

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



Številka: 014-45/2018-1
Datum: 17. 5. 2018

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
Mestne občine Ljubljana za leto 2019
za leto 2019

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 2019.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- sklep št. 22/4 Nadzornega sveta JSS MOL
- Predlog Finančnega načrta JSS MOL za leto 2019

Številka: 060-2/18-22
Datum: 21. 05. 2018



Zadeva: Izpisek 22. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 22. seji dne 21. 05. 2018 ob obravnavi točke

Ad 4.

Finančni načrt JSS MOL za leto 2019

sprejel

SKLEP 22/4:

Nadzorni svet JSS MOL daje pozitivno mnenje k predlogu Finančnega načrta JSS MOL za leto 2019 in ga posreduje ustanovitelju v obravnavo in sprejem.

Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL



Izpisek:

- Mestni svet MOL
- Finančni sektor JSS MOL
- v arhiv

PREDLOG



**JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA**

**FINANČNI NAČRT
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

ZA LETO 2019

Maj 2018

Kazalo

I. UVOD	5
II. IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB.....	6
III. FINANČNI NAČRT	8
IV. PLANIRANI VIRI SREDSTEV	9
1. Prejemki iz lastnih sredstev	9
2. Transferni prihodki	10
3. Prejeta sredstva iz Evropske unije	11
4. Zadolževanje.....	12
V. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV	12
1. Investicijski odhodki	12
2. Drugi odhodki in izdatki.....	16
VI. PRIČAKOVANI REZULTATI	17
FINANČNI NAČRT JSS MOL ZA LETO 2019	19
KADROVSKI NAČRT	22

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.

Mestni svet MOL je na 21. seji 19. decembra 2016 sprejel Stanovanjski program MOL za leti 2017 in 2018, s katerim je konkretiziral stanovanjsko politiko občine in cilje, ki jih le-ta zasleduje. V letih 2017 in 2018 bo JSS MOL v okviru razpoložljivih sredstev sledil z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025² (v nadaljevanju: ReNSP15–25) zastavljenim temeljnim ciljem stanovanjske politike v državi. Nadaljuje z zagotavljanjem pestre in uravnotežene ponudbe primernih stanovanjskih enot in najemnikom zagotavljal trajno in varno rešitev stanovanjskega problema. V okviru cilja lažje dostopnosti do stanovanj bo podan poseben poudarek ranljivim skupinam prebivalstva, to je mladim, starejšim, invalidom in socialno najbolj ogroženim skupinam. V ta namen je v ReNSP15-25 predvideno tudi črpanje finančnih virov iz strukturnih skladov Evropske unije. JSS MOL bo nadaljeval z izvajanjem prenov, s katerimi se oživlja tudi degradirana območja namenjena stanovanjski gradnji, in pridobival stanovanjske enote z novogradnjami. Celovite prenovе bodo izvedene z upoštevanjem vseh ključnih elementov trajnostnega razvoja. Z omogočanjem stanovanjske mobilnosti, ki jo tekoče izvajamo z zamenjavami stanovanjskih enot, bomo poskušali doseči racionalnejšo izrabo stanovanjskih enot in s tem najemnikom omogočali preselitve v čim bolj primerne stanovanjske enote.

Investicije, v zvezi s katerimi se načrtuje poraba sredstev v letu 2019, so bile vključene v Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2017 in 2018. Ker se bo Stanovanjski program MOL za prihodnje (kot običajno dveletno) obdobje (torej za leti 2019 in 2020 skupaj) sprejemal konec leta 2018, se je v letu 2019 načrtovana poraba sredstev ocenila na podlagi terminskih planov posameznih investicijskih projektov, katerih aktivnosti so se izvajale v letu 2018, pa se njihovo nadaljevanje oziroma zaključek načrtuje v letu 2019. Potrebna finančna sredstva za stalne naloge so se ocenile na podlagi podatkov o porabljenih finančnih sredstvih za te naloge v preteklih letih.

Tako se bo v letu 2019 nadaljevalo z vsemi programi in nalogami stanovanjskega gospodarstva, ki so se izvajale v letu 2018, pa se v tem letu niso končale oziroma gre za stalne naloge s področja stanovanjskega gospodarstva. V letu 2019 se bo izvajalo tako tiste programe in naloge, ki so sestavni del proračuna, kakor tudi tiste, ki jih zajema Finančni načrt Javnega stanovanjskega sklada MOL. Načrtovane investicije bodo v prihodnosti v večji meri realizirane s strani JSS MOL, saj je MOL predvsem zaradi ekonomičnosti in enotnosti poslovanja posameznih subjektov, pretežni del svojih stanovanj in zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji že prenesla v namensko premoženje JSS MOL, po potrebi pa bo tovrstne prenose izvajala tudi v prihodnje. Zato bo v prihodnje JSS MOL večinoma

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

² Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Uradni list RS, št. 92/15).

nastopal kot investitor stanovanjske gradnje in prenove, MOL pa bo s kapitalskimi transferi sodelovala pri zaprtju finančnih konstrukcij za izvedbo teh projektov.

Tekom proračunskega leta 2018 je prišlo do sprememb, ki bistveno vplivajo na izvrševanje proračuna MOL za leto 2018. Izkazalo se je, da je potrebno v proračun tekočega leta vključiti določene nove projekte. Zaradi tega je potrebno uskladiti prejemke in izdatke glede na predvideno realizacijo do konca leta 2018. Potrebno je spremeniti tudi dinamiko plačil pri posameznih projektih glede na terminske plane projektov od leta 2018 dalje. Zaradi navedenega je pripravljen Odlok o rebalansu proračunu MOL za leto 2018 in Predlog Odloka o proračunu MOL za leto 2019. Ker se ob predlogu proračuna MOL sprejema tudi finančni načrt JSS MOL je pripravljen ta Predlog Finančnega načrta za leto 2019.

V tej fazi je Predlog Finančnega načrta JSS MOL za leto 2019 usklajen s Predlogom Odloka o proračunu MOL za leto 2019.

Priprava Predloga Finančnega načrta JSS MOL za leto 2019 temelji na Zakonu o javnih financah³ in podzakonskih aktih, ki izhajajo iz tega zakona. Pri pripravi je upoštevano Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnih in občinskih proračunov⁴ (v nadaljevanju: Navodilo).

V skladu z 2. členom Navodila ima sprememba finančnega načrta JSS MOL **splošni del**, ki ga sestavljajo:

- A. izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov po načelu denarnega toka,
- B. izkaz računa finančnih terjatev in naložb drugih uporabnikov in
- C. izkaz računa financiranja drugih uporabnikov.

Našteti izkazi so sestavljeni na obrazcih, ki jih določa Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava⁵. Zaradi preglednosti so v priloženih izkazih izpuščene vrstice (oz. konti) brez vrednosti.

V splošnem delu so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki JSS MOL prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava⁶.

V Predlogu Finančnega načrta JSS MOL za leto 2019 so v posameznih kolonah:

- 1. Realizacija za leto 2017,
- 2. Rebalans finančnega načrta za leto 2018 in
- 3. Finančni načrt za leto 2019.

