

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



Številka: 014-70/2021-2
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 Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2022

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 2022.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- sklep št. 9K/2 Nadzornega sveta JSS MOL
- Predlog Finančnega načrta JSS MOL za leto 2022



JSS21076817

Številka: 900-6/2021-7 2000
Datum: 19. 10. 2021

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



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 2.

Finančni načrt JSS MOL za leto 2022

sprejel

SKLEP 9K/2:

Nadzorni svet JSS MOL daje pozitivno mnenje k predlogu Finančnega načrta JSS MOL za leto 2022 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**

**FINANČNI NAČRT
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETO 2022**

Oktober 2021

Kazalo

I. UVOD	5
II. IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB	6
III. FINANČNI NAČRT	7
IV. NAČRTOVANI VIRI SREDSTEV	7
1. Prejemki iz lastnih sredstev	8
2. Transforni prihodki iz občinskih proračunov.....	9
3. Transforni prihodki iz državnega proračuna	10
4. Prejeta sredstva iz Evropske unije	10
5. Zadolževanje.....	11
V. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV	11
1. Investicijski odhodki	11
2. Drugi odhodki in izdatki	14
VI. PRIČAKOVANI REZULTATI	14
VII. PRILOGA	17
1. FINANČNI NAČRT JSS MOL ZA LETO 2022	17
2. KADROVSKI NAČRT.....	20

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.

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, se 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 2022, 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 2015–2025² (v nadaljevanju ReNSP15–25).

Maja 2021 je bil sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona – SZ-1E (Uradni list RS, 90/21), ki je uveljavil ključne spremembe in dopolnitve, ki bi lahko v relativno kratkem času imele pozitiven učinek na stanovanjskem področju. Spremembe, ki jih med drugim uvaja novela SZ-1E in vplivajo na pripravo tega finančnega načrta, so:

- Višja 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;
- Obvezna uporaba lokacijskega faktorja pri izračunu vrednosti stanovanja za določitev neprofitne najemnine 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;
- Sočasno z dvigom neprofitnih najemnin se spreminjajo tudi subvencije najemnin;
- Zadolževanje občinskih stanovanjskih skladov 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).

Novosti, ki jih določa novela SZ-1E in se uveljavljajo v letu 2021 in 2022 so upoštevane pri pripravi tega finančnega načrta.

Priprava Predloga finančnega načrta JSS MOL za leto 2022 temelji na Zakonu o javnih financah³ in podzakonskih aktih, sprejetih na njegovi podlagi. Pri pripravi je upoštevano Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnih in občinskih proračunov⁴ (v nadaljevanju: Navodilo).

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

² Uradni list RS, št. 92/15.

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

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

Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2021 in 2022⁵ v 60. členu določa, da morajo posredni uporabniki proračuna ob sprejetju programa dela in finančnega načrta sprejeti tudi kadrovske načrt. Kadrovske načrt za leto 2022 je priloga tega finančnega načrta.

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, upoštevaje enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava⁶.

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 prava⁷. Zaradi preglednosti so v priloženih izkazih praviloma izpuščene vrstice (oz. konti) brez vrednosti.

V skladu z Navodilom so v Finančnem načrtu JSS MOL za leto 2022 v posameznih kolonah:

- 1. Realizacija finančnega načrta za leto 2020,
- 2. Rebalans finančnega načrta za leto 2021 in
- 3. Finančni načrt za leto 2022.

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

Finančni načrt je pripravljen na osnovi prejetih navodil ustanovitelja⁸, poslovanja preteklih let in v prvih devetih mesecih leta 2021, sklenjenih pogodb ter ocene najverjetnejšega dogajanja v letu 2022.

Prižadevali si bomo, 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.

S predlogom proračuna MOL za leto 2022 je načrtovan denarni vložek občine v kapital oz. namensko premoženje JSS MOL v višini 4.463.247 evrov.

Nova zadolžitev v letu 2022 se bo izvajala na osnovi posojilne pogodbe s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS) iz Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020⁹ za izgradnjo stanovanjske soseke Rakova jelša II. Načrtujemo tudi novo zadolžitev za izgradnjo stanovanjske soseke Zelena jama – Zvezna.

Septembra 2021 je bila z Ministrstvom za okolje in prostor (v nadaljevanju: MOP) podpisana pogodba za sofinanciranje iz mehanizma CTN 6.3 za projekt »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih

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

⁶ Uradni list RS, št. 112/09 ... 10/21.

⁷ Uradni list RS, št. 134/03 ... 82/18.

⁸ 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.

⁹ Uradni list RS št. 41/16.

borcev«. 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 2022 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 28.613.075 evrov in so uravnoteženi s prejemki.

FINANČNI NAČRT JSS MOL ZA LETO 2022

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2020	Rebalans FN 2021	FN 2022	Indeks
1	2	3	5	6	7=6/5
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	I. SKUPAJ PRIHODKI	18.474.470	20.313.754	23.929.700	117,8
	II. SKUPAJ ODHODKI	24.631.177	27.648.151	25.784.641	93,3
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	-6.156.707	-7.334.397	-1.854.941	25,3
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	18.191	24.345	13.161	54,1
44	V. DANA POSOJILA	9.706	0	50.000	-
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	8.485	24.345	-36.839	-151,3
C	RAČUN FINANCIRANJA				
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	8.268.510	9.331.913	4.670.214	50,0
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.142.258	2.021.861	2.778.434	137,4
	IX. NETO ODPLAČILA DOLGA/ POVEČANJE ZADOLŽEVANJA (VII. - VIII.)	6.126.252	7.310.052	1.891.780	25,9
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	26.761.172	29.670.011	28.613.075	96,4
	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)	26.783.141	29.670.011	28.613.075	96,4
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	-21.970	0	0	-

V bilanci prihodkov in odhodkov načrtovani prihodki znašajo 23.929.700 evrov in so za 1.854.941 evrov nižji od načrtovanih odhodkov.

