

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



Številka: 014-139/2016-1
Datum: 17. 11. 2016

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 2017

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 2017.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Prilogi:

- sklep št. 10/4 Nadzornega sveta JSS MOL
- Predlog finančnega načrta JSS MOL za leto 2017

Številka: 0603-977/16
Datum: 17. 11 2016

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



Zadeva: Izpisek 10. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 10. seji dne 17. 11. 2016 ob obravnavi točke

Ad 4.

predlog Finančnega načrta JSS MOL za leto 2017

sprejel

SKLEP 10/4:

Nadzorni svet JSS MOL daje pozitivno mnenje k predlogu Finančnega načrta JSS MOL za leto 2017 in ga posreduje ustanovitelju v obravnavo in sprejem.

Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL



Izpisek:

- Finančni sektor
- v arhiv.

PREDLOG



**JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA**

FINANČNI NAČRT

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA

MESTNE OBČINE LJUBLJANA

ZA LETO 2017

November 2016

KAZALO

<u>I. UVOD</u>	<u>5</u>
<u>II. IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB</u>	<u>6</u>
<u>III. FINANČNI NAČRT</u>	<u>7</u>
<u>IV. PLANIRANI VIRI SREDSTEV</u>	<u>8</u>
<u>1. PREJEMKI IZ LASTNIH SREDSTEV</u>	<u>9</u>
<u>2. TRANSFERNI PRIHODKI</u>	<u>10</u>
<u>3. PREJETA SREDSTVA EVROPSKE UNIJE</u>	<u>11</u>
<u>4. ZADOLŽEVANJE</u>	<u>11</u>
<u>V. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV</u>	<u>12</u>
<u>1. INVESTICIJSKI ODHODKI</u>	<u>12</u>
<u>2. DRUGI ODHODKI IN IZDATKI</u>	<u>17</u>
<u>VI. PRIČAKOVANI REZULTATI</u>	<u>18</u>
<u>VII. FINANČNI NAČRT JSS MOL ZA LETO 2017</u>	<u>20</u>

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 Ljubljana¹ 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, prenavo 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 19. seji 24. oktobra 2016 sprejel Osnutek proračuna MOL za leto 2017. Predlog proračuna MOL za leto 2017 je pripravljen za obravnavo na 21. seji Mestnega sveta MOL, ki bo predvidoma 19. decembra 2016. Na isti seji bo Mestni svet obravnaval tudi predlog Stanovanjskega programa MOL za leti 2017 in 2018.

V tej fazi je predlog finančnega načrta JSS MOL za leto 2017 usklajen z navedenima dokumentoma.

Priprava finančnega načrta JSS MOL za leto 2017 temelji na Zakonu o javnih financah² in podzakonskih aktih, ki izhajajo iz tega zakona. Pri pripravi je upoštevano Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnih in občinskih proračunov³ (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 prava⁴. Zaradi preglednosti so v priloženih izkazih izpuščene vrstice (oz. konti) brez 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 prava⁵.

V predlogu finančnega načrta JSS MOL za leto 2017 so v posameznih kolonah:

1. Realizacija za leto 2015.
2. Ocena realizacije finančnega načrta za leto 2016.
3. Finančni načrt za leto 2017.

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

² Uradni list RS, št. 11/11-UPB4...96/15-ZIPRS1617.

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

⁴ Uradni list RS, št. 134/03 ... 100/15.

⁵ Uradni list RS, št. 112/09 ... 100/15.

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 2017 sta Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2017 in 2018⁶, ki sledi temeljnim ciljem opredeljenim v Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025⁷ (v nadaljevanju: ReNSP15–25) ter Predlog proračuna MOL za leto 2017⁸. Poglavitna podlaga za izvajanje stanovanjskega programa je Stanovanjski zakon SZ-1⁹. Zakon predpisuje in določa vsa področja delovanja, ki izražajo javni interes na stanovanjskem področju. V tej fazi je predlog finančnega načrta JSS MOL za leto 2017 usklajen s predlogom Proračuna MOL za leto 2017.

Tudi v letu 2017 si bomo prizadevali, da bo obseg finančnih sredstev, na katerega lahko vplivamo, čim večji, poraba sredstev pa gospodarna in v skladu z veljavno zakonodajo.

Zaradi ekonomičnosti in enotnosti poslovanja na stanovanjskem področju je MOL v namensko premoženje JSS MOL že vložila pretežni del stanovanjskih nepremičnin in zemljišč, namenjenih stanovanjski gradnji, po potrebi pa bo z dokapitalizacijami nadaljevala.

V proračunu MOL za leto 2017 je načrtovan denarni vložek občine v kapital oz. namensko premoženje JSS MOL, s katerim bo JSS MOL izvajal načrtovane projekte stanovanjske gradnje.

Načrtovana realizacija stanovanjskih projektov je seveda v veliki meri odvisna od finančnih sredstev, ki jih v delu pridobivamo iz lastnih sredstev, v delu pa slednje JSS MOL zagotavlja ustanovitelj. Glede na izkazan primanjkljaj stanovanjskih enot, predvsem pa glede na zmožnosti financiranja obveznosti, ki izhajajo iz zadolževanja, si še naprej prizadevamo za spremembo zakonskih okvirov, ki omejujejo zadolževanje javnih stanovanjskih skladov. V postopku sprejemanja je novela SZ-1, ki javnim stanovanjskim skladom dopušča dodatno 10 % zadolževanje za namene poslovanja pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS).

Ko bo sprejeta novela SZ-1 bomo začeli s postopki dodatnega zadolževanja, saj je SSRS že junija 2016 objavil Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020¹⁰, s katerim za posojila namenja 10 milijonov evrov, 20 milijonov evrov sredstev pa za soinvestitorstvo.

JSS MOL aktivno sodeluje pri vzpostavitvi mehanizma za izvajanje celostnih teritorialnih naložb (v nadaljevanju: CTN) za črpanje sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj namenjenih mestom v delu prednostnih naložb 4.1. »Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega ravnanja z energijo in uporabe obnovljivih virov«, ki ga bo objavilo Združenje mestnih občin Slovenije kot posrednik Ministrstva za infrastrukturo .

Aktivno sodeluje tudi pri pripravi ukrepov za črpanje sredstev iz programa 6.3. »Sanacija degradiranih območij Evropskega strukturnega in investicijskega sklada«, ki jih bo za Ministrstvo za okolje in prostor prav tako razpisalo Združenje mestnih občin Slovenije.

⁶ Pripravljen za obravnavo na 21. seji MS MOL predvidoma 19. decembra 2016.

⁷ Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Uradni list RS, št. 92/15).

⁸ Pripravljen za obravnavo na 21. seji MS MOL predvidoma 19. decembra 2016.

⁹ 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.

¹⁰ Uradni list RS št. 41/16.

Predlog finančnega načrta je pripravljen na osnovi prejetih navodil¹¹, ocen na osnovi poslovanja preteklih let in prvih desetih mesecih letošnjega leta, sklenjenih pogodb ter ocene najverjetnejšega dogajanja v letu 2017.