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

Temeljni podlagi za pripravo Predloga Finančnega načrta JSS MOL za leto 2019 sta Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2017 in 2018, ki sledi temeljnim ciljem opredeljenim v ReNSP15-25 ter Predlog Odloka o proračunu MOL za leto 2019⁷. Investicije, v zvezi s katerimi se načrtuje poraba sredstev v letu 2019, so bile vključene v Stanovanjski program Mestne občine

³ Uradni list RS, št. 11/11-UPB4 ... 96/15 – ZIPRS1617.

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

⁵ Uradni list RS, št. 134/03 ... 75/17.

⁶ Uradni list RS, št. 112/09 ... 75/17.

⁷ Pripravljen za obravnavo na 35. seji MS MOL predvidoma 18. junija 2018.

Ljubljana za leti 2017 in 2018 in je načrtovana poraba sredstev v letu 2019 ocenjena na podlagi terminskih planov posameznih investicijskih projektov, ki se izvajajo v letu 2018 in se njihovo nadaljevanje načrtuje v letu 2019.

Poglavitna podlaga za izvajanje stanovanjskega programa je Stanovanjski zakon SZ-1⁸. Zakon predpisuje in določa vsa področja delovanja, ki izražajo javni interes na stanovanjskem področju.

Izhajajoč iz sprejete ReNSP15-25 smo pričakovali ustrezne, hitre in učinkovite sistemske zakonodajne spremembe, ki bodo ustvarile ustrezno podlago za povečanje prihodkov iz namenskega premoženja ter sistemsko financiranje stanovanjske gradnje tudi s strani države (oziroma vsaj aktivno sodelovanje države pri (so)financiranju stanovanjske gradnje). Vendar je bila v letu 2017 sprejeta le novela Stanovanjskega zakona – SZ-1C, ki velja od 17. 6. 2017 in ne prinaša sprememb v tem pogledu. Z novelo SZ-1C je odpravljena ugotovljena protiustavnost pri določanju višine subvencij za tržna najemna stanovanja, občinam, javnim stanovanjskim skladom ali neprofitnim stanovanjskim organizacijam se za lažje izvajanje nalog in pristojnosti po SZ-1 in podzakonskih predpisih omogoča brezplačna dostopnost do nekaterih obstoječih zbirk podatkov. S povečanjem obsega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov pa naj bi se nekoliko spodbudila graditev javnih najemnih stanovanj. Iz navedenega izhaja, da si bomo tudi v letu 2019 intenzivno prizadevali za sprejem ustreznih podlag za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev.

Temeljitejša prenova stanovanjske zakonodaje je v fazi izhodišč. Z namenom čimprejšnjega sprejema nove zakonodaje in ustreznih sprememb obstoječe zakonodaje, kot izhaja iz ReNSP156-25, bomo še naprej aktivno sodelovali z Ministrstvom za okolje in prostor in drugimi deležniki na stanovanjskem področju.

Predlog finančnega načrta JSS MOL za leto 2019 je pripravljen na osnovi sprejetih navodil⁹, sklenjenih pogodb ter ocene najverjetnejšega dogajanja v letu 2019 na osnovi poslovanja preteklih let in prvih štirih mesecih leta 2018.

Tudi v letu 2019 si bomo prizadevali, da bo obseg finančnih sredstev, na katerega lahko vplivamo, čim večji, poraba sredstev pa gospodarna in v skladu z veljavno zakonodajo.

Zaradi ekonomičnosti in enotnosti poslovanja na stanovanjskem področju je MOL v namensko premoženje JSS MOL že vložila pretežni del stanovanjskih nepremičnin in zemljišč, namenjenih stanovanjski gradnji, po potrebi pa bo z dokapitalizacijami nadaljevala. V Predlogu Odloka o proračunu MOL za leto 2019 je načrtovan denarni vložek občine v kapital oz. namensko premoženje JSS MOL v višini 6,5 mio evrov, s katerim bo JSS MOL izvajal načrtovane projekte pridobivanja javnih najemnih stanovanj.

Tudi v letu 2019 načrtujemo novo zadolževanje, predvsem iz aktualnega Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020¹⁰ Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS).

S ciljem pridobivanja dodatnih virov za projekte bo JSS MOL v letu 2018 ponovno oddal vlogo za črpanje sredstev iz Evropskega sklada za regionalni razvoj namenjenih mestom v delu prednostnih naložb 6.3. za *sanacijo degradiranih območij* za projekt »Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev«, ki zajema prenovo 30 stavb v tej soseski. Načrtujemo, da bo črpanje sredstev realizirano v letu 2019.

⁸ Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVETL, 57/08, 62/10 - ZUPJS, 56/11 - odl. US, 87/11 in 40/12 - ZUJF.

⁹ Navodila za pripravo rebalansa proračuna MOL za leto 2018 in pripravo Predloga proračuna MOL za leto 2019, Oddelka za finance in računovodstvo z dne 23. 4. 2018.

¹⁰ Uradni list RS št. 41/16.

Prednostne naloge za leto 2019 so zagotavljanje nemotenega poslovanja JSS MOL, sprotno izplačevanje subvencij najemnin za tržna in neprofitna stanovanja in upravljanje s stanovanjskim fondom na učinkovit in gospodaren način.

Tudi v letu 2019 se omogoča pestra stanovanjska ponudba. Nadaljevalo in razvijalo se bo že začete projekte pridobivanja stanovanjskih enot opredeljenih v Stanovanjskem programu MOL za leti 2017 in 2018.

Zaključili bomo izgradnjo stanovanjskega objekta Pečinska 2.

Nadaljevali bomo z izgradnjo stanovanjske soseske Brdo 2.

Nadaljevali bomo z razvojem projektov stanovanjske gradnje na naslednjih lokacijah: Rakova jelša II, Rakova jelša I, Jesihov štridon, Zelena jama – OPPN Zvezna, Povšetova, Litijska-Pesarska in Cesta španskih borcev, pridobivali zemljišča za razvoj novih stanovanjskih sosesk in skrbeli za ohranjanje obstoječega stanovanjskega najemnega fonda tako v okviru vzdrževalnih kot modernizacijskih in prenovitvenih del. Pri tem bo velik poudarek dan energetski učinkovitosti tako pri novogradnji, kot pri vzdrževanju obstoječega fonda.

III. FINANČNI NAČRT

Skupni načrtovani izdatki so načrtovani v višini 27.457.383 evrov in so uravnoteženi s prejemki, saj je za leto 2019 načrtovana poraba vseh presežkov preteklih let.

FINANČNI NAČRT JSS MOL ZA LETO 2019

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija FN 2017	Rebalans FN 2018	FN 2019	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	I. SKUPAJ PRIHODKI	14.914.723	21.992.191	22.267.155	101,3
	II. SKUPAJ ODHODKI	14.738.285	24.659.866	25.369.435	102,9
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	176.438	-2.667.675	-3.102.279	116,3
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	29.695	14.728	17.728	120,4
44	V. DANA POSOJILA	0	50.000	50.000	100,0
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	29.695	-35.272	-32.272	91,5
C	RAČUN FINANCIRANJA				
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	161.903	4.353.509	5.172.500	118,8
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.040.372	1.895.958	2.037.948	107,5
	IX. NETO ODPLAČILA DOLGA/ POVEČANJE ZADOLŽEVANJA (VII. - VIII.)	-1.878.468	2.457.551	3.134.552	127,5
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	15.106.321	26.360.428	27.457.383	104,2
	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)	16.778.657	26.605.824	27.457.383	103,2
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	-1.672.336	-245.396	0	0,0

V bilanci prihodkov in odhodkov načrtovani prihodki znašajo 22.267.155 evrov in so za 3.102.279 evrov nižji od načrtovanih odhodkov.