V računu finančnih terjatev in naložb načrtujemo za 13.161 evrov vračil danih posojil in za 50.000 evrov novih danih posojil kar bo preseglo prejeta vračila za 36.839 evrov.

V bilanci C – Računu financiranja načrtujemo novo zadolžitev za 4.670.214 evrov. Redno bomo plačevali anuitete za že najeta posojila in vračali lastne udeležbe skladno s sklenjenimi pogodbami in sklepi, odplačila so ocenjena na 2.778.434 evrov. Neto zadolžitev se bo povečala za 1.891.780 evrov.

IV. NAČRTOVANI VIRI SREDSTEV

Načrtovani viri sredstev so razvidni iz spodnje preglednice:

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2020	Rebalans FN 2021	FN 2022	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	9.346.726	10.590.085	10.629.096	100,4
2	Transferni prihodki občinskih proračunov	9.143.977	9.546.296	9.832.595	103,0
3	Transferni prihodki iz državnega proračuna	0	36.568	3.253.150	-
4	Transferni prihodki RS	0	33.030	45.017	136,3
5	Prejeta sredstva EU	1.958	132.120	183.004	138,5
6	Zadolževanje/lastne udeležbe	8.268.510	9.331.913	4.670.214	50,0
	Skupaj prejemki	26.761.172	29.670.011	28.613.075	96,4

Prejemki so načrtovani v višini 28.613.075 evrov oz. 3,6 % manj kot v rebalansu finančnega načrta 2021.

Prihodki iz lastnih sredstev so načrtovani v višini 10.629.096 evrov.

Načrtovani transferni prihodki iz občinskih proračunov znašajo 9.832.595 evrov, od tega je denarni vložek ustanovitelja MOL v namensko premoženje sklada v višini 4.463.247 evrov.

Po sklenjeni pogodbi za črpanje evropskih sredstev iz mehanizma CTN načrtujemo črpanje v ocenjeni višini 225.083 evrov na projektu Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev.

Načrtovano je novo dolgoročno zadolževanje v višini 4.670.214 evrov. Po posojilni pogodbi s SSRS za Rakovo jelšo II v višini 3.320.000 evrov. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske soseske Zelena jama – Zvezna bomo iskali najugodnejše posojilo pri bankah oz. SSRS¹⁰.

Nova zadolžitve se evidentira tudi na osnovi vplačanih lastnih udeležb. Za leto 2022 ocenjujemo, da bo 60 uspelih upravičencev na listah B na 18. javnem razpisu vplačalo za 430.975 evrov lastnih udeležb.

1. Prejemki iz lastnih sredstev

Prejemki iz lastnih sredstev, ki se zbirajo neposredno na transakcijskem računu JSS MOL za namenska sredstva, so za leto 2022 načrtovani v višini 10.629.096 evrov.

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2020	Rebalans FN 2021	FN 2022	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
7102	Prejete obresti	15	1	1	100,0
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	7.727.253	8.204.836	9.919.046	120,9
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	8.012	6.030	7.406	122,8
7141	Drugi nedavčni prihodki	265.240	448.874	192.894	43,0
72	Kapitalski prihodki	1.328.015	1.905.999	496.587	26,1
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	17.618	23.796	12.612	53,0
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	573	549	549	100,0
	Prejemki od namenskih sredstev	9.346.726	10.590.085	10.629.096	100,4

Ocenjujemo, da se bo nadaljevalo obdobje nizkih obrestih stopenj na depozite, zato so načrtovani prihodki od obresti zanemarljivi.

Prihodke od najemnin ocenjujemo na 9.919.046 evrov, kar je 20,9 % več kot za predhodno leto. Na povečanje prihodkov najbolj vpliva uveljavitev lokacijskega faktorja pri izračunu najemnine, ki se bo v letu 2022 obračunaval vseh 12 mesecev. Ocenjen je tudi vpliv spremembe vrednosti točke iz 2,92 evrov

¹⁰ SSRS je junija 2021 objavil Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih enot v letih 2021 in 2022.

na 3,21 evrov, ki bo uveljavljena od aprila 2022 naprej. V tej fazi ocenjujemo, da bo število upravičencev do subvencije v letu 2022 na nivoju predhodnega leta, ocenili smo le povečanje subvencij zaradi povišanj najemnin.

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 osnovi proizvodnje Kwh preteklih let in aktualne pogodbene cene za energijo.

Drugi nedavčni prihodki so prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnjav, obratovalnih stroškov, zavarovalnin, varščin, unovčenih garancij in pogodbениh kazni ter drugi izredni prihodki, so načrtovani v višini 192.894 evrov.

Kapitalski prihodki so načrtovani v višini 496.587 in sicer 490.537 evrov od prodaje zgradb Prijateljeva 15 in dveh poslovnih prostorov v objektu C v soseski Rakova jelša II.

Prejeta vračila danih posojil posameznikom so ocenjena na osnovi izračuna zapadlosti obrokov po že sklenjenih pogodbah za dana stanovanjska posojila na 12.612 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 9.832.595 evrov in sicer: 19.117 evrov iz proračunov drugih občin (subvencije za neprofitne najemnine) in 9.813.478 evrov iz proračuna MOL za leto 2022.