Prednostne naloge za leto 2017 so: zagotavljati normalno poslovanje JSS MOL, sproti izplačevati subvencije najemnin za tržna in neprofitna stanovanja in upravljati s stanovanjskim fondom na učinkovit in gospodaren način. Nadaljevali bomo z urejanjem (obnovo, legalizacijo in prometno ureditvijo) obstoječe stanovanjske soseske na Cesti španskih borcev. Izvedli energetske sanacije objektov: Cesta dolomitskega odreda 17, Gerbičeva 47 in Topniška 58. Za povečevanje števila javnih najemnih stanovanjskih enot bomo: zaključili izgradnjo Hiše Sonček na Vinčarjevi, nadaljevali začetne obnove stavb na naslovih: Vodnikova cesta 5, Knobleharjeva ulica 24, Ulica Vide Pregarčeve 34 in Hladilniška pot 24, Zarnikova 4 in Pečinska ulica 2. Izbrani izvajalec stanovanjske soseske Polje IV, ki je v fazi priprave projektne dokumentacije, bo pričel z izgradnjo stanovanjske poslovne objekta, začeli bomo s pridobivanjem projektne dokumentacije za sosesko Rakova jelša II in Masarykovi cesti. Pridobivali bomo strokovne podlage za izgradnjo stanovanjskih sosesk: Brdo II, Zvezna cesta, Nad motelom in Jesihov štraton.

III. FINANČNI NAČRT

Skupni izdatki so načrtovani v višini 25.122.120 evrov in so za 90,9% višji, kot so bili načrtovani v letu 2016. Skupni prejemki so načrtovani v višini 22.560.259 evrov in so za 47,0 % višji od predhodnega leta. Načrtovano zmanjšanje sredstev na računih v višini 2.561.861 evrov bo krito iz presežka prihodkov nad odhodki iz preteklih let.

FINANČNI NAČRT JSS MOL ZA LETO 2017

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2015	Ocena realizacije FN 2016	FN 2017	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	I. SKUPAJ PRIHODKI	18.445.046	15.022.211	17.435.070	116,1
	II. SKUPAJ ODHODKI	17.698.982	11.111.757	21.037.661	189,3
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. – II)	746.065	3.910.454	-3.602.590	-92,1
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	161.501	111.251	37.189	33,4
44	V. DANA POSOJILA	16.464	61.629	50.000	81,1
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	145.038	49.622	-12.811	-25,8
C	RAČUN FINANCIRANJA				
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	199.478	210.093	5.088.000	2.421,8
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	1.972.096	1.985.546	4.034.459	203,2
	IX. NETO ODPLAČILA DOLGA (VII. - VIII.)	-1.772.618	-1.775.453	1.053.541	-59,3
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	18.806.026	15.343.554	22.560.259	147,0
	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)	19.687.541	13.158.931	25.122.120	190,9
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	-881.516	2.184.623	-2.561.861	-117,3

¹¹ Navodila za pripravo predloga proračuna MOL za leto 2017 in za leto 2018, Oddelka za finance in računovodstvo z dne 27. 10. 2016.

V bilanci prihodkov in odhodkov načrtovani prihodki znašajo 17.435.070 evrov in so za 3.602.590 evrov manjši od načrtovanih odhodkov.

V računu finančnih terjatev in naložb so ocenjena vračila danih posojil v višini 37.189 evrov in so manjša od načrtovanih danih posojil za 12.811 evrov.

V bilanci C – Računu financiranja načrtujemo redno odplačevanje že najetih posojil, glede na predvideno zadolževanje v letu 2017 pa se (skupno) povečujejo obstoječe zadolžitve za 1.053.541 evrov, saj bomo odplačali za 4.034.459 evrov glavnice najetih posojil (2 milijona kratkoročnega likvidnostnega posojila) in glavnice lastnih udeležb. Zadolževanje v letu 2017 se bo povečalo za vplačane lastne udeležbe uspelih na listah B 16. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v višini 88.000 evrov in za novo dolgoročno zadolžitev tri milijone evrov (poleg najema likvidnostnega posojila), saj ocenjujemo, da bo zadolženost sklada tekom leta 2017 padla pod z ZJS dovoljeno 10% zadolžitev¹². Poleg tega pa ocenjujemo, da bo v prvem polletju 2017 sprejeta predlagana novela SZ-1, ki bo omogočila javnim stanovanjskim skladom dodatno 10% zadolževanje pri SSRS postopno 2% letno.

IV. PLANIRANI VIRI SREDSTEV

Načrtovani viri sredstev so razvidni iz spodnje preglednice:

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2015	Ocena realizacije FN 2016	FN 2017	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	8.843.357	8.857.558	7.627.752	86,1
2	Transferni prihodki MOL	9.763.191	6.275.904	9.509.607	151,5
3	Transferni prihodki RS	0	0	50.235	-
4	Prejeta sredstva EU	0	0	284.665	-
5	Zadolževanje	199.478	210.093	5.088.000	2.421,8
	Skupaj prejemki	18.806.026	15.343.554	22.560.259	147,0

Načrtovani prejemki v letu 2017 se povečujejo na 22.560.259 evrov. Načrtovani prihodki iz lastnih sredstev znašajo nekoliko manj, kot v predhodnem letu, predvsem zaradi predvidenih nižjih kapitalskih prihodkov, kar gre predvsem na rovaš manjšega izkupička od prodaje nepremičnin. Načrtovani transferi iz proračuna MOL so večji za 3.233.703 evrov oz. 51,5% več kot v predhodnem letu. V okviru črpanja sredstev mehanizma CTN načrtujemo transfere iz državnega proračuna in prihodke iz sredstev Evropske unije za prednostne naložbe 4.1. »Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega ravnanja z energijo in uporabe obnovljivih virov«, pričakovanih sredstev za prednostne naložbe 6.3. »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa«, ne vključujemo v finančni načrt, saj je uspešnost v tem programu preveč negotova.

Ocena načrtovanih vplačil lastnih udeležb upravičencev uspelih na listi B 16. javnega razpisa znaša 88.000 evrov, ki jih bo sklad po 10- letnem obdobju skladno s pogodbami o lastni udeležbi vrnil skupaj z 2% obrestmi. Poleg tega pa je načrtovana tudi nova dolgoročno zadolžitev. Za uravnavanje likvidnosti je načrtovana tudi kratkoročna zadolžitev.

¹² V primeru, da bo sprejeta novela SZ-1, se bomo pri SSRS prijavi za najem posojila v programu sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020.

1. Prejemki iz lastnih sredstev

Prejemki iz namenskega premoženja JSS MOL, ki se zbirajo neposredno na transakcijskem računu javnega sklada za namenska sredstva, se za leto 2017 načrtujejo v višini 7.627.752 evrov, kar je 13,9 % manj kot je bilo načrtovano v letu 2016.

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2015	Ocena realizacije FN 2016	FN 2017	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
7102	Prejete obresti	4.526	2.556	500	19,6
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	6.849.875	6.965.171	7.007.171	100,6
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	8.374	8.809	8.408	95,4
7141	Drugi nedavčni prihodki	1.066.551	294.944	292.794	99,3
72	Kapitalski prihodki	752.530	1.474.826	281.690	19,1
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	160.184	110.323	36.580	33,2
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	1.318	928	609	65,6
	Prihodki od namenskih sredstev	8.843.357	8.857.558	7.627.752	86,1

Zaradi vztrajanja pri politiki nizkih obrestnih merah na kapitalskih trgih se ocena prihodkov od **prejetih obrestih** zmanjšuje na 500 evrov.

