

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



Številka: 014-146/2020-1
Datum: 8. 12. 2020

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 2021

POROČEVALCA: Sašo RINK, direktor JSS MOL
Irena Nelec, vodja Finančnega sektorja JSS MOL

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za finance

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2021.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- sklep št. 13/4 Nadzornega sveta JSS MOL
- Predlog Finančnega načrta JSS MOL za leto 2021

Številka: 900-14/2020
Datum: 8. 12. 2020



Zadeva: Izpisek 13. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 13. seji dne 8. 12. 2020 ob obravnavi točke

Ad 4.

Finančni načrt JSS MOL za leto 2021

sprejel

SKLEP 13/4:

Nadzorni svet JSS MOL daje pozitivno mnenje k predlogu Finančnega načrta JSS MOL za leto 2021 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 2021

December 2020

Kazalo

I. UVOD	5
II. IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB.....	6
III. FINANČNI NAČRT	7
IV. PLANIRANI VIRI SREDSTEV.....	8
1. Prejemki iz lastnih sredstev	8
2. Transferni prihodki iz občinskih proračunov.....	9
3. Prejeta sredstva iz Evropske unije	10
4. Zadolževanje.....	10
V. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV.....	11
1. Investicijski odhodki	11
2. Drugi odhodki in izdatki.....	13
VI. PRIČAKOVANI REZULTATI	14
FINANČNI NAČRT JSS MOL ZA LETO 2021.....	17
KADROVSKI NAČRT JSS MOL	20

I. UVOD

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) je v skladu z Zakonom o javnih skladih z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana¹ ustanovila javni finančni in nepremičninski sklad Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL), ki je 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.

Projekti, v zvezi s katerimi se načrtuje poraba sredstev v letu 2020, so vključeni v Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022, ki je bil sprejet na 3. seji Mestnega sveta MOL v aprilu 2019. Načrtovani projekti pridobivanja stanovanjskih enot se v večji meri izvajajo v investitorstvu 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 oz. bo MOL v obliki kapitalskih transferov pomagala zapreti finančno konstrukcijo za izvedbo teh projektov.

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 je bil pripravljen na podlagi določil Stanovanjskega zakona - SZ-1 in njegovih podzakonskih aktov ter ob upoštevanju načel in usmeritev iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljevanju ReNSP15–25), ki je bila sprejeta konec leta 2015.

Osnutek Stanovanjskega zakona (SZ-2), ki ga je dalo Ministrstvo za okolje in prostor v javno obravnavo 14. 10. 2019, je nova vlada na osnovi Koalicijske pogodbe o sodelovanju v Vladi Republike Slovenije 2020 – 2022 opustila. V juliju je bil do 20. 8. 2020 dan v javno obravnavo predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona – SZ-1E, ki predlaga najnujnejše spremembe SZ-1. Po napovedih naj bi bil SZ-1E sprejet v prvem četrtletju 2021. Novosti, ki naj bi bile uveljavljene z novelo SZ-1E, niso upoštevane pri pripravi tega dokumenta.

Sprejeti ukrepi za preprečitev širjenja nalezljive bolezni ter ukrepi za omilitev posledic razglasitve epidemije bolezni COVID-19 do novembra 2020 niso imeli pomembnega vpliva na poslovanje JSS MOL in izvajanje načrtovanih aktivnosti, zato ocenjujemo, da se stanje glede tega v letu 2021 ne bo bistveno spremenilo.

V tej fazi je Predlog Finančnega načrta JSS MOL za leto 2021 usklajen s Predlogom Odloka o rebalansu proračunu MOL za leto 2021, ki bo predvidoma obravnavan na seji Mestnega sveta MOL v januarju 2021.

Priprava Finančnega načrta JSS MOL za leto 2021 temelji na Zakonu o javnih financah² in podzakonskih aktih, sprejetih na njegovi podlagi. Pri pripravi je upoštevano Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnih in občinskih proračunov³ (v nadaljevanju: Navodilo).

Veljavni Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2020 in 2021⁴ posredne proračunske uporabnike napotuje na pripravo kadrovskega načrta in spremljanje njegovega izvajanja v skladu z vladno uredbo⁵, zato je priloga finančnega načrta tudi kadrovski načrt za leto 2021.

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

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

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

⁴ Uradni list RS, št. 75/19, 61/20 – ZDLGPE in 133/20.

⁵ Uredba o načinu priprave kadrovskih načrtov posrednih uporabnikov proračuna in metodologiji spremljanja njihovega izvajanja za leti 2020 in 2021 (Uradni list RS, št. 3/20).

Finančni načrt JSS MOL, skladno z Navodilom, vsebuje samo splošni del, v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki JSS MOL prikazani po ekonomski klasifikaciji, upoštevaje enotni kontni načrt, ki ga določa Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava⁶.

Sestavljajo ga naslednji izkazi:

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

Našteti izkazi so sestavljeni na obrazcih, ki jih določa Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava⁷. Zaradi preglednosti so v priloženih izkazih praviloma izpuščene vrstice (oz. konti) brez vrednosti.

V skladu z Navodilom so v finančnem načrtu JSS MOL za leto 2021 v posameznih kolonah:

- 1. Realizacija finančnega načrta za leto 2019,
- 2. Ocena realizacije finančnega načrta za leto 2020 (ki je enaka sprejetemu Rebalansu FN 2020) in
- 3. Finančni načrt za leto 2021.