Višina načrtovanih pravic črpanja po proračunskih postavkah proračuna MOL za leto 2022 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	Rebalans FN 2021	FN 2022	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/4
	1605	Spodbujanje stanovanj. gradnje	4.673.597	4.375.044	7.007.836	160,2
1	061001	Delovanje JSS MOL	2.251.206	2.392.418	2.482.881	103,8
2	061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	146	148.714	0	0,0
3	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	8.578	16.702	42.290	253,2
4	061004	Povečanje namenskega premoženja v j. s.	2.400.000	1.800.000	4.463.247	248,0
5	061006	Obratovalni str., upravlj. in zavar. neprof. stan. MOL	7.413	10.956	8.857	80,8
6	061007	Obratovalni str. in upravlj. neprof.stan. MOL-namenska sredstva	6.254	6.254	10.561	168,9
	2004	Socialno varstvo mater. ogroženih	4.447.117	5.154.314	2.805.642	54,4
7	106001*	Subvencije neprofitnih najemnin	2.008.706	2.208.267	2.780.642	125,9
8	106003	Subvencije tržnih najemnin	2.414.196	2.921.047	0	0,0
9	106004	Izredne pomoči za stroške uporabe st.	24.216	25.000	25.000	100,0
	2201*	Servisiranje javnega dolga	23.449	188.108	23.271	12,4
10	017104*	Vračilo lastnih udeležb - obresti	4.232	35.000	4.300	12,3

Zap. št.	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2020	Rebalans FN 2021	FN 2022	Indeks
1		2	3	4	5	6=5/4
11	017103*	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	19.217	153.108	18.971	12,4
12		Skupaj pror. postavke SRPI - JSS skupaj	9.144.164	9.717.466	9.836.749	101,2
13		Transferi JSS MOL iz proračuna tekočega leta	9.117.518	9.529.358	9.813.478	103,0
14		Prejeta sr. iz proračuna predhodnega leta	0	0	0	-
15		Transferi iz drugih občin	19.254	16.938	19.117	112,9
16		Skupaj prejeti transferi	9.136.772	9.546.296	9.832.595	103,0

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

3. Transferni prihodki iz državnega proračuna

28. člen Zakona o finančni razbremenitvi občin¹¹ določa, da sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin zagotavlja državni proračun po poteku letu na osnovi posredovanega zahtevka. Med letom pa sredstva za tržne subvencije zagotavlja občinski proračun preko kontov stanja. Načrtovani prihodki za subvencije tržnih najemnin znašajo 3.253.150 evrov.

4. 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 2021 je bila podpisana pogodba o sofinanciranju za operacijo Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014-2020 za projekt »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev«, s katero je dogovorjena naslednja ocenjena dinamika plačil:

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

Sredstva so namenjena za obnovo oz. rekonstrukcijo in ureditev 36 stanovanjskih enot v obstoječi soseski Cesta španskih borcev v višini 225.083 evrov za leto 2022. Od te vrednosti je 80 % nepovratnih sredstev ESRR v višini 180.066 evrov in 20% nepovratnih sredstev RS v višini 45.017 evrov.

¹¹ Uradni list RS št. 189/20

5. Zadolževanje

V Odloku o proračunu MOL za leto 2022 je JSS MOL za uravnavanje finančne likvidnosti dovoljeno kratkoročno zadolževanje do višine 2.000.000 evrov.

Odlok o proračunu MOL za leto 2022 JSS MOL dovoljuje zadolževanje do 9.200.000 evrov. Po sprejemu novele Stanovanjskega zakona SZ-1E, ki dopušča dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 40 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada, je zgornja meja zadolžitve javnih stanovanjskih skladov do 50 % izkazanega namenskega premoženja. Zakon o javnih skladih – ZJS-1 določa zgornjo mejo zadolžitve v višini 10 % kapitala.

Po stanju 30. 9. 2021 JSS MOL izkazuje zadolženost v višini 37.830.319 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. Zadolžitev je pod zakonskimi omejitvami¹².

V letu 2022 se zaključi črpanje posojila za projekt izgradnje stanovanjske sošeske Rakova jelša II v višini 3.320.000 evrov. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske sošeske Zelena jama – Zvezna bomo iskali posojilo pri najugodnejšem ponudniku.

Po ocenah bo uspelim upravičencem na seznamih B v tem letu dodeljeno 60 stanovanj in bodo vplačali lastne udeležbe v višini 430.975 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 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 MOL

V spodnji preglednici so navedeni načrti razvojnih projektov, za katere so v Predlogu proračuna MOL za leto 2022 zagotovljene pravice črpanja.

NRP št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2020	Rebalans FN 2021	FN 2022	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
199	Nakup opreme in informatizacija	103.439	129.079	155.375	120,4
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	9.757	157.761	20.000	12,7
	SKUPAJ	113.195	286.840	175.375	61,1

¹² Od 29. 9. 2021 znaša vrednost namenskega premoženja vpisanega v sodni register 281.365.945 evrov. V primerjavi s to vrednostjo namenskega premoženja znaša zadolženost JSS MOL 13,78 %.

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. Načrtuje se implementacija BIM v delovne procese. Načrtuje se pravice črpanja v višini 155.375 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. Načrtuje se za obnovo enega do dveh izpraznjenih stanovanj.

