



Mestna občina

Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Številka: 014-75/2024-1

Datum: 23. 9. 2024

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 2025

POROČEVALCA: Sašo RINK, direktor JSS MOL
Natalija RUS, vodja Finančnega sektorja JSS MOL

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za finance

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2025.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloge:

Predlog sklepa z obrazložitvijo (1)

Sklep Nadzornega sveta JSS MOL (2)

Predlog Finančnega načrta JSS MOL za leto 2025 (3)

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana ob obravnavi točke z naslovom »Predlog Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2025 na _____ seji _____ sprejel naslednji

SKLEP

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2025.

Številka:
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada MOL za leto 2025

1. Pravni temelj

Pravni temelji za sprejem predloga Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2025 so:

- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP), ki v 16. členu določa, da nadzorni svet sestavi pisna poročila ustanovitelju, v katerih zavzame stališča do poslovnega in finančnega načrta ter poslovnega poročila javnega sklada;
- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15 in 50/16), ki v prvem odstavku 3. člena določa, da je ustanovitelj Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana Mestna občina Ljubljana;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da mestni svet odloča o ustanoviteljskih pravicah in obveznostih, če ni glede izvrševanja določenih ustanoviteljskih pravic s statutom, ustanovitvenim ali drugim aktom mestnega sveta drugače določeno.

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je akt potreben, ter ocena stanja

V poslovnem načrtu je opredeljena temeljna poslovna politika delovanja Javnega stanovanjskega sklada MOL in njegovega poslovanja ter načrtovane investicije v letu 2025. Sklad 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. Prednostne naloge sklada so tako zagotavljanje nemotenega poslovanja, sprotno izplačevanje subvencij najemnin za tržne in neprofitne stanovanjske enote in upravljanje s stanovanjskim fondom na učinkovit in gospodaren način.

3. Poglavitne rešitve

Poglavitne rešitve v poslovnem načrtu so naslednje, in sicer:

- celotni prejemki tekočega leta so načrtovani v višini 53.653.752 EUR,
- celotni izdatki tekočega leta so načrtovani v višini 53.653.752 EUR.

4. Ocena finančnih in drugih posledic sklepa

Sprejem predloga Finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana za leto 2025 ne predstavlja dodatnih finančnih posledic za Mestno občino Ljubljana, saj je načrt usklajen z zneski dodeljenih transferov, ki jih zagotavlja proračun Mestne občine Ljubljana.

Ljubljana, september 2024

Pripravila:
Natalija Rus



Sašo Rink
Direktor

Številka: 900-6/2024

Datum: 16. 9. 2024



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

Zadeva: Izpisek 11. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 11. seji dne 16. 9. 2024 ob obravnavi točke

Ad 5.

Finančni načrt JSS MOL za leto 2025

sprejel

SKLEP 11/5:

Nadzorni svet JSS MOL daje pozitivno mnenje k predlogu Finančnega načrta JSS MOL za leto 2025 in ga posreduje ustanovitelju v obravnavo in sprejem.



Anton PODOBNIK
Predsednik Nadzornega sveta JSS MOL

Izpisek:

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



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

PREDLOG

FINANČNI NAČRT

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA

ZA LETO 2025

Ljubljana, september 2024

KAZALO

I. UVOD	3
II. IZHODIŠČA VIROV SREDSTEV IN NALOŽB	4
III. FINANČNI NAČRT	5
IV. NAČRTOVANI VIRI SREDSTEV	5
1. <i>Prejemki iz lastnih sredstev</i>	6
2. <i>Transforni prihodki iz občinskega in državnega proračuna</i>	7
3. <i>Prejeta sredstva iz Evropske unije</i>	8
4. <i>Zadolževanje</i>	8
V. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV	8
1. <i>Investicijski odhodki</i>	8
2. <i>Drugi odhodki in izdatki</i>	11
VI. PRIČAKOVANI REZULTATI	12
VII. PRILOGE	14
1. <i>Finančni načrt JSS MOL za leto 2025</i>	14
2. <i>Kadrovski načrt</i>	17

Okrajšave pojmov v poročilu so predstavljene po abecedi:

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

I. UVOD

MOL je v skladu z Zakonom o javnih skladih z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana¹ ustanovila javni finančni in nepremičninski sklad Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, Ljubljana, ki je začel z delovanjem 1. julija 2002. JSS MOL je osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike v MOL, na katerega je občina prenesla izvajanje celotne stanovanjske dejavnosti.

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

Projekti, za katere se načrtuje poraba sredstev v letu 2024, so vključeni v Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026, ki je bil obravnavan in sprejet na seji Mestnega sveta MOL v aprilu 2023. Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2023 – 2026 je pripravljen na podlagi določil Stanovanjskega zakona - SZ-1 in njegovih podzakonskih aktov ter ob upoštevanju načel in usmeritev iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025².

Finančni načrt JSS MOL za leto 2025 je usklajen z zneski, ki so bili posredovani v okviru SRPI za potrebe predloga Odloka o proračunu MOL za leto 2025 in bo obravnavan na novembrski seji Mestnega sveta MOL (Priloga 1).

Priprava Finančnega načrta JSS MOL za leto 2025 temelji na Zakonu o javnih financah³ in podzakonskih aktih, sprejetih na njegovi podlagi. Pri pripravi je upoštevano Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnih in občinskih proračunov⁴ (v nadaljevanju: Navodilo).

Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2024 in 2025⁵ v 60. členu določa, da morajo posredni uporabniki proračuna ob sprejetju programa dela in finančnega načrta sprejeti tudi kadrovski načrt. Kadrovski načrt za leto 2025 je priložen v Prilogi 2.