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

II. IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB

Finančni načrt JSS MOL za leto 2021 je pripravljen na osnovi prejetih navodil⁸, sklenjenih pogodb ter ocene najverjetnejšega dogajanja v letu 2021 na osnovi poslovanja preteklih let in v prvih desetih mesecih leta 2020.

Tudi v letu 2021 si bomo prizadevali, da bo obseg finančnih sredstev, na katerega lahko vplivamo, čim večji, poraba sredstev pa gospodarna in v skladu z veljavno zakonodajo. Tako bomo v letu 2021 v stanovanjski soseski Novo Brdo E1 začeli z oddajo parkirnih mest ločeno od stanovanjskih enot po enotni ceni.

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 proračun MOL za leto 2021 je načrtovan denarni vložek občine v kapital oz. namensko premoženje JSS MOL v višini 7.070.000 evrov, s katerim bo JSS MOL izvajal načrtovane projekte pridobivanja javnih najemnih stanovanjskih enot.

Novo zadolževanje se načrtuje pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS) iz aktualnega programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in drugih posojilodajalcev v odvisnosti od pogojev v času najema posojila.

S ciljem pridobivanja dodatnih virov za projekte JSS MOL kandidira za pridobitev 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

⁶ Uradni list RS, št. 112/09 ... 82/187.

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

⁸ Navodila za pripravo rebalansa proračuna MOL za leto 2021 ter Osnutka proračuna MOL za leto 2022 ter Osnutka proračuna MOL za leto 2023, Oddelka za finance in računovodstvo z dne 26. 10. 2020.

prenovo 36 stanovanjskih enot v lasti JSS MOL v tej soseski. Načrtujemo, da bo črpanje sredstev realizirano do leta 2023.

Ob sprotnih naporih za povečanje oddaje (trajno) presežnih nezasedenih parkirnih mest na posameznih lokacijah, bomo na lokacijah, kjer trajni viški ne kažejo možnosti njihove oddaje, pričeli tudi s postopki odprodaje le-teh, predvsem na lokaciji Celovski dvori.

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

Skrbeli bomo za ohranjanje obstoječega stanovanjskega najemnega fonda v okviru vzdrževalnih in prenovitvenih del. Pri tem bo velik poudarek na energetske učinkovitosti tako pri novogradnji, kot pri vzdrževanju obstoječega fonda.

Investicijske aktivnosti se bodo v primerjavi s predhodnim letom še povečale. Zaključena bo gradnja stanovanjske soseske Novo Brdo E1 s 174 stanovanjskimi enotami, 3 stanovanjske enote bodo pridobljene z rekonstrukcijo na Kunaverjevi ulici 12 in 14 ter 5 stanovanjskih enot z rekonstrukcijo na Celovski cesti 185. Nadaljevala se bo gradnja stanovanjske soseske Rakova jelša II, kjer bo pridobljenih 156 stanovanjskih enot. Začeli bomo z obnovo, legalizacijo in ureditvijo hišic v obstoječi soseski Cesta španskih borcev, kjer bo predvidoma konec leta zaključena tudi rekonstrukcija obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture. V pripravi bodo izgradnja stanovanjske soseske Jesihov štradol s 44 stanovanjskimi enotami, izgradnja stanovanjske soseske Zelena jama - Zvezna s 87 stanovanjskimi enotami in izgradnja stanovanjske soseske Litijska - Pesarska s 97 stanovanjskimi enotami in javnim programom ob Pesarski.

Nadaljevali bomo z razvojem projekta Komunalna cona Povšetova – OPPN Novi center in začeli samostojno razvijati projekt na Rakovi jelši I. Načrtujemo tudi razvoj projekta razpršene pozidave na območju Tomačevo (OPPNdp-428). Pridobivali bomo zemljišča za razvoj novih stanovanjskih sosesk na območju Razvojne cone Bizovik.

III. FINANČNI NAČRT

Skupni izdatki so načrtovani v višini 33.859.245 evrov in so uravnoteženi s prejemki.

FINANČNI NAČRT JSS MOL ZA LETO 2021

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2019	Ocena realizacije 2020	Finančni načrt 2021	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
A	BILANCA PRHODKOV IN ODHODKOV				
	I. SKUPAJ PRIHODKI	19.152.422	18.472.615	23.707.541	128,3
	II. SKUPAJ ODHODKI	21.420.138	24.603.636	31.823.832	129,3
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	-2.267.716	-6.131.021	-8.116.291	132,4
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	17.090	14.691	11.692	79,6
44	V. DANA POSOJILA	10.042	9.706	50.000	515,1
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	7.049	4.985	-38.308	-768,5
C	RAČUN FINANCIRANJA				
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	2.609.158	8.273.493	10.140.013	122,6
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.055.447	2.073.652	1.985.414	95,7
	IX. NETO ODPLAČILA DOLGA/ POVEČANJE ZADOLŽEVANJA (VII. - VIII.)	553.711	6.199.841	8.154.599	131,5
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	21.778.670	26.760.798	33.859.245	126,5
	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)	23.485.627	26.686.994	33.859.245	126,9
	X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)	-1.706.956	73.804	0	0,0

V bilanci prihodkov in odhodkov načrtovani prihodki znašajo 23.707.541 evrov in so za 8.116.291 evrov nižji od načrtovanih odhodkov.

V računu finančnih terjatev in naložb načrtujemo, da bomo dali za 50.000 evrov novih posojil, kar za 38.308 evrov presega načrtovana vračila danih posojil.

