

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



Številka: 014-60/2022-1
Datum: 19. 9. 2022

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 2023

POROČEVALCA: Sašo RINK, direktor JSS MOL
Natalija Rus, 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 2023.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- sklep št. 23/5 Nadzornega sveta JSS MOL
- Predlog Finančnega načrta JSS MOL za leto 2023

Številka: 900-8/2022
Datum: 12. 09. 2022



Zadeva: Izpisek 23. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 23. seji dne 12. 09. 2022 ob obravnavi točke

Ad 5.
Finančni načrt JSS MOL za leto 2023

sprejel

SKLEP 23/5:

Nadzorni svet JSS MOL daje pozitivno mnenje k predlogu Finančnega načrta JSS MOL za leto 2023 in ga posreduje ustanovitelju v obravnavo in sprejem.



Anton ~~PODOBNIK~~
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

Izpisek:

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

PREDLOG

FINAČNI NAČRT

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

ZA LETO 2023

Ljubljana, avgust 2022

KAZALO

I.	UVOD	3
II.	IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB.....	4
III.	FINANČNI NAČRT	5
IV.	NAČRTOVANI VIRI SREDSTEV	6
1.	Prejemki iz lastnih sredstev	6
2.	Transforni prihodki iz občinskih in državnega proračuna	7
3.	Zadolževanje	8
V.	NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV.....	9
1.	Investicijski odhodki	9
2.	Drugi odhodki in izdatki.....	12
VI.	PRIČAKOVANI REZULTATI.....	12
VII.	PRILOGA	15
1.	Finančni načrt JSS MOL za leto 2023	15
2.	Kadrovski načrt.....	18

Okrajšave pojmov v poročilu so predstavljene po abecedi:

CSD – Centri za socialno delo
DGD – Dokumentacija za gradbeno dovoljenje
DRSV – Direkcija Republike Slovenije za vode
GOI – Gradbeno obrtniška in instalacijska dela
IDP – Idejni projekt
IDZ – Idejna zasnova
JSS MOL – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
MFE – Mikro sončna elektrarna
MOL – Mestna občina Ljubljana
MS MOL – Mestni svet Mestne občine Ljubljana
MU – Mestna uprava Mestne občine Ljubljana
NOO – Načrt za okrevanje in odpornost
OGDP – Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet Mestne občine Ljubljana
OPN – Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana
OPN ID – Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – Izvedbeni del
OPPN – Občinski podrobni prostorski načrt
ORN – Oddelek za ravnanje z nepremičninami Mestne občine Ljubljana
OUP – Oddelek za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana
OVO – Oddelek za varstvo okolja Mestne občine Ljubljana
PZI – Projekt za izvedbo
PZR – Projekt za razpis
RS – Republika Slovenija
SRPI – Služba za razvojne projekte in investicije v Mestni občini Ljubljana
SSRS – Stanovanjski sklad Republike Slovenije
SVRK – Služba Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko
TOM – Temeljna obrestna mera
ZAG – Zavod za gradbeništvo
ZRMK – Zavod za raziskavo materiala in konstrukcij
ZVEtL-1 – Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in ugotavljanju pripadajočega zemljišča

I. UVOD

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, ki je začel 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 2023, bodo vključeni v Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026, ki bo predvidoma obravnavan na seji Mestnega sveta MOL v aprilu 2023. Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 bo 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.

Maja 2021 je bil sprejet Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona – SZ-1E³, ki je uveljavil ključne spremembe in dopolnitve, ki vplivajo na pripravo tega Finančnega načrta 2023, predvsem v višji vrednosti točke za določanje neprofitne najemnine. Sočasno z dvigom neprofitnih najemnin se spreminja tudi višina subvencije najemnin.

Finančni načrt JSS MOL za leto 2023 je usklajen z zneski, ki so bili posredovani v okviru SRPI za potrebe predloga Odloka o spremembah proračuna MOL za leto 2023 in bo obravnavan na oktobrski seji Mestnega sveta MOL (Priloga 1).

Priprava Finančnega načrta JSS MOL za leto 2023 temelji na Zakonu o javnih financah⁴ in podzakonskih aktih, sprejetih na njegovi podlagi. Pri pripravi je upoštevano Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnih in občinskih proračunov⁵ (v nadaljevanju: Navodilo).

Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2022 in 2023⁶ v 65. členu določa, da morajo posredni uporabniki proračuna ob sprejetju programa dela in finančnega načrta sprejeti tudi kadrovski načrt. Kadrovski načrt za leti 2022 in 2023 je priložen v Prilogi 2.

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 prava⁷.

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, št. 90/21.

⁴ Uradni list RS, št. 11/11-UPB,14/13-popr. ... 13/18 in 195/20-odl.US.

⁵ Uradni list RS, št. 91/00 in 122/00.

⁶ Uradni list RS, št. 187/21 in 206/21 – ZDUPŠOP.

⁷ Uradni list RS, št. 112/09, 58/10, 104/10, 104/11, 97/12, 108/13, 94/14, 100/15, 84/16, 75/17, 82/18, 79/19, 10/21 in 203/21.

Sestavljajo ga naslednji izkazi in sicer:

- A. **Bilanca prihodkov in odhodkov** - Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov,
- B. **Račun finančnih terjatev in naložb** - Izkaz računa finančnih terjatev in naložb drugih uporabnikov in
- C. **Račun financiranja** - Izkaz računa financiranja drugih uporabnikov.

V Finančnem načrtu JSS MOL za leto 2023 so v posameznih kolonah prikazani:

- 1. podatki o realizaciji za leto 2021,
- 2. podatki o rebalansu finančnega načrta za leto 2022,
- 3. podatki o finančnem načrtu za leto 2023,
- 4. indeks finančnega načrta 2023 na rebalans finančnega načrta 2022.

Prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki JSS MOL so prikazani po ekonomski klasifikaciji z upoštevanjem enotnega kontnega načrta, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava, pri čemer se upošteva načelo denarnega toka.

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 JSS MOL za leto 2023 je pripravljen na osnovi prejetih navodil⁸, poslovanja preteklih let in realizacije prvih šestih mesecev leta 2022, 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.

Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL v denarju, ki predstavlja pravno podlago za realizacijo kapitalskega transfera na proračunski postavki 061004 *Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih* bo pripravljen in posredovan na sejo MS v višini 3,5 mio evrov. Celoten znesek kapitalskega transfera je namenjen za finančno zapiranje projekta gradnje stanovanjske soseske v Zeleni jami – Zvezna in za nakup stanovanjskih enot v Zeleni jami – F4.

V letu 2023 JSS MOL načrtuje tako povečanje kot tudi zmanjšanje vrednosti namenskega premoženja.

Nove dolgoročne zadolžitve v letu 2023 so predvidene za nakup stanovanjskih enot v Zeleni jami, gradnjo soseske v Zeleni jami – Zvezna, Litijska – Pesarska in Rakova jelša I skupaj v višini 11,4 mio evrov.

Prednostne naloge JSS MOL za leto 2023 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.

⁸ Navodila za pripravo rebalansa proračuna MOL za leto 2022 in spremembe proračuna 2023 v okviru Službe SRPI.

III. FINANČNI NAČRT

Skupni izdatki so načrtovani v višini 38.481.401 evrov in so uravnoteženi s prejemki.

Tabela 1: Finančni načrt JSS MOL za leto 2023

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2021	Rebalans FN 2022	FN 2023	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	I. SKUPAJ PRIHODKI	19.480.999	22.133.605	29.922.708	135,2
	II. SKUPAJ ODHODKI	27.045.796	22.228.170	35.112.841	158,0
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	-7.564.796	-94.565	-5.190.132	5.488,4
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	24.269	13.494	13.217	98,0
44	V. DANA POSOJILA	0	50.000	50.000	100,0
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	24.269	-36.506	-36.783	100,8
C	RAČUN FINANCIRANJA				
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	9.750.893	4.029.640	8.545.475	212,1
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.163.919	3.898.569	3.318.560	85,1
	IX. NETO ODPLAČILA DOLGA/ POVEČANJE ZADOLŽEVANJA (VII. - VIII.)	7.586.974	131.071	5.226.915	3.987,8
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	29.256.162	26.176.739	38.481.401	147,0
	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)	29.209.715	26.176.739	38.481.401	147,0
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	46.447	0	0	-

V bilanci A – Bilanca prihodkov in odhodkov načrtovani prihodki znašajo 29.922.708 evrov in so za 5.190.132 evrov nižji od načrtovanih odhodkov.

V bilanci B - Računu finančnih terjatev in naložb načrtujemo za 13.217 evrov vračil danih posojil in za 50.000 evrov novih danih posojil, kar bo preseglo prejeta vračila za 36.783 evrov.

V bilanci C – Računu financiranja načrtujemo novo zadolžitev za 8.545.475 evrov. Redno se plačuje anuitete za že najeta posojila in vrača lastne udeležbe skladno s sklenjenimi pogodbami in sklepi. Odplačila so ocenjena na 3.318.560 evrov, neto zadolžitev pa se bo povečala za 5.226.915 evrov.

IV. NAČRTOVANI VIRI SREDSTEV

Načrtovani viri sredstev so razvidni iz spodnje preglednice.

Tabela 2: Finančni načrt JSS MOL po posameznih virih sredstev

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2021	Rebalans FN 2022	FN 2023	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	10.596.585	10.650.476	12.247.985	115,0
2	Transferni prihodki občinskih proračunov	8.660.628	8.244.075	9.833.336	119,3
3	Transferni prihodki iz državnega proračuna	36.568	2.920.810	2.978.032	102,0
4	Transferni prihodki RS	41.906	66.152	0	0,0
5	Prejeta sredstva EU	169.583	265.585	4.876.573	1.836,2
6	Zadolževanje/lastne udeležbe	9.750.893	4.029.640	8.545.475	212,1
	Skupaj prejemki	29.256.162	26.176.739	38.481.401	147,0

Prejemki so načrtovani v višini 38.481.401 evrov oz. 47,0 % več kot v rebalansu finančnega načrta 2022. Prihodki iz lastnih sredstev so načrtovani v višini 12.247.985 evrov.

Načrtovani transferni prihodki iz občinskih proračunov znašajo 9.833.336 evrov, od tega je denarni vložek ustanovitelja MOL v namensko premoženje sklada v višini 3.500.000 evrov.

Dne 20. 7. 2022 je bila izdana odločba o odobritvi zneska sofinanciranja projekta Nakup – Zelena jama (F4) v višini 4.876.573 evrov iz evropskih sredstev Načrta za okrevanje in odpornost (NOO).

Novo dolgoročno zadolževanje je načrtovano v višini 8.545.475 evrov. Glavnina novih zadolžitev se nanaša na nakup stanovanjskih enot v Zeleni jami F4. Po pridobitvi gradbenih dovoljenj za izgradnjo stanovanjskih sosesk Zelena jama – Zvezna, Rakova jelša I in Litijska - Pesarska bo JSS MOL iskal najugodnejša posojila pri bankah oz. SSRS.

Nova zadolžitev se evidentira tudi na osnovi vplačanih lastnih udeležb. Za leto 2023 ocenjujemo, da bo 107 uspešnih upravičencev na listah B vplačalo za 589.891 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 2023 načrtovani v višini 12.247.985 evrov.

