

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



Številka: 014-69/2021-2  
Datum: 19. 10. 2021

Mestna občina Ljubljana  
Mestni svet

**ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

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

**ZUNANJI STROKOVNJAK:** /

**NASLOV:** Predlog Rebalansa finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2021

**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 Rebalans finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2021.

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković

Prilogi:

- sklep št. 9K/1 Nadzornega sveta JSS MOL
- Predlog Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2021



JSS21076821

Številka: 900-6/2021-6 2000  
Datum: 19. 10. 2021



Zadeva: Izpisek 9. korespondenčne seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 9. korespondenčni seji dne 19. 10. 2021 ob obravnavi točke

*Ad 1.*

Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2021

sprejel

**SKLEP 9K/1:**

*Nadzorni svet daje pozitivno mnenje k predlogu Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2021 in ga posreduje ustanovitelju v obravnavo in sprejem.*

Anton PODOBNIK, l.r.  
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL



Izpisek:

- Sektor za splošne zadeve JSS MOL
- Sektor dejavnosti JSS MOL
- Finančni sektor JSS MOL
- v arhiv.



**PREDLOG**



**JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA**

**REBALANS FINANČNEGA NAČRTA  
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA  
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

**ZA LETO 2021**

Oktober 2021

## Kazalo

<b>I. UVOD .....</b>	<b>5</b>
<b>II. IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB.....</b>	<b>6</b>
<b>III. FINANČNI NAČRT .....</b>	<b>7</b>
<b>IV. NAČRTOVANI VIRI SREDSTEV .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Prejemki iz lastnih sredstev .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Transferni prihodki iz občinskih proračunov.....</b>	<b>10</b>
<b>3. Prejeta sredstva iz Evropske unije .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Zadolževanje.....</b>	<b>11</b>
<b>V. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV.....</b>	<b>11</b>
<b>1. Investicijski odhodki .....</b>	<b>11</b>
<b>2. Drugi odhodki in izdatki .....</b>	<b>14</b>
<b>VI. PRIČAKOVANI REZULTATI.....</b>	<b>15</b>
<b>VII. PRILOGA.....</b>	<b>17</b>
<b>1. Tabela rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2021 .....</b>	<b>17</b>

## 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.

JSS MOL vseskozi skrbi za pestro stanovanjsko oskrbo in iz leta v leto povečuje število neprofitnih stanovanjskih enot, pri čemer posebno skrb namenja zagotavljanju stanovanjskih enot, ki omogočajo vseživljenjsko uporabo. Z vzdrževanjem, prenovo in modernizacijo stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb konstantno izboljšuje obstoječe stanovanjske enote. Tako pri gradnji novih stanovanjskih stavb, kot pri prenovi obstoječega stanovanjskega fonda, zagotavlja energetska učinkovitost. Zaradi ekonomičnosti in enotnosti poslovanja je MOL pretežni del svojih stanovanj in zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji že prenesla v namensko premoženje JSS MOL, ki bo razvijal in izvajal projekte za zagotavljanje stanovanjske oskrbe občanov.

Projekti, za katere se načrtuje poraba sredstev v letu 2021, so vključeni v Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022, ki je bil sprejet na 3. seji Mestnega sveta MOL v aprilu 2019. Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 je bil pripravljen na podlagi določil Stanovanjskega zakona - SZ-1 in njegovih podzakonskih aktov ter ob upoštevanju načel in usmeritev iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025<sup>2</sup> (v nadaljevanju ReNSP15–25).

Državni zbor Republike Slovenije je na seji, dne 26. maja 2021, po rednem postopku sprejel Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona – SZ-1E (Uradni list RS, 90/21), ki je uveljavil ključne spremembe in dopolnitve, ki lahko v relativno kratkem času imajo velik in pozitiven učinek na stanovanjskem področju. Spremembe, ki jih med drugim uvaja novela SZ-1E in vplivajo na stanovanjsko področje, so:

- nova vrednost točke 3,50 evra za določanje neprofitne najemnine, kar je za 33 % več kot doslej, zato je določen postopen dvig v treh letih oz. do 1. 4. 2023;
- vpliv lokacije na vrednost stanovanja za izračun neprofitne najemnine, ki je obvezna od 1. 11. 2021 naprej. Lokacijski faktor v razponu od 1,00 do 1,30 je vezan na vrednostno raven posamezne zemljiške parcele, na kateri stoji stavba s stanovanjem, po modelu množičnega vrednotenja, določenega z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20) z datumom modela vrednotenja 1. 1. 2020;
- zadolževanje občinskih stanovanjskih skladov, ki se je spremenilo z 10 % izkazanega namenskega premoženja na 40 % le tega. Stanovanjskim skladom so tako omogočene večje finančne možnosti za pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj, saj lahko sedaj skupna zadolžitev znaša do 50% izkazanega namenskega premoženja (10 % zadolževanje določa Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B in 61/20 – ZDLGPE)).

Novosti, ki jih določa novela SZ-1E in se uveljavljajo v letu 2021, so upošteevane pri pripravi tega rebalansa.

Priprava Rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2021 temelji na Zakonu o javnih financah<sup>3</sup> in podzakonskih aktih, sprejetih na njegovi podlagi. Pri pripravi je upošteevano Navodilo o pripravi

---

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15 in 50/16.

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 92/15.

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 11/11-UPB4 ... 96/15 – ZIPRS1617, 13/18 in 195/20 – odl. US.

finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnih in občinskih proračunov<sup>4</sup> (v nadaljevanju: Navodilo).

Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2021 in 2022<sup>5</sup> v 60. členu določa, da morajo posredni uporabniki proračuna ob sprejetju programa dela in finančnega načrta sprejeti tudi kadrovski načrt. JSS MOL je kadrovski načrt za leto 2021 sprejel skupaj z Rebalansom finančnega načrta za leto 2020<sup>6</sup> in ostaja ob tem rebalansu nespremenjen.

Finančni načrt JSS MOL, skladno z Navodilom, vsebuje samo splošni del, v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki JSS MOL prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava<sup>7</sup>.

Sestavljajo ga naslednji izkazi:

- 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>8</sup>. Zaradi preglednosti so v priloženih izkazih praviloma izpuščene vrstice (oz. konti) brez vrednosti.

V skladu z Navodilom so v Rebalansu finančnega načrta JSS MOL za leto 2021 v posameznih kolonah:

1. Realizacija finančnega načrta za leto 2020
2. Finančni načrt za leto 2021 in
3. Rebalans finančnega načrta za leto 2021.

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

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

Rebalans finančnega načrta JSS MOL za leto 2021 je pripravljen na osnovi prejetih navodil ustanovitelja<sup>9</sup>, poslovanja preteklih let in v prvih devetih mesecih letošnjega leta, sklenjenih pogodb ter ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta.

Poslovni cilj JSS MOL je, da bo obseg finančnih sredstev, na katerega lahko JSS MOL vpliva, čim večji, poraba sredstev pa gospodarna in v skladu z veljavno zakonodajo.

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

Tako je MS MOL na 20. seji 15. 2. 2021 sprejel Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, s katerim je v namensko premoženje vložil zemljišča potrebna za izgradnjo stanovanjske soseske na lokaciji Litijska – Pesarska v skupni višini 618.265 evrov. Na 23. seji 31. 5.