V bilanci C – Računu financiranja načrtujemo novo zadolžitev za 10.140.013 evrov. Redno bomo plačevali anuitete za že najeta posojila in vračali lastne udeležbe skladno s sklenjenimi pogodbami in sklepi, odplačila so ocenjena na 1.985.414 evrov. Neto zadolžitev se bo povečala za 8.154.599 evrov.

IV. PLANIRANI VIRI SREDSTEV

Načrtovani viri sredstev so razvidni iz spodnje preglednice:

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2019	Ocena realizacije 2020	Finančni načrt 2021	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	9.978.246	9.228.585	9.086.115	98,5
2	Transferni prihodki občinskih proračunov	8.859.664	9.258.721	14.417.003	155,7
3	Transferni prihodki RS	49.740	0	43.223	-
4	Prejeta sredstva EU	281.861	0	172.892	-
5	Zadolževanje/lastne udeležbe	2.609.158	8.273.493	10.140.013	122,6
	Skupaj prejemki	21.778.670	26.760.799	33.859.245	126,5

Prejemki so načrtovani v višini 33.859.245 evrov oz. 26,5 % več kot za leto 2020.

Prihodki iz lastnih sredstev so načrtovani v višini 9.086.115 evrov.

Načrtovani transferni prihodki iz občinskih proračunov znašajo 14.417.003 evrov, od tega je denarni vložek ustanovitelja MOL v namensko premoženje sklada v višini 7.070.000 evrov.

Pričakujemo, da bo vloga JSS MOL za črpanje evropskih sredstev iz mehanizma CTN potrjena, zato načrtujemo črpanje evropskih sredstev v ocenjeni višini 172.892 evrov na projektu Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev.

Načrtovano je novo dolgoročno zadolževanje v višini 10.140.013 evrov in sicer najem posojil za projekte izgradnje stanovanjskih sosesk Novo Brdo E1, Rakova jelša II, Jesihov štrdon ter na osnovi 70 vplačanih lastnih udeležb uspešnih upravičencev na listah B na 17. in 18. javnem razpisu.

1. Prejemki iz lastnih sredstev

Prejemki iz lastnih sredstev, ki se zbirajo neposredno na transakcijskem računu JSS MOL za namenska sredstva, so za leto 2021 načrtovani v višini 9.086.115 evrov.

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2019	Ocena realizacije 2020	Finančni načrt 2021	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
7102	Prejete obresti	65	0	10	-
7103	Prihodki od najemnin za stanovanjske enote	7.578.158	7.642.753	7.828.026	102,4
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	6.999	8.116	7.033	86,7
7141	Drugi nedavčni prihodki	283.240	187.235	190.043	101,5
72	Kapitalski prihodki	2.092.694	1.375.791	1.049.311	76,3

7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	16.565	14.142	11.143	78,8
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	526	549	549	100,0
	Prejemki od namenskih sredstev	9.978.246	9.228.585	9.086.115	98,5

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

Prihodke od najemnin ocenjujemo na 7.828.026 evrov, kar je 2,4 % več kot za predhodno leto. Na novo se bo vselilo stanovanjske enote v soseski Novo Brdo E1. Po dosedanjih izkušnjah ocenjujemo, da bo vsak tretji novi najemnik zaprosil za subvencijo neprofitne najemnine.

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 1.049.311 evrov in sicer od prodaje zgradb in enot na naslednjih naslovih: Ilirska 34, Pod ježami 20, Potočnikova 12, Prijateljeva 15, Dalmatinova 3, Wolfova 8 in Zaloška 160a (prej Polje 13).

Drugi nedavčni prihodki so prejeta plačila sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnav, obratovalnih stroškov, zavarovalnin, unovčenih garancij in pogodbenih kazni ter drugi izredni prihodki, so načrtovani v višini 190.043 evrov.

Prejeta vračila danih posojil posameznikom so ocenjena na osnovi izračuna zapadlosti obrokov po že sklenjenih pogodbah za dana stanovanjska posojila na 11.143 evrov.

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

2. Transferni prihodki iz občinskih proračunov

Transferni prihodki iz občinskih proračunov so načrtovani v višini 14.417.003 evrov in sicer: 19.681 evrov iz proračunov drugih občin (subvencije za neprofitne najemnine) in 14.397.322 evrov iz proračuna MOL za leto 2021.

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

Zap. št.	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2019	Ocena realizacije 2020	Finančni načrt 2021	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/4
	1605	Spodbujanje stanovanj. gradnje	3.999.054	4.766.603	9.599.764	201,4
1	061001	Delovanje JSS MOL	2.245.946	2.266.889	2.335.318	103,0
2	061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	24.286	77.469	148.714	192,0
3	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	23.285	8.578	27.816	324,3
4	061004	Pov. namenskega premoženja v j.s.	1.697.211	2.400.000	7.070.000	294,6
5	061006	Obratovalni str.,upravlj.in zavar. neprof. stan. MOL	2.104	7.413	11.662	157,3
6	061007	Obratovalni str. in upravlj. neprof. stan. MOL- namenska sredstva	6.222	6.254	6.254	100,0