Finančni načrt JSS MOL, skladno z Navodilom, vsebuje samo splošni del, v katerem so prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki JSS MOL prikazani po ekonomski klasifikaciji, 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 in sicer:

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

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

2 Uradni list RS, št. 92/15.

3 Uradni list RS, št. 11/11-UPB, 14/13-popr. ... 13/18 in 195/20-odl.US, 18/23 – ZDU-10 in 76/23.

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

5 Uradni list RS, št. 123/23 in 12/24.

6 Uradni list RS, št. 133/23.

V Finančnem načrtu JSS MOL za leto 2025 so v posameznih kolonah prikazani:

1. podatki o realizaciji za leto 2023,
2. podatki o rebalansu finančnega načrta za leto 2024,
3. podatki o finančnem načrtu za leto 2025,
4. indeks finančnega načrta 2025 na rebalans finančnega načrta 2024.

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

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 2025 je pripravljen na osnovi prejetih navodil⁷, poslovanja preteklih let in realizacije letošnjega leta, sklenjenih pogodb ter ocene najverjetnejšega dogajanja do konca leta.

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

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

Sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja in kapitala JSS MOL v denarju, ki predstavlja pravno podlago za realizacijo kapitalskega transfera na proračunski postavki »061004 Povečanje namenskega premoženja v javnih skladih« bo pripravljen in posredovan na sejo MS MOL v višini 5.500.000 mio evrov. Znesek kapitalskega transfera je namenjen za finančno zapiranje projektov gradnje stanovanjske soseske Zelena jama – Zvezna, Litijska – Pesarska, Mestni kare Povšetova, Rakova jelša I, gradnje Zavetišča za brezdomce na Poljanski cesti in stavbe ob Resljevi ter izvedbo GOI del za dokončanje prostorov v oskrbovana stanovanja v soseski Črnuški bajer. V primeru terminskih zamikov pri zgoraj navedenih projektih, se lahko kapitalski transfer nameni tudi za ostale investicijske projekte, s katerimi bo JSS MOL v letu 2025 zagotavljal (bodisi z nakupom, novo-gradnjo ali prenovo) dodatne stanovanjske enote.

JSS že v letu 2024 pridobiva mnenja za prenose nepremičnin v namensko premoženje oziroma za njihove izločitve, vendar se pričakuje, da bo gradivo pripravljeno za na sejo MS MOL v letu 2025.

Prednostne naloge JSS MOL za leto 2025 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.

⁷ Navodila za pripravo rebalansa proračuna MOL za leto 2024 ter priprava predloga sprememb proračuna MOL za leto 2025 v okviru Službe SRPI z dne 5. 8. 2024.

III. FINANČNI NAČRT

Skupni načrtovani prejemki so uravnoreženi s skupnimi izdatki v višini 53.653.752 evrov.

Tabela 1: Finančni načrt JSS MOL za leto 2024

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2023	Rebalans FN 2024	FN 2025	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	I. SKUPAJ PRIHODKI	19.956.969	34.443.096	29.096.339	84,5
	II. SKUPAJ ODHODKI	17.841.823	40.028.140	51.297.638	128,2
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	2.115.146	-5.585.044	-22.201.298	397,5
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
75	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	15.528	14.313	12.693	88,7
44	V. DANA POSOJILA	0	50.000	50.000	100,0
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	15.528	-35.687	-37.307	104,5
C	RAČUN FINANCIRANJA				
50	VII. ZADOLŽEVANJE (tudi vplačane lastne udeležbe)	590.740	8.338.344	24.544.719	294,4
55	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.378.502	2.717.614	2.306.114	84,9
	IX. NETO ODPLAČ. DOLG./ POVEČ. ZADOLŽ.(VII. - VIII.)	-1.787.763	5.620.730	22.238.605	395,7
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I.+IV.+VII.)	20.563.236	42.795.753	53.653.752	125,4
	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II.+V.+VIII.)	20.220.325	42.795.753	53.653.752	125,4
	X. POVEČ. (ZMANJŠ.) SRED. NA RAČ.(I.+IV.+VII.-II.-V.-III.)	342.911	0	0	-

V bilanci A – Bilanca prihodkov in odhodkov načrtovani prihodki znašajo 29.096.339 evrov in so za 22.201.298 evrov nižji od načrtovanih odhodkov.

V bilanci B - Račun finančnih terjatev in naložb se načrtuje za 12.693 evrov vračil danih posojil in za 50.000 evrov novih danih posojil, kar bo preseгло prejeta vračila za 37.307 evrov.

V bilanci C – Račun financiranja se načrtuje nova zadolžitev za 24.544.719 evrov, pri čemer so odplačila ocenjena na 2.306.114 evrov, zato neto zadolženost znaša 22.238.605 evrov.

Ob predpostavki, da bodo vsi izstavljeni zahtevki do MOL plačani še v letu 2025 se ocenjuje uravnoreženost prejemkov nad izdatki za leto 2025.

IV. NAČRTOVANI VIRI SREDSTEV

Načrtovani viri sredstev so razvidni iz preglednice v nadaljevanju.

Tabela 2: Finančni načrt JSS MOL po posameznih virih sredstev

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2023	Rebalans FN 2024	FN 2025	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	13.725.129	13.692.226	14.041.935	102,6
2	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	4.692.841	11.856.366	12.385.131	104,5
3	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	1.548.491	4.032.244	2.681.966	66,5
4	Prejeta sredstva iz EU	6.035	4.876.573	0	0,0
5	Zadolževanje/lastne udeležbe	590.740	8.338.344	24.544.719	294,4
	Skupaj prejemki	20.563.236	42.795.753	53.653.752	125,4

Prejemki so načrtovani v višini 53.653.752 evrov, pri čemer so prihodki iz lastnih sredstev načrtovani v višini 14.041.935 evrov in v glavnini predstavljajo prihodke od najemnin za stanovanja. Načrtovani transferni prihodki iz občinskih proračunov znašajo 12.385.131 evrov, od tega je denarni vložek

ustanovitelja MOL v namensko premoženje sklada v višini 5.500.000 evrov za leto 2025. Transferni prihodki iz državnega proračuna znašajo 2.681.966 evrov in predstavljajo subvencije tržnih najemnin, ki jih med letom plača MOL.