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

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 174/20, 15/21 – ZDUOP in 74/21.

<sup>6</sup> Na 17. seji MS MOL 16. 11. 2020, kot obvezna priloga Rebalansa FN za leto 2020.

<sup>7</sup> Uradni list RS, št. 112/09 ... 10/21.

<sup>8</sup> Uradni list RS, št. 134/03 ... 82/18.

<sup>9</sup> Navodila za pripravo rebalansa proračuna MOL za leto 2021 ter Predloga proračuna MOL 2022 in Predloga proračuna MOL 2023, Oddelka za finance in računovodstvo z dne 10. 9. 2021.

2021 pa je MS MOL sprejel sklep, s katerim je v namensko premoženje in kapital JSS MOL vložil 3 stanovanjske enote (Ob žici 1, Ulica Polonce Čude 11 in Zvonarska ulica 9) ter pripadajoča zemljišča ob stavbi Cesta dolomitskega odreda 17 v skupni vrednosti 555.238 evrov. Sočasno je bil sprejet sklep, s katerim je JSS MOL zmanjšal namensko premoženje za 445.669,66 evrov tako, da je na MOL prenesel večnamensko dvorano z opremo in atrijem v stanovanjski soseski Polje IV in vrnil zemljišče namenjeno cestnemu prometu za potrebe rekonstrukcije Ceste dveh cesarjev. Za obravnavo na novembrski seji MS MOL je načrtovana obravnava sklepov o povečanju in zmanjšanju namenskega premoženja in kapitala JSS MOL, kar bo povečalo namensko premoženje za 468.935 evrov. Predmet vložka bodo 4 stanovanja na Kunaverjevi ulici 12-14, solastniški delež stanovanja Ob žici 1, prostori na Prijateljevi ulici 15 in zemljišča k stavbam v naselju Cesta španskih borcev v skupni vrednosti 834.068 evrov. JSS MOL bo na MOL vrnil oz. vložil nepremičnine na Wolfovi ulici 8, solastniški delež na zemljiščih v stanovanjski soseski Novo Brdo E-1, ki so opredeljena kot javna površina, in zemljišče s paviljonom v skupni vrednosti 365.134 evrov.

Z rebalansom proračuna MOL za leto 2021 se zaradi zamikov pri izvajanju projektov načrtovani denarni vložek občine v kapital oz. namensko premoženje JSS MOL s 7,07 mio evrov zmanjšuje na 1,80 mio evrov.

Nova zadolžitev v letu 2021 se evidentira na osnovi dveh posojilnih pogodb pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS) iz Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020<sup>10</sup> (za izgradnjo stanovanjske soseske Novo Brdo E-1 in Rakova jelša II) in posojilne pogodbe sklenjene s SID banko za financiranje gradnje stanovanjske soseske Rakova Jelša II za 6.000.000 evrov, po kateri je bilo v letošnjem letu črpano 4,7 mio evrov.

Septembra 2021 je bila z Ministrstvom za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP) podpisana pogodba o financiranju za projekt »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev« za sofinanciranje iz mehanizma CTN 6.3. S tem so se za ta projekt pridobila dodatna sredstva iz EU in državnega proračuna, ki se bodo črpala do leta 2023.

Prednostne naloge za leto 2021 so zagotavljanje nemotenega poslovanja JSS MOL, sprotno izplačevanje subvencij najemnin za tržne in neprofitne stanovanjske enote in upravljanje s stanovanjskim fondom na učinkovit in gospodaren način.

### III. FINANČNI NAČRT

Skupni izdatki so načrtovani v višini 29.670.011 evrov in so uravnoteženi s prejemi.

#### REBALANS FINANČNEGA NAČRTA JSS MOL ZA LETO 2021

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2020	Finančni načrt 2021	Rebalans FN 2021	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
<b>A</b>	<b>BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
	I. SKUPAJ PRIHODKI	18.474.470	23.707.541	20.313.754	85,7
	II. SKUPAJ ODHODKI	24.631.177	31.823.832	27.648.151	86,9
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	-6.156.707	-8.116.291	-7.334.397	90,4
<b>B</b>	<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>				
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	18.191	11.692	24.345	208,2
44	V. DANA POSOJILA	9.706	50.000	0	0,0
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	8.485	-38.308	24.345	-63,6

<sup>10</sup> Uradni list RS št. 41/16.

<b>C RAČUN FINANCIRANJA</b>					
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	8.268.510	10.140.013	9.331.913	92,0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.142.258	1.985.414	2.021.861	101,8
	IX. NETO ODPLAČILA DOLGA/ POVEČANJE ZADOLŽEVANJA (VII. - VIII.)	6.126.252	8.154.599	7.310.052	89,6
	<b>PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)</b>	<b>26.761.172</b>	<b>33.859.245</b>	<b>29.670.011</b>	<b>87,6</b>
	<b>IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)</b>	<b>26.783.141</b>	<b>33.859.245</b>	<b>29.670.011</b>	<b>87,6</b>
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	<b>-21.970</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

V bilanci prihodkov in odhodkov načrtovani prihodki znašajo 20.313.754 evrov in so za 7.334.397 evrov nižji od načrtovanih odhodkov.

V računu finančnih terjatev in naložb se načrtuje za 24.345 evrov vračil danih posojil in nič novih danih posojil, saj na objavljen razpis za stanovanjska posojila ni bilo prejete nobene vloge.

V bilanci C – Računu financiranja se načrtuje nova zadolžitev za 9.331.913 evrov. Redno se plačujejo anuitete za že najeta posojila in vračajo lastne udeležbe skladno s sklenjenimi pogodbami in sklepi, odplačila so ocenjena na 2.021.861 evrov. Neto zadolžitev se bo povečala za 7.310.052 evrov in bo po oceni konec leta znašala 38.984.000 evrov.

## IV. NAČRTOVANI VIRI SREDSTEV

Načrtovani viri sredstev so razvidni iz spodnje preglednice:

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2020	Finančni načrt 2021	Rebalans FN 2021	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	9.346.726	9.086.115	10.590.085	116,6
2	Transferni prihodki občinskih proračunov	9.143.977	14.417.003	9.546.296	66,2
3	Transferni prihodki iz državnega proračuna	0	0	36.568	-
4	Transferni prihodki RS	0	43.223	33.030	76,4
5	Prejeta sredstva EU	1.958	172.892	132.120	76,4
6	Zadolževanje/lastne udeležbe	8.268.510	10.140.013	9.331.913	92,0
	<b>Skupaj prejemki</b>	<b>26.761.172</b>	<b>33.859.245</b>	<b>29.670.011</b>	<b>87,6</b>

Prejemki so načrtovani v višini 29.670.011 evrov oz. 12,4 % manj kot v finančnem načrtu 2021. Prihodki iz lastnih sredstev so načrtovani v višini 10.590.085 evrov. Načrtovani transferni prihodki iz občinskih proračunov znašajo 9.546.296 evrov, od tega je denarni vložek ustanovitelja MOL v namensko premoženje sklada v višini 1,8 mio evrov.