	2004	Socialno varstvo mater. ogroženih	4.838.705	4.476.778	4.802.027	107,3
7	106001*	Subv. neprofitnih najemnin	2.040.430	2.016.599	2.122.296	105,2
8	106003	Subv. tržnih najemnin	2.784.771	2.435.179	2.654.731	109,0
9	106004	Izredne pomoči za stroške uporabe st.	13.503	25.000	25.000	100,0
	2201*	Servisiranje javnega dolga	7.271	18.232	188.108	1.031,8
10	017104*	Vračilo lastnih udeležb - obresti	1.302	3.279	35.000	1.067,5
11	017103*	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	5.969	14.953	153.108	1.023,9
12		Skupaj pror. postavke SRPI - JSS skupaj	8.845.029	9.261.613	14.589.899	157,5
13		Transferi JSS MOL iz proračuna tekočega leta	8.816.013	9.239.577	14.397.322	155,8
14		Prejeta sr. iz proračuna predhodnega leta	21.745	0	0	-
15		Transferi iz drugih občin	21.906	19.144	19.681	102,8
16		Skupaj prejeti transferi	8.859.664	9.258.721	14.417.003	155,7

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

3. Prejeta sredstva iz Evropske unije

JSS MOL kandidira za pridobitev 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«. Tekom izvajanja tega projekta načrtujemo črpanje sredstev iz tega mehanizma po naslednji dinamiki.

Prenova obstoječega naselja Cesta španskih borcev	Do vključno 2020	2021	2022	2023	Skupaj
Skupaj vrednost projekta	259.380	939.493	656.096	332.774	2.187.743
Lastna sredstva	259.380	723.378	439.980	224.716	1.647.455
Nepovratna sredstva ESRR	0	172.892	172.892	86.446	432.230
Slovenska udeležba	0	43.223	43.223	21.612	108.058

4. Zadolževanje

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

Odlok o proračunu MOL za leto 2021 JSS MOL dovoljuje zadolževanje do 10.250.000 evrov. Poleg zgornje meje zadolžitve, ki je določena z Zakonom o javnih skladih – ZJS-1 v višini 10 % kapitala, 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.

Po stanju 30. 9. 2020 JSS MOL izkazuje zadolženost v višini 28.705.502 evrov, od tega 24.094.116 evrov na osnovi 15 dolgoročnih posojil in 4.611.386 evrov na osnovi pogodb o vplačilu lastne udeležbe sklenjenih z najemniki neprofitnih stanovanj uspešnih na listah B. Zadolžitev je pod omejitvijo, določeno v ZJS-1 in SZ-1.

Zaključilo se bo s črpanjem posojila SSRS za projekt Novo Brdo E1, nadaljevalo s črpanjem posojila za izgradnjo soseske Rakova jelša II pri SSRS in SID banki. Načrtujemo tudi najem posojila za izgradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon.

Po ocenah bo uspelim upravičencem na seznamih B v tem letu dodeljeno 70 stanovanj, ki bodo vplačali lastne udeležbe v višini 346.010 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 2021 sredstva prednostno zagotavljali za že prevzete obveznosti.

1. Investicijski odhodki

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

- **INVESTITOR MOL**

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

NRP št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2019	Ocena realizacije 2020	Finančni načrt 2021	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
199	Nakup opreme in informatizacija	108.045	107.597	129.079	120,0
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	34.058	30.000	168.714	562,4
	SKUPAJ	142.103	137.597	297.793	216,4

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 delovanje JSS MOL. Slednje je nujno potrebno dograjevati in usklajevati v skladu s potrebami, ki se izkazujejo v spremembi zakonodaje, zahtevah informacijske tehnologije, predvsem pa tudi internih potrebah po optimizaciji delovnih procesov.

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. V primeru izpraznitve posamezne stanovanjske enote v lasti MOL se bo le – ta obnovila pred ponovno oddajo. Na naslovih Kunaverjeva ulica 12 in 14 se je v letu 2020 začela izvedba GOI del za rekonstrukcijo namembnosti poslovnih prostorov v tri stanovanjske enote.

- **INVESTITOR JSS MOL**

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

Zap. št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2019	Ocena realizacije 2020	Finančni načrt 2021	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje	1.143.801	950.000	800.000	84,2
2	Polje IV	2.369.565	80.537	30.000	37,3
3	Zelena jama - OPPN Zvezna	740.989	140.483	85.443	60,8
4	Nakupi zemljišč	2.127.307	813.740	392.280	48,2
5	Nakup stanovanj na trgu in menjave	105.000	346.246	0	0,0
6	Novo Brdo E1	3.511.607	10.852.337	4.448.181	41,0
7	Cesta španskih borcev - OPPN, cesta, parkirišča	0	82.352	1.153.251	1400,4
8	Cesta španskih borcev - EU CTN	87.123	91.917	939.493	1022,1
9	Rakova jelša I.	1.830	0	128.000	-
10	Rakova jelša II.	249.432	1.997.623	10.582.721	529,8
11	Jesihov štrdon (OPN)	128.280	58.550	2.157.812	3685,4
12	Nad motelom (OPPN)	976.000	0	100.000	-
13	Rentni odkup	140.000	200.000	150.000	75,0
14	Javno zasebno partnerstvo	48.000	56.800	100.000	176,1
15	Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center)	5.521	159.578	300.000	188,0
16	Litijska - Pesarska - EUP GO-297	39.349	109.001	458.332	420,5
17	Tomačevo - OPPNdp 428 - EUP BE-615,617,618	0	0	30.000	-
18	Zunanja ureditev soseske CVG - igrišče	2.635	7.186	195.000	2713,7
19	Zelena jama F4	0	19.001	0	0,0
20	Celovška 185	0	0	300.000	-
	SKUPAJ	12.584.493*	16.128.532*	22.350.512	139

*V vsoti so tudi zaključeni projekti.