• INVESTITOR JSS MOL

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

Zap. št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2020	Rebalans FN 2021	FN 2022	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje	923.788	900.000	1.000.000	111,1
2	Zelena jama - OPPN Zvezna	130.863	93.794	1.838.478	1960,1
3	Nakupi zemljišč	813.740	49.856	1.291.670	2590,8
4	Nakup stanovanj na trgu in menjave	346.246	0	0	-
5	Cesta španskih borcev - OPPN, cesta, parkirišča	118.525	1.270.219	313.181	24,7
6	Cesta španskih borcev - EU CTN	87.832	616.574	869.641	141,0
7	Rakova jelša I.	0	100.540	139.300	138,6
8	Rakova jelša II.	2.572.762	10.075.743	7.041.777	69,9
9	Jesihov štradon (OPN)	53.550	22.438	628.369	2800,5
10	Nad motelom (OPPN)	0	293	60.000	20477,8
11	Rentni odkup	0	53.790	150.000	278,9
12	Javno zasebno partnerstvo	56.800	0	100.000	-
13	Mestni kare Povšetova (OPPN Novi center)	155.351	129.417	651.792	503,6
14	Litijska - Pesarska - EUP GO-297	74.672	220.704	824.505	373,6
15	Tomačevo - OPPNdp 428 - EUP BE-615,617,618	0	0	20.000	-
16	Zunanja ureditev soseske CVG - igrišče	5.429	73.613	210.287	285,7
17	Zelena jama F4	19.001	1.164	40.000	3436,8
18	Zavetišče za brezdomce	0	43.557	112.811	259,0
19	Resljeva 48	0	0	20.000	-
20	Celovška 185	1.830	10.000	290.000	2900,0
	SKUPAJ	*16.073.622	*18.085.335	15.601.812	86,3

*V vsoti so tudi zaključeni projekti.

V nadaljevanju podajamo pojasnila za tiste projekte, pri katerih je za leto 2022 načrtovana poraba sredstev:

1. Skladno s finančnimi možnostmi in prioritetai se bo izvajalo **investicijsko vzdrževanje** v zasedenih stanovanjih. Prednostno se bodo izvajale prenove izpraznjenih stanovanjskih enot, tako da bodo stanovanjske enote čim prej pripravljene za uspele na 18. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter 2. javnem razpisu za mlade.
2. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja in izbiri najugodnejšega izvajalca GOI del se bo sredi leta 2022 začela gradnja stanovanjske soseske na lokaciji **Zelena jama - Zvezna**, kjer je načrtovana izgradnja 87 stanovanj, ki bo predvidoma zaključena v letu 2024.
3. Skrbno se bo spremljala ponudba 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.

4. **Nakup stanovanj** na trgu se, zaradi pomanjkanja cenovno primerne ponudbe, ne načrtuje.
5. Po zaključku izvedbe del v letu 2021 se bo v letu 2022 še finančno zaključil projekt rekonstrukcije obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske ter izgradnje **parkirnih mest z nadstrešnicami** vzdolž obodne javne ceste obstoječe soseske Cesta španskih borcev, katerega nosilec je MOL OGD, JSS MOL pa pri projektu sodeluje v delu ureditve zunanjih parkirnih mest z nadstrešnicami in vrtičkov.
6. Nadaljevala se bo izvedba prenove 36 stanovanjskih enot v lasti JSS MOL v obstoječi soseski **Cesta španskih borcev**. Skladno s sklenjeno pogodbo za sofinanciranje iz mehanizma CTN 6.3 bomo skrbeli za pravočasno črpanje nepovratnih sredstev.
7. Po izvedbi razpisa za izbiro izvajalca za projektiranje in gradnjo v začetku leta 2022 bo izbrani izvajalec izdeloval projektno dokumentacijo za izgradnjo stanovanjske soseske Rakova jelša I, kjer načrtujemo izgradnjo okvirno 99 stanovanjskih enot.
8. Končana bo gradnja 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. Soseska bo predvidoma predana v uporabo v maju 2022.
9. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja in izboru najugodnejšega izvajalca GOI del načrtujemo začetek gradnje stanovanjske soseske **Jesihov štradon** s 44 stanovanjskimi enotami s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo.
10. Na območju ob Cesti dveh cesarjev, na katerem je JSS MOL lastnik zemljišč v skupni izmeri okoli 30.000 m² in je predviden sprejem OPPN 134 – **Nad motelom**, se bo – pod predpostavko, da bo na ustrezen način rešena problematika hrupa in poplavne nevarnosti predmetnega območja – v letu 2022 začelo z aktivnostmi za pridobitev vseh potrebnih strokovnih podlag za izvedbo javnega urbanistično arhitekturnega natečaja za izbiro najprimernejše rešitve in izdelovalca projektne dokumentacije.
11. Po že znanem modelu **rentnega odkupa** načrtujemo objaviti javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let.
12. Po modelu nakupa stanovanj v obliki deljenega lastništva v **javno zasebnem partnerstvu** načrtujemo objavo javnega razpisa.
13. V letu 2022 se bo izdelovala projektna dokumentacija in OPPN (OPPN 139: Novi center) za pretežno stanovanjsko sosesko **Mestni kare Povšetova** z okvirno 361 javnimi najemnimi stanovanji in urbanim zbirnim centrom.
14. Konec leta 2022 načrtujemo začetek gradnje stanovanjske soseske na lokaciji **Litijska – Pesarska** (EUP GO-297) s 97 stanovanjskimi enotami, javnim programom v delu pritličja ob Pesarski cesti in v sklopu skupnega števila stanovanj tudi 2 stanovanjskih enot, namenjenih sobivanju starejših.
15. Na posameznih zemljiščih v območju OPPNdp 428 **Tomačevo** - EUP BE-615, BE-617 in BE-618 bo po zaključeni prometni in komunalni ureditvi območja možno zgraditi 37 stanovanjskih enot za oddajo v neprofitni najem. Nadaljevanje projekta je odvisno od dinamike urejanja javne prometne in komunalne infrastrukture, zato v letu 2022 ne načrtujemo večjih sredstev na tem projektu.
16. Skladno z gradbenim dovoljenjem za izgradnjo stanovanjske soseske **Cesta v Gorice** in projektom za izvedbo (PZI) za ureditev javnega parka, bo zaključena izgradnja športnega igrišča.
17. Družba KOSS d.o.o. bo nadaljevala z gradnjo stanovanjske soseske **Zelena jama F4**, za katero so v aprilu 2021 pridobili gradbeno dovoljenje. Skladno s sklenjenimi pravnimi posli bo JSS MOL pridobil 88 stanovanjskih enot in 88 parkirnih mest. Sredstva so načrtovana za zunanje izvajalce supervizora.
18. Nadaljevalo se bo z aktivnostmi za razvoj projekta **Zavetišče za brezdomce** na Poljanski cesti (priprava investicijske in projektne dokumentacije, pridobitev zemljišč za gradnjo). Načrtuje se, da bo gradbeno dovoljenje pridobljeno do konca leta 2022.