V računu finančnih terjatev in naložb so ocenjena vračila danih posojil v višini 17.728 evrov in so za 32.272 evrov manjša od načrtovanih danih posojil (50.000 evrov).

V bilanci C – Računu financiranja načrtujemo povečanje zadolžitve za 3.134.552 evrov. Redno bomo plačevali anuitete za že najeta posojila in se razdolžili za 2.037.948 evrov glavnice najetih dolgoročnih posojil ter glavnice lastnih udeležb. Načrtovana zadolžitev se bo povečala za vplačane lastne udeležbe uspešnih upravičencev na seznamih B 16. in 17. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem v višini 349.500 evrov in za novo dolgoročno zadolžitev v višini 4.823.000 evrov oz. skupaj 5.172.500 evrov.

IV. PLANIRANI VIRI SREDSTEV

Načrtovani viri sredstev so razvidni iz spodnje preglednice:

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2017	Rebalans FN 2018	FN 2019	Indeks
1	2	3	5	5	6=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	8.609.817	10.611.286	8.934.003	84,2
2	Transferni prihodki MOL	6.334.600	11.064.031	12.810.592	115,8
3	Transferni prihodki RS	0	49.740	108.058	217,2
4	Prejeta sredstva EU	0	281.861	432.230	153,3
5	Zadolževanje/lastne udeležbe	161.903	4.353.509	5.172.500	118,8
	Skupaj prejemki	15.106.321	26.360.428	27.457.383	104,2

Za leto 2019 so načrtovani prejemki v višini 27.457.383 evrov oz. 4,2 % več kot za leto 2018.

Prihodki iz lastnih sredstev so načrtovani v višini 8.934.003 evrov.

Načrtovani transferni prihodki iz občinskih proračunov znašajo 12.810.592 evrov, saj je načrtovan denarni vložek ustanovitelja MOL v namensko premoženje sklada v višini 6.500.000 evrov.

Pričakujemo, da bo vloga JSS MOL na 2. objavo prostih sredstev iz mehanizma CTN 6.3, pridobila potrditev, zato načrtujemo črpanje evropskih sredstev v ocenjeni višini 108.058 evrov iz državnega proračuna in 432.230 evrov iz sredstev Evropske unije.

S Predlogom Odloka o proračunu MOL za leto 2019 je JSS MOL za uravnavanje finančne likvidnosti dovoljeno kratkoročno zadolževanje do višine 2.000.000 evrov.

Načrtovano je novo dolgoročno zadolževanje v višini 5.172.500 evrov, in sicer za projekt izgradnje stanovanjske soseske Brdo 2.

V letu 2019 bomo nadaljevali z dodeljevanjem stanovanj upravičencem do neprofitnih najemnih stanovanj iz list B, ki morajo pred vselitvijo vplačati lastno udeležbo.

1. Prejemki iz lastnih sredstev

Prejemki iz namenskega premoženja JSS MOL, ki se zbirajo neposredno na transakcijskem računu javnega sklada za namenska sredstva, so za leto 2019 načrtovani v višini 8.934.003 evrov.

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2017	Rebalans FN 2018	FN 2019	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
7102	Prejete obresti	697	5	5	100,0
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	7.246.243	7.286.654	7.497.904	102,9
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	7.063	7.063	7.063	100,0
7141	Drugi nedavčni prihodki	254.155	238.876	241.241	101,0
72	Kapitalski prihodki	1.071.965	3.063.961	1.170.062	38,2
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	29.109	14.179	17.179	121,2
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	586	549	549	100,0
	Prihodki od namenskih sredstev	8.609.817	10.611.286	8.934.003	84,2

Zaradi zgodovinsko nizkih obrestnih mer na depozite so prihodki od **obresti** praktično izničeni.

Prihodke od **najemnin** ocenjujemo na 7.497.904 evrov, kar je 2,9 % več kot za predhodno leto. Na novo bodo vseljene stanovanjske enote na Zarnikovi 4, stanovanji soseski Polje IV in Pečinski 2. Ocenjujemo, da se bodo nadaljevale ugodne gospodarske razmere, kar bo vplivalo na umirjanje rasti oz. zmanjševanje števila upravičencev do subvencije neprofitne najemnine. Nadaljevali bomo s preverjanjem izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najema, posledica česar je, da se povečuje število obračunanih višjih tržnih 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.

Kapitalski prihodki so načrtovani v višini 1.170.062 evrov in sicer od prodaje zgradb in prostorov na naslednjih naslovih: Breg 8, Hrenova 8a, Vidovdanska 1 ter lekarna in knjižnica v stanovanjski soseski Polje IV.

Drugi nedavčni prihodki so prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnay, obratovalnih stroškov, zavarovalnin, unovčenih garancij in pogodbenih kazni ter drugi izredni prihodki, so načrtovani v višini 241.241 evrov.

Prejeta **vračila danih posojil** posameznikom za leto 2019 so ocenjena na osnovi izračuna zapadlosti obrokov po že sklenjenih pogodbah za dana stanovanjska posojila in ocenjeni vrednosti v letu 2018 na novo odobrenih posojil na 17.179 evrov.

Privatizacija stanovanj, ki se je pričela leta 1991, se je praktično iztekla in prihodki iz tega naslova za izvajanje stanovanjskega programa MOL postajajo zanemarljivi. Aktivni sta še 2 pogodbi za obročno odplačilo **kupnin iz naslova privatizacije**.

2. Transforni prihodki

- **Transforni prihodki iz občinskih proračunov**

Za leto 2019 so transforni prihodki iz občinskih proračunov načrtovani v višini 12.810.592 evrov, in sicer: 20.857 evrov iz proračunov drugih občin in 12.789.735 evrov iz proračuna MOL za leto 2019.

Višina načrtovanih pravic črpanja po proračunskih postavkah spremembe proračuna MOL za leto 2019 pri proračunskem uporabniku 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije je razvidna iz spodnje preglednice:

Zap. št.	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Prejeti transferi do 31.12.2017	Rebalans FN 2018	Predlog FN 2019	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/4
	1605	Spodbujanje stanovanj. gradnje	2.382.850	7.272.355	8.838.687	121,5
1	061001	Delovanje JSS MOL	2.109.952	2.140.029	2.214.361	103,5
2	061002*	Zagotavljanje najemnih stanovanj	157.141	0	0	-
3	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	70.638	106.826	106.826	100,0
4	061004	Povečanje namenskega premoženja v j. s.	0	5.000.000	6.500.000	130,0
5	061006	Obratovalni stroški, upravlj.in zavar. neprof.. najemnih stan. MOL	38.346	10.500	10.500	100,0
6	061007	Obratovalni str. in upravlj. neprof. stan. MOL- namenska sredstva	6.773	15.000	7.000	46,7
	2004	Socialno varstvo mater. ogroženih	3.931.850	3.770.819	3.951.048	104,8
7	106001*	Subvencije. neprofitnih najemnin	2.147.730	1.784.052	1.908.914	107,0
8	106003	Subvencije. tržnih najemnin	1.756.386	1.961.767	2.017.134	102,8
9	106004*	Izredne pomoči za stroške uporabe st.	27.733	25.000	25.000	100,0
	2201*	Servisiranje javnega dolga	12.960	60.355	10.265	17,0
10	017104*	Vračilo lastnih udeležb - obresti	1.617	11.600,0	1.870,0	16,1
11	017103*	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	11.343	48.755,0	8.395,0	17,2
12		Skupaj pror. postavke SRPI - JSS skupaj	6.327.660	11.103.529	12.800.000	115,3
13		Transferi JSS MOL iz proračuna tekočega leta¹¹	6.312.013	11.013.810	12.789.735	116,1
14		Prejeta sr. iz proračuna predhodnega leta	371	29.364	0,0	0,0
15		Transferi iz drugih občin	22.216	20.857	20.857	100,0
16		Skupaj prejeti transferi	6.334.600	11.064.031	12.810.592	115,8