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

1. Prednostno se bodo izvajale prenove izpraznjenih stanovanjskih enot, tako da bodo stanovanja čim prej pripravljena za še nerešene uspele na 17. javnem razpisu, uspele na 18. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter 2. javnem razpisu za mlade. Skladno s sprejetimi ukrepi za omejitev širjenja bolezni COVID-19, finančnimi možnostmi in prioriteta mi se bo izvajalo tudi investicijsko vzdrževanje v zasedenih stanovanjih.
2. V prvem tromesečju bo zaključeno opremljanje večnamenske dvorane v stanovanjski soseski Polje IV, za katero je bilo pridobljeno uporabno dovoljenje avgusta 2020.
3. V zvezi z lokacijo **Zelena jama (OPPN Zvezna)**, na kateri je – glede na izbrano natečajno rešitev - načrtovana izgradnja 87 stanovanj, se bo vzporedno s pripravo OPPN, katerega sprejem je predviden junija 2021, izdelovala projektna dokumentacija za izgradnjo stanovanjske soseske. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja, predvidoma konec leta 2021, bo izbran izvajalec GOI del, ki bo začel z izvedbo del sredi leta 2022. Stanovanja bodo vseljiva predvidoma v začetku leta 2024.
4. Skrbno se spremlja ponudbo **stavbnih zemljišč** za izgradnjo neprofitnih stanovanjskih enot v prihodnosti (tako z namenom zaokroževanja lastništva zemljiških kompleksov, kjer ima JSS MOL v lasti določena zemljišča, kot z namenom pridobitve zemljišč na območjih, kjer JSS MOL nima lastništva zemljišč, pa se na njih vidi potencial za zagotavljanje neprofitnih stanovanjskih enot). Z nakupi se bo pridobivalo dodatna zemljišča v območju Razvojn e cone Bizovik v območju OPPN 203.
5. **Nakup stanovanj** na trgu zaradi omejenih finančnih virov ni načrtovan.
6. Predvidoma marca 2021 bo zaključena gradnja stanovanjske soseske **Novo Brdo E1** s 174 stanovanji v šestih večstanovanjskih stavbah, s paviljonom z nestanovanjsko namembnostjo ter z garažo s 174 parkirnimi mesti pod objekti, zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo.
7. Nadaljevala se bo v septembru 2020 začeta rekonstrukcija obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture in skupnih delov soseske ter izgradnja parkirnih mest z nadstrešnicami vzdolž obodne javne ceste (obstoječa soseska Cesta španskih borcev). Nosilec projekta je Oddelek

za gospodarske dejavnosti in promet MOL, JSS MOL pa sodeluje pri projektu v delu, ki se nanaša na ureditev zunanjih parkirnih mest z nadstrešnicami in vrtičkov. Konec leta 2021 je predviden zaključek izvedbe GOI del (izvedba 92 parkirišč z nadstrešnicami in vrtov), finančno pa bo projekt zaključen predvidoma v prvem trimesečju leta 2022.

8. V začetku leta 2021 bo izbrani izvajalec GOI del, ki bo predvidoma v prvem trimesečju leta 2021 začel z izvedbo obnove, legalizacije in ureditve 36 lastnih stanovanjskih enot v obstoječi **soseski Cesta španskih borcev**. Vsa dela morajo biti končana do meseca avgusta 2023, saj je v primeru uspešne kandidature za pridobitev sredstev za sofinanciranje iz mehanizma CTN 6.3., potrebno investicijo tudi finančno zaključiti do konca leta 2023.
9. V zvezi z načrtovano izgradnjo stanovanjske soseke **Rakova jelša I**, v okviru katere bi bilo po grobih ocenah možno zagotoviti okvirno 110 stanovanjskih enot, bo v letu 2021 z javnim urbanistično arhitekturnim natečajem izbrana najboljša urbanistična rešitev in izdelovalec projektne dokumentacije.
10. Nadaljevala se bo izgradnja stanovanjske soseke **Rakova jelša II** s 156 stanovanjskimi enotami v petih objektih, pritličnim objektom z nestanovanjskim programom ter pripadajočo komunalno, energetske, prometno in zunanjo ureditvijo. Soseska bo predvidoma predana v uporabo v septembru 2022.
11. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja v prvi polovici leta 2021 je načrtovano, da bo izvajalec v začetku leta 2022 začel z deli za izgradnjo stanovanjske soseke **Jesihov štradon** s 44 stanovanjskimi enotami s pripadajočo komunalno, energetske, prometno in zunanjo ureditvijo.
12. Na območju ob Cesti dveh cesarjev, na katerem je JSS MOL lastnik zemljišč v skupni izmeri okoli 30.000 m², je predviden sprejem **OPPN 134 – Nad motelom**. JSS MOL bo začel z aktivnostmi za izbiro strokovno najustreznejše rešitve in izdelovalca projektne dokumentacije, ko bodo izpolnjeni pogoji glede poplavne varnosti in prekomernega hrupa.
13. Po že znanem modelu rentnega odkupa se načrtuje objava javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtno služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let.
14. Po modelu nakupa stanovanj v obliki deljenega lastništva v javno zasebnem partnerstvu se načrtuje objava javnega razpisa.
15. Razvija se projekt pretežno stanovanjske soseke **Komunalna cona Povšetova** (OPPN Novi center) z javnimi vsebinami v delu pritličij ob Povšetovi cesti in zbirnim centrom Snage. Na območju bo možno pridobiti okoli 360 javnih najemnih stanovanj. V letu 2021 se bo predvidoma zaključil javni projektni natečaj za izbiro najustreznejše rešitve in začel postopek izdelave in sprejema OPPN.
16. Na zemljiščih na lokaciji **Litijska – Pesarska** (EUP GO-297), na katerih je načrtovana izgradnja 97 stanovanjskih enot z javnim programom v delu pritličja ob Pesarski cesti, se v letu 2021 načrtuje pridobitev gradbenega dovoljenja, v letu 2022 pa začetek izvedbe GOI del.
17. Pod predpostavko, da bo izvedena prometna in komunalna ureditev območja, se bo z namenom izgradnje 37 stanovanjskih enot za oddajo v neprofitni najem na posameznih zemljiščih v območju **OPPNdp 428 Tomačevo** - EUP BE-615, BE-617 in BE-618 v letu 2021 začelo s pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.
18. Skladno z gradbenim dovoljenjem, izdanim za izgradnjo stanovanjske soseke **Cesta v Gorice** in projektom za izvedbo (PZI), bo zaključena izgradnja športnega igrišča.
19. JSS MOL je v letu 2020 z družbo KOSS d.o.o. sklenil menjalno pogodbo in prodajno pogodbo, s katerima bo predvidoma v drugi polovici leta 2022 na lokaciji **Zelena jama F4** pridobil 88 stanovanjskih enot in 88 parkirnih mest.
20. Po ureditvi etažne lastnine za stavbo **Celovška cesta 185** se je začelo z izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti poslovnega prostora (v izmeri 319,59 m²) in izvedbo 5 stanovanjskih enot. Načrtujemo, da bo rekonstrukcija zaključena v letu 2021.