Tabela 3: Finančni načrt JSS MOL po posameznih vrstah prejemkov

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2021	Rebalans FN 2022	FN 2023	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
7102	Prejete obresti	0	1	1	100,0
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	8.330.961	9.952.621	11.214.823	112,7
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	5.186	6.971	7.472	107,2
7141	Drugi nedavčni prihodki	361.840	259.633	265.864	102,4
72	Kapitalski prihodki	1.874.328	417.757	746.608	178,7
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	23.720	13.080	12.939	98,9
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	549	414	278	67,3
	Prejemki od namenskih sredstev	10.596.585	10.650.476	12.247.985	115,0

Načrtovani **prihodki iz prejetih obresti** na depozite so zanemarljivi, saj JSS MOL že nekaj časa nima vezanih sredstev na depozitih.

Prihodke od najemnin se ocenjuje na 11.214.823 evrov, kar je 12,7 % več kot za predhodno leto. Na povečanje najbolj vpliva sprememba vrednosti točke iz 3,21 evrov na 3,50 evrov, ki bo uveljavljena od aprila 2023 naprej. V tej fazi se ocenjuje, da bo število upravičencev do subvencije na nivoju predhodnega leta, ocenilo se je le povečanje subvencij zaradi povišanja najemnin.

Prihodki od prodaje blaga in storitev se načrtujejo od prodaje električne energije na MFE Polje II in na MFE Pipanova pot.

Drugi nedavčni prihodki so prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnav, obratovalnih stroškov, zavarovalnin, varščin in pogodbenih kazni ter drugi izredni prihodki, so načrtovani v višini 265.864 evrov.

Kapitalski prihodki so načrtovani v višini 746.608 in sicer 735.929 evrov od prodaje zgradb Prijateljstva 15, dveh poslovnih prostorov v objektu C v soseski Rakova jelša II, Brankova ulica 1, Ilirska ulica 24, Resljeva cesta 13 in Tesarska ulica 18.

Prejeta vračila danih posojil posameznikom so ocenjena na osnovi izračuna zapadlosti obrokov po že sklenjenih pogodbah za dana stanovanjska posojila na 12.939 evrov.

Sredstev iz naslova kupnin iz privatizacije stanovanj, ki se je začela leta 1991, praktično ni več. Le še 1 pogodba za obročno odplačilo kupnin iz naslova privatizacije je aktivna.

2. Transforni prihodki iz občinskih in državnega proračuna

Višina načrtovanih pravic črpanja po proračunskih postavkah proračuna MOL za leto 2023 pri proračunskem uporabniku 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije je razvidna iz spodnje preglednice. Spodnja preglednica prikazuje tudi subvencije tržnih najemnin kot transfere iz državnega proračuna.

Tabela 4: Finančni načrt JSS MOL po proračunskih postavkah

Zap. št.	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2021	Rebalans FN 2022	FN 2023	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/4
1	1605	Spodbujanje stanovanj. gradnje	4.375.044	5.159.346	6.229.430	120,7
2	061001	Delovanje JSS MOL	2.392.418	2.673.281	2.684.911	100,4
3	061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	148.714	0	0	-
4	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	16.702	42.290	26.868	63,5
5	061004	Pov. namenskega premoženja v j.s.	1.800.000	2.394.242	3.500.000	146,2
6	061006	Obratovalni str.,upravlj.in zavar. neprof.stan.MOL	10.956	22.403	9.034	40,3
7	061007	Obratovalni str. in upravlj. neprof.stan. MOL- namenska sredstva	6.254	27.130	8.616	31,8
8	2004	Socialno varstvo mater.ogroženih	4.270.266	3.068.856	3.975.892	129,6
9	106001*	Subvencije neprofitnih najemnin	1.832.438	3.043.856	3.950.892	129,8
10	106003	Subvencije tržnih najemnin**	2.424.086	n/r	n/r	n/r
11	106004	Izredne pomoči za stroške uporabe st.	13.743	25.000	25.000	100,0
12	2201*	Servisiranje javnega dolga	183.223	23.156	0	0,0
13	017104*	Vračilo lastnih udeležb - obresti	32.999,66	4.185	0	0,0
14	017103*	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	150.223,36	18.971	0	0,0
15		Skupaj pror. postavke SRPI - JSS	8.828.533	8.251.358	10.205.322	123,7
16		Transferi JSS MOL iz proračuna MOL tekočega leta	8.642.711	7.850.541	9.811.082	125,0
17		Prejeta sr. iz proračuna predhodnega leta	0	375.949	0	0,0
18		Transferi iz drugih občin	17.917	17.586	22.254	126,5

Zap. št.	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2021	Rebalans FN 2022	FN 2023	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/4
19		Skupaj prejeti transferi	8.660.628	8.244.075	9.833.336	119,3
20		Subvencije tržnih najemnin iz preteklega leta**		479.158	0	0,0
21		Subvencije tržnih najemnin (državni proračun)**	(glej vrstica 10)	2.441.308	2.978.032	122,0
22		Skupaj subvencije tržnih najemnin		2.920.465	2.978.032	102,0
23		Skupaj prejeti transferi s subvencijami tržnih najemnin**	8.660.628	11.164.541	12.811.368	114,8

* Na teh proračunskih postavkah proračuna MOL niso evidentirani le transferi JSS MOL.

** Te proračunske postavke v letu 2022 ni več, saj MOL tržne subvencije vodi kot agentski posel, zato v tabeli zapis ni več relevanten in je zapisan z oznako n/r. Vsi zneski, ki upoštevajo subvencije tržnih najemnin se po novem vodijo kot transferi državnega proračuna in so evidentirani v vrsticah od 20 do 23.

Transferi prihodki iz občinskih proračunov so načrtovani v višini 9.833.336 evrov in sicer 22.254 evrov iz proračunov drugih občin (subvencije za neprofitne najemnine) in 9.811.082 evrov iz proračuna MOL za leto 2023.