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

Transferi prihodki državnega proračuna so načrtovani v okviru uspešnosti črpanja sredstev iz Kohezijskega sklada Evropske unije in so v tej fazi ocenjeni na 108.058 evrov in sicer iz mehanizma CTN Prednostne naložbe 6.3.

3. Prejeta sredstva iz Evropske unije

JSS MOL je v roku oddal vlogo na Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3. Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora objavljeno 26. 5. 2017 za pridobitev sredstev

¹¹ Vseh stanovanjskih sredstev proračuna MOL ne prejme JSS MOL v obliki tekočih, investicijskih in kapitalskih transferov, saj sredstva subvencij in izredne pomoči za najemnike v MOL-ovih stanovanjih ter vračila glavnice in obresti lastnih udeležb niso transferi prihodki JSS MOL (*delno ali v celoti niso transferi v JSS MOL).

za prenovo obstoječega naselja Cesta Španskih Borcev. Ker gre za zahteven projekt v okviru katerega je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje za 27 od skupno 30 stavb, vloga ni bila v roku dopolnjena. Načrtujemo prijavo na povabilo, ki bo predvidoma objavljeno v septembru 2018. Ocenjujemo, da bomo z vlogo uspeli in v letu 2019 črpali evropska sredstva za ta program.

Leto	Število enot	Evropska sredstva CTN	Sredstva RS	Lastni viri	Upravičeni stroški po CTN	Neupravičeni stroški
2018	30	432.230	108.058	547.936	1.088.224	0
SKUPAJ	30	432.230	108.058	547.936	1.088.224	0

4. Zadolževanje

S Predlogom Odloka o proračunu MOL za leto 2019 je JSS MOL za uravnavanje finančne likvidnosti dovoljeno kratkoročno zadolževanje do višine 2.000.000 evrov. Ocenjujemo, da ob zaključku leta 2019 JSS MOL ne bo imel najetega kratkoročnega posojila.

S Predlogom Odloka o proračuna MOL za leto 2019 je JSS MOL dovoljeno zadolževanje do 5.000.000 evrov. Poleg zgornje meje zadolžitve, ki je določena z Zakonom o javnih skladih – ZJS-1 v višini 10 % kapitala, v letu 2017 sprejeta novela Stanovanjskega zakona – SZ-1C dopušča dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada za namene povečanja fonda javnih najemnih stanovanj pri SSRS. Javni skladi lahko zadolženost povečujejo postopno po 2 % letno.

Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020¹² SSRS ponuja ugodne pogoje za najem posojila, zato in zaradi zakonskih določil, JSS MOL načrtuje novo zadolževanje v okviru tega programa. V letu 2019 je načrtovano črpanje posojila za izgradnjo stanovanjske soseske Brdo 2, ki bo predvidoma sklenjena v letu 2018.

V letu 2019 se bo nadaljevalo dodeljevanje stanovanj uspelim na 16. in 17. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Ocenjujemo, da bo uspelim upravičencem na seznamih B v letu 2019 dodeljeno 60 stanovanj in bodo vplačali lastne udeležbe v višini 349.500 evrov.

V. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV

JSS MOL bo sproti usklajeval porabo z realizacijo prihodkov. Finančna sredstva se bodo prvenstveno usmerjala za plačilo tekočih stroškov ter že prevzetih obveznosti. Glede na restriktivno politiko javne porabe bomo v letu 2019 sredstva prednostno zagotavljali za že prevzete obveznosti.

1. Investicijski odhodki

V finančnem načrtu je razvidna delitev sredstev po namenih, ki izhajajo iz ekonomske klasifikacije oz. enotnega kontnega načrta. Med odhodki so najpomembnejši investicijski odhodki, ki so namenjeni nakupu oz. gradnji osnovnih sredstev. Način zagotavljanja sredstev je odvisen od investitorja, in sicer ali je investitor MOL ali JSS MOL.

¹² Uradni list RS, št. 41/2016.

- **INVESTITOR MOL**

V spodnji preglednici so navedeni načrti razvojnih projektov, za katere so v Predlogu proračuna MOL za leto 2019 zagotovljene pravice črpanja.

NRP št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2017	Rebalans FN 2018	Predlog proračuna 2019	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
199	Nakup opreme in informatizacija	128.346	131.649	119.281	90,6
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	17.371	70.000	70.000	100,0
	SKUPAJ	145.717	201.649	189.281	93,9

NRP 7560-10-0199 Nakup opreme in informatizacija

V letu 2019 so sredstva namenjena za pridobitev nove opreme in dograjevanje obstoječih informacijskih sistemov. Slednje je nujno potrebno dograjevati v skladu s potrebami, ki se izkazujejo v spremembi zakonodaje, zahtev informacijske tehnologije, predvsem pa tudi internih potreb po optimizaciji delovnih procesov. Ob omejevanju zaposlovanja je večji obseg dela možno obvladati le z boljšo informacijsko podporo. Ocenjena vrednost investicij namenjenih v nakup opreme, pisarniškega pohištva, računalniške in komunikacijske opreme in posodobitve programske opreme potrebne za delovanje JSS MOL je 119.281 eurov.

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

V letu 2019 se bo vzdrževal obstoječi stanovanjski sklad v okviru finančnih možnosti. Načrtovana je sanacija in po potrebi modernizacija eno do dve stanovanji v lasti MOL, kjer je potrebna zamenjava dotrajanih inštalacij, stavbnega pohištva in talnih oblog, posodobitev kopalnice, ureditev ogrevanja in podobno. Poleg tega se bo nadaljevalo z v letu 2018 začeto rekonstrukcijo 2 poslovnih prostorov (pisarn), s skupno bruto tlorisno površino 263 m² na Kunaverjevi 12. Z rekonstrukcijo bodo pridobljene 3 stanovanjske enote (2 z neto površino 70 m² in 1 z neto površino 58 m²), ki bodo imele vhod neposredno z dvorišča.

V objektih, kjer se izvaja obnova lupin v okviru programa Ljubljana moje mesto kot solastnik zagotavljamo potrebni del sredstev. Za te namene se na proračunski postavki 061003 Gospodarjenje in prenove stanovanj MOL načrtujejo sredstva v višini 70.000 eurov.