2. Drugi odhodki in izdatki

Sredstva za delovanje JSS MOL zagotavlja ustanovitelj v proračunu za leto 2021 v okviru proračunskega uporabnika 4.11 Služba za razvojne projekte in investicije pod proračunsko postavko 061001 Delovanje JSS MOL. Tekoči transferi, namenjeni za plače, povračila stroškov in druge prejemke zaposlenih ter materialne stroške delovanja, so načrtovani v višini 2.335.318 evrov. Od tega za plače in prispevke 2.047.328 evrov.

Sredstva za izdatke za blago in storitve so načrtovana v višini 3.911.753 evrov. Največji delež predstavljajo izdatki za tekoče vzdrževanje (konto 4025) stanovanjskega fonda, stroške upravnikov ter zavarovanje in podobno v višini 3.601.458 evrov. Med večjimi obnovami načrtujemo: sanacijo strehe na Steletovi 8, obnovo prostorov v kleti stavbe na naslovu Ul. Vide Pregarčeve 34, obnovo fasade na Novih Poljanah, vgradnjo dvigala na Ul. Hermana Potočnika 9 in 11, ureditev nadstreškov za 10 hišic na Cesti španskih borcev in menjavo števecov za vodo na Kvedrovi 17.

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

Za plačilo obresti poslovnim bankam, SSRS ter obresti na vrnjene lastne udeležbe načrtujemo sredstva v višini 82.651 evrov.

Za nadomeščanje medletne porabe sredstev rezervnega sklada načrtujemo 257.590 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 2.872.891 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 3.315 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 1.985.414 evrov.

VI. PRIČAKOVANI REZULTATI

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

Z izvedbo vzdrževalnih in prenovitvenih del bomo skrbeli za ohranjanje obstoječega stanovanjskega najemnega fonda. Pri tem bo velik poudarek na energetske učinkovitosti tako pri novogradnjah, kot pri vzdrževanju obstoječega fonda.

Investicijske aktivnosti se bodo v primerjavi s predhodnim letom še povečale. Zaključena bo gradnja stanovanjske soseske Novo Brdo E1 s 174 stanovanjskimi enotami, 3 stanovanjske enote bodo pridobljene z rekonstrukcijo na Kunaverjevi ulici 12 in 14 ter 5 stanovanjskih enot z rekonstrukcijo na Celovski cesti 185. Nadaljevala se bo gradnja stanovanjske soseske Rakova jelša II, kjer bo pridobljenih 156 stanovanjskih enot. Začeli bomo z obnovo, legalizacijo in ureditvijo hišic v obstoječi soseski Cesta španskih borcev, kjer bo predvidoma konec leta zaključena tudi rekonstrukcija obstoječe javne prometne, komunalne in energetske infrastrukture. V pripravi bodo izgradnja stanovanjske soseske Jesihov štrdon s 44 stanovanjskimi enotami, izgradnja stanovanjske soseske Zelena jama - Zvezna s 87

stanovanjskimi enotami in izgradnja stanovanjske soseske Litijska - Pesarska s 97 stanovanjskimi enotami in javnim programom ob Pesarski.

Nadaljevali bomo z razvojem projekta Komunalna cona Povšetova – OPPN Novi center in začeli samostojno razvijati projekt na Rakovi jelši I. Načrtujemo tudi razvoj projekta razpršene pozidave na območju Tomačevo (OPPNdp-428). Pridobivali bomo zemljišča za razvoj novih stanovanjskih sosesk na območju Razvojne cone Bizovik.

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

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

Nadaljevali bomo z dodeljevanjem stanovanj uspelim upravičencem na 17. in 18. javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in drugim upravičencem, skladno s stanovanjskim programom MOL. V septembru 2021 se načrtuje objavo 19. javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Izvajali bomo dodelitve stanovanj uspelim na 2. javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj z neprofitno najemnino mladim do 29. leta starosti.