Novo dolgoročno zadolževanje je načrtovano v višini 24.544.719 evrov, pri čemer je predvideno črpanje dolžniških sredstev za projekt Zelena jama – Zvezna, Litijska – Pesarska, Mestni kare Povšetova, Jesihov štridon, Zavetišče za brezdomce in Resljeva 48. V tej postavki novega zadolževanja so previdena tudi vplačila lastnih udeležb uspelih upravičencev na listah B na javnem razpisu v višini 200.000 evrov.

1. Prejemki iz lastnih sredstev

Prejemki iz lastnih sredstev, ki se zbirajo neposredno na transakcijskem računu JSS MOL za namenska sredstva, so za leto 2025 načrtovani v višini 14.041.935 evrov.

Tabela 3: Finančni načrt JSS MOL po posameznih vrstah prejemkov

Konto	Ime konta	Realizacija 31.12.2023	Rebalans FN 2024	FN 2025	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
7102	Prejete obresti	49.631	43.195	44.534	103,1
7103	Prihodki od najemnin za stanovanja	11.741.055	12.750.852	13.452.873	105,5
7130	Prihodki od prodaje blaga in storitev	8.502	7.061	7.280	103,1
7141	Drugi nedavčni prihodki	335.809	292.667	313.586	107,1
72	Kapitalski prihodki	1.574.604	584.138	210.969	36,1
7500	Prejeta vračila danih posojil posameznikom	15.250	14.035	12.415	88,5
752	Sredstva kupnin iz naslova privatizacije	278	278	278	100,0
	Prejemki iz namenskih sredstev	13.725.129	13.692.226	14.041.935	102,6

Načrtovani **prihodki iz obresti** so obresti za stanja na transakcijskih računih v višini 44.534 evrov.

Prihodke od najemnin se ocenjuje na 13.452.873 evrov. Na povečanje ocene prihodkov od najemnin vplivajo tudi spremembe, ki jih je v letu 2021 uveljavila novela SZ-1E in sicer s 1. aprilom 2025 se izvede uskladitev vrednosti točke za izračun vrednosti neprofitnega stanovanja z rastjo cen življenjskih potrebščin (do 31.3.2025 točka znaša 3,65 evrov).

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

Drugi nedavčni prihodki so prejeta plačila sodnih oziroma pravnih stroškov ter sodnih poravnay, obratovalnih stroškov, zavarovalnin, varščin in pogodbenih kazni ter drugi izredni prihodki, so načrtovani v višini 313.586 evrov.

Kapitalski prihodki so načrtovani v višini 210.969 evrov in sicer 200.000 evrov od prodaje zgradb Dolenjska cesta 22 in Stari trg 9 ter 10.969 evrov od danih stvarnih služnosti in stavbnih pravic.

Prejeta vračila danih posojil posameznikom so ocenjena na osnovi izračuna zapadlosti obrokov po že sklenjenih pogodbah za dana stanovanjska posojila na 12.415 evrov.

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

2. Transferni prihodki iz občinskega in državnega proračuna

Višina načrtovanih pravic črpanja po proračunskih postavkah proračuna MOL za leto 2025 pri proračunskem uporabniku 4.11. Služba za razvojne projekte in investicije je razvidna iz spodnje preglednice. Preglednica v nadaljevanju prikazuje tudi subvencije tržnih najemnin kot transfere iz državnega proračuna.

Tabela 4: Finančni načrt JSS MOL po proračunskih postavkah

Zšt	PP	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2023	Rebalans FN 2024	FN 2025	Indeks
	1	2	3	4	5	6=5/4
1	1605	Spodbujanje stanovanj. gradnje	2.525.119	6.694.552	8.628.674	128,9
2	061001	Delovanje JSS MOL	2.480.917	3.007.255	3.065.629	101,9
3	061002	Zagotavljanje najemnih stanovanj	24	20.000	20.000	100,0
4	061003	Gospod. in prenove s stan. MOL	7.300	15.700	15.700	100,0
5	061004	Pov. namenskega premoženja v j.s.	0	3.624.713	5.500.000	151,7
6	061006	Obratovalni str., upravlj. in zavar. neprof. stan. MOL	25.878	14.884	15.345	103,1
7	061007	Obratovalni str. in upravlj. neprof. stan. MOL- namen. sred.	11.000	12.000	12.000	100,0
8	2004	Socialno varstvo mater. ogroženih	2.148.142	5.140.993	3.733.721	72,6
9	106001*	Subvencije neprofitnih najemnin	2.117.215	5.109.993	3.701.721	72,4
10	106003	Subvencije tržnih najemnin**	n/r	n/r	n/r	-
11	106004	Izredne pomoči za stroške uporabe st.	30.927	31.000	32.000	103,2
12	2201*	Servisiranje javnega dolga	0	26.766	0	0,0
13	017104*	Vračilo lastnih udeležb - obresti	0	4.835	0	0,0
14	017103*	Vračilo lastnih udeležb - glavnica	0	21.931	0	0,0
15		Skupaj pror. postavke SRPI - JSS	4.673.261	11.862.311	12.362.395	104,2
16		Transferi JSS MOL iz proračuna MOL tekočega leta	4.673.261	11.835.545	12.362.395	104,5
17		Prejeta sr. iz proračuna predhodnega leta	0	1.496.411	0	0,0
18		Transferi iz drugih občin	19.580	20.822	22.736	109,2
19		Skupaj prejeti transferi	4.692.841	11.856.367	12.385.131	104,5
20		Subvencije tržnih najemnin iz preteklega leta**	39.091	1.403.395	0	0,0
21		Subvencije tržnih najemnin**	1.509.400	2.621.027	2.681.966	102,3
22		Skupaj subvencije tržnih najemnin	1.548.491	4.024.423	2.681.966	66,6
23		Skupaj prejeti transferi s subvenc. tržnih najemnin**	6.241.332	15.880.790	15.067.098	94,9

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

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

Transferni prihodki iz občinskih proračunov se s spremembo proračuna povečujejo na 12.385.131 evrov. Za 22.736 evrov se načrtuje transfere iz proračunov drugih občin (subvencije za neprofitne najemnine) in 12.362.395 evrov iz proračuna MOL za leto 2025.