Transferni prihodki iz državnega proračuna so načrtovani za dodatek za delo v tveganih razmerah skladno s 123. členom ZIUOPDVE<sup>11</sup> sredstva za financiranje dodatka iz 11. točke prvega odstavka 39. člena Kolektivne pogodbe za javni sektor<sup>12</sup> od oktobra 2020 do aprila 2021 v višini 36.568 evrov. Vloga JSS MOL za črpanje evropskih sredstev iz mehanizma CTN je bila uspešna. Po sklenjeni pogodbi se bodo letos črpala evropska sredstva v višini 165.150 evrov na projektu Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev.

<sup>11</sup> Uradni list RS, št. 175/20, 203/20 – ZIUOPDVE, 15/21 – ZDUOP, 51/21 – ZZVZZ-O, 57/21 – odl. US in 112/21 – ZIUPGT.

<sup>12</sup> Uradni list RS, št. 57/08, 23/09, 91/09, 89/10, 89/10, 40/12, 46/13, 95/14, 91/15, 21/17, 46/17, 69/17 in 80/18



Načrtovano je novo dolgoročno zadolževanje v višini 9.331.913 evrov in sicer najem posojil za projekta izgradnje stanovanjskih sosesk Novo Brdo E1 in Rakova jelša II ter na osnovi 60 vplačanih lastnih udeležb uspelih upravičencev na listah B na 18. javnem razpisu.

## 1. Prejemki iz lastnih sredstev

Prejemki iz lastnih sredstev, ki se zbirajo neposredno na transakcijskem računu JSS MOL za namenska sredstva, so za leto 2021 načrtovani v višini 10.590.085 evrov.

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2020	Finančni načrt 2021	Rebalans FN 2021	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
7102	Prejete obresti	15	10	1	10,0
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	7.727.253	7.828.026	8.204.836	104,8
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	8.012	7.033	6.030	85,7
7141	Drugi nedavčni prihodki	265.240	190.043	448.874	236,2
72	Kapitalski prihodki	1.328.015	1.049.311	1.905.999	181,6
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	17.618	11.143	23.796	213,6
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	573	549	549	100,0
	<b>Prejemki od namenskih sredstev</b>	<b>9.346.726</b>	<b>9.086.115</b>	<b>10.590.085</b>	<b>116,6</b>

Nadaljuje se obdobje nizkih obrestih stopenj na depozite oz. banke v letošnjem letu uveljavljajo negativne obrestne mere na depozit, tako da so načrtovani prihodki od obresti zanemarljivi.

Prihodke od najemnin ocenjujemo na 8.204.836 evrov, kar je 6,2 % več kot za predhodno leto. Na novo so bile vseljene stanovanjske enote v soseski Novo Brdo E1. Na povečanje ocene prihodkov od najemnin vplivajo tudi spremembe, ki jih je oz. jih bo v letu 2021 uveljavila novela SZ-1E in sicer povečanje vrednosti točke s 1.7. za 11 % in sicer z 2,63 evra na 2,92 evra in obvezna uveljavitev lokacijskega faktorja s 1.11., kar bo najemnine za zadnja dva meseca povprečno povečalo za 14 %. S 1. novembrom 2021 se uveljavi tudi sklep o najemnini in uporabnini, kjer se vsem tržnim najemninam, ki so se do sedaj obračunavale v evrih na m<sup>2</sup> po novem obračuna v % od neprofitne najemnine.

Prihodki od prodaje blaga in storitev se načrtujejo od prodaje električne energije na MFE Polje II in na MFE Pipanova pot. Le-ti se z rebalansom zmanjšujejo, saj je bila zaradi udara strele v avgustu MFE Polje II poškodovana.

Drugi nedavčni prihodki iz naslova prejetih plačil sodnih oz. pravnih stroškov, poravnjav obratovalnih stroškov, zavarovalnin, varščin ter drugi izredni prihodki se z rebalansom povečujejo na 448.874 evrov, saj je stečajni upravitelj Begrad d.d. – v stečaju februarja nakazal 201.300 evrov, kar predstavlja delno plačilo v stečaju prijavljene in priznane terjatve iz naslova obračunane pogodbene kazni, kar ni bilo načrtovano.

Kapitalski prihodki se z rebalansom povečujejo na 1.905.999 evrov in sicer od prodaje zgradb, enot, parkirnih mest in skupnih delov za 1.551.331 evrov. V načrt prodaje so vključene enote na naslednjih naslovih: Dalmatinova 3, Potočnikova 12, Pod ježami 20, Poljanska 15, Šifrerjeva 41, Tesarska 18, Štihova 19, Rakuševa 10, Bavdkova 13, Cesta v zgornji log 38, Mesarska 16, Pražakova 11, Reboljeva 2 in Gašperšičeva 7. Prihodki od prodaje zemljišč so načrtovani v višini 348.618 in sicer od prodaje pripadajočih zemljišč pri Potočnikovi 12 in iz odškodnine za razlašeno zemljišče in druge omejitve razpolaganja na zemljiščih projekta Nad motelom. Načrtujemo, da bo dogovorjena odškodnina v višini 241.454 evrov poravnana v letu 2021.

Prejeta vračila danih posojil posameznikom so ocenjena na osnovi izračuna zapadlosti obrokov po že sklenjenih pogodbah za dana stanovanjska posojila na 23.796 evrov.

Privatizacija stanovanj, ki se je pričela leta 1991, se je praktično iztekla. Aktivni sta še 2 pogodbi za obročno odplačilo kupnin iz naslova privatizacije.

## 2. Transforni prihodki iz občinskih proračunov

Transforni prihodki iz občinskih proračunov so načrtovani v višini 9.546.296 evrov in sicer: 16.938 evrov iz proračunov drugih občin (subvencije za neprofitne najemnine) in 9.529.358 evrov iz proračuna MOL za leto 2021.

Višina načrtovanih pravic črpanja po proračunskih postavkah proračuna MOL za leto 2021 pri proračunskem uporabniku 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije je razvidna iz spodnje preglednice:

Zap. št.	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2020	Finančni načrt 2021	Rebalans FN 2021	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/4
	<b>1605</b>	<b>Spodbujanje stanovanj. gradnje</b>	<b>4.673.597</b>	<b>9.599.764</b>	<b>4.375.044</b>	<b>45,6</b>
1	061001	Delovanje JSS MOL	2.251.206	2.335.318	2.392.418	102,4
2	061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	146	148.714	148.714	100,0
3	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	8.578	27.816	16.702	60,0
4	061004	Povečanje namenskega premoženja v j. s.	2.400.000	7.070.000	1.800.000	25,5
5	061006	Obratovalni str., upravlj. in zavar. neprof. stan. MOL	7.413	11.662	10.956	93,9
6	061007	Obratovalni str. in upravlj. neprof. stan. MOL- namenska sredstva	6.254	6.254	6.254	100,0
	<b>2004</b>	<b>Socialno varstvo mater. ogroženih</b>	<b>4.447.117</b>	<b>4.802.027</b>	<b>5.154.314</b>	<b>107,3</b>
7	106001*	Subvencije neprofitnih najemnin	2.008.706	2.122.296	2.208.267	104,1
8	106003	Subvencije tržnih najemnin	2.414.196	2.654.731	2.921.047	110,0
9	106004	Izredne pomoči za stroške uporabe st.	24.216	25.000	25.000	100,0
	<b>2201*</b>	<b>Servisiranje javnega dolga</b>	<b>23.449</b>	<b>188.108</b>	<b>188.108</b>	<b>100,0</b>
10	017104*	Vračilo lastnih udeležb - obresti	4.232	35.000	35.000	100,0
11	017103*	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	19.217	153.108	153.108	100,0
<b>12</b>		<b>Skupaj pror. postavke SRPI - JSS skupaj</b>	<b>9.144.164</b>	<b>14.589.899</b>	<b>9.717.466</b>	<b>66,6</b>
13		<b>Transferi JSS MOL iz proračuna tekočega leta</b>	<b>9.117.518</b>	<b>14.397.322</b>	<b>9.529.358</b>	<b>66,2</b>
14		Prejeta sr. iz proračuna predhodnega leta	0	0	0	-
15		Transferi iz drugih občin	19.254	19.681	16.938	86,1
<b>16</b>		<b>Skupaj prejeti transferi</b>	<b>9.136.772</b>	<b>14.417.003</b>	<b>9.546.296</b>	<b>66,2</b>

\*Na proračunski postavki so poleg kontov transferi javnemu skladu tudi drugi konti

## 3. Prejeta sredstva iz Evropske unije

JSS MOL je kandidirala za pridobitev sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR) namenjenih mestom v delu prednostnih naložb 6.3 za sanacijo degradiranih območij za projekt »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev«. V septembru je bila podpisana pogodba o sofinanciranju, s katero je dogovorjena naslednja ocenjena dinamika plačil.

<b>Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev</b>	<b>Do vključno 2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Skupaj</b>
<b>Lastna sredstva</b>	261.378	451.424	644.559	360.552	1.717.912
<b>Nepovratna sredstva ESRR</b>	0	132.120	180.066	103.274	415.460
<b>Slovenska udeležba</b>	0	33.030	45.017	25.818	103.865
<b>Skupaj vrednost projekta</b>	261.378	616.574	869.641	489.644	2.237.237

#### 4. Zadolževanje

V Odloku o proračunu MOL za leto 2021 je JSS MOL za uravnavanje finančne likvidnosti dovoljeno kratkoročno zadolževanje do višine 2.000.000 evrov. Ocenjujemo, da ob zaključku leta JSS MOL ne bo imel najetega kratkoročnega posojila.

Odlok o proračunu MOL za leto 2021 JSS MOL dovoljuje zadolževanje do 10.250.000 evrov. Poleg zgornje meje zadolžitve, ki je določena z Zakonom o javnih skladih – ZJS-1 v višini 10 % kapitala, je bila v letu 2021 sprejeta novela Stanovanjskega zakona SZ-1E, ki dopušča dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 40 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada<sup>13</sup>. Zgornja meja zadolžitve javnih stanovanjskih skladov tako znaša do 50 % izkazanega namenskega premoženja.

Po stanju 30. 9. 2021 JSS MOL izkazuje zadolženost v višini 37.830.319<sup>14</sup> evrov, od tega 33.220.983 evrov na osnovi 17 dolgoročnih posojil in 4.609.336 evrov na osnovi pogodb o vplačilu lastne udeležbe sklenjenih z najemniki neprofitnih stanovanj uspešnih na listah B. Zadolžitvev je pod zakonskimi omejitvami.

Zaključilo se je s črpanjem posojila za projekt Novo Brdo E1 po posojilni pogodbi v skupni višini 9.858.987 evrov, od česar se je v letu 2021 črpalo 1.313.973 evrov. Zaključilo se je tudi s črpanjem posojila po posojilni pogodbi za stanovanjsko soosko Rakova jelša II s SID banko, po kateri smo letos črpali 4.700.000 evrov. Skladno s pogodbo s SSRS za gradnjo Rakove jelše II pa bo letos črpalo 2.980.000 evrov od celotne pogodbene vrednosti 7.000.000 evrov.

Po ocenah bo uspelim upravičencem na seznamih B v tem letu dodeljeno 60 stanovanj in bodo vplačali lastne udeležbe v višini 337.940 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.

### 1. Investicijski odhodki

V rebalansu finančnega načrta je razvidna delitev sredstev po namenih, ki izhajajo iz ekonomske klasifikacije oz. enotnega kontnega načrta. Med odhodki so najpomembnejši investicijski odhodki, ki

<sup>13</sup> Novela Stanovanjskega zakona – SZ-1C je dopuščala dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada za namene povečanja fonda javnih najemnih stanovanj pri SSRS.

<sup>14</sup> Od 29. 9. 2021 znaša vrednost namenskega premoženja vpisanega v sodni register 281.365.945,15 evrov. V primerjavi s to vrednostjo namenskega premoženja znaša zadolženost JSS MOL 13,45 %.

so namenjeni nakupu oz. gradnji osnovnih sredstev. Način zagotavljanja sredstev je odvisen od investitorja, in sicer ali je investitor MOL ali JSS MOL.

- **INVESTITOR MOL**

V spodnji preglednici so navedeni načrti razvojnih projektov, za katere so v proračunu MOL za leto 2021 zagotovljene pravice črpanja.

NRP št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2020	Finančni načrt 2021	Rebalans FN 2021	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
199	Nakup opreme in informatizacija	103.439	129.079	129.079	100,0
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	9.757	168.714	157.761	93,5
	<b>SKUPAJ</b>	<b>113.195</b>	<b>297.793</b>	<b>286.840</b>	<b>96,3</b>

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

Sredstva so namenjena za nakup opreme, pisarniškega pohištva, računalniške in komunikacijske opreme ter posodobitve programske opreme potrebne za nemoteno delovanje JSS MOL. Programsko opremo je nujno potrebno dograjevati in usklajevati zaradi sprememb v zakonodaji, zahtev informacijske tehnologije, predvsem pa tudi internih potreb po optimizaciji delovnih procesov v času epidemije. Z rebalansom ostajajo pravice črpanja nespremenjene v višini 129.079 evrov.

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

Investicijski transferi JSS MOL so namenjeni vzdrževanju in ohranjanju obstoječega stanovanjskega fonda v lasti MOL. Zaključila se je rekonstrukcija 2 poslovnih prostorov (pisarn) s skupno bruto tlorisno površino 263 m<sup>2</sup> na Kunaverjevi ulici 12 – 14, s čemer so pridobljene 3 stanovanjske enote. Pred ponovno oddajo je bila prenovljena izpraznjena stanovanjska enota Zvonarska 9/116. Z rebalansom se potrebna sredstva zmanjšujejo na skupaj 157.761 evrov.