Člen 28 Zakona o finančni razbremenitvi občin⁹ določa, da sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin zagotavlja državni proračun po poteku leta na osnovi posredovanega zahtevka. Zahtevek pripravi JSS MOL v imenu MOL, med letom pa sredstva za tržne subvencije zagotavlja občinski proračun evidentirano na kontih stanj. Načrtovani prihodki za JSS MOL iz naslova subvencij tržnih najemnin so planirani v višini 2.978.032 evrov. JSS MOL sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin med letom pridobi od MOL¹⁰.

3. Zadolževanje

Odlok o spremembah proračuna MOL za leto 2023 dovoljuje JSS MOL za uravnavanje finančne likvidnosti kratkoročno zadolževanje do višine 6.000.000 evrov. Znesek likvidnostnega kredita se povečuje glede na preteklo leto z namenom pridobiti premostitvena finančna sredstva za nakup stanovanjskih enot za projekt Zelena jama F4.

Odlok o spremembah proračuna MOL za leto 2023 dovoljuje JSS MOL zadolževanje do 16.000.000 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 sklada¹¹. Zgornja meja zadolžitve javnih stanovanjskih skladov tako znaša do 50 % izkazanega namenskega premoženja.

V letu 2023 se načrtuje črpanje posojila za nakup stanovanjskih enot Zelena jama F4, po pridobitvi gradbenih dovoljenj za izgradnjo stanovanjskih sosesk Zelena jama – Zvezna, Rakova jelša I in Litijska - Pesarska pa se bo iskalo najugodnejša posojila pri bankah oz. SSRS¹².

Po ocenah bo uspelim upravičencem na seznamih B v tem letu dodeljeno 107 stanovanj in bodo vplačali lastne udeležbe v višini 589.891 evrov.

⁹ Uradni list RS št. 189/20.

¹⁰ V tabeli so zneski subvencij tržnih najemnin prikazani med transferi državnega proračuna na podlagi pridobljenega mnenja Ministrstva za finance, direktorata za proračun z dne 18. 5. 2021.

¹¹ 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.

¹² <https://ssrs.si/razpisi/odprti-javni-pozivi-in-razpisi/javni-poziv-za-nakup-stanovanj-in-zemljisc-za-gradnjo-stanovanj-v-letih-2022-in-2023/>

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 2023 zagotovljene pravice črpanja.

Tabela 5: Finančni načrt JSS MOL po proračunskih postavkah po NRP-jih

NRP št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2021	Rebalans FN 2022	FN 2023	Indeks
1	2	5	4	5	6=5/4
199	Nakup opreme in informatizacija	121.931	120.403	147.868	122,8
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	157.761	20.000	20.000	100,0
	SKUPAJ	279.692	140.403	167.868	119,6

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 147.868 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.

Tabela 6: Finančni načrt za leto 2023 po investicijskih projektih JSS MOL

Zap. št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2021	Rebalans FN 2022	FN 2023	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje	770.469	1.200.000	1.200.000	100,0
2	Zelena jama - OPPN Zvezna	14.964	75.059	3.686.688	4911,7
3	Nakupi zemljišč	49.856	909.610	400.000	44,0
4	Nakup stanovanj na trgu in menjave	0	179.510	0	0,0
5	Cesta španskih borcev - OPPN, cesta, parkirišča	1.280.188	308.293	0	0,0
6	Cesta španskih borcev - EU CTN	480.913	1.168.115	636.660	54,5
7	Rakova jelša I.	98.530	201.968	1.937.685	959,4

Zap. št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2021	Rebalans FN 2022	FN 2023	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
8	Rakova jelša II.	10.063.225	6.953.415	225.000	3,2
9	Jesihov štrardon (OPN)	15.297	68.278	10.000	14,7
10	Nad motelom (OPPN)	293	0	220.000	-
11	Rentni odkup	90.000	280.500	100.000	35,7
12	Javno zasebno partnerstvo	0	0	100.000	-
13	Mestni kare Povšetova (OPPN Novi center)	121.534	506.350	380.690	75,2
14	Litijska - Pesarska - EUP GO-297	152.235	144.792	2.614.999	1806,0
15	Zunanja ureditev soseske CVG - igrišče	1.038	299.896	0	0,0
16	Zelena jama F4	3.127	26.126	12.241.891	46857,1
17	Zavetišče za brezdomce	2.372	84.775	724.258	854,3
18	Resljeva 48	0	58.640	183.400	312,8
19	Celovška 185	5.325	91.455	320.908	350,9
	SKUPAJ:	*17.497.382	12.556.783	24.982.178	199,0

*V vsoti za realizacijo na 31. 12. 2021 so vključeni tudi projekti, ki so bili zaključeni v letu 2021 in jih na seznamu za leto 2022 in 2023 ni več.

V nadaljevanju so pojasnila za tiste projekte, pri katerih je za leto 2023 načrtovana poraba sredstev:

1. Skladno s finančnimi možnostmi in prioritetaми se bo izvajalo **investicijsko vzdrževanje** stanovanjskih enot. Prednostno se bodo izvajale prenove izpraznjenih stanovanjskih enot, tako da bodo stanovanjske enote čim prej pripravljene za uspele na 18. in 19. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter na 3. javnem razpisu za mlade.
2. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja in izbiri najugodnejšega izvajalca GOI del se bo sredi leta 2023 začela gradnja stanovanjske soseske na lokaciji **Zelena jama - Zvezna**, s 87 stanovanjskimi enotami, ki bo predvidoma zaključena v prvi polovici leta 2025.
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). Nadaljevalo se bo s pridobivanjem zemljišč v razvojni coni Bizovik.
4. **Nakup stanovanj** na trgu se, zaradi intenzivnega izvajanja lastnih projektov novogradenj, ne načrtuje.
5. V letu 2022 je bil projekt **Cesta španskih borcev - OPPN, cesta, parkirišča** finančno in formalno zaključen.
6. V zaključni fazi bo izvedba prenove 36 stanovanjskih enot v lasti JSS MOL v obstoječi soseski **Cesta španskih borcev**. Načrtuje se, da bo izvajalec v letu 2023 obnovil zadnjih 6 objektov. Formalni in finančni zaključek tega investicijskega projekta se načrtuje v drugi polovici leta 2023.
7. Po izvedbi razpisa za izbiro izvajalca za projektiranje in gradnjo v začetku leta 2022 bo izbrani izvajalec izdelal projektno dokumentacijo (DGD) in konec leta 2022 oddal zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za izgradnjo stanovanjske soseske **Rakova jelša I**, kjer se načrtuje izgradnja okvirno 99 stanovanjskih enot. Predvidoma v drugi polovici leta 2023 bo izvajalec začel z izvedbo GOI del.