V 28. členu Zakona o finančni razbremenitvi občin⁸ določa, da sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin zagotavlja državni proračun po poteku leta na osnovi posredovanega zahtevka. Zahtevek pripravi JSS MOL v imenu MOL, med letom pa sredstva za tržne subvencije zagotavlja občinski proračun preko kontov stanja⁹. Načrtovani prihodki za JSS MOL iz naslova subvencij tržnih najemnin so v višini 2.681.966 evrov.

⁸ s Uradni list RS št. 189/20

⁹ V tabeli so zneski subvencij tržnih najemnin prikazani med transferi državnega proračuna na podlagi pridobljenega mnenja Ministrstva za finance, direktorata za proračun z dne 18. 5. 2021.

3. Prejeta sredstva iz Evropske unije

V letu 2025 ni pričakovati črpanja sredstev iz Evropske unije.

4. Zadolževanje

V predlogu odloka o rebalansu proračuna MOL za leto 2025 se JSS MOL dovoljuje za uravnavanje finančne likvidnosti kratkoročno zadolževanje do višine 6.000.000 evrov in dolgoročno zadolževanje do 30.000.000 evrov.

Poleg zgornje meje zadolžitve, ki je določena z Zakonom o javnih skladih – ZJS-1 v višini 10 % kapitala, je bila v letu 2021 sprejeta novela Stanovanjskega zakona SZ-1E, ki dopušča dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 40 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada¹⁰. Zgornja meja zadolžitve javnih stanovanjskih skladov tako znaša do 50 % izkazanega namenskega premoženja.

Novo zadolževanje v letu 2025 skupaj z vplačanimi lastnimi udeležbami (200.000 evrov) se načrtuje v višini 24.544.719 evrov. JSS MOL pričakuje črpanje dolžniških sredstev pri SSRS, ki je objavil Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot ter Program sofinanciranja zagotavljanja oskrbovanih stanovanj za starejše v letih 2024 in 2025. Sklad je oddal 4 ločene vloge za pridobitev dolžniških sredstev (Zelena jama – Zvezna, Litijska – Pesarska, Rakova jelša 1, Črnuški bajer), pri čemer se za leto 2025 pričakuje črpanje in pridobitev dolžniških sredstev za Zelena jama – Zvezna, Litijska – Pesarska, Mestni kare Povšetova, Jesihov štradon, Zavetišče za brezdomce in Resljeva 48.

Sklad na dan 31.12.2025 ne načrtuje kratkoročnih zadolžitvev na postavki likvidnostnega kredita.

V. NAČRTOVANA PORABA SREDSTEV

JSS MOL bo sproti usklajeval porabo z realizacijo prihodkov. Finančna sredstva se bodo prvenstveno usmerjala za plačilo tekočih stroškov ter že prevzetih obveznosti.

1. Investicijski odhodki

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

- **INVESTITOR MOL**

V spodnji preglednici so navedeni načrti razvojnih projektov, za katere so v Predlogu proračuna MOL za leto 2025 zagotovljene pravice črpanja.

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

NRP št.	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2023	Rebalans FN 2024	FN 2025	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
199	Nakup opreme in informatizacija	109.976	148.098	217.578	146,9
201	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	0	18.400	0	0,0
	SKUPAJ	109.976	166.498	217.578	130,7

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

NRP 7560-10-0199 Nakup opreme in informatizacija

Sredstva so namenjena za nakup opreme, pisarniškega pohištva, računalniške in komunikacijske opreme ter posodobitve programske opreme potrebne za nemoteno delovanje JSS MOL. Programsko opremo je nujno potrebno dograjevati in usklajevati zaradi sprememb v zakonodaji, zahtev informacijske tehnologije, predvsem pa tudi internih potreb po optimizaciji delovnih procesov. Načrtuje se implementacija BIM v delovne procese in celovita prenova informacijske tehnologije. Načrtujejo se pravice črpanja v višini 217.578 evrov.

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

Investicijski transferi JSS MOL so namenjeni vzdrževanju in ohranjanju obstoječega stanovanjska fonda v lasti MOL. Načrtuje se za obnovo enega do dveh izpraznjenih stanovanj.

• INVESTITOR JSS MOL

Pregled načrtovane porabe sredstev po projektih JSS MOL je razviden iz preglednice v nadaljevanju.

Tabela 6: Finančni načrt za leto 2025 po investicijskih projektih JSS MOL

Zšt	Naziv projekta	Realizacija 31.12.2023	Rebalans FN 2024	FN 2025	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
1	Investicijsko vzdrževanje enot	1.158.769	1.720.000	1.200.000	69,8
2	Zelena jama - OPPN Zvezna	133.546	5.507.445	7.384.318	134,1
3	Nakupi zemljišč	2.472.894	710.400	759.900	107,0
4	Nakup stanovanj na trgu in menjave	804.957	369.601	0	0,0
5	Rakova jelša I.	106.133	2.075.160	9.410.209	453,5
6	Rakova jelša III.	22.912	75.000	180.000	240,0
7	Jesihov štradon (OPN)	20.187	20.000	2.120.000	10600,0
8	Nad motelom (OPPN)	1.298	0	70.000	-
9	Rentni odkup	0	150.000	150.000	100,0
10	Javno zasebno partnerstvo	0	100.000	100.000	100,0
11	Mestni kare Povšetova (OPPN Novi center)	76.987	443.051	796.526	179,8
12	Litijska - Pesarska - EUP GO-297	39.043	1.204.489	12.271.023	1018,8
13	Zavetišče za brezdomce	49.758	187.624	2.311.657	1232,1
14	Resljeva	104.430	165.803	692.782	417,8
15	Polje I - igrišče	1.940	7.700	2.471	32,1
16	Črnuški bajer	0	1.842.933	1.422.823	77,2
	SKUPAJ	6.958.445	27.402.925	38.871.708	141,9

* V vsoti zneska so vključeni tudi projekti, ki so bili zaključeni v letu 2023 in jih ni več na seznamu za leto 2024 in 2025.