- **INVESTITOR JSS MOL**

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

Zap. št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2020	Finančni načrt 2021	Rebalans FN 2021	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje	923.788	800.000	900.000	112,5
2	Polje IV	63.459	30.000	51.443	171,5
3	Zelena jama - OPPN Zvezna	130.863	85.443	93.794	109,8
4	Nakupi zemljišč	813.740	392.280	49.856	12,7
5	Nakup stanovanj na trgu in menjave	346.246	0	0	-
6	Novo Brdo E1	10.493.879	4.448.181	4.372.190	98,3
7	Cesta španskih borcev - OPPN, cesta, parkirišča	118.525	1.153.251	1.270.219	110,1
8	Cesta španskih borcev - EU CTN	87.832	939.493	616.574	65,6
9	Rakova jelša I.	0	128.000	100.540	78,6
10	Rakova jelša II.	2.572.762	10.582.721	10.075.743	95,2
11	Jesihov štradon (OPN)	53.550	2.157.812	22.438	1,0
12	Nad motelom (OPPN)	0	100.000	293	0,3
13	Rentni odkup	0	150.000	53.790	35,9
14	Javno zasebno partnerstvo	56.800	100.000	0	0,0
15	Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center)	155.351	300.000	129.417	43,1
16	Litijska - Pesarska - EUP GO-297	74.672	458.332	220.704	48,2
17	Tomačevo - OPPNdp 428 - EUP BE-615,617,618	0	30.000	0	0,0
18	Zunanja ureditev soseske CVG - igrišče	5.429	195.000	73.613	37,8
19	Zelena jama F4	19.001	0	1.164	-
20	Zavetišče za brezdomce	0	0	43.557	-
21	Celovška 185	1.830	300.000	10.000	3,3
	<b>SKUPAJ</b>	<b>*16.073.622</b>	<b>22.350.512</b>	<b>18.085.335</b>	<b>80,9</b>

\*V vsoti so tudi zaključeni projekti.

V nadaljevanju so pojasnila za tiste projekte, pri katerih je za leto 2021 načrtovana poraba sredstev:

1. V okviru **investicijskega vzdrževanja** se bodo prednostno izvajale prenove izpraznjenih stanovanjskih enot, tako da bodo stanovanja čim prej pripravljena za morebitne še nerešene uspele na 18. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter 2. javnem razpisu za mlade. Ker je bilo letos izvedenih več zamenjav in bo potrebno več teh stanovanj prenoviti in usposobiti za nadaljnjo oddajo, se sredstva za ta namen z rebalansom povečujejo.
2. V stanovanjski soseski **Polje IV** je bilo v prvem polletju zaključeno opremljanje večnamenske dvorane.
3. Na lokaciji Zelena jama (OPPN Zvezna), na kateri je – glede na izbrano natečajno rešitev – načrtovana izgradnja 87 stanovanjskih enot, je bil julija sprejet OPPN, na osnovi katerega se izdeluje projektna dokumentacija DGD za izgradnjo stanovanjske soseske.
4. V okviru postavke **nakupi zemljišč** se spremlja ponudbo stavbnih zemljišč za izgradnjo neprofitnih stanovanjskih enot v prihodnosti (tako z namenom zaokroževanja lastništva zemljiških kompleksov, kjer že imamo v lasti določena zemljišča, kot z namenom pridobitve zemljišč na območjih, kjer nimamo lastništva zemljišč, pa na njih vidimo potencial za zagotavljanje neprofitnih stanovanjskih enot). Pridobivalo se bo zemljišča v razvojni coni Bizovik.
5. **Nakup stanovanj** na trgu se, zaradi pomanjkanja cenovno primerne ponudbe, ne načrtuje.
6. V okviru pogodbenega zneska je bila zaključena izgradnja stanovanjske soseske **Novo Brdo E1** s 174 stanovanji v šestih stanovanjskih stavbah, s paviljonom z nestanovanjsko namembnostjo ter s 174 parkirnimi mesti v podzemni garaži in 27 parkirnimi mesti na zunanjih površinah.
7. V obstoječi soseski **Cesta španskih borcev** se bo nadaljevala v septembru 2020 začeta, **rekonstrukcija** obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske ter izgradnja parkirnih mest z nadstrešnicami vzdolž obodne javne ceste. Nosilec projekta je MOL OGDG, JSS MOL pa sodeluje pri projektu v delu, ki se nanaša na ureditev zunanjih parkirnih mest z nadstrešnicami in vrtičkov. Konec leta 2021 je predviden dejanski zaključek izvedbe GOI del (izvedba 92 parkirišč z nadstrešnicami in vrtov), finančno pa bo projekt predvidoma zaključen v prvem trimesečju leta 2022.
8. Po pridobljeni podpori s strani MOP je izbrani izvajalec GOI del začel z obnovo oz. rekonstrukcijo in ureditvijo 36 stanovanjskih enot v obstoječi soseski **Cesta španskih borcev**. V skladu s pogodbo za sofinanciranje iz mehanizma CTN 6.3., bomo investicijo finančno zaključili do konca leta 2023.
9. Zaradi neodzivnosti potencialnega zasebnega partnerja (stanovanjske zadruge) se je JSS MOL odločil, da bo na lokaciji **Rakova jelša I**, v okviru katere bi bilo možno zagotoviti predvidoma 99 stanovanjskih enot, razvil projekt gradnje lastnih najemnih stanovanj. Izdelana je bila potrebna investicijska dokumentacija in objavljen razpis za izbiro izvajalca za projektiranje in gradnjo, ki bo zaključen v letu 2022.
10. Nadaljuje se izgradnja stanovanjske soseske **Rakova jelša II** s 156 stanovanjskimi enotami v petih objektih, pritličnim objektom z nestanovanjskim programom ter pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo. Sredstva za projekt se zmanjšujejo, saj je izvajalec GOI del srečuje s težavami pri dobavi naročenih materialov. Soseska bo predvidoma predana v uporabo v maju 2022.
11. V zvezi z izgradnjo stanovanjske soseske **Jesihov štrardon** s 44 stanovanjskimi enotami s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo, UE še ni zaključila v letu 2018 začetega postopka za izdajo GD za stanovanjsko sosesko, saj ji to preprečujejo zaporedne pritožbe predlagateljev nepravdnega postopka za ugotovitev pripadajočega zemljišča po določilih ZVEtL-1, zato se zmanjšujejo načrtovana sredstva.
12. Za območje OPPN 134 – **Nad motelom** ob Cesti dveh cesarjev, v katerem je JSS MOL lastnik zemljišč v skupni izmeri okoli 30.000 m<sup>2</sup> ter za dve bližnji območji (OPPN 446 in OPPN 447), kjer je MOL lastnik dela zemljišč, smo naročili preveritev stanja v prostoru (iz vidika lastništva, poplavne varnosti in varstva pred hrupom).
13. Na javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske rente (**rentni odkup**) smo prejeli dve vlogi. En predlagatelj je že zavrnil predlagano kupnino, od drugega pa bomo stanovanje predvidoma kupili.