- **INVESTITOR JSS MOL**

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

Zap.št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2017	Rebalans FN 2018	Predlog proračuna 2019	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje	663.640	800.000	800.000	100,0
2	Pečinska 2	8.439	338.988	319.991	94,4
3	Polje IV	325.736	4.799.000	500.000	10,4
4	Zelena jama - OPPN Zvezna	5.502	261.500	443.000	169,4
5	Nakupi zemljišč	0	0	500.000	-
6	Nakup stanovanj na trgu in menjave	404.270	3.643.725	0	0,0
7	Brdo 2	205.539	3.566.047	10.846.033	304,2

8	Cesta španskih borcev - nova soseska	78.662	0	0	-
9	Cesta španskih borcev - OPPN, cesta, parkirišča	0	217.228	724.000	333,3
10	Cesta španskih borcev - EU CTN	55.963	108.634	948.409	873,0
11	Rakova jelša I.	0	10.000	70.000	700,0
12	Rakova jelša II.	226.469	310.205	300.205	96,8
13	Jesihov štradon (OPN)	174.461	108.449	332.000	306,1
14	Nad motelom (OPPN)	0	0	0	-
15	Rentni odkup	0	50.000	50.000	100,0
16	Javno zasebno partnerstvo	51.200	75.000	75.000	100,0
17	Povšetova	2.150.269	20.000	150.000	750,0
18	Dravlje - EUP DR-224	0	10.000	115.000	1150,0
19	Litijska - Pesarska - EUP GO-297	0	308.300	115.000	37,3
20	OPPNdp 428 Tomačevo	0	0	65.000	-
	SKUPAJ	6.618.936	16.382.994	16.648.638	101,6

V nadaljevanju podajamo pojasnila za tiste projekte, pri katerih je za leto 2019 načrtovana poraba sredstev:

1. Prednostno poteka izvajanje prenove izpraznjenih stanovanjskih enot, tako da bodo stanovanja čim prej pripravljena za uspele na 16. in 17. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Skladno s finančnimi možnostmi in prioritetami se bo izvajalo tudi **investicijsko vzdrževanje** v zasedenih stanovanjih.
2. Predvidoma junija 2019 bomo zaključili projekt **Pečinska ulica 2**, ki obsega odstranitev obstoječe dotrajane enostanovanjske stavbe in novogradnjo stavbe s 6 stanovanjskimi enotami (v površini do cca 50 m²) s pripadajočo prometno, komunalno in zunanjo ureditvijo ter ureditvijo dovozne ceste.
3. Finančno bo zaključena izgradnja stanovanjsko poslovne soseske **Polje IV**, ki bo poleg stanovanjskega dela s 64 stanovanjskimi enotami obsegala tudi pritličje z javnim programom (knjižnico in lekarno) in bo izvedena v nizkoenergijskem standardu z uporabo visokokvalitetnih polizdelkov iz lesa.
4. Na lokaciji **Zelena jama - OPPN Zvezna** bomo nadaljevali z razvojem projekta lastne gradnje med 80 - 100 stanovanjskih enot (v odvisnosti od površine zemljišč, ki bodo vključena v območje OPPN). Po pripravi strokovnih podlag in sprejemu OPPN v letu 2018 je za leto 2019 načrtovano pridobivanje potrebne PGD in PZI dokumentacije.
5. Skrbno bomo spremljali ponudbo stavbnih **zemljišč** za izgradnjo neprofitnih stanovanjskih enot v prihodnosti (tako z namenom zaokroževanja lastništva zemljiških kompleksov, kjer že imamo v lasti določena zemljišča, kot z namenom pridobitve zemljišč na območjih, kjer nimamo lastništva zemljišč, pa na njih vidimo potencial za zagotavljanje neprofitnih stanovanjskih enot) za te namene načrtujemo 500.000 evrov.
6. Skrbno bomo spremljali ponudbe za **nakup stanovanj** na trgu in v primeru ugodne cene realizirali nakup.
7. V sodelovanju s SSRS se bo nadaljeval razvoj projekta **Brdo 2** na območju urejanja z oznako RD-466 OPN MOL – ID. V območju lastništva JSS MOL je predvidena izgradnja 174 stanovanjskih enot s skupno 9.288 m² neto uporabne tlorisne površine, na celotnem območju OPPN pa bo zgrajeno skupaj 651 stanovanjskih enot. Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja je bila na UE vložena v marcu 2018. Ob optimalnem poteku aktivnosti, ki so skladne z zastavljenim terminskim načrtom, bo izbrani izvajalec z GOI deli začel v oktobru 2018 in bodo predvidoma zaključena konec 2020.

8. Z razvojem **nove soseske** na lokaciji **Cesta španskih borcev** se bo nadaljevalo z zagotavljanjem ustreznih komunikacijskih povezav z javnim prometom (t.j. z izvedbo boljše cestne povezave območja z mestnimi vpadnicami).
9. Naselje obstoječih 92 stanovanjskih objektov na lokaciji **Cesta španskih borcev**, ki so delno v lasti JSS MOL, delno pa v lasti drugih fizičnih oseb, je z leti zaradi različnih nedovoljenih posegov postalo degradirano območje, ki ga je potrebno celovito prenoviti. Sestavni del te prenove je tudi preureditev obstoječih prometnih in zelenih površin ter obnova oz. dograditev ustrezne komunalne infrastrukture, ki bo omogočala priključitev obstoječih in predvidenih objektov. Projekt vodi OGD, JSS MOL pa sodeluje v delu, ki se nanaša na parkirišča in nadstrešnice. Po pridobljenem gradbenem dovoljenju v letu 2018 bomo ob rekonstrukciji ceste – v sodelovanju z OGD - začeli z urejanjem parkirnih mest z nadstrešnicami vzdolž obvodne ceste in aktivnosti zaključili v letu 2019.
10. Nadaljevali bomo z revitalizacijo, **obnovo in energetske sanacije** lastnih stanovanjskih enot v soseski **Cesta španskih borcev**. V 21 stanovanjskih enotah bomo izvedli investicijsko vzdrževalna dela ter pridobili gradbeno dovoljenje za izgradnjo novih prizidkov oziroma za legalizacijo že zgrajenih prizidkov. V 3 stanovanjskih enotah se bodo izvedla investicijsko vzdrževalna dela. Za 6 stanovanjskih enot se bodo pridobivala gradbena dovoljenja za nove prizidke k obstoječim stanovanjskim enotam. V atrijih pred vhodi v vse zgoraj navedene stanovanjske enote bodo postavljeni tipski nadstreški. Načrtujemo, da bomo del sredstev za ta projekt pridobili tudi v okviru prijave na drugi poziv ZMOS za sofinanciranje iz mehanizma CTN 6.3.
11. Na lokaciji Rakova jelša TR 355 je JSS MOL lastnik 16.803 m² zemljišča, na katerem je načrtovana izgradnja stanovanjske soseske **Rakova jelša I**, kjer je možna stanovanjska gradnja na pilotih. Po oceni, izdelani na podlagi OPN, je možno na tej lokaciji zgraditi 125 stanovanj. Po zaokrožitvi zemljišča in uskladitvi koncepta delitve zemljišča (del zemljišča za stanovanjsko zadruge, del za stanovanja za mlade in del za neprofitna najemna stanovanja) bo v letu 2018 oz. 2019 začel in izveden javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve in izbiro izdelovalca projektne dokumentacije. V letu 2019 se načrtuje tudi pridobitev gradbenega dovoljenja in začetek gradnje.
12. Nadaljevali bomo z razvijanjem stanovanjske soseske **Rakova jelša II**, kjer se načrtuje gradnja 156 stanovanj v petih večstanovanjskih objektih A1, A2, B1, B2, B3 in objekta C, kjer bo umeščen večnamenski prostor lokalne skupnosti, gostinski in storitveni program. Po pridobljeni PGD dokumentaciji in pridobitvi okoljevarstvenega soglasja bomo predvidoma v začetku leta 2019 oddali zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja.
13. Po že izvedeni zaokrožitvi lastništva zemljišč v letih 2017 in 2018 in po dokončanju ureditve katastrskega stanja in po izvedbi javnega natečaja za izbiro najprimernejše arhitekturne rešitve in izbiro izvajalca projektne dokumentacije za izgradnjo stanovanjske soseske **Jesihov štrdon**, kjer bo po grobih ocenah možno zgraditi okrog 60 stanovanj, se bo v letu 2019 izdelovala projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja. Ob optimalnem poteku aktivnosti bi izbrani izvajalec GOI del začel z deli v marcu 2020.
14. Na lokaciji **Nad motelom** (v območju urejanja TR-358, TR-405 in TR-425) je po veljavnem prostorskem načrtu MOL predvidena stanovanjska gradnja. Območje se skladno z OPN MOL ID, ureja z OPPN, zato je JSS MOL skupaj z drugim večjim lastnikom naročil izdelavo strokovnih podlag in variantnih rešitev, ki so bile predstavljene investitorjema. Odločitev o nadaljevanju razvoja projekta je odvisna tudi od dinamike in načina reševanja problematike obremenitve s hrupom (postavitev protihrupne ograje ob južni obvoznici), saj je del območja (v katerega je vključen tudi večji del zemljišč v lasti JSS MOL) glede na izdelane strokovne ocene obremenitve s hrupom in zasnove protihrupne zaščite prekomerno obremenjen s hrupom.
15. Po že znanem modelu **rentnega odkupa** bo objavljeno javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let.
16. Po že utečenem modelu nakupa stanovanj v obliki **deljenega lastništva** v javno zasebnem partnerstvu, bomo izvedli javni razpis v okviru razpoložljivih finančnih sredstev. Poglavitni