V nadaljevanju so pojasnila za tiste projekte, pri katerih je za leto 2025 načrtovana poraba sredstev:

1. Skladno s finančnimi možnostmi in prioriteta mi se bo izvajalo **investicijsko vzdrževanje** stanovanjskih enot. Prednostno se bodo izvajale prenove izpraznjenih stanovanjskih enot, tako da bodo stanovanjske enote čim prej pripravljene za uspele na javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter na javnem razpisu za mlade.
2. Izvajalec GOI del je z gradnjo stanovanjske soseske na lokaciji **Zelena jama - Zvezna**, s 87 stanovanjskimi enotami, začel januarja 2024. Zaradi ugodnih vremenskih razmer je v prvi polovici leta prehitel terminski in finančni načrt, ki sta bila posledično v začetku junija 2024 posodobljena. Zaključek gradnje načrtujemo konec leta 2025, finančno zaključevanje projekta in dodelitev stanovanj upravičencem v najem pa v letu 2026.
3. Skrbno se bo spremljala ponudba stavbnih zemljišč za izgradnjo neprofitnih stanovanjskih enot v prihodnosti (tako z namenom zaokroževanja lastništva zemljiških kompleksov, kjer že imamo v lasti določena zemljišča, kot z namenom **pridobitve zemljišč** na območjih, kjer JSS MOL nima lastništva zemljišč, pa se na njih vidi potencial za zagotavljanje neprofitnih stanovanjskih enot). Nadaljevalo se bo s pridobivanjem zemljišč v razvojni coni Bizovik.

4. Zaradi intenzivnega izvajanja lastnih projektov in pomanjkanja cenovno dostopne ponudbe novogradenj, se **nakupov stanovanj** na trgu ne načrtuje.
5. Dne 12.3.2024 je bilo izdano gradbeno dovoljenje za izgradnjo nove stanovanjske soseske na lokaciji **Rakova jelša I**, v okviru katere bo JSS MOL zagotovil 99 novih stanovanjskih enot. Izvajalec je 7.6.2024 začel z gradnjo začel, katere zaključek in vselitev upravičencev se načrtuje avgusta 2026.
6. Na zemljiščih v enoti urejanja prostora (EUP) TR-357 so se v letu 2024 odvijale aktivnosti, povezane s pripravo javnega projektnega natečaja za stanovanjsko sosesko **Rakova jelša III**, ki se bodo zaključile z objavo natečaja v mesecu oktobru 2024. V letu 2025 se načrtuje podpis pogodbe za projektiranje in zaključek prvih faz projektiranja.
7. V postopku izdaje GD za izgradnjo stanovanjske soseske **Jesihov štradon** s 44 stanovanjskimi enotami s pripadajočo komunalno, energetska, prometno in zunanjo ureditvijo v letu 2024 ni vodila nobeni aktivnosti, saj je nadaljevanje tega postopka (po mnenju UE) odvisno od obnove postopka izdaje GD za GJI v cesti Jesihov štradon. Pristojno ministrstvo je sicer v marcu 2024 zavrnilo pritožbo stranskih udeležencev zoper odločbo o zavrnitvi obnove postopka izdaje GD za GJI v cesti Jesihov štradon, vendar postopek še ni pravnomočno zaključen, saj so stranski udeleženci zoper odločitev o zavrnitvi obnove postopka vložili tožbo v upravnem postopku, kar bo pomembno vplivalo na zamik aktivnosti za realizacijo projekta gradnje stanovanjske soseske. Dne 20.2.2024 je sodišče izdalo sklep v postopku za določitev pripadajočega zemljišča po ZVetL za lokacijo Jesihov štradon. Sodišče nobeno od zemljišč v lasti JSS MOL ni bilo prepoznalo kot pripadajoče zemljišče. Zoper naveden sklep pa so se pritožili predlagatelj in MOL (v delu, v katerem so bile kot pripadajoča zemljišča prepoznane »javne« površine), zato sklep ni postal pravnomočen. Do pravnomočnega zaključka obeh navedenih postopkov in do zaključka stavke UE, se postopek izdaje GD za predmetno sosesko ne bo nadaljeval. Iz navedenih okoliščin izhaja, da aktivnost na tem projektu ne bodo izvedene v časovni dinamiki, kot je bila predvidena v Stanovanjskem programu MOL 2023-2026. V kolikor bo v letu 2024 vendarle pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za opisano gradnjo, se bo v letu 2024 objavilo javno naročilo za izbiro izvajalca GOI del in začelo z gradnjo soseske.
8. Za območje OPPN 134 – **Nad motelom**, ter 3 bližnja območja (OPPN 305, OPPN 446 in OPPN 447), kjer je MOL (so)lastnik dela zemljišč, je bilo v prvi polovici leta 2024 naročena izdelava strokovnih podlag pobude za spremembo OPN MOL ID, ki je bila oddana v 5. postopku zbiranja pobud v mesecu novembru leta 2023. Po izdelavi strokovnih podlag in potrditvi njihove ustreznosti z vidika predlaganih sprememb OPN s strani OUP ter ureditvi lastniškega stanja zemljišč bomo začeli z razvojem projektov na tem območju. V letu 2025 se na tem projektu načrtuje manjše stroške za izdelavo projektne in druge dokumentacije (strokovne podlage, preveritve ipd).
9. Po že znanem modelu **rentnega odkupa** se načrtuje objava javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom dožvljenjske mesečne rente zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 50 let.
10. Po modelu nakupa stanovanj v obliki deljenega lastništva v **javno zasebnem partnerstvu** se načrtuje objava javnega razpisa.
11. Po uveljavitvi OPPN 139 so projektanti zaključili z izdelavo dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) za gradnjo stanovanjske soseske **Mestni kare Povšetova** ter v februarju 2024 na pristojno ministrstvo oddali zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja v integralnem postopku. Vzporedno so potekale aktivnosti za odstranitev obstoječih objektov. V prihodnjem letu načrtujemo porabo sredstev za projektno dokumentacijo (za izvedbo gradnje PZI in rušitve PZO) ter za izvedbo rušitev obstoječih objektov.

