/4	8=6/5
<b>402</b>	<b>233</b>	<b>IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	<b>3.467.786</b>	<b>3.515.800</b>	<b>3.997.703</b>	<b>115,3</b>	<b>113,7</b>
4020	234	Pisarniški in splošni material in storitve	85.668	50.855	51.414	60,0	101,1
4021	235	Posebni material in storitve	6.850	560	566	8,3	101,1
4022	236	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	58.795	38.376	38.798	66,0	101,1
4023	237	Prevozni stroški in storitve	16.085	5.871	5.936	36,9	101,1
4024	238	Izdatki za službena potovanja	6.343	4.214	4.261	67,2	101,1
4025	239	Tekoče vzdrževanje	2.877.623	2.986.044	3.495.821	121,5	117,1
4026	240	Poslovne najemnine in zakupnine -NUSZ	15.316	15.385	15.554	101,6	101,1
4027	241	Kazni in odškodnine	0	45.698	12.500	-	27,4
4028	242	Davek na izplačane plače	0	0	0	-	-
4029	243	Drugi operativni odhodki	401.106	368.797	372.853	93,0	101,1
<b>403</b>	<b>244</b>	<b>PLAČILA DOMAČIH OBRETI</b>	<b>192.982</b>	<b>210.043</b>	<b>186.202</b>	<b>96,5</b>	<b>88,7</b>
4031	246	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	120.249	114.937	116.202	96,6	101,1
4033	248	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	72.733	95.105	70.000	96,2	73,6
<b>409</b>	<b>256</b>	<b>REZERVE</b>	<b>239.675</b>	<b>179.850</b>	<b>181.828</b>	<b>75,9</b>	<b>101,1</b>
4093	260	Sredstva za posebne namene - rezervni sklad	239.675	179.850	181.828	75,9	101,1
4098		Rezervacije za kreditna tveganja	0	0	0	-	-
<b>41</b>	<b>262</b>	<b>TEKOČI TRANSFERI</b>	<b>1.343.850</b>	<b>1.413.740</b>	<b>2.075.024</b>	<b>154,4</b>	<b>146,8</b>
<b>411</b>	<b>267</b>	<b>TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM</b>	<b>1.323.840</b>	<b>1.396.513</b>	<b>2.067.640</b>	<b>156,2</b>	<b>148,1</b>
4119	276	Drugi transferi posameznikom	1.323.840	1.396.513	2.067.640	156,2	148,1
<b>413</b>	<b>278</b>	<b>DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI</b>	<b>20.010</b>	<b>17.227</b>	<b>7.384</b>	<b>36,9</b>	<b>42,9</b>
4132	281	Tekoči transferi v javne sklade	13.526	12.867	900	6,7	7,0
4133	282	Tekoči transferi v javne zavode	0	0	0	-	-
4134	283	Tekoči transferi v državni proračun	6.484	4.360	6.484	100,0	148,7
<b>42</b>	<b>291</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>9.243.055</b>	<b>9.302.970</b>	<b>11.904.753</b>	<b>128,8</b>	<b>128,0</b>
<b>420</b>	<b>292</b>	<b>NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>9.243.055</b>	<b>9.302.970</b>	<b>11.904.753</b>	<b>128,8</b>	<b>128,0</b>
4200	293	Nakup zgradb in prostorov	793.887	892.588	550.000	69,3	61,6
4201	294	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	-	-
4202	295	Nakup opreme	6.000	2.798	6.000	100,0	214,4
4203	296	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0	0	-	-
4204	297	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	6.579.891	6.730.835	9.447.151	143,6	140,4
4205	298	Investicijsko vzdrževanje in obnove	956.800	806.777	735.000	76,8	91,1
4206	299	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	473.196	476.118	646.000	136,5	135,7
4207	900	Nakup nematerialnega premoženja	86.000	84.611	87.012	101,2	102,8
4208	901	Študije o izvedljivosti projektov, proj. dokum., nadzor in invest. inž.	347.281	309.243	433.590	124,9	140,2
	<b>922</b>	<b>III/I PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI</b>	<b>910.070</b>	<b>-907.419</b>	<b>862.816</b>	<b>94,8</b>	<b>-</b>