19. Po pravnomočnem zaključku postopka za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi **Resljeva cesta 48**, ki se je ugodno končal za MOL, so bili vzpostavljeni pogoji za (potencialni) razvoj projekta gradnje večstanovanjske stavbe z neprofitnimi najemnimi stanovanji na zemljiščih v lasti MOL, ki se nahajajo ob stavbi na naslovu Resljeva 48. Po oceni, podani v zazidalnem preizkusu, bi bilo mogoče v okviru tega projekta zagotoviti 39 neprofitnih najemnih stanovanj.
20. Po že izvedeni ureditvi etažne lastnine in novelaciji projektne dokumentacije za spremembo namembnosti poslovnega prostora in po pridobitvi gradbenega dovoljenja (zahteva za njegovo izdajo je v obravnavi na UE) bo v objektu **Celovška cesta 185** z izvedeno obnovo pridobljenih 5 stanovanjskih enot.

2. Drugi odhodki in izdatki

Sredstva za delovanje JSS MOL zagotavlja ustanovitelj v proračunu za leto 2022 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 2.482.881 evrov. Od tega za plače in prispevke 2.175.704 evrov.

Sredstva za izdatke za blago in storitve so načrtovana v višini 3.763.306 evrov. Največji delež predstavljajo izdatki za tekoče vzdrževanje stanovanjskega fonda (konto 4025), stroške upravnikov ter zavarovanje in podobno v višini 3.405.895 evrov. Med večjimi obnovami načrtujemo: sanacijo objektov Cesta v gorice 29, zamenjavo strehe na Poljanski 66a in Steletovi 8, postavitev nadstreškov za 10 hišic na Cesti španskih borcev in vgradnjo dvigala v objektu Ulica Hermana Potočnika 11. Med izdatke za blago in storitve sodijo tudi stroški za pisarniški material in druge storitve, posebni material in storitve, stroški komunikacij, prevozni stroški, stroški izvršb in sodni stroški ter drugi operativni odhodki.

Za plačilo obresti na vrnjene lastne udeležbe, najeta posojila poslovnim bankam in SSRS načrtujemo sredstva v višini 215.051 evrov.

Za nadomeščanje medletne porabe sredstev rezervnega sklada načrtujemo 319.854 evrov.

Sredstva za tekoče transfere posameznikom, kamor sodijo subvencije tržnih najemnin, subvencije za neprofitne najemnine izplačane drugim lastnikom, izredne pomoči ter razne odškodnine, se načrtujejo v višini 3.530.298 evrov.

Kot drugi tekoči transferi se načrtujejo sredstva za plačilo 2 % davka na promet nepremičnin in so ocenjeni v višini 3.242 evrov.

Po že uveljavljenem modelu ugodnih stanovanjskih posojil za obnovo in sanacijo skupnih delov stanovanjskih hiš bo izveden javni razpis, za kar je načrtovano 50.000 evrov.

Za odplačilo dolga za najeta posojila in vračila lastnih udeležb so načrtovana sredstva v višini 2.778.434 evrov.

VI. PRIČAKOVANI REZULTATI

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

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

Zaključena bo izgradnja stanovanjske soseske Rakova jelša II, kjer bo pridobljenih 156 stanovanjskih enot in pritlični objekt z nestanovanjskim programom. Nadaljevala se bo obnova, legalizacija in dozidava hišic v obstoječi soseski Cesta španskih borecev, kjer bo finančno zaključena tudi rekonstrukcija obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture (projekt se izvaja v sodelovanju z MOL).

Za izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon s 44 stanovanjskimi enotami je bila že v letu 2020 na UE vložena vloga za izdajo GD, vendar do izdaje gradbenega dovoljenja še ni prišlo, saj je bilo v upravnem postopku za izdajo GD vloženi več pritožb zaradi zavrnitve priznanja statusa stranskega udeleženca več fizičnim osebam. Tri fizične osebe so celo sprožile upravni spor, kar bi lahko občutno vplivalo na časovno dinamiko pridobitve GD.

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. Gradbeno dovoljenje bo izdano po pridobitvi dodatnih soglasij etažnih lastnikov.