12. Izvajalec GOI del za gradnjo stanovanjske soseske **Litijska – Pesarska** s 97 stanovanjskimi enotami in javnim programom v delu pritličja ob Pesarski, izbran na javnem razpisu, je bil julija 2024 uveden v delo. Skladno s potrjenim terminskim planom bodo pogodbeno dela zaključena predvidoma sredi leta 2026, takrat se načrtuje tudi vselitev upravičencev.
13. Na postavki investicijski projekt **Zavetišče za brezdomce** načrtujemo v letu 2025 porabo sredstev za odstranitev obstoječih objektov in za gradnjo novega Zavetišča, ki bo predvidoma zaključena konec leta 2025.
14. Ob predpostavki, da bo gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske stavbe ob **Resljevi cesti** izdano v začetku leta 2025, bo v letu 2025 izdelan projekt za izvedbo gradnje (PZI) ter izbran in v delo uveden izvajalec GOI del.
15. Za gradnjo **večgeneracijskega igrišča severno od stanovanjske soseske Polje 1** bo po izdaji gradbenega dovoljenja, predvidoma oktobra leta 2024, izdelan projekt za izvedbo del (PZI) in izbran izvajalec GOI del. JSS MOL bodo v letu 2025 bremenili stroški, povezani z že sklenjenimi pogodbami in dodatki za izdelavo projektne dokumentacije in izvajanje projektantskega nadzora v času gradnje.
16. Po zaključenih aktivnostih izdelave projekta za izvedbo del (PZI) in izbora izvajalca GOI del za ureditev oskrbovanih stanovanj v soseski **Črnuški bajer** se načrtuje v letu 2025 poraba sredstev za izvedbo del in s tem povezanimi storitvami (gradbeni nadzor, projektantski nadzor, koordinacija varnosti pri delu, izdelava PID, itd.). Predvideva se, da bo investicijski projekt gradbeno in finančno zaključen v drugi polovici leta 2025, ko bodo stanovanjske enote tudi dodeljene upravičencem.

2. Drugi odhodki in izdatki

Sredstva za delovanje JSS MOL zagotavlja ustanovitelj v proračunu za leto 2025 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 3.065.629 evrov, od tega za plače in prispevke 2.427.266 evrov.

Sredstva za izdatke za blago in storitve so načrtovana v višini 4.424.745 evrov. Največji delež predstavljajo izdatki za tekoče vzdrževanje stanovanjskega fonda (konto 4025), stroške upravnikov ter zavarovanje in podobno v višini 3.608.500 evrov. Med večjimi obnovami se načrtuje: sanacija strehe Steletova 8, obnova vrat Cesta v gorice 25, sanacija strehe Poljanska 66a in Zgornji Log 1 ter sanacija fasade na Novih Poljanah. Med izdatke za blago in storitve sodijo tudi stroški za pisarniški material in druge storitve, posebni material in storitve, stroški komunikacij, prevozni stroški, stroški izvršb in sodni stroški ter drugi operativni odhodki.

Za **plačilo obresti** na vrnjene lastne udeležbe, najeta posojila poslovnim bankam in SSRS se načrtuje sredstva v višini 1.852.399 evrov.

Za nadomeščanje medletne porabe sredstev **rezervnega sklada** se načrtuje 437.476 evrov.

Sredstva za **tekoče transfere posameznikom**, kamor sodijo subvencije tržnih najemnin, subvencije za neprofitne najemnine izplačane drugim lastnikom, izredne pomoči ter razne odškodnine, se načrtujejo v višini 3.061.720 evrov.

Kot **drugi tekoči transferi** se načrtujejo sredstva za plačilo 2 % davka na promet nepremičnin in so ocenjeni v višini 4.746 evrov.

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

Redno se odplačuje **glavnice za dolgoročna najeta posojila** pri SSRS in SID banki ter vrača lastne udeležbe, za kar so načrtovana sredstva v višini 2.306.114 evrov.

VI. PRIČAKOVANI REZULTATI

JSS MOL bo omogočal pestro stanovanjsko ponudbo tudi v letu 2025. Nadaljevalo in razvijalo se bo že začete projekte pridobivanja stanovanjskih enot, opredeljenih v Stanovanjskem programu MOL 2023 – 2026 in iskalo možnosti za zmanjšanje stanovanjskega primanjkljaja v občini ter zagotavljanje dolgoročno boljših pogojev za bivanje občanov.

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

Leto 2025 bo za JSS MOL intenzivno zlasti na področju izvajanja gradenj, saj se bodo v letu 2025 nadaljevale gradnje stanovanjskih sosesk Zvezna ulica, Litijska – Pesarska in Rakova jelša I, kateri gradnje so se začele izvajati v letu 2024. V letu 2025 se bo začela izvajati tudi gradnja novega Zavetišča za brezdomce, izvedla pa se bo tudi preureditev prostorov v novogradnji Črnuški Bajer 1 v oskrbovana stanovanja (11). Kljub temu, da se v letu 2024 sicer še ni zaključil postopek za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske Jesihov štradon se pričakuje, da bo JSS MOL v letu 2025 lahko začel tudi z gradnjo te soseske. Ocenjuje se, da bo v letu 2025 pridobljeno gradbeno dovoljenje za večstanovanjsko stavbo ob Resljevi cesti in izbran izvajalec za izvedbo GOI del. Intenzivno se bo projektiralo soseski Mestni kare Povšetova in Rakova jelša III.

Čeprav se v letu 2025 sicer ne načrtuje zaključka nobenega večjega projekta lastne gradnje, pa bodo v letu 2025 vzpostavljene okoliščine za zagotovitev večjega števila neprofitnih najemnih stanovanjskih enot v letih od 2026 in 2027.

Še naprej se bo skrbno spremljala ponudba stavbnih zemljišč za izgradnjo mestnih stanovanj v prihodnosti (tako z namenom zaokroževanja lastništva zemljiških kompleksov, kjer že ima JSS MOL v lasti določena zemljišča, kot z namenom pridobitve zemljišč na območjih, kjer JSS MOL nima lastništva zemljišč, pa na njih vidi potencial za zagotavljanje mestnih stanovanj).