8. Po zaključku fizične izvedbe del za izgradnjo stanovanjske soseske **Rakova jelša II** s 156 stanovanjskimi enotami, bo investicija formalno in finančno zaključena predvidoma v prvi polovici leta 2023. Oddaja stanovanj v najem ter formalni in finančni zaključek investicijskega projekta sta odvisna od pridobitve uporabnega dovoljenja za prevezavo javnega kanalizacijskega sistema, zato terminsko še nista natančno opredeljena.
9. Zaradi izdaje sklepa UE o prekinitvi postopka izdaje gradbenega dovoljenja do pravnomočne odločitve v postopku po ZVetL je prišlo do daljše prekinitve gradnje stanovanjske soseske **Jesihov štradon** s 44 stanovanjskimi enotami s pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo. Ker se ocenjuje, da postopek po ZVetL ne bo pravnomočno končan v letu 2022 oz. 2023 oziroma tudi gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseske ne bo pravnomočno v letu 2023, se v letu 2023 ne načrtuje večje porabe sredstev na tej proračunski postavki.
10. Na območju OPPN 134 – **Nad motelom**, v katerem je JSS MOL lastnik zemljišč v skupni izmeri okoli 30.000 m² ter na dveh bližnjih območjih ob Cesti dveh cesarjev (OPPN 446 in OPPN 447), kjer je MOL (so)lastnik dela zemljišč, bo JSS MOL nadaljeval z razvojem projektov, glede na usmeritve nosilcev urejanja prostora, lastniškega stanja zemljišč in zaključenost izvedbe omilitvenih protipoplavnih in protihrupnih ukrepov. V letu 2023 se načrtuje izvedba javnega projektnega natečaja.
11. Po že znanem modelu **rentnega odkupa** se načrtuje objava javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnne služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 50 let.
12. Po modelu nakupa stanovanj v obliki deljenega lastništva v **javno zasebnem partnerstvu** se načrtuje objava javnega razpisa.
13. Pri postavki **Mestni kare Povšetova** z okvirno 361 javnimi najemnimi stanovanji in urbanim zbirnim centrom se načrtuje poraba sredstev za izdelavo OPPN in odstranitev objektov v območju gradnje.
14. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja v prvem trimesečju leta 2023 se načrtuje, da bo izvajalec, ki bo izbran na javnem razpisu, začel z gradnjo stanovanjske soseske na lokaciji **Litijska – Pesarska** (EUP GO-297) s 97 stanovanjskimi enotami, javnim programom v delu pritličja ob Pesarski cesti in z 2 stanovanjskima enotama, namenjenima sobivanju starejših v sklopu skupnega števila stanovanj.
15. V letu 2022 je projekt **Cesta v Gorice** finančno in formalno zaključen. Zemljišča, na katerih je urejeno igrišče, bodo v skladu z dogovorom z Oddelkom za šport MOL, predvidoma v začetku leta 2023 (po parcelaciji) prenesena v last in upravljanje MOL.
16. Družba KOSS d.o.o. bo v letu 2023 zaključila z gradnjo stanovanjske soseske **Zelena jama F4**, v kateri bo JSS MOL skladno s sklenjenimi pravnimi posli, pridobil 88 stanovanjskih enot in 88 parkirnih mest. V letu 2023 se načrtuje poraba sredstev za plačilo kupnine (v skladu s prodajno pogodbo) in za plačilo storitev supernadzora zunanjega izvajalca.
17. JSS MOL načrtuje, da se po pridobitvi gradbenega dovoljenja v prvem trimesečju leta 2023. Konec leta 2023 se bo začelo z izvedbo GOI del **za gradnjo Zavetišča za brezdomce** na Poljanski cesti, katerega zaključek je načrtovan v prvi polovici leta 2025. Sredstva na tej postavki se sicer povečujejo glede na prvotno načrtovano porabo.
18. Na zemljiščih, v lasti MOL, ob **Resljevi cesti 48** je JSS MOL v letu 2022 začel razvijati projekt stanovanjske soseske z neprofitnimi stanovanji. Na javnem projektnem natečaju, objavljenem predvidoma v drugi polovici leta 2022, bo v prvem trimesečju 2023 izbran izdelovalec projektne dokumentacije, ki bo v letu 2023 izdelal DGD in vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja.

19. JSS MOL načrtuje, da se bo izvedba GOI del v večstanovanjski stavbi na **Celovški cesti 185** v 5 stanovanjskih enotah začela konec oktobra 2022 ter zaključila v petih mesecih s pridobitvijo uporabnega dovoljenja za 5 stanovanjskih enot v prvi polovici leta 2023.

2. Drugi odhodki in izdatki

Sredstva za delovanje JSS MOL zagotavlja ustanovitelj v proračunu za leto 2023 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 2.684.911 evrov. Od tega za plače in prispevke 2.128.809 evrov.