Investitor stanovanjske soseske Zelena jama – F4, s katerim imamo sklenjene pravne posle za pridobitev 88 stanovanjskih enot, je v letu 2021 pridobil GD in začel z gradnjo. JSS MOL bo spremljal gradnjo ob podpori strokovno usposobljenega zunanega izvajalca supernadzora.

Za projekt Zelena jama Zvezna je bil na MS MOL v juliju 2021 sprejet predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 385 Zvezna ulica, kar je osnovni pogoj za pridobitve gradbenega dovoljenja (predvidoma v začetku leta 2022).

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

Skrbno se bo spremljala ponudba 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, bomo izvedli:

- 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 dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente.

Nadaljevalo se bo z dodeljevanjem stanovanj še nerešenim uspelim upravičencem na 18. javnem razpisu in uspelim upravičencem po 2. javnem razpisu za namenska najemna stanovanja za mlade do 29. leta starosti ter 19. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in drugim upravičencem skladno s stanovanjskim programom MOL.

Objavljen bo seznam upravičencev po 19. javnem razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, na osnovi katerega se bo pričelo dodeljevati stanovanja, ki po strukturi ne bodo primerna za dodelitev uspelim na 18. javnem razpisu.

Objavljen bo 3. javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj z neprofitno najemnino mladim do 29. leta starosti.

Izvajali bomo dodelitve izpraznjenih namenskih najemnih - oskrbovanih stanovanj po vrstnem redu uspelih.

Dodeljevanje hišniških stanovanj bo potekalo v sodelovanju s pristojnimi oddelki MOL na podlagi Pravilnika o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem, dodeljevanje službenih stanovanj pa bo potekalo na podlagi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem.

Na predlog komisije za dodeljevanje bivalnih enot, bodo le-te dodeljene tistim upravičencem iz seznama, katerih socialna problematika bo 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 upoštevaje njihove gmotne razmere ter čakalno dobo, bomo izvajali zamenjave stanovanj skladno s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana.

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

Sproti bomo izplačevali z odločbo centrov za socialno delo priznane subvencije najemnine in s tem materialno ogroženim občanom omogočali primerno stanovanje glede višine najemnine.

Sašo RINK
DIREKTOR



Priloga:

1. Tabela Finančnega načrta JSS MOL za leto 2022
2. Kadrovski načrt JSS MOL za leto 2021 in 2022

VII. PRILOGA

1. FINANČNI NAČRT JSS MOL ZA LETO 2022

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2020	Rebalans FN 2021	FN 2022	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
A		BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	101	I. SKUPAJ PRIHODKI	18.474.470	20.313.754	23.929.700	117,8
	102	TEKOČI PRIHODKI	8.000.520	8.659.741	10.119.348	116,9
71	140	NEDAVČNI PRIHODKI	8.000.520	8.659.741	10.119.348	116,9
710	141	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	7.727.268	8.204.837	9.919.047	120,9
7102	143	Prihodki od obresti	15	1	1	100,0
7103	144	Prihodki od premoženja	7.727.253	8.204.836	9.919.046	120,9
713	149	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	8.012	6.030	7.406	122,8
714	150	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	265.240	448.874	192.894	43,0
7141	152	Drugi nedavčni prihodki	265.240	448.874	192.894	43,0
72	153	KAPITALSKI PRIHODKI	1.328.015	1.905.999	496.587	26,1
7200	155	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	1.129.000	1.551.331	490.537	31,6
7221	164	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	190.000	348.618	0	0,0
7222	165	Prihodki od prodaje premož. pravic in drugih neopr. sred.	9.015	6.050	6.050	100,0
73	166	PREJETE DONACIJE	0	0	0	-
74	176	TRANSFERNI PRIHODKI	9.143.977	9.615.894	13.130.761	136,6
740	177	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	9.143.977	9.582.864	13.085.745	136,6
7400	178	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	0	36.568	3.253.150	
7401	179	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	9.136.772	9.546.296	9.832.595	103,0
7403		Prejeta sredstva iz javnih skladov za investicije	7.204	0	0	-
741	183	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA- KOHEZIJSKI SKLAD	0	33.030	45.017	136,3
7413	187	Prejeta sredstva iz državnega proračuna- Kohezijski sklad	0	33.030	45.017	136,3
78	192	PREJETA SREDSTVA IZ EU	1.958	132.120	183.004	138,5
7830	209	Prejeta sredstva iz EU Kohezijski skladi	0	132.120	180.066	136,3
7870	219	Prejeta sredstva od drugih EU institucij in iz drugih držav	1.958	0	2.938	-
	221	II. SKUPAJ ODHODKI	24.631.177	27.648.151	25.784.641	93,3
40	222	TEKOČI ODHODKI	5.799.776	6.121.663	6.473.913	105,8
400	223	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	1.682.105	1.852.474	1.874.704	101,2
4000	224	Plače in dodatki	1.502.384	1.616.774	1.636.175	101,2
4001	225	Regres za letni dopust	56.858	64.313	65.084	101,2
4002	226	Povračila in nadomestila	85.474	105.610	106.877	101,2
4003	227	Sredstva za delovno uspešnost	18.560	27.513	27.843	101,2
4004	228	Sredstva za nadurno delo	17.673	29.880	30.238	101,2
4009	230	Drugi izdatki zaposlenim	1.155	8.385	8.486	101,2
401	231	PRISPEVKI DELODAJALCA ZA SOCIALNO VARNOST	268.099	297.431	301.000	101,2
4010	232	Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	130.278	147.210	148.976	101,2
4011	233	Prispevki za zdravstveno zavarovanje	110.957	120.766	122.215	101,2