Prihodke od **najemnin** načrtujemo v višini 7.007.171 evrov, kar je 0,6 % več kot je bilo načrtovano v letu 2016. Vključeni so povečani prihodki od najemnin, ko bodo najemniki vseljeni v enote Ob Ljubljani 42, Vinčarjevi- Hiša Sonček, Ulica Vide Pregarčeve 34, Knobleharjeva 24 in Hladilniška pot 34. Ocenjujemo, da se bo plačilna sposobnost naših najemnikov še zmanjševala, saj se tveganje revščine ne zmanjšuje za to skupino prebivalstva in se bo še naprej povečevalo število 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. Posledično se povečujejo transferni prihodki sklada, ker je subvencijo najemnine dolžna zagotoviti občina.

Prihodki od prodaje blaga in storitev se načrtujejo od prodaje električne energije na MFE Polje II in na MFE Pipanova pot ter so ocenjeni na nivoju ocenjene realizacije v letu 2016 in sezonskih gibanj preteklih let.

Drugi nedavčni prihodki so prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnav, obratovalnih stroškov, zavarovalnine, unovčene garancije in obračunane pogodbene kazni ter drugi izredni prihodki, ki so ocenjeni na 292.794 evrov. Za leto 2017 ne načrtujemo unovčenja garancije za odpravo napak v garancijski dobi.

Na osnovi sedanjega nabora nepremičnin v programu razpolaganja z nepremičnim premoženjem so ocenjeni **kapitalski prihodki** v višini 281.690 evrov, in sicer od kupnin za obročno prodane hišice v Tomačevem, prodaje deležev stanovanjskih enot na Grablovičevi 34 in 36, stanovanjskih enot na Jesenkovi 4, Križevniški 2 in Zaloški 15.

Prejeta **vračila danih posojil** posameznikom za leto 2017 so ocenjena na osnovi izračuna zapadlosti obrokov po že sklenjenih pogodbah za dana stanovanjska posojila v višini 36.580 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. Aktivne so še 3 pogodbe za obročno odplačilo **kupnin iz naslova privatizacije**.

2. Transforni prihodki

• Transforni prihodki iz občinskih proračunov

Za leto 2017 načrtujemo za 9.514.729 evrov transference prihodkov, in sicer: 20.857 evrov iz proračunov drugih občin in 9.493.872 evrov iz proračuna MOL za leto 2017.

S predlogom Odloka proračuna MOL za leto 2017 se načrtujejo pravice črpanja za izvajanje stanovanjske politike pri proračunskem uporabniku 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije - SRPI Mestne uprave MOL na treh področjih proračunske porabe oz. glavnih programih ter devetih proračunskih postavkah v skupni višini 9.509.607 evrov. Na glavnem programu *1605 Spodbujanje stanovanjske gradnje* (po zap. št. od 1 do 6) so načrtovane pravice črpanja v višini 5.860.895 evrov. Na programu *2004 Socialno varstvo materialno ogroženih* (od 7 do 9) so načrtovane pravice črpanja v višini 3.638.152 evrov ter na programu *2201 Servisiranje javnega dolga* (10 in 11) se načrtuje 10.560 evrov za vračilo obresti in glavnice vplačanih lastnih udeležb. V letu 2017 je načrtovan kapitalski transfer oz. povečanje namenskega premoženja javnega sklada v denarju, in sicer v višini 3.674.754 evrov. Njegovo črpanje je načrtovano sukcesivno, skladno z razvojem in potekom projektov stanovanjske gradnje.

Zap. št	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Prejeti transferi do 31.12.2015	Rebalans proračuna 2016	Predlog proračuna 2017	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/4
1	061001	Delovanje JSS MOL	1.906.301	1.971.406	2.032.815	103,1
2	061002*	Zagotavljanje najemnih stanovanj	3.813.849	26.486	70.000	264,3
3	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	198.394	120.918	56.826	47,0
4	061004	Pov. namenskega premoženja v j.s.	1.266.243	0	3.674.754	-
5	061006	Obratovalni str., upravlj. in zavar. neprof. stan. MOL	0	0	11.500	-
6	061007	Obratovalni str. in upravlj. neprof. stan. MOL - namenska sredstva	35.902	23.847	15.000	62,9
7	106001*	Subv. neprofitnih najemnin	1.333.758	2.230.346	1.892.285	84,8
8	106002	Subv. stroškov obratovanja	0	0	0	0,0
9	106003	Subv. tržnih najemnin	1.089.357	1.855.271	1.720.867	92,8
10	106004*	Izredne pomoči za stroške upor.st.	16.927	27.320	25.000	91,5
	2201*	Servisiranje javnega dolga	0	23.227	10.560	45,5
	017104*	Vračilo lastnih udeležb - obresti	0	2.054	1.600	77,9
	017105*	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	0	21.173	8.960	42,3
11		Proračunske postavke SRPI-JSS skupaj	9.660.732	6.278.821	9.509.607	151,5
12		Transferi JSS MOL iz proračuna 2017	9.654.794	6.249.709	9.493.872	151,9
13		Prejeta sredstva iz proračuna 2015	77.596	5.348	0	0,0
14		Transferi iz drugih občin	24.864	20.846	20.857	100,1
15		Skupaj prejeti transferi	19.417.985	6.275.904	9.514.729	151,6

Vseh stanovanjskih sredstev proračuna MOL ne prejme JSS MOL v obliki tekočih, investicijskih in kapitalnih transferov, saj sredstva za investicijske odhodke, druge tekoče odhodke, subvencije in izredne pomoči za najemnike v MOL-ovih stanovanjih niso transferni prihodki JSS MOL, kakor tudi ne glavnice in obresti za vrnjene lastne udeležbe (*delno ali v celoti niso transferi v JSS MOL).

- **Transferni prihodki iz državnega proračuna iz sredstev Evropske unije**

Transferni prihodki državnega proračuna so načrtovani v okviru uspešnosti črpanja sredstev iz mehanizma CTN prednostne naložbe 4.1. »Spodbujanje energetske učinkovitosti«. Na osnovi do sedaj znanih pogojev razpisa, ki bo predvidoma objavljen do konec leta 2016 in na osnovi pridobljenih razširjenih energetskih pregledov načrtujemo prijavo za pet objektov v 100 % lasti JSS MOL.

Projekt	Število enot	Evropska sredstva CTN	Sredstva RS	Lastni viri	Upravičeni stroški po CTN
Hladilniška pot 34	23	102.000	18.000	131.000	251.000
Knobleharjeva 24	71	109.140	19.260	128.400	256.800
Cesta Dolomitskega odreda 17	8	16.575	2.925	19.500	39.000
Gerbičeva 47	5	22.950	4.050	27.000	54.000
Topniška 58	27	34.000	6.000	44.000	84.000
SKUPAJ	134	284.665	50.235	349.900	684.800

Na osnovi pridobljenih izhodišč načrtujemo za 50.235 evrov transferov iz državnega proračuna – Kohezijski sklad.

3. Prejeta sredstva Evropske unije

Prihodki iz Evropske unije Kohezijskega sklada so načrtovani v okviru uspešnosti črpanja sredstev iz mehanizma CTN prednostne naložbe 4.1. »Spodbujanje energetske učinkovitosti«. Na osnovi do sedaj znanih pogojev razpisa, ki bo predvidoma objavljen do konec leta 2016 in na osnovi pridobljenih razširjenih energetskih pregledov načrtujemo prijavo za pet objektov v 100 % lasti JSS MOL in so ocenjeni na 284.665 evrov.