pogoji za vstop v ta model so stalno prebivališče v MOL in dohodki, ki so predpisani za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja na listi B.

17. Po realizaciji odkupa zemljišč na lokaciji **Povšetova** od družb v stečaju je JSS MOL lastnik več zemljišč, ki so trenutno v začasni uporabi JP Snaga d.o.o.. Pod predpostavko, da bi uspeli pridobiti v last tudi zemljišča, ki so trenutno v lasti JP Snaga d.o.o., bi zaokrožili lastništvo na zemljiščih, na katerih bi lahko (po sprejemu OPPN) po zelo grobi oceni zgradili okoli 400 stanovanj. V letu 2018 načrtujemo sredstva za pridobitev gradbenega dovoljenja za rušitev objektov na Potočnikovi ulici in sredstva za pridobitev strokovnih podlag (preveritev pozidav) za predmetno lokacijo.
18. Za zemljišča na lokaciji **Dravlje - (EUP DR-224)** je JSS MOL predlagal spremembo podrobne namenske rabe v rabo, primerno za gradnjo večstanovanjskih stavb za neprofitni najem. V javno razgrnjenem osnutku Odloka o spremembah in dopolnitvah OPN ID, je bila na zemljišču predvidena podrobna namenska raba SS_{cv} (Pretežno večstanovanjske površine), s pogojem, da se v sklopu gradnje zagotovi tudi parkirišča za sosednje objekte. V letu 2019 načrtujemo porabo sredstev za izvedbo javnega natečaja za izbiro najboljše urbanistično arhitekturne rešitve,
19. Zemljišči na lokaciji **Litijska – Pesarska** ležita v EUP GO-297, kjer je s trenutno veljavnim OPN ID opredeljena podrobna namenska raba BC (športni centri). V razgrnjenem osnutku Odloka o spremembah in dopolnitvah OPN ID je za obravnavano območje predvidena podrobna namenska raba Cu (Osrednja območja centralnih dejavnosti), z objekti do višine P+3. V letu 2019 načrtujemo porabo sredstev za izvedbo javnega natečaja za izbiro najboljše urbanistično-arhitekturne rešitve.
20. Na posameznih zemljiščih v območju OPPNdp **428 Tomačevo** bo, po prometni in komunalni ureditvi območja, možno zgraditi 37 stanovanjskih enot za oddajo v neprofitni najem. Ker so bili predlogi JSS MOL v postopku izdelave navedenega OPPNdp, ki bo predvidoma stopil v veljavo v juniju 2018, upoštevani, načrtujemo v letu 2019 porabo sredstev za izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

2. Drugi odhodki in izdatki

Sredstva za delovanje JSS MOL zagotavlja ustanovitelj v proračunu za leto 2019 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 2.095.080 evrov. Od tega za plače in prispevke 1.860.922 evrov.

Sredstva za **izdatke za blago in storitve** so načrtovana v višini na 3.895.831 evrov. Največji delež predstavljajo izdatki za tekoče vzdrževanje (konto 4025) stanovanjskega fonda, stroške upravnikov ter zavarovanje in podobno v višini 3.542.557 evrov. Med izdatke za blago in storitve sodijo tudi stroški za pisarniški material in druge storitve, posebne materiale in storitve, stroški za komunikacije, prevozni stroški, stroški izvršb in sodni stroški ter drugi operativni odhodki.

Za plačilo **obresti** poslovnim bankam in SSRS ter obresti na vrnjene lastne udeležbe načrtujemo sredstva v višini 172.236 evrov.

Konec leta 2017 je bil **rezervni sklad** oblikovan v višini 315.000 evrov. Za nadomeščanje medletne porabe sredstev rezervnega sklada v letu 2019 ocenjujemo, da bo potrebno 314.638 evrov ter, da konec leta 2019 ne bo potrebno povečanje oblikovanega rezervnega sklada.

Rezervacije za kreditna tveganja so bile prvič oblikovane v letu 2006. Ker se je povečala skrbnost pri dodeljevanju posojil in zmanjševal obseg posojil, ocenjujemo, da bodo oblikovane rezervacije v višini 164.415 evrov zadostne. Po sedanji normativni ureditvi oblikovanja rezervacij za kreditna tveganja povečanje ni načrtovano.

Sredstva za **tekoče transfere posameznikom**, kamor sodijo subvencije tržnih najemnin, subvencije za neprofitne najemnine izplačane drugim lastnikom, izredne pomoči ter razne odškodnine, se povečujejo na 2.287.888 evrov.

Kot **drugi tekoči transferi** so prikazana sredstva kupnin iz privatizacije, ki se skladno z zakonskimi določili mesečno odvajajo Slovenskemu državnemu holdingu (10 % kupnin) ter plačilo 2 % davka na promet nepremičnin in so ocenjeni v višini 3.317 evrov.

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

Za **odplačilo dolga** za najeta posojila in vračila lastnih udeležb so načrtovana sredstva v višini 2.037.948 evrov.

Za uravnavanje finančne likvidnosti se načrtuje najem revolving posojila do višine 2.000.000 evrov, ob zaključku leta 2019 JSS MOL ne bo imel najetega kratkoročnega posojila.