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2020	Rebalans FN 2021	FN 2022	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
4012	234	Prispevki za zaposlovanje	880	983	995	101,2
4013	235	Prispevki za starševsko varstvo	1.564	1.703	1.724	101,2
4015	236	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	24.420	26.769	27.090	101,2
402	237	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	3.428.644	3.637.995	3.763.306	103,4
4020	238	Pisarniški in splošni material in storitve	50.654	65.929	66.918	101,5
4021	239	Posebni material in storitve	51.198	14.944	15.168	101,5
4022	240	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	58.856	60.625	61.535	101,5
4023	241	Prevozni stroški in storitve	293	297	302	101,5
4024	242	Izdatki za službena potovanja	3.033	6.974	7.079	101,5
4025	243	Tekoče vzdrževanje	3.064.743	3.285.867	3.405.895	103,7
4026	244	Poslovne najemnine in zakupnine	25.924	24.913	25.287	101,5
4027	245	Kazni in odškodnine (poravnave)	0	0	0	-
4029	247	Drugi operativni odhodki	173.943	178.446	181.122	101,5
403	248	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	130.369	76.173	215.051	282,3
4031	250	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	27.799	22.879	62.068	271,3
4033	252	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	102.569	53.294	152.983	287,1
409	260	REZERVE	290.561	257.590	319.854	124,2
4093	264	Sredstva za posebne namene - rezervni sklad	290.561	257.590	319.854	124,2
4098	265	Rezervacije za kreditna tveganja	0	0	0	-
41	266	TEKOČI TRANSFERI	2.644.584	3.154.314	3.533.540	112,0
411	271	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	2.642.491	3.150.774	3.530.298	112,1
4119	280	Subjektne subvencije - drugi lastniki	192.505	209.942	276.850	131,9
4119	280	Tržne subvencije	2.440.211	2.921.047	3.253.150	111,4
4119	280	Drugi transferi posameznikom	216	19.785	298	1,5
4119	280	Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	9.560	0	0	-
413	282	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	2.093	3.540	3.242	91,6
4132	285	Tekoči transferi v javne sklade	73	298	0	0,0
4134	287	Tekoči transferi v državni proračun	2.020	3.242	3.242	100,0
42	295	INVESTICIJSKI ODHODKI	16.186.817	18.372.174	15.777.187	85,9
420	296	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	16.186.817	18.372.174	15.777.187	85,9
4200	297	Nakup zgradb in prostorov	403.046	53.790	250.000	464,8
4201	298	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	-
4202	299	Nakup opreme	15.928	91.493	65.010	71,1
4204	901	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	12.733.636	15.976.610	10.860.137	68,0
4205	902	Investicijsko vzdrževanje in obnove	922.802	908.886	1.020.000	112,2
4206	903	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	950.716	49.856	1.291.670	2590,8
4207	904	Nakup nematerialnega premoženja	88.496	89.030	90.365	101,5
4208	905	Študije o izvedljivosti projektov, proj. dokum., nadzor in invest. inž.	1.072.193	1.202.510	2.200.004	183,0
	928	III. PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	6.156.707	7.334.397	1.854.941	25,3
B		RAČUN TERJATEV IN NALOŽB				

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2020	Rebalans FN 2021	FN 2022	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
75	301	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	18.191	24.345	13.161	54,1
750	302	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	17.618	23.796	12.612	53,0
7500	303	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	17.618	23.796	12.612	53,0
752	319	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	573	549	549	100,0
44	321	V. DANA POSOJILA	9.706	0	50.000	-
440	322	DANA POSOJILA	9.706	0	50.000	-
4400	323	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	9.706	0	50.000	-
	348	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA	8.485	24.345	-36.839	-151,3
C		RAČUN FINANCIRANJA				
50	351	VII. ZADOLŽEVANJE	8.268.510	9.331.913	4.670.214	50,1
500	352	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	8.268.510	9.331.913	4.670.214	50,1
5001	354	Najeti kratkoročni krediti pri poslovnih bankah	0	0	0	-
5001	354	Dolgoročni krediti pri SID banki	1.300.000	4.700.000	4.239.239	90,2
5003	356	Najeti dolgoročni krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	6.818.763	4.293.973	0	0,0
5003	356	Lastna udeležba - Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	149.747	337.940	430.975	127,5
55	364	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.142.258	2.021.861	2.778.434	137,4
550	365	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	2.142.258	2.021.861	2.778.434	137,4
5501	367	Odplačila kratkoročnih kreditov poslovnim bankam	0	0	0	-
5501	367	Odplačilo dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	558.140	558.140	667.231	119,6
5503	369	Odplačila dolgoročnih kreditov drugim domačim kreditodajalcem	1.267.201	1.260.681	1.621.993	128,7
5503	369	Vračila lastnih udeležb	316.917	203.040	489.210	240,9
	378	IX. NETO ZADOLŽEVANJE/ ODPLAČILO DOLGA	-6.126.252	-7.310.052	-1.891.780	25,9
	379	X. POVEČANJE/ ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	-21.970	0	0	-

2. KADROVSKI NAČRT

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



KADROVSKI NAČRT JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA ZA LETI 2021 IN 2022

Oktober 2021

Na podlagi Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe), Zakona o delovnih razmerjih (Uradni list RS, št. 21/13 in spremembe) ter Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01 in spremembe), sprejema direktor

**KADROVSKI NAČRT
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETI 2021 IN 2022**

1. člen

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana z dne 20.12.2018 in sprememb, objavljenih 18.01.2019, 21.02.2019, 18.12.2019, 15.3.2021 ter 01.10.2021, določa 75 delovnih mest iz plačne skupine I in plačne skupine J.