Kot pomoč občanom, ki si sami rešujejo stanovanjsko vprašanje, bo JSS MOL izvedel:

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

Javno povabilo k oddaji ponudb za nakup stanovanj od lastnikov, ki imajo v lasti stanovanje, ki je postalo zanje, zaradi spremenjenih socialno zdravstvenih razlogov, neprimerno, niso pa si sposobni sami pridobiti primerne stanovanjske enote na trgu, je odprto do preklica. To povabilo je bilo že v letu 2023 objavljeno. Če se bo pokazala potreba po spremembi navedenega javnega povabila, se bo objavila ustrezna sprememba.

Nadaljevalo se bo z dodeljevanjem stanovanj še nerešenim uspelim upravičencem na 19. in 20. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter upravičencem po 3. in 4. javnem razpisu za namenska najemna stanovanja za mlade in drugim upravičencem skladno s Stanovanjskim programom MOL 2023 - 2026.

Izvajala se bo dodelitev izpraznjenih namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj po vrstnem redu uspešnih prosilcev. 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 ter upoštevanje gmotne razmere najemnikov ter čakalno dobo, se bodo, skladno s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana, izvajale zamenjave stanovanj.

JSS MOL bo nadaljeval s sodelovanjem z nevladnimi in vladnimi organizacijami. V najem se bodo oddajala namenska najemna stanovanja in na ta način zagotavljale nastanitve občanom, ki niso sposobni samostojnega bivanja, ter za potrebe izvajanja dejavnosti, pomembnih za MOL. JSS MOL bo nadaljeval z aktivnostmi za ohranjanje in socialno vzdržnost najemnih razmerij.

Po SZ-1 je upravičenec do izredne pomoči lahko samo najemnik neprofitnega stanovanja. Do subvencije najemnine pa je lahko upravičen samo najemnik stanovanjske enote. Skladno s sklepom Mestnega sveta MOL z dne 16. 5. 2022 bo JSS MOL odobral izredne pomoči tudi uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in funkcijo najemnika opravljajo vladne in nevladne organizacije. Izredno pomoč se odobri največ do višine kot znaša subvencija neprofitne najemnine. Trenutno je ta zakonsko določena v višini 85% neprofitne najemnine. Na podlagi Stanovanjskega programa MOL 2023 – 2026 se bodo izredne pomoči dodeljevale tudi najemnikom bivalnih enot in v izjemnih primerih uporabnikom, ki ne izpolnjujejo pogojev za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem.

JSS MOL bo, kot do sedaj, sproti obračunaval in izplačeval subvencije neprofitne in tržne najemnine, ki se izvaja na podlagi vpogleda v del podatkov v računalniški program t. i. distribucijski modul, ki ga uporabljajo CSD za izdajanje odločb. Od aprila 2025 bo izvedena uskladitev vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin v skladu z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona – SZ-1E, kar posledično pomeni tudi višje obračunane subvencije v letu 2025. Z izplačilom subvencij se tako zagotavlja materialno ogroženim občanom finančna vzdržnost oziroma ustrezna korekcija višine najemnine primernega stanovanja.



Sašo Rink
Direktor

PRILOGE:

1. Tabela Finančnega načrta JSS MOL za leto 2025
 - A. Bilanca prihodkov in odhodkov
 - B. Račun finančnih terjatev in naložb
 - C. Račun financiranja

2. Kadrovski načrt JSS MOL za leti 2024 in 2025

VII. PRILOGE

1. Finančni načrt JSS MOL za leto 2025

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2023	Rebalans FN 2024	FN 2025	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
A		BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	101	I. SKUPAJ PRIHODKI	19.956.969	34.443.096	29.096.339	84,5
	102	TEKOČI PRIHODKI	12.134.997	13.093.775	13.818.273	105,5
71	140	NEDAVČNI PRIHODKI	12.134.997	13.093.775	13.818.273	105,5
710	141	UDELEŽBA NA DOBIČKU IN DOHODKI OD PREMOŽENJA	11.790.686	12.794.047	13.497.408	105,5
7102	143	Prihodki od obresti	49.631	43.195	44.534	103,1
7103	144	Prihodki od premoženja	11.741.055	12.750.852	13.452.873	105,5
713	149	PRIHODKI OD PRODAJE BLAGA IN STORITEV	8.502	7.061	7.280	103,1
714	150	DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI	335.809	292.667	313.586	107,2
7141	152	Drugi nedavčni prihodki	335.809	292.667	313.586	107,2
72	153	KAPITALSKI PRIHODKI	1.574.604	584.138	210.969	36,1
7200	155	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	653.699	447.239	200.000	44,7
7203		Prihodki od prodaje drugih osnovnih sredstev	0	42.786	0	0,0
7221	164	Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	918.205	92.372	5.274	5,7
7222	165	Prihodki od prodaje premož.pravic in drugih neopr.sred.	2.700	1.740	5.695	327,3
73	166	PREJETE DONACIJE	0	0	0	-
74	176	TRANSFERNI PRIHODKI	6.241.332	15.888.610	15.067.098	94,8
740	177	TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ	6.241.332	15.888.610	15.067.098	94,8
7400	178	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	1.548.491	4.032.244	2.681.966	66,5
7401	179	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	4.692.841	11.856.366	12.385.131	104,5
7403	181	Prejeta sredstva iz javnih skladov za investicije	0	0	0	-
741	183	PREJETA SREDSTVA IZ DRŽAVNEGA PRORAČUNA-KOHEZIJSKI SKLAD	0	0	0	-
7413	187	Prejeta sredstva iz državnega proračuna-Kohezijski sklad	0	0	0	-
78	192	PREJETA SREDSTVA IZ EU	6.035	4.876.573	0	0,0
7860	218	Ostala prejeta sredstva iz proračuna EU	0	4.876.573		0,0
7870	219	Prejeta sredstva od drugih EU institucij in iz drugih držav	6.035	0	0	-
	221	II. SKUPAJ ODHODKI	17.841.823	40.028.140	51.297.638	128,2
40	222	TEKOČI ODHODKI	7.484.830	9.503.233	9.141.886	96,2
400	223	PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM	1.902.970	2.040.896	2.096.000	102,7
4000	224	Plače in dodatki	1.603.614	1.715.774	1.762.100	102,7
4001	225	Regres za letni dopust	67.503	75.902	77.951	102,7
4002	226	Povračila in nadomestila	125.069	134.752	138.391	102,7
4003	227	Sredstva za delovno uspešnost	60.659	60.659	62.297	102,7
4004	228	Sredstva za nadurno delo	28.886	36.424	37.407	102,7
4009	230	Drugi izdatki zaposlenim	17.239	17.385	17.854	102,7
401	231	PRISPEVKI DELODAJALCA ZA SOCIALNO VARNOST	292.917	322.557	331.266	102,7
4010	232	Prispevki za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	142.006	156.103	160.318	102,7
4011	233	Prispevki za zdravstveno zavarovanje	122.946	134.079	137.699	102,7