4. Zadolževanje

S predlogom Odloka proračuna MOL za leto 2017 je JSS MOL za uravnavanje finančne likvidnosti dovoljeno kratkoročno zadolževanje do višine 2.000.000 evrov, vendar ocenjujemo, da ob zaključku leta 2017 JSS MOL ne bo imel najetega kratkoročnega posojila.

S predlogom Odloka proračuna MOL za leto 2017 je JSS MOL dovoljeno zadolževanje do 3.000.000 evrov, saj ocenjujemo, da se bo zadolženost sklada znižala pod 10 % vrednosti kapitala, kar je zgornja meja z Zakonom o javnih skladih - ZSJ-1¹³ dopustne zadolžitve. Poleg tega pa ocenjujemo, da bo uveljavljen Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona¹⁴, s katerim je predlagano

¹³ Uradni list RS, št. 77/08 in 8/10 – ZSKZ-B.

¹⁴ Ministrstvo za okolje in prostor je z novembrom 2016 dalo predlog zakona v javno obravnavo.

dodatno zadolževanje pri SSRS še za 10% izkazanega namenskega premoženja javnega sklada, postopno 2% letno.

V letu 2017 se bo nadaljevalo dodeljevanje stanovanj uspelim na 16. javnem razpisu. Ocenjujemo, da bodo uspeli upravičenci na listah B v letu 2017 vplačali lastne udeležbe v višini 88.000 evrov.

V. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV

JSS MOL bo sproti 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 2017 sredstva prednostno zagotavljali za že prevzete obveznosti.

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 2017 zagotovljene pravice črpanja.

Št. NRP	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2015	Ocena realizacije FN 2016	Predlog FN 2017	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
199	Nakup opreme in informatizacija	107.958	99.142	113.066	114,0
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	15.404	36.132	20.000	55,4
209	Odprava barakarskega naselja	29.729	21.725	70.000	322,2
408	Polje III	3.188.751	0	0	0,0
	SKUPAJ	3.341.843	156.998	203.066	129,3

NRP 7560-10-0199 Nakup opreme in informatizacija

V letu 2017 so sredstva namenjena za pridobitev nove opreme in dograjevanje obstoječih informacijskih sistemov. Slednje je nujno potrebno dograjevati in usklajevati v skladu s potrebami, ki se izkazujejo 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 113.066 EUR.

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

V letu 2017 bomo vzdrževali in ohranjali obstoječi stanovanjski sklad v lasti MOL, ki se zmanjšuje predvsem zaradi prenosov v namensko premoženje JSS MOL, v okviru finančnih možnosti. Načrtovana je sanacija in po potrebi modernizacija enega ali dveh izpraznjenih starejših, kjer je večinoma potrebna zamenjava dotrajanih inštalacij, stavbnega pohištva in talnih oblog, posodobitev kopalnice, ureditev ogrevanja in podobno. V objektih, kjer se izvaja obnova lupin v okviru programa Ljubljana moje mesto kot solastnik zagotavljamo potrebni del sredstev.

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

Odprave barakarskega naselja se izvaja postopoma od leta 2009 naprej, saj je pred rušitvijo objektov potrebno najemnikom oz. uporabnikom zagotoviti nadomestna stanovanja ali bivalne enote oz. jim izplačati odškodnino. V letu 2017 načrtujemo porušitev zadnjih dveh barak (objekt 1 in 7) s pomožnimi objekti na Tomačevski, za kar se načrtuje 70.000 EUR.

- INVESTITOR JE JSS MOL**

Pregled načrtovane porabe sredstev po projektih JSS MOL je razviden iz spodnje preglednice:

Zap. št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2015	Ocena realizacije FN 2016	FN 2017	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje	558.747	775.554	800.000	103,2
2	Polje III	3.288.554	6.192	0	0,0
3	Dolgi most	1.842.668	1.027.130	0	0,0
4	Ob Ljubljani 42	14.723	357.120	100.000	28,0
5	Hiša Sonček - Vinčarjeva	46.349	351.309	164.203	46,7
6	Vodnikova ulica 5	18.226	34.655	495.164	1.428,8
7	Knobleharjeva ulica 24	1.020.213	66.522	1.003.478	1.508,5
8	Ul. Vide Pregarčeve 34	0	17.000	260.263	1.531,0
9	Hladilniška pot 34	15.652	37.458	1.010.206	2.696,9
10	Zarnikova 4	0	6.881	693.963	10.085,2
11	Pečinska ulica 2	0	53.869	555.600	1.031,4
12	Polje IV	19.881	50.000	1.032.130	2.064,3
13	Zelena jama - OPPN 385 - Zvezna ulica	0	50.000	54.900	109,8
14	Nakupi zemljišč	21.620	0	1.815.000	-
15	Nakup stanovanj na trgu in menjave	321.126	0	3.261.817	-
16	Stanov. soseska Brdo 2 - OPPN 252	0	43.705	431.331	986,9
17	Cesta španskih borcev - prenova obstoječega naselja	99.677	65.601	488.110	744,1
18	Cesta španskih borcev - izgradnja novih sosesk	0	21.200	0	1.943,4
19	Rakova jelša I.	0	0	22.000	-
20	Rakova jelša II.	161.251	100.000	350.000	350,0
21	Jesihov štradon (OPN)	0	123.000	150.000	122,0
22	Nad motelom (OPPN)	0	58.159	20.000	34,4
23	Rentni odkup stanovanj	0	0	50.000	-
24	Nakup stanovanj po modelu Javno zasebno partnerstvo	33.720	0	75.000	-
25	Povšetova	0	0	0	-
26	Masarykova	0	0	230.000	-
27	Studeneč 41	0	12.000	30.000	250,0

28	Cesta Dolomitskega odreda 17	0	0	49.900	-
29	Gerbičeva 47	0	0	59.130	-
30	Topniška 58	0	0	91.980	-
	SKUPAJ	7.599.179	3.257.355	13.294.175	408,1

V nadaljevanju podajamo pojasnila za tiste projekte, pri katerih je v letu 2017 načrtovana poraba sredstev:

1. Prednostno poteka izvajanje prenove izpraznjenih stanovanjskih enot, tako da bodo stanovanja čim prej pripravljena za dodelitev uspelim na 16. javnem razpisu. Skladno s finančnimi možnostmi in prioriteta mi se bo izvajalo tudi **investicijsko vzdrževanje** v zasedenih stanovanjih. Iz sredstev unovčene bančne garancije bomo nadaljevali z odpravo napak (odpravljali posledice zamakanj) na objektih Šmartinska cesta 58a, 58b in 58c. V soseski Cesta v gorice 23 do 29 bomo nadaljevali z odpravljanjem toplotnih mostov. Nadaljevali bomo s sanacijo stolpičev (predvsem fasadnega ovoja in strehe) v stanovanjski soseski Polje I, z odpravo pomanjkljivosti mansardnih stanovanj in obnovo strehe na Bobrovi.
2. V mesecu marcu 2015 je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za prenovo stavbe **Ob Ljubljanci 42**, v kateri bo z rekonstrukcijo in spremembo namembnosti pridobljenih 10 stanovanj. Na razpisu za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del je uspel NGD d.o.o., ki je bil v delo uveden v začetku novembra 2015. Dela potekajo skladno s terminskim planom in bodo predvidoma končana novembra 2016, finančno se bo investicija zaključila v letu 2017.
3. Na **Vinčarjevi ulici** se vodi projekt izgradnje stanovanjske stavbe za posebne namene »Hiše Sonček« za pridobitev nastanitvenih kapacitet za do 14 oseb z oviranostmi. Gradnja stanovanjske stavbe, ki se je začela v mesecu avgustu, z izvedbo predobremenilnega nasipa za doseg potrebne konsolidacije zemljišča, poteka v skladu s terminskim planom in se bo končala v začetku leta 2017.
4. Za poslovni objekt **Vodnikova 5** je načrtovana preureditev v stanovanjski objekt za potrebe namestitve 12 odraslih varovancev Varstvenega centra Dolfke Boštjančič. V juniju 2016 je bila na podlagi izvedenega postopka javnega naročila za izbiro izvajalca GOI del, z najugodnejšim ponudnikom sklenjena pogodba, vendar je JSS MOL, zaradi neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti na strani izvajalca, v mesecu septembru 2016 odstopil od pogodbe. Po izvedbi postopka izbora novega izvajalca GOI del, v skladu s pravili javnega naročanja bo predvidoma še v letu 2016 sklenjena pogodba za izvedbo GOI del z novim izvajalcem. Ocenjujemo, da bo rekonstrukcija dokončana konec leta 2017, finančno zaključevanje pa se bo zamaknilo v januar 2018.
5. S sanacijo samskega doma na **Knobleharjevi ulici 24** bomo zagotovili 71 bivalnih enot s souporabo sanitarij in kuhinj. Prezem kupljenih nepremičnin in premičnin je bil opravljen v začetku februarja 2016. Projektna dokumentacija (PZI) je bila pridobljena 24. 6. 2016. Izvajalec GOI del naj bi bil izbran februarja 2017, ko bi lahko tudi pričel s celovito prenovo. Hkrati bo izvedena tudi energetska sanacija stavbe, za financiranje katere se bo JSS MOL potegovala za sredstva CTN iz prednostne naložbe 4.1.. Ocenjujemo, da bodo enote vseljive jeseni leta 2017;
6. Za obnovo II. nadstropja večstanovanjske stavbe na **Ulici Vide Pregarc 34** je bila izdelana idejna zasnova in soglasja solastnikov za izvedbo nameravanih posegov. Izdelana je bila projektna dokumentacija (PZI). S preureditvijo bomo pridobili 2 stanovanji in 6 bivalnih enot z lastnimi sanitarijami in kuhinjami ter pripadajočimi shrambami. Ocenjujemo, da bo do konca leta 2016 izveden in zaključen postopek izbire izvajalca GOI del, ki se bodo začela v januarju 2017 in zaključila v aprilu 2017.
7. S preureditvijo in modernizacijo samskega doma na **Hladilniški poti 34** bo možno pridobiti skupno 23 stanovanjskih enot. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja je bil spomladi objavljen razpis, ki je bil končan s sklepom o zavrnitvi vseh ponudb. Izveden je bil nov razpis za izbiro izvajalca GOI del po odprtem postopku (prilagojen določilom ZJN-3 in s popravljenimi popisi). Najugodnejši izvajalec VG5 d.o.o. je bil uveden v delo oktobra 2016 in bo dela predvidoma zaključil v 12 mesecih. Za energetska sanacija objekta načrtujemo pridobitev sredstev CTN iz prednostne naložbe 4.1..

8. V večstanovanjski stavbi na **Zarnikovi ulici 4** se nadaljujejo aktivnosti za realizacijo projekta »rekonstrukcija in sprememba namembnosti podstrehe stavbe« za izgradnjo 7 dodatnih bivalnih enot na podstrehi stavbe in prenovitvena dela obstoječih 13 stanovanjskih enotah katerih lastnik je JSS MOL za pridobitev 5 stanovanj in 6 bivalnih enot. Po pridobitvi soglasja treh novih lastnikov posameznih delov stavbe bomo ponovno vložili zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. Ocenjujemo, da bo gradbeno dovoljenje pridobljeno do konca leta 2016, potem bo lahko zaključena izdelava PZI projektne dokumentacije. Po izvedbi javnega naročila za izbor izvajalca del se bodo predvidoma v sredini leta 2017 začela izvajati gradbeno obrtniška in instalacijska dela na podstrehi in v obstoječih stanovanjskih enotah. Zaključek gradnje je predviden v 12 mesecih od uvedbe izvajalca v delo.
9. Na lokaciji **Pečinska ulica 2** se je v letu 2015 začel razvijati nov projekt, ki obsega odstranitev obstoječe dotrajane enostanovanjske stavbe in novogradnjo stanovanjske stavbe s 7 stanovanjskimi enotami (v površini do cca 50 m²) s pripadajočo prometno, komunalno in zunanjo ureditvijo ter ureditev dovozne ceste. Ocenjujemo, da bo gradbeno dovoljenje pridobljeno konec leta 2016. Februarja 2017 naj bi se pridobila PZI dokumentacija in izvedel izbor izvajalca, ki bo z GOI deli začel predvidoma maja 2017. Vselitev in finančno zaključevanje načrtujemo v prvi tretjini leta 2018.
10. Izgradnja stanovanjske soseske **Polje IV** za katero je v letu 2016 izbrani izvajalec za izdelavo projektne dokumentacije in izvedbo GOI del za leseno gradnjo v fazi izdelave projektne dokumentacije predlagal nekaj sprememb, z namenom racionalizacije investicije, saj bo pridobljenih več stanovanjskih enot, potrebe po parkirnih mestih pa bo namesto z izgradnjo 2. garažne kleti zagotovil na trenutno nezasedenem parkirišču severno od soseske Polje 3. V pritličju objekta bo javni program (knjižnica in lekarna). Z izvedbo GOI del bo izvajalec predvidoma pričel v drugem polletju 2017, zaključil pa v drugi polovici leta 2018.
11. Na lokaciji **Zelena jama (JA – 391)** bomo nadaljevali z razvijanjem projekta lastne gradnje neprofitnih stanovanj, na način, da bomo zemljišča predvidoma vključili v območje OPPN 385 – Zvezna ulica. JSS MOL bo kot večinski investitor v pripravljalnih fazah postopkov za začetek sprejema OPPN (priprava strokovnih gradiv) podal predlog za razširitev območja OPPN na sosednja zemljišča, ki so v lasti MOL in (če bo za to izkazan ustrezen interes) tudi zemljišča v lasti zasebnega lastnika. Glede na izdelan zazidalni preizkus za navedeno lokacijo (vključujoč tudi zemljišča, ki so bila namenjena za izvedbo projekta Zelena jama – JA – 391) bi bilo na predmetni lokacijo možno zgraditi 80 do 100 stanovanjskih enot.
V prvi polovici leta 2017 bo JSS MOL po postopku javnega naročanja izbral izdelovalca strokovnega gradiva, ki bo podlaga za razpis javnega urbanistično arhitekturnega natečaja za urbanistično in krajinsko zasnovo območja ter za najprimernejše krajinske in arhitekturne rešitve, katerega objavo prav tako načrtujemo v prvi polovici leta 2018. V času izvajanja navedenega javnega natečaja bo izvedeno javno naročilo za izbiro izdelovalca OPPN.
12. Praviloma so **nakupi zemljišč** za zaokrožitev kompleksa parcel načrtovani pri posameznih projektih stanovanjske gradnje. Na tej postavki načrtujemo morebitni nakup zemljišč na novih lokacijah oz. za zaokrožitev zemljišč ob Povšetovi. Ocenjujemo, da CPL d.d. – v stečaju v letu 2016 ne bo izvedel še enega postopka prodaje zemljišč v stečaju, na katerem bi bila izklicna cena za nepremičnine primerna za JSS MOL.
13. Skrbno spremljamo ponudbo za **nakupe stanovanj** na trgu in v primeru ugodne cene realiziramo nakup. Tako smo sklenili predpogodbo za nakup 38 stanovanj v Zalogu, ki bo predvidoma realizirana v letu 2017.
14. Za območje urejanja z oznako RD-466 OPN MOL – ID se predvideva OPPN 252: Stanovanjska soseska **Brdo 2**. Večji del območja je v lasti SSRS, manjši (severni del območja) pa je MOL z dokapitalizacijo prenesla na JSS MOL. V oktobru 2016 je bila zaključena druga faza javnega projektnega, odprtega, anonimnega, dvostopenjskega natečaja za urbanistično in krajinsko zasnovo ter najprimernejšo arhitekturno rešitev. V območju lastništva JSS MOL je predvidena izgradnja 172 stanovanjskih enot s skupno 9.288 m² neto uporabne tlorisne površine, na celotnem območju OPPN pa bo zgrajeno skupaj 651 stanovanjskih enot. Parkirna mesta bodo zagotovljena v podzemnih garažah in delno na terenu. V skladu s terminskim planom se bo v novembru 2016 začela izdelava OPPN dokumentacije in vzporedno projektiranje IDZ, IDP dokumentacije. Sprejem OPPN se načrtuje za marec 2018.

15. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja za legalizacijo nelegalnih gradenj pri 6 že prenovljenih objektih na lokaciji **Cesta španskih borcev** in nadaljevanje postopkov za pridobitev gradbenega dovoljenja za legalizacijo obstoječih posegov, ki jih je možno legalizirati, in izvedbo novih prizidkov pri 20 preostalih objektih bodo izvedena potrebna investicijsko vzdrževalna dela, energetska sanacija in morebitne prizidave. Predvidena legalizacija, prenova in energetska sanacija 19 zasedenih objektov in 1 trenutno nezasedenega bo potekala v letih 2017 in 2018. V prvi polovici leta 2017 bo izvedena namestitev tipskih nadstreškov nad vhodi 23 že prenovljenih objektov in evidentirane potrebe najemnikov teh objektov po povečanju stanovanjske površine z izvedbo prizidkov, ki so dopustni v skladu z veljavnim Odlokom o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj. Ob sodelovanju z MOL OGDG bo izvedena rekonstrukcija obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske ter zgrajena parkirna mesta z nadstrešnicami vzdolž obodne javne ceste.
16. Na lokaciji **Cesta španskih borcev** je JSS MOL poleg 45 stanovanjskih enot v obstoječem naselju lastnik več zemljišč na južni in vzhodni strani naselja. Na teh in sosednjih zemljiščih v lasti JSS MOL bo po OPPN MS 8/5 Zgornji Kašelj možna izgradnja stanovanjske soseske z okrog 100 stanovanji. Na podlagi ugotovitev Študije preveritve ustreznosti prometne zasnove območja je bila vložena pobuda za spremembo OPN v delu, ki obstoječo Cesto španskih borcev opredeljuje kot glavno prometno povezavo obstoječega naselja in treh predvidenih novih stanovanjskih sosesk v neposredni bližini z Zaloško cesto. JSS MOL bo začel projekt izgradnje dveh novih sosesk na lokaciji Cesta španskih borcev razvijati pod pogojem, da bo upoštevana pobuda po dodatni prometni povezavi območja z mestno vpadnico – Zaloško cesto in zagotovljena ustrezna povezava območja z javnim potniškim prometom.
17. Na lokaciji **Rakova jelša I** TR 355 je JSS MOL lastnik 16.803 m² zemljišča, na katerem je načrtovana izgradnja stanovanjske soseske, kjer je možna stanovanjska gradnja na pilotih. Po oceni, izdelani na podlagi OPN, je možno na tej lokaciji zgraditi okrog 125 stanovanj. Proučujemo možnosti, da se na tej lokaciji izvede projekt izgradnje stanovanj za mlade do 29. leta starosti. V letu 2017 se načrtuje pridobitev zazidalnega preizkusa in v nadaljevanju izvedba vseh postopkov, ki bodo vodili k izbiri izdelovalca projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Ocenjujemo, da bo izdelava projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja dokončana v drugi polovici leta 2018.
18. Na lokaciji **Rakova Jelša II** (EUP TR 356) bo z menjavo od fizične osebe in dokapitalizacijo JSS MOL v prvem tromesečju 2017 zaokroženo zemljišče za načrtovano izgradnjo stanovanjske soseske. Dana je pobuda za spremembo OPN ID z namenom ukinitve trenutno predvidene javne površine, po kateri naj bi potekala dovozna cesta novozgrajene soseske. Pridobljene so potrebe Četrtno skupnosti Trnovo po vsebinah javnega programa. V letu 2017 se načrtuje pridobitev strokovne podlage, ki bo podlaga za začetek izvedbe postopka za izbiro izdelovalca projektne dokumentacije. Do konca leta 2017 se načrtuje tudi izdelava projektov IDZ in IDP.
19. V območju urejanja Galjevica (RN-408) je MOL lastnica več zemljiških parcel v skupni izmeri 3.575 m². JSS MOL načrtuje na tej lokaciji izgradnjo stanovanjske soseske **Jesihov štradon**, kjer bo po grobih ocenah možno zgraditi okrog 60 stanovanj. V letošnjem letu se načrtuje pridobitev manjkajočih zemljišč za zaokrožitev lastništva zemljiškega kompleksa in za definiranje javnih prometnih površin načrtovane soseske. Po zaokrožitvi zemljišč načrtujemo v letu 2017 izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, in v letu 2018 pričetek izgradnje soseske.
20. Na lokaciji **Nad motelom** (v območju urejanja TR-358, TR-405 in TR-425) je po veljavnem prostorskem načrtu MOL predvidena stanovanjska gradnja zemljiščih v izmeri 16.758 m², ki jih je MOL v letu 2014 prenesla v namensko premoženje JSS MOL. Območje se skladno z OPN MOL ID ureja z OPPN, zato so bile naročene strokovne podlage in variantne rešitve. Strokovne podlage za OPPN so bile v drugem tromesečju 2016 predstavljene investitorjema JSS MOL in družbi HETA ASSET RESOLUTION d.o.o. ter preostalim zasebnim lastnikom zemljišč na območju OPPN. Zasebni investitor je pokazal interes za prodajo svojih zemljišč. V letu 2017 bomo nadaljevali s postopki za izbiro variantne rešitve za potrebe prihodnje priprave dokumentacije in sprejem OPPN.