14. Na javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva (**javno zasebno partnerstvo**) smo prejeli 3 vloge. Dve sta bili zaradi prenizkih dohodkov zavrženi, ena pa je bilo ugodeno, vendar stranka za razpisano ceno ni našla primerne stanovanja za nakup.
15. Zaključen je bil javni natečaj za pretežno stanovanjsko sosesko Mestni kare **Povšetova** (v območju **OPPN 139 Novi center**) z javnimi vsebinami v delu pritličij ob Povšetovi cesti in urbanim zbirnim centrom VOKA Snage. Izbrana rešitev ponuja 361 javnih najemnih stanovanj. Na osnovi sklenjenih pogodb za izdelavo projektne dokumentacije za stanovanjsko sosesko in za Urbani zbirni center bo izdelana projektna dokumentacija. Podpisana je tudi pogodba za izdelavo OPPN.
16. Na zemljiščih na lokaciji **Litijska – Pesarska**, ki ležijo v EUP GO-297, je načrtovana izgradnja 97 stanovanjskih enot z javnim programom v delu pritličja ob Pesarski in podzemne garaže. Potrebne so bile dodatne geomehanske raziskave in prilagoditev projektne rešitve, postopek parcelacije in izravnave mej zemljišča v lasti MOL severno od območja gradnje soseske, ki bo po uveljavitvi sprememb OPN prenešeno v namensko premoženje JSS MOL in priključeno zemljiščem za gradnjo, saj je po njem predviden uvoz v garažo. Projektanti so v mesecu juliju 2021 izdelali in oddali idejni projekt (IDP). Zaradi nastalih zamikov se sredstva na projektu z rebalansom zmanjšujejo.
17. Na posameznih zemljiščih v območju OPPNdp 428 **Tomačevo** - EUP BE-615, BE-617 in BE-618 bo po prometni in komunalni ureditvi območja možno zgraditi 37 stanovanjskih enot. Projekt, ki je zasnovan v obliki modularne gradnje – Ljubljanski mestni modul, je v začetni razvojni fazi. Stroški izdelave projektne dokumentacije za mestni modul – arhetip modularne gradnje na območju Ljubljane, so evidentirani med tekočimi stroški.
18. Skladno z gradbenim dovoljenjem izdanim za izgradnjo stanovanjske soseske **Cesta v Gorice** in projektom za izvedbo (PZI) parka na Cesti v Gorice, bomo začeli izgradnjo športnega igrišča. V maju 2021 objavljeni razpis za izbiro izvajalca GOI del je bil, zaradi previsokih ponudbenih cen, razveljavljen. Izvajalec GOI del je izbran na podlagi ponovljenega razpisa. Zaradi zamika aktivnosti se sredstva na projektu za letos zmanjšujejo.
19. Investitor stanovanjske soseske **Zelena jama – F4**, s katerim imamo sklenjena pravna posla, na podlagi katerih bo JSS MOL pridobil 88 stanovanjskih enot, je pridobil GD in začel z gradnjo. Zaradi zamika datuma pridobitve gradbenega dovoljenja je dejanska poraba sredstev manjša od načrtovane za leto 2021.
20. JSS MOL je zadolžen za gradnjo **Zavetišča za brezdomce** na Poljanski cesti in posledično nadaljuje z aktivnostmi za razvoj tega projekta (sklenitev pogodbe za projektiranje, priprava začetne investicijske dokumentacije, pridobitev zemljišč in stavb), zaradi česar se v letu 2021 načrtuje poraba sredstev na tem projektu.
21. V marcu 2021 je bila na UE vložena dokumentacija in zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti 1. nadstropja v stolpnici na naslovu **Celovška 185** iz poslovnih prostorov v 5 stanovanjskih enot. Iz razloga, ker GD ni bilo izdano v načrtovanem roku (pridobivanje dodatnih soglasij etažnih lastnikov), se sredstva na projektu z rebalansom zmanjšujejo.

## 2. Drugi odhodki in izdatki

Sredstva za delovanje JSS MOL zagotavlja ustanovitelj v proračunu za leto 2021 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 2.392.418 evrov. Od tega za plače in prispevke 2.149.905 evrov.

Sredstva za izdatke za blago in storitve se z rebalansom zmanjšujejo za 273.758 evrov na 3.637.995 evrov. Največji delež predstavljajo izdatki za tekoče vzdrževanje (konto 4025) stanovanjskega fonda, stroške upravnikov ter zavarovanje in podobno v višini 3.285.867 evrov. Med večjimi obnovami se načrtuje oz. izvaja: sanacijo objektov Cesta v gorice 27, prenovo skupne kopalnice v kleti stavbe na

naslovu Ulica Vide Pregarčeve 34, ureditev nadstreškov na 10 hišicah na Cesti Španskih borcev in ureditev števecv za vodo na Kvedrovi 17. Zaključena je bila I. faza sanacije fasade na Novih Poljanah, izvedba II. faze pa se zamika.

Med izdatke za blago in storitve sodijo tudi stroški za pisarniški material in druge storitve, posebni material in storitve, stroški za komunikacije, prevozní stroški, stroški izvršb in sodni stroški ter drugi operativni odhodki.

Za plačilo obresti poslovnim bankam, SSRS ter obresti na vrnjene lastne udeležbe se sredstva povečujejo za 6.478 evrov na 53.294 evrov.

Za nadomeščanje medletne porabe sredstev rezervnega sklada se načrtovani znesek 257.590 evrov ne spreminja. Sredstva za tekoče transfere posameznikom, kamor sodijo subvencije tržnih najemnin, subvencije za neprofitne najemnine izplačane drugim lastnikom, izredne pomoči ter razne odškodnine, se z rebalansom povečujejo za 277.883 evrov na 3.150.774 evrov, saj spremembe SZ-1E vplivajo na višino subvencij.

Kot drugi tekoči transferi so prikazana sredstva kupnin iz privatizacije, ki se skladno z zakonskimi določili mesečno odvajajo Slovenskemu državnemu holdingu (10 % kupnin) ter plačilo 2 % davka na promet nepremičnin in so ocenjeni v višini 3.540 evrov.

Za odplačilo dolga za najeta posojila in vračila lastnih udeležb so načrtovana sredstva v višini 2.021.861 evrov.

## **VI. PRIČAKOVANI REZULTATI**

Tudi v letu 2021 je bila pestra stanovanjska ponudba. Nadaljevalo in razvijalo se je že začete projekte pridobivanja stanovanjskih enot opredeljenih v Stanovanjskem programu MOL 2019 – 2022 in iskalo se je možnosti za zmanjšanje stanovanjskega primanjkljaja v občini ter zagotavljanje dolgoročno boljših pogojev za bivanje občanov.

Z izvajanjem vzdrževalnih in prenovitvenih del se je ohranjal obstoječi stanovanjski najemni fond. Pri tem je velik poudarek na energetske učinkovitosti tako pri novogradnjah kot pri vzdrževanju obstoječega fonda.

Skladno s terminskim planom je bila zaključena izgradnja stanovanjske soseske Novo Brdo E1 s 174 stanovanji in rekonstrukcija s spremembo namembnosti poslovnega prostora na Kunaverjevi 12 - 14 v 3 stanovanjske enote. Nadaljevala se je izgradnja stanovanjske soseske Rakova jelša II, kjer bo pridobljenih 156 stanovanjskih enot in nestanovanjski objekt. Začela se je obnova, legalizacija in dozidava hišic v obstoječi soseski Cesta španskih borcev, kjer poteka tudi rekonstrukcija obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture (projekt se izvaja v sodelovanju z MOL).