Sredstva za izdatke za blago in storitve so načrtovana v višini 4.121.615 evrov. Največji delež predstavljajo izdatki za tekoče vzdrževanje stanovanjskega fonda (konto 4025), stroške upravnikov ter zavarovanje in podobno v višini 3.780.502 evrov. Med večjimi obnovami se načrtuje: sanacija strehe Steletova 8, sanacija strehe Poljanska 66a, prenovo skupne kopalnice v kleti stavbe na naslovu Ulica Vide Pregarčeve 34, vgradnja dvigala na Ulici Hermana Potočnika 9 in 11, prenova ostrešij na Raičevi, vzdrževanje ostrešij na hiškah Tomačevo, vhodna vrata na Cesti v Gorice in izvedba II. faze sanacije fasade na Novih Poljanah. 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 se načrtuje sredstva v višini 88.217 evrov.

Za nadomeščanje medletne porabe sredstev **rezervnega sklada** se načrtuje 335.991 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 3.284.920 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 **danih stanovanjskih posojil** za obnovo in sanacijo skupnih delov stanovanjskih hiš bo izveden javni razpis, za kar je načrtovano 50.000 evrov.

Redno se odplačuje **glavnice za dolgoročna najeta posojila** pri SSRS, EKO Skladu in SID banki ter vrača lastne udeležbe, za kar so načrtovana sredstva v višini 3.318.560 evrov.

VI. PRIČAKOVANI REZULTATI

JSS MOL omogoča pestro stanovanjsko ponudbo tudi v letu 2023. Nadaljevalo in razvijalo se bo že začete projekte pridobivanja stanovanjskih enot, opredeljenih v Stanovanjskem programu MOL 2023 – 2026¹³ 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.

¹³ Program bo predstavljen na seji MS na začetku naslednjega leta.

V letu 2023 bo JSS MOL oddal stanovanja v novozgrajeni stanovanjski soseski Rakova jelša II, kjer bo zgrajenih 156 stanovanjskih enot in nadaljeval z obnovo, legalizacijo in ureditvijo stanovanjskih enot v obstoječi soseski Cesta španskih borcev, kjer je bila v letu 2022 zaključena rekonstrukcija obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture (projekt v sodelovanju z MOL). Postopek za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon s 44 stanovanjskimi enotami je bil konec meseca junija prekinjen s sklepom UE Ljubljana, na katerega se je JSS MOL pritožil. Investitor stanovanjske soseske Zelena jama – F4, s katerim ima JSS MOL sklenjeno menjalno in prodajno pogodbo, na podlagi katere bo JSS MOL pridobil 88 stanovanjskih enot, izvaja GOI dela v skladu s predloženim terminskim planom. Postopek izdaje gradbenega dovoljenja za projekt Zelena jama Zvezna je v zaključni fazi. V teku je izdelava projektne dokumentacije IDP za Mestni kare Povšetova in dopolnjenega osnutka OPPN 139 Novi center. Nadaljevala se bo izvedba projekta nove stanovanjske soseske v območju Rakova jelša I, po sistemu »design&build«. JSS MOL še naprej razvijal projekte na treh območjih OPPN in sicer ob Cesti dveh cesarjev, projekt Zavetišča za brezdomce in projekt gradnje neprofitnih stanovanj v vrzeli ob Resljevi cesti.

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, bo JSS MOL izvedel:

- 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 stavbah 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 19. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in drugim upravičencem skladno s stanovanjskim programom MOL.

Dne 13. 9. 2022 bo JSS MOL objavil 3. javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj z neprofitno najemnino mladim do 29. leta starosti, kar pomeni, da se bodo aktivnosti iz tega razpisa prenesle v leto 2023. Trenutno je v pripravi razpis oziroma javno povabilo k oddaji ponudb za prodajo stanovanj, po katerem bo JSS MOL kupoval stanovanja od lastnikov, ki imajo v MOL v lasti stanovanja, ki so postala zanje, zaradi spremenjenih družinskih in socialnih razmer, neprimerna.

JSS MOL z namenom pomoči različnim skupinam prebivalstva pri reševanju stanovanjskega vprašanja ter z namenom zmanjševanja manka najemnih stanovanjskih enot v MOL pripravlja razpis oziroma javno povabilo k oddaji ponudb za prodajo stanovanj. Na podlagi takšnega razpisa bodo zainteresirani lastniki stanovanj v večstanovanjskih stavbah na območju MOL, ki bivajo v zanje neprimernih stanovanjskih enotah in izpolnjujejo dohodkovne pogoje iz tega javnega povabila, ponudili JSS MOL v odkup lastniška stanovanja. Vsak ponudnik bo po odkupu pridobil pravico do trajnega najemnega razmerja in bivanja v primerni stanovanjski enoti dodeljeni s strani JSS MOL ter tako tudi trajen in varen stanovanjski status.

Izvajala se bo dodelitev izpraznjenih namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj po vrstnem redu uspelih upravičencev. 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, se bodo izvajale zamenjave stanovanj skladno s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana.

JSS MOL bo nadaljeval s sodelovanjem z nevladnimi in vladnimi organizacijami. V najem se bodo oddajali namenska najemna stanovanja in na ta način zagotavljale nastanitve občanom, ki niso sposobni samostojnega bivanja.

JSS MOL bo kot do sedaj sproti obračunaval in izplačeval subvencije neprofitne in tržne najemnine, ki se izvaja na podlagi vpogleda v del podatkov v računalniški program t. i. distribucijski modul, ki ga uporabljajo CSD za izdajanje odločb. S 1. 4. 2023 bo izvedena zadnja uskladitev vrednosti točke na 3,50 evrov v skladu z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona – SZ-1E, kar posledično pomeni tudi višje obračunane subvencije v letu 2023. Z izplačilom subvencij se tako zagotavlja materialno ogroženim občanom finančna vzdržnost oziroma ustrezna korekcija višine najemnine primerne stanovanja.