2. člen

Tabela 1 - Kadrovski načrt

VIR FINANCIRANJA	Število zaposlenih 1. januarja posameznega leta	Dovoljeno ali ocenjeno število zaposlenih 1. januarja naslednje leto
1. Državni proračun	/	/
2. Proračun občin	60	62
3. ZZZS in ZPIZ	/	/
4. Druga javna sredstva za opravljanje javne službe (npr. takse, pristojbine, koncesnine, RTV - prispevek)	/	/
5. Sredstva od prodaje blaga in storitev na trgu	/	/
6. Nejavna sredstva za opravljanje javne službe	/	/
7. Sredstva prejetih donacij	/	/
8. Sredstva Evropske unije ali drugih mednarodnih virov skupaj s sredstvi sofinanciranja iz državnega proračuna	/	/
9. Sredstva proračuna države za zaposlene iz prvega, drugega in tretjega odstavka 25. člena Zakona o zdravniški službi (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZpacP, 58/08, 107/10 – ZPPKZ, 40/12 – ZUJF, 88/16 – ZdZPZD, 40/17, 64/17 – ZZDejK, 49/18 in 66/19); sredstva raziskovalnih projektov in programov ter sredstva za projekte in programe, namenjene za internacionalizacijo in kakovost v izobraževanju in znanosti		
10. Sredstva iz sistema javnih del	/	/
Skupno število vseh zaposlenih (od 1. do 10. točke)	60	62
Skupno število zaposlenih pod 1., 2., 3., 4., 5., 7., 9. in 10. točko	60	62
Skupno število zaposlenih pod 6. in 8. točko	/	/

3. člen

NAZIV DELOVNEGA MESTA	Veljavna sistemizacija		Stanje 01.01.2021		Predvideno stanje na dan 01.01.2022	
	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. zapo.
Sodelavec za stanovanjske zadeve	V	1	V	1	V	1
Višji strokovni sodelavec za stanovanjske zadeve	VI	2	VI	2	VI	2
Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve	VII/1	13	VII/1	14	VII/1	13
Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve – vodja službe	VII/1	1	VII/1	1	VII/1	1
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II	VII/2	2	VII/2	1	VII/2	1
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I	VII/2	7	VII/2	4	VII/2	5
Svetovalec direktorja za stanovanjske zadeve	VII/2	7	VII/2	6	VII/2	6
Svetnik za stanovanjske zadeve – vodja službe	VII/2	5	VII/2	5	VII/2	5
Svetnik za stanovanjske zadeve	VII/2	7	VII/2	5	VII/2	5
Podsekretar za stanovanjske zadeve	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	0
Podsekretar za stanovanjske zadeve – vodja sektorja	VII/2	4	VII/2	4	VII/2	4
Direktor	VII/2	1	VII/2	1	VII/2	1
SKUPAJ		51		44		44

Tabela 2 - Struktura zaposlenih po izobrazbi v plačni skupini I

NAZIV DELOVNEGA MESTA	Veljavna sistemizacija		Stanje 01.01.2021		Predvideno stanje na dan 01.01.2022	
	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. zapo.
Samostojni strokovni sodelavec V	V	7	V	4	V	4
Višji referent VI (II)	VI	1	VI	0	VI	0
Glavni knjigovodja VI	VI	3	VI	3	VI	3
Finančnik VII/1	VII/1	2	VII/1	2	VII/1	2
Glavni računovodja VII/1	VII/1	1	VII/1	1	VII/1	1
Strokovni sodelavec VII/1	VII/1	3	VII/1	3	VII/1	3
Informatik VII/1	VII/1	1	VII/1	1	VII/1	1
Finančnik VII/2 (II)	VII/2	1	VII/2	1	VII/2	1
Notranji revizor VII/2	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	0
Analitik VII/2 (I) – vodja službe	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	0
Analitik VII/2 (I)	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	0
Finančnik VII/2 (I) – vodja službe	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	1
Glavni računovodja VII/2 – vodja službe	VII/2	1	VII/2	1	VII/2	1
SKUPAJ		24		16		17

Tabela 3 - struktura zaposlenih po izobrazbi v plačni skupini J

4. člen

Obrazložitev načrta

Pravilnik o notranji sistemizaciji in organizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana določa 75 delovnih mest. Na dan 1. 1. 2021 je bilo na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana zaposlenih 60 uslužbencev za nedoločen čas iz plačne skupine I in plačne skupine J, katerih plače se financirajo iz proračuna Mestne občine Ljubljana. V letih 2021 in 2022 se načrtuje 62 zaposlenih, katerih plače se financirajo iz proračuna Mestne občine Ljubljana, že obstoječe zaposlitve pa so potrebne za opravljanje vseh tekočih del in nalog Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana. Kadrovska struktura zaposlenih v letih 2021 in 2022 se bo prilagajala potrebam sprememb zakonodaje kakor tudi izvajanju ostalih del in nalog. Za vse zaposlitve se v skladu z veljavno zakonodajo in Kadrovskim načrtom Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, pridobi soglasje župana Mestne občine Ljubljana.

Sašo RINK, univ. dipl. prav.
DIREKTOR

Kadrovski načrt je objavljen na intranetni strani Sklada dne: _____.