Za izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štrardon s 44 stanovanjskimi enotami je bila na UE vložena vloga za izdajo GD že v letu 2020, vendar do izdaje gradbenega dovoljenja še ni prišlo. V mesecu marcu 2021 je bila na UE vložena dokumentacija in zahteva za gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti 1. nadstropja v stolpnici na naslovu Celovška 185 iz poslovnih prostorov v 5 stanovanjskih enot.

Investitor stanovanjske soseske Zelena jama – F4, s katerim imamo sklenjeno menjalno in prodajno pogodbo, na osnovi katere bo JSS MOL pridobil 88 stanovanjskih enot, je pridobil GD in začel z gradnjo. Za projekt Zelena jama Zvezna je bil na MS MOL v juliju sprejet predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 385 Zvezna ulica.

Pridobivala se je tehnična dokumentacija za projekt Rakova jelša I. Zaključen je bil javni natečaj za Mestni kare Povšetova (OPPN 139 Novi center). Razvija se projekt nove soseske Nad Motelom in projekt »Ljubljanski mestni modul« na območju Tomačevega (OPPNdp-428).

Skrbno se spremlja ponudbo stavbnih zemljišč za izgradnjo neprofitnih stanovanjskih enot v prihodnosti (tako z namenom zaokroževanja lastništva zemljiških kompleksov, kjer že ima JSS MOL v lasti določena zemljišča, kot z namenom pridobitve zemljišč na območjih, kjer JSS MOL nima lastništva zemljišč, pa na njih vidi potencial za zagotavljanje neprofitnih stanovanjskih enot).

Kot pomoč občanom, ki si sami rešujejo stanovanjsko vprašanje, se izvaja:

- javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva;
- javni razpis za stanovanjska posojila za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah in
- javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtne služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente.

Nadaljuje se z dodeljevanjem stanovanj uspelim upravičencem 18. javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in drugim upravičencem skladno s stanovanjskim programom MOL.

V septembru 2021 je bil objavljen 19. javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Nadaljuje se z dodelitvami stanovanj uspelim na 2. javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj z neprofitno najemnino mladim do 29. leta starosti ter z dodelitvami izpraznjenih namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj po vrstnem redu uspelih.

Dodeljevanje hišniških stanovanj poteka v sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL na podlagi Pravilnika o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem, dodeljevanje službenih stanovanj pa poteka na podlagi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem. Na predlog komisije za dodeljevanje bivalnih enot, so le-te dodeljene tistim upravičencem iz seznama, katerih socialna problematika je najhujša.

Zaradi spremenjenih družinskih razmer in z namenom racionalne izrabe stanovanj, tako da bodo najemniki zasedali primerno velika stanovanja glede na število članov gospodinjstva, ter upošteva njihove gmotne razmere ter čakalno dobo, se izvajajo zamenjave stanovanj skladno s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana.

JSS MOL nadaljuje s sodelovanjem z nevladnimi in vladnimi organizacijami. V najem jim JSS MOL oddaja namenska najemna stanovanja in na ta način zagotavlja nastanitve občanom, ki niso sposobni samostojnega bivanja.

Na podlagi odločb centrov za socialno delo se sproti izplačuje priznane subvencije najemnine in s tem materialno ogroženim občanom omogoča primerno stanovanje glede višine najemnine.

Sašo RINK  
DIREKTOR



**Priloga:** Tabela rebalansa Finančnega načrta JSS MOL za leto 2021



## VII. PRILOGA

1. Tabela rebalansa finančnega načrta JSS MOL za leto 2021

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2020	Finančni načrt 2021	Rebalans FN 2021	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
<b>A</b>		<b>BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
	<b>101</b>	<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>18.474.470</b>	<b>23.707.541</b>	<b>20.313.754</b>	<b>85,7</b>
	<b>102</b>	<b>TEKOČI PRIHODKI</b>	<b>8.000.520</b>	<b>8.025.112</b>	<b>8.659.741</b>	<b>107,9</b>
<b>71</b>	<b>140</b>	<b>NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>8.000.520</b>	<b>8.025.112</b>	<b>8.659.741</b>	<b>107,9</b>
<b>710</b>	<b>141</b>	<b>UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA</b>	<b>7.727.268</b>	<b>7.828.036</b>	<b>8.204.837</b>	<b>104,8</b>
7102	143	Prihodki od obresti	15	10	1	10,0
7103	144	Prihodki od premoženja	7.727.253	7.828.026	8.204.836	104,8
<b>713</b>	<b>149</b>	<b>PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV</b>	<b>8.012</b>	<b>7.033</b>	<b>6.030</b>	<b>85,8</b>
<b>714</b>	<b>150</b>	<b>DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>265.240</b>	<b>190.043</b>	<b>448.874</b>	<b>236,2</b>
7141	152	Drugi nedavčni prihodki	265.240	190.043	448.874	236,2
<b>72</b>	<b>153</b>	<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b>	<b>1.328.015</b>	<b>1.049.311</b>	<b>1.905.999</b>	<b>181,6</b>
7200	155	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	1.129.000	1.049.311	1.551.331	147,8
7221	164	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	190.000	0	348.618	-
7222	165	Prihodki od prodaje premož.pravic in drugih neopr.sred.	9.015	0	6.050	-
<b>73</b>	<b>166</b>	<b>PREJETE DONACIJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>74</b>	<b>176</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>9.143.977</b>	<b>14.460.226</b>	<b>9.615.894</b>	<b>66,5</b>
<b>740</b>	<b>177</b>	<b>TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ</b>	<b>9.143.977</b>	<b>14.417.003</b>	<b>9.582.864</b>	<b>66,5</b>
7400	178	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	0	0	36.568	
7401	179	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	9.136.772	14.417.003	9.546.296	66,2
7403		Prejeta sredstva iz javnih skladov za investicije	7.204	0	0	-
<b>741</b>	<b>183</b>	<b>PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA-KOHEZIJSKI SKLAD</b>	<b>0</b>	<b>43.223</b>	<b>33.030</b>	<b>76,4</b>
7413	187	Prejeta sredstva iz državnega proračuna-Kohezijski sklad	0	43.223	33.030	76,4
<b>78</b>	<b>192</b>	<b>PREJETA SREDSTVA IZ EU</b>	<b>1.958</b>	<b>172.892</b>	<b>132.120</b>	<b>76,4</b>
7830	209	Prejeta sredstva iz EU Kohezijski skladi	0	172.892	132.120	76,4
7870	219	Prejeta sredstva od drugih EU institucij in iz drugih držav	1.958	0	0	-
	<b>221</b>	<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>24.631.177</b>	<b>31.823.832</b>	<b>27.648.151</b>	<b>86,9</b>
<b>40</b>	<b>222</b>	<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>5.799.776</b>	<b>6.299.321</b>	<b>6.121.663</b>	<b>97,2</b>
<b>400</b>	<b>223</b>	<b>PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM</b>	<b>1.682.105</b>	<b>1.761.672</b>	<b>1.852.474</b>	<b>105,2</b>
4000	224	Plače in dodatki	1.502.384	1.552.769	1.616.774	104,1
4001	225	Regres za letni dopust	56.858	56.823	64.313	113,2
4002	226	Povračila in nadomestila	85.474	101.429	105.610	104,1
4003	227	Sredstva za delovno uspešnost	18.560	13.901	27.513	197,9
4004	228	Sredstva za nadurno delo	17.673	28.697	29.880	104,1
4009	230	Drugi izdatki zaposlenim	1.155	8.053	8.385	104,1
<b>401</b>	<b>231</b>	<b>PRISPEVKI DELODAJALCA ZA SOCIALNO VARNOST</b>	<b>268.099</b>	<b>285.656</b>	<b>297.431</b>	<b>104,1</b>
4010	232	Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	130.278	141.382	147.210	104,1
4011	233	Prispevki za zdravstveno zavarovanje	110.957	115.985	120.766	104,1
4012	234	Prispevki za zaposlovanje	880	944	983	104,1