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

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

Na predlog komisije za dodeljevanje bivalnih enot, bodo le-te dodeljene tistim upravičencem iz seznama, katerih socialna problematika bo najhujša.

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

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

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

Sašo RINK
DIREKTOR



Priloge:

Finančnega načrta:

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

Kadrovski načrt JSS MOL

FINANČNI NAČRT JSS MOL ZA LETO 2021

KONTO	OZNAKA	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2019	Ocena realizacije 2020	Finančni načrt 2021	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
A		BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	101	I. SKUPAJ PRIHODKI	19.152.422	18.472.615	23.707.541	128,3
	102	TEKOČI PRIHODKI	7.868.462	7.838.103	8.025.112	102,4
71	140	NEDAVČNI PRIHODKI	7.868.462	7.838.103	8.025.112	102,4
710	141	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	7.578.224	7.642.753	7.828.036	102,4
7102	143	Prihodki od obresti	65	0	10	-
7103	144	Prihodki od premoženja	7.578.158	7.642.753	7.828.026	102,4
713	149	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	6.999	8.116	7.033	86,7
714	150	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	283.240	187.235	190.043	101,5
7141	152	Drugi nedavčni prihodki	283.240	187.235	190.043	101,5
72	153	KAPITALSKI PRIHODKI	2.092.694	1.375.791	1.049.311	76,3
7200	155	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	1.430.970	1.019.000	1.049.311	103,0
7221	164	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	643.783	354.702	0	0,0
7222	165	Prihodki od prodaje premož.pravic in drugih neopr.sred.	17.941	2.089	0	0,0
73	166	PREJETE DONACIJE	0	0	0	-
74	176	TRANSFERNI PRIHODKI	8.909.404	9.258.721	14.460.226	156,2
740	177	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	8.859.664	9.258.721	14.417.003	155,7
7401	179	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	8.859.664	9.258.721	14.417.003	155,7
741	183	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA- KOHEZIJSKI SKLAD	49.740	0	43.223	-
7413	187	Prejeta sredstva iz državnega proračuna- Kohezijski sklad	49.740	0	43.223	-
78	192	PREJETA SREDSTVA IZ EU	281.861	0	172.892	-
7830	209	Prejeta sredstva iz EU Kohezijski skladi	281.861	0	172.892	-
7870		Prejeta sredstva od drugih EU institucij in iz drugih držav	0	0	0	-
	221	II. SKUPAJ ODHODKI	21.420.138	24.603.636	31.823.832	129,4
40	222	TEKOČI ODHODKI	5.987.954	5.678.105	6.299.321	110,9
400	223	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	1.649.266	1.702.162	1.761.672	103,5
4000	224	Plače in dodatki	1.448.067	1.512.165	1.552.769	102,7
4001	225	Regres za letni dopust	54.749	56.858	56.823	99,9
4002	226	Povračila in nadomestila	94.044	83.868	101.429	120,9
4003	227	Sredstva za delovno uspešnost	13.552	13.522	13.901	102,8
4004	228	Sredstva za nadurno delo	32.378	27.916	28.697	102,8
4009	230	Drugi izdatki zaposlenim	6.476	7.834	8.053	102,8
401	231	PRISPEVKI DELODAJALCA ZA SOCIALNO VARNOST	264.057	277.875	285.656	102,8
4010	232	Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	130.572	137.531	141.382	102,8
4011	233	Prispevki za zdravstveno zavarovanje	107.109	112.826	115.985	102,8
4012	234	Prispevki za zaposlovanje	873	918	944	102,8
4013	235	Prispevki za starševsko varstvo	1.511	1.591	1.636	102,8
4015	236	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	23.993	25.009	25.709	102,8

KONTO	OZNAKA	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2019	Ocena realizacije 2020	Finančni načrt 2021	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
402	237	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	3.679.188	3.323.888	3.911.753	117,7
4020	238	Pisarniški in splošni material in storitve	60.809	52.535	53.323	101,5
4021	239	Posebni material in storitve	29.668	51.006	51.771	101,5
4022	240	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	50.604	59.729	60.625	101,5
4023	241	Prevozni stroški in storitve	151	293	297	101,5
4024	242	Izdatki za službena potovanja	13.742	2.671	6.974	261,1
4025	243	Tekoče vzdrževanje	3.256.061	3.022.379	3.601.458	119,2
4026	244	Poslovne najemnine in zakupnine	21.900	24.545	24.913	101,5
4027	245	Kazni in odškodnine (poravnave)	100.000	0	0	-
4028	246	Davek na izplačane plače	0	0	0	-
4029	247	Drugi operativni odhodki	146.252	110.731	112.392	101,5
403	248	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	125.698	120.166	82.651	68,8
4031	250	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	33.641	30.820	38.651	125,4
4033	252	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	92.058	89.346	44.000	49,3
409	260	REZERVE	269.745	254.014	257.590	101,4
4093	264	Sredstva za posebne namene - rezervni sklad	269.745	254.014	257.590	101,4
4098	265	Rezervacije za kreditna tveganja	0	0	0	-
41	266	TEKOČI TRANSFERI	2.705.587	2.659.402	2.876.206	108,2
411	271	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	2.701.609	2.656.088	2.872.891	108,2
4119	280	Subjektne subvencije - drugi lastniki	190.223	195.655	196.152	100,3
4119	280	Tržne subvencije	2.509.751	2.460.145	2.676.446	108,8
4119	280	Drugi transferi posameznikom	1.636	288	292	101,5
413	282	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	3.978	3.315	3.315	100,0
4132	285	Tekoči transferi v javne sklade	73	73	73	100,4
4134	287	Tekoči transferi v državni proračun	3.905	3.242	3.242	100,0
42	295	INVESTICIJSKI ODHODKI	12.726.597	16.266.128	22.648.305	139,2
420	296	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	12.726.597	16.266.128	22.648.305	139,2
4200	297	Nakup zgradb in prostorov	293.000	603.046	250.000	41,5
4201	298	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	-
4202	299	Nakup opreme	30.469	20.138	58.698	291,5
4203	900	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0	0	-
4204	901	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	6.588.643	12.592.103	18.594.004	147,7
4205	902	Investicijsko vzdrževanje in obnove	1.161.144	979.070	1.633.001	166,8
4206	903	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	3.770.239	952.741	392.280	41,2
4207	904	Nakup nematerialnega premoženja	80.407	87.459	100.381	114,8
4208	905	Študije o izvedljivosti projektov, proj. dokum. nadzor in invest. inž.	802.694	1.031.572	1.619.941	157,0
	928	III. PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	2.267.716	6.131.021	8.116.291	132,4
B	RAČUN TERJATEV IN NALOŽB					
75	301	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	17.090	14.691	11.692	79,6
750	302	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	16.565	14.142	11.143	78,8
7500	303	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	16.565	14.142	11.143	78,8
752	319	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	526	549	549	100,0
44	321	V. DANA POSOJILA	10.042	9.706	50.000	515