21. Po že znanem modelu **rentnega odkupa** bo objavljeno javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let.
22. Po že utečenem modelu nakupa stanovanj v obliki **deljenega lastništva** v javno zasebnem partnerstvu, bomo izvedli javni razpis v okviru razpoložljivih finančnih sredstev. Poglavitni pogoji za vstop v ta model so stalno prebivališče v MOL in dohodki, ki so predpisani za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja na listi B.
23. MOL je v letu 2016 v namensko premoženje JSS MOL prenesla zemljišči v skupni izmeri 2.818 m², ki se nahajata ob **Masarykovi cesti**. Glede na opredeljeno podrobnejšo namensko rabo prostora navedeni zemljišči sodita v okvir osrednjega območja centralnih dejavnosti. Na navedenih zemljiščih je dopustna gradnja visoke prostostoječe (med drugim tudi) večstanovanjske stavbe. V kolikor ne bo sprejeta odločitev o prodaji oz. javno zasebnem partnerstvu se bo začelo s postopki pridobivanja projektne dokumentacije.
24. Na lokaciji **Studenec 41** je MOL lastnica več nepremičnin, katere bo prevzela v posest najkasneje aprila 2017. Za to lokacijo bomo pridobili geodetski posnetek obstoječega stanja zemljišč in z njimi povezanih objektov. Na podlagi tega posnetka bomo preverili možnosti preureditve nepremičnin oziroma gradnje na predmetni lokaciji.
25. Načrtujemo izvedbo vseh potrebnih ukrepov za energetska prenovo večstanovanjske stavbe v 100% lasti JSS MOL na **Cesti dolomitskega odreda 17**, kjer je 8 stanovanj. Vrednost energetske obnove je ocenjena na 49.900 evrov.
26. Načrtujemo izvedbo vseh potrebnih ukrepov za energetska prenovo večstanovanjske stavbe v 100% lasti na **Gerbičevi ulici 47**, kjer je 8 stanovanj. Vrednost energetske obnove je ocenjena na 59.130 evrov.
27. Načrtujemo izvedbo vseh potrebnih ukrepov za energetska prenovo večstanovanjske stavbe v 100% lasti na **Topniški ulici 58**, kjer je 27 stanovanjskih enot. Vrednost energetske obnove je ocenjena na 91.980 evrov.

2. Drugi odhodki in izdatki

Sredstva za delovanje JSS MOL zagotavlja ustanovitelj v proračunu za leto 2017 v okviru proračunskega uporabnika 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije pod proračunsko postavko 061001 Delovanje JSS MOL. Tekoči transferi, namenjeni za plače, povračila stroškov in druge prejemke zaposlenih ter materialne stroške delovanja, so načrtovani v višini 1.919.749 evrov. Od tega za plače in prispevke 1.712.020 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, organizirati in izvesti sanacijo večjih stanovanjskih sosesk, kar je vplivalo na večje izkazovanje stroškov tekočega vzdrževanja. Med izdatke za blago in storitve sodijo tudi stroški za pisarniški material in druge storitve, posebne materiale in storitve, stroški za komunikacije, prevozni stroški, stroški izvršb in sodni stroški.

Drugi operativni odhodki (skupina kontov 4029) so načrtovani v višini 226.904 evrov. Med te stroške sodijo stroški za seminarje, sodne postopke, izvršbe, takse, notarske storitve, stroški vpisa v zemljiško knjigo, storitve plačilnega prometa, stroški preprečevanja izgube stanovanj, stroški energetskih izkaznic, stroški davka od dohodkov pravnih oseb in vračila varščin z revalorizacijo.

Oceno potrebnih sredstev za plačilo **obresti** za najeta posojila pri poslovni banki in SSRS ter obresti na vrnjene lastne udeležbe v letu 2017 znaša 108.929 evrov.

Na osnovi realizacije je bil **rezervni sklad** v preteklem letu povečan za 20.000 evrov in na dan 31.12.2015 oblikovan v višini 290.000 evrov. Na osnovi desetmesečne letošnje realizacije ocenjujemo,

da bomo za nadomeščanje medletne porabe sredstev rezervnega sklada v letu 2017 potrebovali 313.252 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 166.833 evrov zadostne. Po sedanji normativni ureditvi oblikovanja rezervacij za kreditna tveganja povečanje rezervacij ni potrebno.

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 1.931.169 evrov. Zaradi odločbe Ustavnega sodišča, objavljene 27. 5. 2016, je upravičencem do tržne subvencije ponovno priznan tudi del subvencije do priznane neprofitne najemnine. Za uveljavitev te ustavne odločbe je v postopku priprave in sprejemanja novela Stanovanjskega zakona.

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 2017 dovoljeno zadolževanje do enega leta do 2.000.000 evrov. Možnost kratkoročnega zadolževanja bomo izkoristili v odvisnosti od poteka aktivnosti na projektih pridobivanja javnih najemnih stanovanjskih enot, predvsem izgradnje stanovanjsko poslovnega objekta Polje IV in načrtovanega nakupa 38 stanovanj v Zalogu.

Za **odplačilo dolga** za najeta posojila in vračila lastnih udeležb so načrtovana sredstva v višini 2.034.459 evrov in dva milijona evrov za kratkoročno posojilo.

VI. PRIČAKOVANI REZULTATI

Kot pomoč občanom, ki si sami rešujejo stanovanjsko vprašanje bomo po znanem modelu objavili:

- 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 doživljenjske mesečne rente.

Dodeljevali bomo stanovanja uspelim upravičencem po 16. javnem razpisu in po zaključitvi (predvidoma julija 2017) tudi po 17. javnem razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Izvajali bomo zamenjave stanovanj upravičencem, ki so se jim spremenile bivalne razmere skladno s Pravilnikom o zamenjavi stanovanj Mestne občine Ljubljana.

Na podlagi 4. odprtega javnega razpisa za oddajo sproščenih oskrbovanih stanovanj v najem, se bodo uspelim upravičencem oddajala oskrbovana stanovanja.

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

Objavili bomo 1. javni razpis za dodelitev stanovanj z neprofitno najemnino mladim do 29. leta starosti.

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

Nadaljevali bomo s sodelovanjem z nevladnimi organizacijami, jim oddajali v najem namenska najemna stanovanja in na ta način zagotavljali nastanitve občanom, ki niso sposobni samostojnega bivanja.

Nadaljevali in razvijali bomo že začete projekte pridobivanja javnih najemnih stanovanjskih enot in iskali možnosti za zmanjšanje njihovega primanjkljaja v Mestni občini Ljubljana.