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2020	Finančni načrt 2021	Rebalans FN 2021	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
4013	235	Prispevki za starševsko varstvo	1.564	1.636	1.703	104,1
4015	236	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	24.420	25.709	26.769	104,1
<b>402</b>	<b>237</b>	<b>IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	<b>3.428.644</b>	<b>3.911.753</b>	<b>3.637.995</b>	<b>93,0</b>
4020	238	Pisarniški in splošni material in storitve	50.654	53.323	65.929	123,6
4021	239	Posebni material in storitve	51.198	51.771	14.944	28,9
4022	240	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	58.856	60.625	60.625	100,0
4023	241	Prevozni stroški in storitve	293	297	297	100,0
4024	242	Izdatki za službena potovanja	3.033	6.974	6.974	100,0
4025	243	Tekoče vzdrževanje	3.064.743	3.601.458	3.285.867	91,2
4026	244	Poslovne najemnine in zakupnine	25.924	24.913	24.913	100,0
4027	245	Kazni in odškodnine (poravnave)	0	0	0	-
4029	247	Drugi operativni odhodki	173.943	112.392	178.446	158,8
<b>403</b>	<b>248</b>	<b>PLAČILA DOMAČIH OBRESTI</b>	<b>130.369</b>	<b>82.651</b>	<b>76.173</b>	<b>92,2</b>
4031	250	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	27.799	38.651	22.879	59,2
4033	252	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	102.569	44.000	53.294	121,1
<b>409</b>	<b>260</b>	<b>REZERVE</b>	<b>290.561</b>	<b>257.590</b>	<b>257.590</b>	<b>100,0</b>
4093	264	Sredstva za posebne namene - rezervni sklad	290.561	257.590	257.590	100,0
4098	265	Rezervacije za kreditna tveganja	0	0	0	-
<b>41</b>	<b>266</b>	<b>TEKOČI TRANSFERI</b>	<b>2.644.584</b>	<b>2.876.206</b>	<b>3.154.314</b>	<b>109,7</b>
<b>411</b>	<b>271</b>	<b>TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM</b>	<b>2.642.491</b>	<b>2.872.891</b>	<b>3.150.774</b>	<b>109,7</b>
4119	280	Subjektne subvencije - drugi lastniki	192.505	196.152	209.942	107,0
4119	280	Tržne subvencije	2.440.211	2.676.446	2.921.047	109,1
4119	280	Drugi transferi posameznikom	216	292	19.785	6767,5
4119	280	Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	9.560	0	0	-
<b>413</b>	<b>282</b>	<b>DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI</b>	<b>2.093</b>	<b>3.315</b>	<b>3.540</b>	<b>106,8</b>
4132	285	Tekoči transferi v javne sklade	73	73	298	408,7
4134	287	Tekoči transferi v državni proračun	2.020	3.242	3.242	100,0
<b>42</b>	<b>295</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>16.186.817</b>	<b>22.648.305</b>	<b>18.372.174</b>	<b>81,1</b>
<b>420</b>	<b>296</b>	<b>NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>16.186.817</b>	<b>22.648.305</b>	<b>18.372.174</b>	<b>81,1</b>
4200	297	Nakup zgradb in prostorov	403.046	250.000	53.790	21,5
4201	298	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	-
4202	299	Nakup opreme	15.928	58.698	91.493	155,9
4204	901	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	12.733.636	19.407.005	15.976.610	82,3
4205	902	Investicijsko vzdrževanje in obnove	922.802	820.000	908.886	110,8
4206	903	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	950.716	392.280	49.856	12,7
4207	904	Nakup nematerialnega premoženja	88.496	100.381	89.030	88,7
4208	905	Študije o izvedljivosti projektov, proj. dokum., nadzor in invest. inž.	1.072.193	1.619.941	1.202.510	74,2
	<b>928</b>	<b>III. PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI</b>	<b>6.156.707</b>	<b>8.116.291</b>	<b>7.334.397</b>	<b>90,4</b>
<b>B</b>		<b>RAČUN TERJATEV IN NALOŽB</b>				
<b>75</b>	<b>301</b>	<b>IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL</b>	<b>18.191</b>	<b>11.692</b>	<b>24.345</b>	<b>208,2</b>
<b>750</b>	<b>302</b>	<b>PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL</b>	<b>17.618</b>	<b>11.143</b>	<b>23.796</b>	<b>213,6</b>
7500	303	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	17.618	11.143	23.796	213,6
<b>752</b>	<b>319</b>	<b>KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE</b>	<b>573</b>	<b>549</b>	<b>549</b>	<b>100,0</b>

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2020	Finančni načrt 2021	Rebalans FN 2021	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
44	321	V. DANA POSOJILA	9.706	50.000	0	0
440	322	DANA POSOJILA	9.706	50.000	0	0
4400	323	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	9.706	50.000	0	0
	348	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA	8.485	-38.308	24.345	-63,6
<b>C</b>	<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>					
50	351	VII. ZADOLŽEVANJE	8.268.510	10.140.013	9.331.913	92,0
500	352	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	8.268.510	10.140.013	9.331.913	92,0
5001	354	Najeti kratkoročni krediti pri poslovnih bankah	0	0	0	-
5001	354	Dolgoročni krediti pri SID banki	1.300.000	4.700.000	4.700.000	100,0
5003	356	Najeti dolgoročni krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	6.818.763	5.093.973	4.293.973	84,3
5003	356	Lastna udeležba - Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	149.747	346.040	337.940	97,7
55	364	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.142.258	1.985.414	2.021.861	101,8
550	365	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	2.142.258	1.985.414	2.021.861	101,8
5501	367	Odplačila kratkoročnih kreditov poslovnim bankam	0	0	0	-
5501	367	Odplačilo dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	558.140	558.140	558.140	100,0
5503	369	Odplačila dolgoročnih kreditov drugim domačim kreditodajalcem	1.267.201	1.260.681	1.260.681	100,0
5503	369	Vračila lastnih udeležb	316.917	166.593	203.040	121,9
	378	IX. NETO ZADOLŽEVANJE/ ODPLAČILO DOLGA	-6.126.252	-8.154.599	-7.310.052	89,6
	379	X. POVEČANJE/ ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	-21.970	0	0	-