VI. PRIČAKOVANI REZULTATI

Tudi v letu 2019 se omogoča pestra stanovanjska ponudba. Nadaljuje in razvija se že začete projekte pridobivanja stanovanjskih enot opredeljenih v Stanovanjskem programu MOL za leti 2017 in 2018.

Zaključili bomo izgradnjo stanovanjskega objekta Pečinska 2.

Nadaljevali bomo z izgradnjo stanovanjske soseske Brdo 2.

Nadaljevali bomo z razvojem projektov stanovanjske gradnje na naslednjih lokacijah: Rakovi jelši II, Rakova jelša I, Jesihov štradon, Zelena jama – OPPN Zvezna, Povšetova, Litijska-Pesarska, Dravlje, Tomačevo in Cesta španskih borcev, pridobivali zemljišča za razvoj novih stanovanjskih sosesk in skrbeli za ohranjanje obstoječega stanovanjskega najemnega fonda tako v okviru vzdrževalnih kot modernizacijskih in prenovitvenih del. Pri tem bo velik poudarek dan energetske učinkovitosti tako pri novogradnji kot pri vzdrževanju obstoječega fonda.

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

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

Nadaljevali bomo z dodeljevanjem stanovanj uspelim upravičencem na 16. in 17. javnem razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in drugim upravičencem skladno s Stanovanjskim programom MOL.

Izvajali bomo dodelitve stanovanj uspelim na 1. javnem razpisu za dodelitev stanovanj z neprofitno najemnino mladim do 29. leta starosti. Za potrebe tega razpisa bo predvidena dodelitev okrog 30 stanovanj, ki jih bo JSS MOL predvidoma pridobil po modelu javno-zasebnega partnerstva (t.j. na podlagi vabila k oddaji ponudb JSS MOL za izročitev stanovanj JSS MOL z namenom, da jih JSS MOL odda v najem).

Predvidoma bomo konec leta 2019 objavili 18. Javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Dodeljevanje hišniških stanovanj bo potekalo v sodelovanju z Oddelkom za predšolsko vzgojo in izobraževanje MOL na podlagi Pravilnika o oddajanju hišniških stanovanj MOL v najem, dodeljevanje službenih stanovanj pa bo potekalo na podlagi Pravilnika o oddajanju službenih stanovanj MOL v najem.

Bivalne enote bodo dodeljene tistim iz seznama upravičencev, katerih socialna problematika bo najhujša. Predlog dodelitve pripravi komisija za dodeljevanje bivalnih enot.

Zaradi spremenjenih družinskih razmer in z namenom racionalne izrabe stanovanj, tako da bodo najemniki zasedali primerno velika stanovanja glede na število članov gospodinjstva, ter upošteva je njihove gmotne razmere ter čakalno dobo, bomo izvajali zamenjave stanovanj skladno s pravilnikom o zamenjavah stanovanj.

Skrbeli bomo za ohranjanje in socialno vzdržnost najemnih razmerij.

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

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

Sašo RINK
DIREKTOR



Priloge:

Finančni načrt:

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

FINANČNI NAČRT JSS MOL ZA LETO 2019

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2017	Rebalans FN 2018	Finančni načrt 2019	Indeks Fin/Reb.
1	2	3	4	6	7	7=6/5
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV					
	101	I. SKUPAJ PRIHODKI	14.914.723	21.992.191	22.267.155	101,3
	102	TEKOČI PRIHODKI	7.508.158	7.532.598	7.746.213	102,8
71	140	NEDAVČNI PRIHODKI	7.508.158	7.532.598	7.746.213	102,8
710	141	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	7.246.940	7.286.659	7.497.909	102,9
7102	144	Prihodki od obresti	697	5	5	100,0
7103	145	Prihodki od premoženja	7.246.243	7.286.654	7.497.904	102,9
713	150	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	7.063	7.063	7.063	100,0
714	151	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	254.155	238.876	241.241	101,0
7141	153	Drugi nedavčni prihodki	254.155	238.876	241.241	101,0
72	154	KAPITALSKI PRIHODKI	1.071.965	3.063.961	1.170.062	38,2
720	155	PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	1.071.965	3.063.961	1.170.062	38,2
7200	156	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	896.260	649.198	1.170.062	180,2
7221		Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	175.704	2.414.762		0,0
7222		Prihodki od prodaje premož. pravic in drugih neopr. sred.	0	0	0	-
73		PREJETE DONACIJE	0	0	0	-
74	177	TRANSFERNI PRIHODKI	6.334.600	11.113.771	12.918.650	116,2
740	178	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	6.334.600	11.064.031	12.810.592	115,8
7401	180	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	6.334.600	11.064.031	12.810.592	115,8
741		PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA-KOHEZIJSKI SKLAD	0	49.740	108.058	217,3
7413		Prejeta sredstva iz državnega proračuna-Kohezijski sklad	0	49.740	108.058	217,3
78		PREJETA SREDSTVA IZ EU	0	281.861	432.230	153,4
7830		Prejeta sredstva iz EU Kohezijski skladi	0	281.861	432.230	153,4
	217	II. SKUPAJ ODHODKI	14.738.285	24.659.866	25.369.435	102,9
40	218	TEKOČI ODHODKI	5.577.496	5.819.329	6.243.627	107,3
400	219	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	1.534.931	1.559.469	1.604.976	102,9
4000	220	Plače in dodatki	1.335.682	1.363.731	1.406.007	103,1
4001	221	Regres za letni dopust	45.806	52.815	52.815	100,0
4002	222	Povračila in nadomestila	90.628	92.259	93.920	101,8
4003	223	Sredstva za delovno uspešnost	15.495	15.820	16.310	103,1
4004	224	Sredstva za nadurno delo	26.519	27.076	27.916	103,1
4009	226	Drugi izdatki zaposlenim	20.802	7.768	8.009	103,1
401	227	PRISPEVKI DELODAJALCA ZA SOCIALNO VARNOST	235.663	253.676	255.946	100,9
4010	228	Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	123.442	126.034	127.269	101,0