Sašo RINK
DIREKTOR



PRILOGA:

1. Tabela Finančnega načrta JSS MOL za leto 2023
 - A. Bilanca prihodkov in odhodkov
 - B. Račun finančnih terjatev in naložb
 - C. Račun financiranja
2. Kadrovski načrt JSS MOL za leti 2022 in 2023

VII. PRILOGA

1. Finančni načrt JSS MOL za leto 2023

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2021	Rebalans FN 2022	FN 2023	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
A		BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	101	I. SKUPAJ PRIHODKI	19.480.999	22.133.605	29.922.708	135,2
	102	TEKOČI PRIHODKI	8.697.987	10.219.225	11.488.160	112,4
71	140	NEDAVČNI PRIHODKI	8.697.987	10.219.225	11.488.160	112,4
710	141	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	8.330.961	9.952.622	11.214.824	112,7
7102	143	Prihodki od obresti	0	1	1	100,0
7103	144	Prihodki od premoženja	8.330.961	9.952.621	11.214.823	112,7
713	149	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	5.186	6.971	7.472	107,2
714	150	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	361.840	259.633	265.864	102,4
7141	152	Drugi nedavčni prihodki	361.840	259.633	265.864	102,4
72	153	KAPITALSKI PRIHODKI	1.874.328	417.757	746.608	178,7
7200	155	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	1.537.642	406.692	735.929	181,0
7221	164	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	191.595	386	0	0,0
7222	165	Prihodki od prodaje premož.pravic in drugih neopr.sred.	145.091	10.679	10.679	100,0
73	166	PREJETE DONACIJE	0	0	0	-
74	176	TRANSFERNI PRIHODKI	8.739.102	11.231.038	12.811.368	114,1
740	177	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	8.697.196	11.164.886	12.811.368	114,8
7400	178	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	36.568	2.920.810	2.978.032	102,0
7401	179	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	8.660.628	8.244.075	9.833.336	119,3
7403		Prejeta sredstva iz javnih skladov za investicije	0	0	0	-
741	183	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA-KOHEZIJSKI SKLAD	41.906	66.152	0	0,0
7413	187	Prejeta sredstva iz državnega proračuna-Kohezijski sklad	41.906	66.152	0	0,0
78	192	PREJETA SREDSTVA IZ EU	169.583	265.585	4.876.573	1836,2
7830	209	Prejeta sredstva iz EU Kohezijski skladi	167.624	264.606	4.876.573	1843,0
7870	219	Prejeta sredstva od drugih EU institucij in iz drugih držav	1.958	979	0	0,0
	221	II. SKUPAJ ODHODKI	27.045.796	22.228.170	35.112.841	158,0
40	222	TEKOČI ODHODKI	6.129.683	6.796.493	6.674.632	98,2
400	223	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	1.816.093	1.843.698	1.846.280	100,1
4000	224	Plače in dodatki	1.587.856	1.577.524	1.580.679	100,2
4001	225	Regres za letni dopust	63.963	62.061	62.185	100,2
4002	226	Povračila in nadomestila	100.548	110.789	111.010	100,2
4003	227	Sredstva za delovno uspešnost	37.197	41.000	41.082	100,2
4004	228	Sredstva za nadurno delo	21.822	35.740	35.812	100,2
4009	230	Drugi izdatki zaposlenim	4.707	16.583	15.511	93,5
401	231	PRISPEVKI DELODAJALCA ZA SOCIALNO VARNOST	285.789	281.965	282.529	100,2
4010	232	Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	137.815	134.112	134.380	100,2
4011	233	Prispevki za zdravstveno zavarovanje	119.546	120.215	120.456	100,2
4012	234	Prispevki za zaposlovanje	963	895	896	100,2

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2021	Rebalans FN 2022	FN 2023	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
4013	235	Prispevki za starševsko varstvo	1.686	1.524	1.527	100,2
4015	236	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	25.779	25.219	25.270	100,2
402	237	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	3.664.350	4.033.118	4.121.615	102,2
4020	238	Pisarniški in splošni material in storitve	62.765	73.267	75.025	102,4
4021	239	Posebni material in storitve	16.740	18.000	18.432	102,4
4022	240	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	54.499	75.000	76.800	102,4
4023	241	Prevozni stroški in storitve	508	1.466	1.501	102,4
4024	242	Izdatki za službena potovanja	13.223	15.311	15.678	102,4
4025	243	Tekoče vzdrževanje	3.316.552	3.700.000	3.780.502	102,2
4026	244	Poslovne najemnine in zakupnine	17.357	20.961	21.464	102,4
4027	245	Kazni in odškodnine (poravnave)	0	0	0	-
4029	247	Drugi operativni odhodki	182.708	129.114	132.212	102,4
403	248	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	90.748	309.596	88.217	28,5
4031	250	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	25.617	42.605	52.021	122,1
4033	252	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	65.131	266.991	36.196	13,6
409	260	REZERVE	272.703	328.116	335.991	102,4
4093	264	Sredstva za posebne namene - rezervni sklad	272.703	328.116	335.991	102,4
4098	265	Rezervacije za kreditna tveganja	0	0	0	-
41	266	TEKOČI TRANSFERI	3.139.038	2.734.492	3.288.162	120,3
411	271	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	3.135.606	2.731.250	3.284.920	120,3
4119	280	Subjektne subvencije - drugi lastniki	205.081	282.943	299.721	105,9
4119	280	Tržne subvencije	2.910.762	2.441.308	2.978.031	122,0
4119	280	Drugi transferi posameznikom	19.763	7.000	7.168	102,4
4119	280	Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	0	0	0	-
413	282	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	3.432	3.242	3.242	100,0
4132	285	Tekoči transferi v javne sklade	298	0	0	-
4134	287	Tekoči transferi v državni proračun	3.134	3.242	3.242	100,0
42	295	INVESTICIJSKI ODHODKI	17.777.074	12.697.185	25.150.047	198,1
420	296	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	17.777.074	12.697.185	25.150.047	198,1
4200	297	Nakup zgradb in prostorov	90.000	460.010	12.430.096	2702,1
4201	298	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	-
4202	299	Nakup opreme	63.230	30.037	55.334	184,2
4204	901	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	15.841.323	8.529.795	9.098.291	106,7
4205	902	Investicijsko vzdrževanje in obnove	775.634	1.220.000	1.220.000	100,0
4206	903	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	50.039	909.610	400.000	44,0
4207	904	Nakup nematerialnega premoženja	88.665	90.365	92.534	102,4
4208	905	Študije o izvedljivosti projektov, proj. dokum., nadzor in invest. inž.	868.185	1.457.368	1.853.791	127,2
	928	III. PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	7.564.796	94.565	5.190.132	5488,4
B	RAČUN TERJATEV IN NALOŽB					
75	301	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	24.269	13.494	13.217	98,0
750	302	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	23.720	13.080	12.939	98,9
7500	303	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	23.720	13.080	12.939	98,9