KONTO	OZNAKA	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2019	Ocena realizacije 2020	Finančni načrt 2021	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
440	322	DANA POSOJILA	10.042	9.706	50.000	515
4400	323	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	10.042	9.706	50.000	515
	348	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA	7.049	4.985	-38.308	-768,5
C		RAČUN FINANCIRANJA				
50	351	VII. ZADOLŽEVANJE	2.609.158	8.273.493	10.140.013	122,6
500	352	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	2.609.158	8.273.493	10.140.013	122,6
5001	354	Najeti kratkoročni krediti pri poslovnih bankah	0	0	0	-
5003	356	Najeti dolgoročni krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	2.426.251	8.118.764	9.793.973	120,6
5003	356	Lastna udeležba - Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	182.907	154.730	346.040	223,6
55	364	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.055.447	2.073.652	1.985.414	95,7
550	365	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	2.055.447	2.073.652	1.985.414	95,7
5501	367	Odplačila kratkoročnih kreditov poslovnim bankam	0	0	0	-
5501	367	Odplačilo dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	558.140	558.140	558.140	100,0
5503	369	Odplačila dolgoročnih kreditov drugim domačim kreditodajalcem	1.261.216	1.267.158	1.260.681	99,5
5503	369	Vračila lastnih udeležb	236.092	248.355	166.593	67,1
	378	IX. NETO ODPLAČILO DOLGA - ZADOLŽEVANJE	-553.711	-6.199.841	-8.154.599	131,5
	379	X. POVEČANJE/ ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	-1.706.956	73.804	0	0,0

 Digitalni podpis

Podpisnik: SAŠO RINK
Izdajatelj: SIGEN-CA G2
Številka certifikata: 00A056717E000000005720CE3D
Potek veljavnosti: 18. 12. 2022
Čas podpisa: 13. 10. 2020 14:15

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



KADROVSKI NAČRT
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

Oktober 2020

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 2020 IN 2021**

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 ter 18.12.2019, 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 naslednjega leta
1. Državni proračun	/	/
2. Proračun občin	61	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 sekundarije, zdravnike in doktorje dentalne medicine 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 in 14/15 - ZUUJFO)	/	/
Skupno število vseh zaposlenih (od 1. do 10. točke)	61	62
Skupno število zaposlenih pod točkami 1, 2, 3, in 4	61	62
Skupno število zaposlenih pod točkami 5, 6, 7, 8, 9 in 10	/	/

Tabela 1

3. člen

NAZIV DELOVNEGA MESTA	Veljavna sistemizacija		Stanje 01.01.2020		Predvideno stanje na dan 01.01.2021	
	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	15	VII/1	14	VII/1	14
Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve – vodja službe	VII/1	1	VII/1	1	VII/1	1
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II	VII/2	2	VII/2	1	VII/2	1

Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I	VII/2	6	VII/2	4	VII/2	4
Svetovalec direktorja za stanovanjske zadeve	VII/2	6	VII/2	6	VII/2	6
Svetnik za stanovanjske zadeve – vodja službe	VII/2	5	VII/2	5	VII/2	5
Svetnik za stanovanjske zadeve	VII/2	7	VII/2	6	VII/2	6
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		45		45

Tabela 2 - Struktura zaposlenih po izobrazbi v plačni skupini I

NAZIV DELOVNEGA MESTA	Veljavna sistemizacija		Stanje 01.01.2020		Predvideno stanje na dan 01.01.2021	
	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. 2020 je bilo na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana zaposlenih 61 uslužbencev za nedoločen čas iz plačne skupine I in plačne skupine J, katerih plače se financirajo iz proračuna Mestne občine

Ljubljana. V letih 2020 in 2021 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 2020 in 2021 se bo prilagajala potrebam sprememb zakonodaje kakor tudi izvajanju ostalih del in nalog. Za vse zaposlitve se v skladu z veljavno zakonodajo in Kadrovskim načrtom Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, pridobi soglasje župana Mestne občine Ljubljana.



Sašo Rink
Direktor

Kadrovski načrt je objavljen na intranetni strani Sklada dne: 13. 10. 2020.