Sašo RINK
DIREKTOR

Priloge:

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

FINANČNI NAČRT JSS MOL ZA LETO 2017

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2015	Ocena realizacije FN 2016	FN 2017	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
A BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV						
	101	I. SKUPAJ PRIHODKI	18.445.046	15.022.211	17.435.070	116,1
	102	TEKOČI PRIHODKI	7.929.325	7.271.481	7.308.873	100,5
71	140	NEDAVČNI PRIHODKI	7.929.325	7.271.481	7.308.873	100,5
710	141	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	6.854.401	6.967.727	7.007.671	100,6
7102	144	Prihodki od obresti	4.526	2.556	500	19,6
7103	145	Prihodki od premoženja	6.849.875	6.965.171	7.007.171	100,6
713	150	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	8.374	8.809	8.408	95,5
714	151	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	1.066.551	294.944	292.794	99,3
7141	153	Drugi nedavčni prihodki	1.066.551	294.944	292.794	99,3
72	154	KAPITALSKI PRIHODKI	752.530	1.474.826	281.690	19,1
720	155	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	752.530	1.474.826	281.690	19,1
7200	156	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	750.530	1.365.505	281.690	20,6
7221		Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	0	109.300	0	0,0
7222		Prihodki od prodaje premož.pravic in drugih neopr.sred.	2.000	21	0	0,0
73		PREJETE DONACIJE	0	0	0	0,0
74	177	TRANSFERNI PRIHODKI	9.763.191	6.275.904	9.559.842	152,3
740	178	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	9.763.191	6.275.904	9.509.607	151,5
7401	180	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	9.763.191	6.275.904	9.509.607	151,5
741		PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA- KOHEZIJSKI SKLAD	0	0	50.235	-
7413		Prejeta sredstva iz državnega proračuna - Kohezijski sklad	0	0	50.235	-
78		PREJETA SREDSTVA IZ EU	0	0	284.665	-
7830		Prejeta sredstva iz EU Kohezijski sklad	0	0	284.665	-
	217	II. SKUPAJ ODHODKI	17.698.982	11.111.757	21.037.661	189,3
40	218	TEKOČI ODHODKI	5.327.825	5.875.417	5.605.597	95,4
400	219	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	1.403.531	1.489.273	1.499.645	100,7
4000	220	Plače in dodatki	1.252.225	1.307.840	1.310.456	100,2
4001	221	Regres za letni dopust	20.947	39.697	39.697	100,0
4002	222	Povračila in nadomestila	89.022	87.132	99.802	114,5
4003	223	Sredstva za delovno uspešnost	14.215	14.943	14.973	100,2
4004	224	Sredstva za nadurno delo	26.313	25.797	25.848	100,2
4009	226	Drugi izdatki zaposlenim	809	13.864	8.870	64,0
401	227	PRISPEVKI DELODAJALCA ZA SOCIALNO VARNOST	211.535	212.010	212.375	100,2

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2015	Ocena realizacije FN 2016	FN 2017	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
4010	228	Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	113.490	113.652	113.879	100,2
4011	229	Prispevki za zdravstveno zavarovanje	92.550	92.934	93.120	100,2
4012	230	Prispevki za zaposlovanje	761	760	762	100,2
4013	231	Prispevki za starševsko varstvo	1.305	1.311	1.314	100,2
4015	232	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	3.429	3.354	3.301	98,4
402	233	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	3.214.718	3.728.302	3.471.395	93,1
4020	234	Pisarniški in splošni material in storitve	49.080	52.083	52.760	101,3
4021	235	Posebni material in storitve	4.041	14.266	14.466	101,4
4022	236	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	42.228	39.302	39.853	101,4
4023	237	Prevozni stroški in storitve	3.498	378	378	100,0
4024	238	Izdatki za službena potovanja	8.313	14.064	14.064	100,0
4025	239	Tekoče vzdrževanje	2.797.207	3.052.977	3.095.718	101,4
4026	240	Poslovne najemnine in zakupnine -NUSZ	22.727	20.328	27.253	134,1
4027	241	Kazni in odškodnine (poravnave)	2.390	0	0	0,0
4029	243	Drugi operativni odhodki	285.234	534.904	226.904	42,4
403	244	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	196.874	136.906	108.929	79,6
4031	246	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	82.147	57.702	54.362	94,2
4033	248	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	114.727	79.204	54.567	68,9
409	256	REZERVE	301.168	308.927	313.252	101,4
4093	260	Sredstva za posebne namene - rezervni sklad	301.168	308.927	313.252	101,4
4098		Rezervacije za kreditna tveganja	0	0	0	0,0
41	262	TEKOČI TRANSFERI	1.430.135	1.821.986	1.934.823	106,2
411	267	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	1.425.261	1.819.484	1.931.169	106,1
4119	276	Drugi transferi posameznikom	1.425.261	1.819.484	1.931.169	106,1
413	278	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	4.874	2.503	3.655	146,0
4132	281	Tekoči transferi v javne sklade	509	413	413	100,0
4133	282	Tekoči transferi v javne zavode	0	0	0	0,0
4134	283	Tekoči transferi v državni proračun	4.365	2.090	3.242	155,1
42	291	INVESTICIJSKI ODHODKI	10.941.022	3.414.353	13.497.241	395,3
420	292	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	10.941.022	3.414.353	13.497.241	395,3
4200	293	Nakup zgradb in prostorov	1.346.151	162.776	3.261.817	2003,9
4201	294	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	0,0
4202	295	Nakup opreme	157.876	39.507	41.507	105,1
4203	296	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0	0	0,0
4204	297	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	8.249.450	1.761.121	5.634.917	320,0
4205	298	Investicijsko vzdrževanje in obnove	571.956	775.554	800.000	103,2
4206	299	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	195.981	284.221	1.815.000	638,6

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2015	Ocena realizacije FN 2016	FN 2017	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
4207	900	Nakup nematerialnega premoženja	106.972	99.142	71.559	72,2
4208	901	Študije o izvedljivosti projektov, proj. dokum., nadzor in invest. inž.	312.634	292.032	1.872.441	641,2
		III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	746.064	3.910.453	-3.602.591	-92,1
B RAČUN TERJATEV IN NALOŽB						
75	301	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	161.501	111.251	37.189	33,4
750	302	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	160.184	110.323	36.580	33,2
7500	303	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	160.184	110.323	36.580	33,2
752	318	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	1.318	928	609	65,6
44	319	V. DANA POSOJILA	16.464	61.629	50.000	81,1
440	320	DANA POSOJILA	16.464	61.629	50.000	81,1
4400	321	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	16.464	61.629	50.000	81,1
		VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA	145.038	49.622	-12.811	-25,8
C RAČUN FINANCIRANJA						
50	351	VII. ZADOLŽEVANJE	199.478	210.093	5.088.000	2.421,8
500	352	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	199.478	210.093	5.088.000	2.421,8
5001	354	Najeti kratkoročni krediti pri poslovnih bankah	0	0	2.000.000	-
5001	355	Najeti dolgoročni krediti pri poslovnih bankah	0	0	3.000.000	-
5003	356	Lastna udeležba -Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	199.478	210.093	88.000	41,9
55	364	VIII. ODPLAČILA DOLGA	1.972.096	1.985.546	4.034.459	203,2
550	365	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	1.972.096	1.985.546	4.034.459	203,2
5501	367	Odplačila kratkoročnih kreditov poslovnim bankam	0	0	2.000.000	-
5501		Odplačilo dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	558.140	558.140	578.140	103,6
5503	369	Odplačila dolgoročnih kreditov drugim domačim kreditodajalcem	1.152.923	1.176.900	1.154.380	98,1
5503	369	Vračila lastnih udeležb	261.033	250.507	301.940	120,5
		IX. NETO ZADOLŽEVANJE	1.772.618	1.775.453	-1.053.541	-59,3
		X. POVEČANJE/ ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	-881.516	2.184.622	-2.561.861	-117,3