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2021	Rebalans FN 2022	FN 2023	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
752	319	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	549	414	278	67,3
44	321	V. DANA POSOJILA	0	50.000	50.000	100
440	322	DANA POSOJILA	0	50.000	50.000	100
4400	323	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	0	50.000	50.000	100
	348	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA	24.269	-36.506	-36.783	100,8
C		RAČUN FINANCIRANJA				
50	351	VII. ZADOLŽEVANJE	9.750.893	4.029.640	8.545.475	212,1
500	352	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	9.750.893	4.029.640	8.545.475	212,1
5001	354	Najeti kratkoročni krediti pri poslovnih bankah	420.000	632.454	262.833	-
5001	354	Dolgoročni krediti pri SID banki	4.700.000	0	7.692.751	-
5003	356	Najeti dolgoročni krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	4.293.973	3.320.000	0	0,0
5003	356	Lastna udeležba - Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	336.921	77.187	589.891	764,2
55	364	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.163.919	3.898.569	3.318.560	85,1
550	365	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	2.163.919	3.898.569	3.318.560	85,1
5501	367	Odplačila kratkoročnih kreditov poslovnim bankam	0	0	632.454	-
5501	367	Odplačilo dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	558.140	667.231	981.412	147,1
5503	369	Odplačila dolgoročnih kreditov drugim domačim kreditodajalcem	1.397.373	1.593.552	1.667.394	104,6
5503	369	Vračila lastnih udeležb	208.406	1.637.786	37.300	2,3
	378	IX. NETO ZADOLŽEVANJE/ ODPLAČILO DOLGA	-7.586.974	-131.071	-5.226.915	3987,8
	379	X. POVEČANJE/ ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	46.447	0	0	-

2. Kadrovski načrt



**KADROVSKI NAČRT
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETI 2022 IN 2023**

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 2022 IN 2023**

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, 1.10.2021, 10. 5. 2022 ter 4. 7. 2022, določa 75 delovnih mest iz plačne skupine I in plačne skupine J.

2. člen

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. ZZS 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 – ZZDej-K, 49/18 in 66/19) in iz tretjega odstavka 34. člena Zakona o zdravstveni dejavnosti (Uradni list RS, št. 23/05 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 23/08, 58/08 – ZZdrS-E,		

77/08 – ZDZdr, 40/12 – ZUJF, 14/13, 88/16 – ZdZPZD, 64/17, 1/19 – odl. US, 73/19, 82/20, 152/20 – ZZUOOP, 203/20 – ZIUPOPDVE in 112/21 – ZNUPZ)		
10. Sredstva iz sistema javnih del	/	/
11. Sredstva raziskovalnih projektov in programov ter sredstva za projekte in programe, namenjene za internacionalizacijo in kakovost v izobraževanju in znanosti	/	/
Skupno število vseh zaposlenih (od 1. do 11. točke)	60	62
Skupno število zaposlenih pod 1., 2., 3. in 4. točko	60	62
Skupno število zaposlenih pod 5., 6., 7., 8., 9., 10. in 11. točko	/	/

Tabela 1

3. člen

NAZIV DELOVNEGA MESTA	Veljavna sistemizacija		Stanje 01.01.2022		Predvideno stanje na dan 01.01.2023	
	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. zapo.
Šodelavec 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	16	VII/1	13	VII/1	16
Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve – vodja službe	VII/1	1	VII/1	1	VII/1	1
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II	VII/2	1	VII/2	1	VII/2	1
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I	VII/2	5	VII/2	5	VII/2	4
Svetovalec direktorja za stanovanjske zadeve	VII/2	7	VII/2	6	VII/2	5
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		45

Tabela 2 - Struktura zaposlenih po izobrazbi v plačni skupini I

NAZIV DELOVNEGA MESTA	Veljavna sistemizacija		Stanje 01.01.2022		Predvideno stanje na dan 01.01.2023	
	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. zapo.
Samostojni strokovni sodelavec V	V	4	V	4	V	4
Sistemske administrator V	V	1	V	0	V	1
Višji referent VI (II)	VI	1	VI	0	VI	0
Glavni knjigovodja VI	VI	4	VI	3	VI	3
Finančnik VII/1	VII/1	3	VII/1	2	VII/1	3
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	1	VII/1	0	VII/1	0
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	1	VII/2	0
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. 2022 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 2022 in 2023 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 2022 in 2023 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.


 1 / JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MESTNE OBČINE LJUBLJANA
 Sašo RINK, univ. dipl. prav.
 DIREKTOR

Kadrovski načrt je objavljen na intranetni strani Sklada dne: 14.9.2022.