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2017	Rebalans FN 2018	Finančni načrt 2019	Indeks Fin/Reb.
1	2	3	4	6	7	7=6/5
4011	229	Prispevki za zdravstveno zavarovanje	101.312	103.440	104.453	101,0
4012	230	Prispevki za zaposlovanje	817	834	842	101,0
4013	231	Prispevki za starševsko varstvo	1.429	1.459	1.473	101,0
4015	232	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	8.664	21.909	21.909	100,0
402	233	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	3.420.448	3.588.937	3.895.831	108,6
4020	234	Pisarniški in splošni material in storitve	50.796	53.446	54.568	102,1
4021	235	Posebni material in storitve	8.742	14.683	15.683	106,8
4022	236	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	59.621	40.450	42.450	104,9
4023	237	Prevozni stroški in storitve	288	978	979	100,1
4024	238	Izdatki za službena potovanja	11.899	14.064	14.359	102,1
4025	239	Tekoče vzdrževanje	3.107.467	3.244.058	3.542.557	109,2
4026	240	Poslovne najemnine in zakupnine	26.482	27.982	29.253	104,5
4027	241	Kazni in odškodnine (poravnave)	0	0	0	-
4028	242	Davek na izplačane plače	0	0	0	-
4029	243	Drugi operativni odhodki	155.152	193.276	195.982	101,4
403	244	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	152.136	156.997	172.236	109,7
4031	246	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	44.166	46.666	54.905	117,7
4033	248	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	107.970	110.331	117.331	106,3
409	256	REZERVE	234.317	260.250	314.638	120,9
4093	260	Sredstva za posebne namene - rezervni sklad	232.587	260.250	314.638	120,9
4098		Rezervacije za kreditna tveganja	1.730	0	0	-
41	262	TEKOČI TRANSFERI	1.924.606	2.255.894	2.287.888	101,4
411	267	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	1.923.324	2.251.023	2.284.571	101,5
4119	276	Drugi transferi posameznikom	1.923.324	2.251.023	2.284.571	101,5
413	278	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	1.282	4.871	3.317	68,1
4132	281	Tekoči transferi v javne sklade	267	1.629	75	4,6
4133	282	Tekoči transferi v javne zavode	0	0	0	-
4134	283	Tekoči transferi v državni proračun	1.015	3.242	3.242	100,0
42	291	INVESTICIJSKI ODHODKI	7.236.183	16.584.643	16.837.919	101,5
420	292	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	7.236.183	16.584.643	16.837.919	101,5
4200	293	Nakup zgradb in prostorov	455.470	3.768.725	125.000	3,3
4201	294	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	-
4202	295	Nakup opreme	66.910	41.507	41.507	100,0
4203	296	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0	0	-
4204	297	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	2.756.232	8.396.605	13.187.634	157,1
4205	298	Investicijsko vzdrževanje in obnove	673.395	800.000	800.000	100,0
4206	299	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	2.481.735	1.687.331	500.000	29,6

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2017	Rebalans FN 2018	Finančni načrt 2019	Indeks Fin/Reb.
1	2	3	4	6	7	7=6/5
4207	900	Nakup nematerialnega premoženja	114.723	90.142	77.774	86,3
4208	901	Študije o izvedljivosti projektov, proj. dokum., nadzor in invest. inž.	687.718	1.800.333	2.106.004	117,0
	923	III. PRESEŽEK/ PRIMANJKLJAJ ODHODKOV NAD PRIHODKI	-176.438	2.667.675	3.102.279	116,3
B RAČUN TERJATEV IN NALOŽB						
75	301	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	29.695	14.728	17.728	120,4
750	302	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	29.109	14.179	17.179	121,2
7500	303	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	29.109	14.179	17.179	121,2
752	318	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	586	549	549	100,0
44	319	V. DANA POSOJILA	0	50.000	50.000	100,0
440	320	DANA POSOJILA	0	50.000	50.000	100,0
4400	321	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	0	50.000	50.000	100,0
		VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA	29.695	-35.272	-32.272	91,5
C RAČUN FINANCIRANJA						
50	351	VII. ZADOLŽEVANJE	161.903	4.353.509	5.172.500	118,8
500	352	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	161.903	4.353.509	5.172.500	118,8
5001	354	Najeti kratkoročni krediti pri poslovnih bankah	0	0	0	-
5003	355	Najeti dolgoročni krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	0	4.207.884	4.823.000	114,6
5003	356	Lastna udeležba - Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	161.903	145.625	349.500	240,0
55	364	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.040.372	1.895.958	2.037.948	107,5
550	365	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	2.040.372	1.895.958	2.037.948	107,5
5501	367	Odplačila kratkoročnih kreditov poslovnim bankam	0	0	0	-
5501		Odplačilo dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	558.140	578.140	578.140	100,0
5503	369	Odplačila dolgoročnih kreditov drugim domačim kreditodajalcem	1.174.989	1.230.311	1.302.152	105,8
5503	369	Vračila lastnih udeležb	307.243	87.508	157.657	180,2
	378	IX. ZADOLŽEVANJE/NETO ODPLAČILO DOLGA	-1.878.468	2.457.551	3.134.552	127,6
	380	X. POVEČANJE/ ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	-1.672.336	-245.396	0	0,0



KADROVSKI NAČRT
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

Maj 2018

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), Zakona o izvrševanju proračunov RS za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 71/17 in spremembe), Uredbe o načinu priprave kadrovskih načrtov posrednih uporabnikov proračuna in metodologiji spremljanja njihovega izvajanja za leti 2018 in 2019 (Uradni list RS, št. 3/18, v nadaljevanju Uredba) 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 2018 IN 2019**

1. člen

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana z dne 30.7.2008 in sprememb, objavljenih 8.7.2009, 29.1.2010, 13.4.2010, 21.2.2011, 16.12.2011, 28.3.2014, 30.5.2014, 05.8.2015, 31.3.2016, 1.6.2016, 9.1.2017, 30.3.2017, 13.6.2017, 30.08.2017, 28.9.2017, 22.12.2017 ter 5.3.2018, določa 75 delovnih mest iz plačne skupine I in plačne skupine J.

2. člen

Kadrovski načrt:

VIR FINANCIRANJA	Število zaposlenih 1. januarja tekočega leta	Dovoljeno ali ocenjeno število zaposlenih 1. januarja naslednjega leta
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 in sredstva prejetih donacij	/	/
7. Sredstva Evropske unije ali drugih mednarodnih virov skupaj s sredstvi sofinanciranja iz državnega proračuna	/	/

8. Sredstva ZZZS za zdravnike pripravnike in specializante, zdravstvene delavce pripravnike, zdravstvene sodelavce pripravnike; sredstva raziskovalnih projektov in programov ter sredstva za projekte in programe, namenjene internacionalizaciji ter kakovosti izobraževanja in znanosti (namenska sredstva)	/	/
9. Sredstva iz sistema javnih del	/	/
10. Sredstva za zaposlene na podlagi Zakona o ukrepih za odpravo posledic žleda med 30. januarjem in 10. februarjem 2014 (Uradni list RS, št. 17/14)	/	/
Skupno število vseh zaposlenih pod točkami (od 1. do 10. točke)	60	62
Skupno število zaposlenih pod točkami 1, 2, 3, in 4	60	62
Skupno število zaposlenih pod točkami 5, 6, 7, 8, 9 in 10	/	/

Tabela 1 – po Uredbi

3. člen

NAZIV DELOVNEGA MESTA	Veljavna sistemizacija		Stanje 01.01.2018		Predvideno stanje na dan 01.01.2019	
	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	14	VII/1	14	VII/1	14
Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve – vodja službe	VII/1	2	VII/1	2	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	5	VII/2	7
Svetovalec direktorja za stanovanjske zadeve	VII/2	7	VII/2	6	VII/2	5
Svetnik za stanovanjske zadeve – vodja službe	VII/2	4	VII/2	4	VII/2	5

Svetnik za stanovanjske zadeve	VII/2	6	VII/2	4	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		46

Tabela 2 - Struktura zaposlenih po izobrazbi v plačni skupini I

NAZIV DELOVNEGA MESTA	Veljavna sistemizacija		Stanje 01.01.2018		Predvideno stanje na dan 01.01.2019	
	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)	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	0
Glavni računovodja VII/2 – vodja službe	VII/2	1	VII/2	1	VII/2	1
SKUPAJ		24		16		16

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. 2018 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 2018 in 2019 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 2018 in 2019 se bo prilagajala potrebam sprememb zakonodaje kakor tudi izvajanju ostalih del in nalog. Za vse zaposlitve se v skladu z Zakonom o

uravnoveženju javnih financ 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: 22.5.2018.