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	III. Rebalans FN 2014	Ocena realizacije 31.12.2014	FN 2015	Indeks FN 2015/ Reb III 14	Indeks FN 2015/ Real 14
1	2	3	4	5	6	7=6/4	8=6/5
<b>B RAČUN TERJATEV IN NALOŽB</b>							
75	301	<b>IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>278.937</b>	<b>329.323</b>	<b>180.114</b>	<b>64,6</b>	<b>54,7</b>
750	302	<b>PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL</b>	<b>243.178</b>	<b>295.417</b>	<b>178.288</b>	<b>73,3</b>	<b>60,4</b>
7500	303	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	243.178	295.417	178.288	73,3	60,4
752	318	<b>KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE</b>	<b>35.759</b>	<b>33.906</b>	<b>1.826</b>	<b>5,1</b>	<b>5,4</b>
44	319	<b>V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>81.276</b>	<b>24.206</b>	<b>50.000</b>	<b>61,5</b>	<b>206,6</b>
440	320	<b>DANA POSOJILA</b>	<b>81.276</b>	<b>24.206</b>	<b>50.000</b>	<b>61,5</b>	<b>206,6</b>
4400	321	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	81.276	24.206	50.000	61,5	206,6
	345	<b>VI/1 PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBA KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>197.661</b>	<b>305.117</b>	<b>130.114</b>	<b>65,8</b>	<b>42,6</b>
<b>C RAČUN FINANCIRANJA</b>							
50	351	<b>VII. ZADOLŽEVANJE</b>	<b>244.300</b>	<b>213.838</b>	<b>224.000</b>	<b>91,7</b>	<b>104,8</b>
500	352	<b>DOMAČE ZADOLŽEVANJE</b>	<b>244.300</b>	<b>213.838</b>	<b>224.000</b>	<b>91,7</b>	<b>104,8</b>
5001	354	Najeti kratkoročni krediti pri poslovnih bankah	0	0	0	-	-
5003	356	Lastna udeležba -Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	244.300	213.838	224.000	91,7	104,8
55	364	<b>VIII. ODPLAČILA DOLGA</b>	<b>1.671.089</b>	<b>1.742.986</b>	<b>1.804.582</b>	<b>108,0</b>	<b>103,5</b>
550	365	<b>ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA</b>	<b>1.671.089</b>	<b>1.742.986</b>	<b>1.804.582</b>	<b>108,0</b>	<b>103,5</b>
5501	367	Odplačila kratkoročnih kreditov poslovnim bankam	0	0	0	-	-
5501		Odplačilo dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	558.140	558.140	558.140	100,0	100,0
5503	369	Odplačila dolgoročnih kreditov drugim domačim kreditodajalcem	1.047.497	1.137.236	1.142.923	109,1	100,5
5503	369	Vračila lastnih udeležb	65.452	47.610	103.520	158,2	217,4
	378	<b>IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA</b>	<b>1.426.789</b>	<b>1.529.147</b>	<b>1.580.582</b>	<b>110,8</b>	<b>103,4</b>
	380	<b>X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	<b>-319.056</b>	<b>-2.131.448</b>	<b>-587.651</b>	<b>184,2</b>	<b>27,6</b>

Številka: 0603-1539/15  
Datum: 19. 2. 2015



Zadeva: Izpisek 1. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 1. seji dne 19. 2. 2015 ob obravnavi točke

*Ad 3.*  
predlog Finančnega načrta JSS MOL za leto 2015

sprejel

**SKLEP 1/3:**

***Nadzorni svet JSS MOL daje pozitivno mnenje k predlogu Finančnega načrta JSS MOL za leto 2015 in ga posreduje ustanovitelju v obravnavo in sprejem.***



Anton PODOBNIK  
Predsednik



Izpisek prejme:

- Mestni svet MOL
- Finančni sektor
- arhiv