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2023	Rebalans FN 2024	FN 2025	Indeks
	2	3	4	5	6	7=6/5
4012	234	Prispevki za zaposlovanje	983	1.133	1.163	102,7
4013	235	Prispevki za starševsko varstvo	1.734	1.890	1.941	102,7
4015	236	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja na podlagi ZKDPZJU	25.248	29.352	30.145	102,7
402	237	IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE	3.735.066	4.291.702	4.424.745	103,1
4020	238	Pisarniški in splošni material in storitve	70.989	97.238	100.252	103,1
4021	239	Posebni material in storitve	15.100	22.352	23.045	103,1
4022	240	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	70.958	80.022	82.502	103,1
4023	241	Prevozni stroški in storitve	175	180	186	103,1
4024	242	Izdatki za službena potovanja	20.993	15.896	16.389	103,1
4025	243	Tekoče vzdrževanje	3.374.151	3.500.000	3.608.500	103,1
4026	244	Poslovne najemnine in zakupnine	22.015	35.000	36.085	103,1
4027	245	Kazni in odškodnine (poravnave)	0	250.000	257.750	103,1
4029	247	Drugi operativni odhodki	160.686	291.014	300.035	103,1
403	248	PLAČILA DOMAČIH OBRESTI	1.218.351	2.365.391	1.852.399	78,3
4031	250	Plačila obresti od kreditov - poslovnim bankam	473.167	546.038	546.059	100,0
4033	252	Plačila obresti od kreditov - drugim domačim kreditodajalcem	745.184	1.819.352	1.306.340	71,8
409	260	REZERVE	335.526	482.687	437.476	90,6
4093	264	Sredstva za posebne namene - rezervni sklad	335.526	482.687	437.476	90,6
4098	265	Rezervacije za kreditna tveganja	0	0	0	-
41	266	TEKOČI TRANSFERI	3.288.571	2.955.484	3.066.466	103,8
411	271	TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM	3.284.791	2.950.844	3.061.720	103,8
4119	280	Subjektne subvencije - drugi lastniki	368.352	349.647	360.486	103,1
4119	280	Tržne subvencije	2.913.625	2.600.000	2.700.000	103,9
4119	280	Drugi transferi posameznikom	2.814	1.196	1.233	103,1
413	282	DRUGI TEKOČI DOMAČI TRANSFERI	3.780	4.640	4.746	102,3
4132	285	Tekoči transferi v javne sklade	0	0	0	-
4134	287	Tekoči transferi v državni proračun	3.780	4.640	4.746	102,3
42	295	INVESTICIJSKI ODHODKI	7.068.421	27.569.423	39.089.286	141,8
420	296	NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV	7.068.421	27.569.423	39.089.286	141,8
4200	297	Nakup zgradb in prostorov	1.718.302	14.575.496	250.000	1,7
4202	299	Nakup opreme	8.608	17.049	17.578	103,1
4204	901	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	789.608	8.736.505	34.020.955	389,4
4205	902	Investicijsko vzdrževanje in obnove	1.158.769	1.738.400	1.200.000	69,0
4206	903	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	2.471.731	710.400	759.900	107,0
4207	904	Nakup nematerialnega premoženja	101.369	131.049	200.000	152,6
4208	905	Študije o izvedljivosti projektov, proj. dokum., nadzor in invest. inž.	820.036	1.660.524	2.640.853	159,0
	928	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	2.115.146	-5.585.044	-22.201.298	397,5
B		RAČUN TERJATEV IN NALOŽB				
75	301	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	15.528	14.313	12.693	88,7
750	302	PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	15.250	14.035	12.415	88,5
7500	303	Prejeta vračila danih posojil od posameznikov in zasebnikov	15.250	14.035	12.415	88,5

KONTO	OZNAKA ZA AOP	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2023	Rebalans FN 2024	FN 2025	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/5
752	319	KUPNINE IZ NASLOVA PRIVATIZACIJE	278	278	278	100,0
44	321	V. DANA POSOJILA	0	50.000	50.000	100
440	322	DANA POSOJILA	0	50.000	50.000	100
4400	323	Dana posojila posameznikom in zasebnikom	0	50.000	50.000	100
	348	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA	15.528	-35.687	-37.307	104,5
C		RAČUN FINANCIRANJA				
50	351	VII. ZADOLŽEVANJE	590.740	8.338.344	24.544.719	294,4
500	352	DOMAČE ZADOLŽEVANJE	590.740	8.338.344	24.544.719	294,4
5001	354	Najeti kratkoročni krediti pri poslovnih bankah	0	0	0	-
5001	354	Dolgoročni krediti pri SID banki	0	0	0	-
5003	356	Najeti dolgoročni krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	288.266	7.913.344	24.344.719	307,6
5003	356	Lastna udeležba - Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	302.474	425.000	200.000	47,1
55	364	VIII. ODPLAČILA DOLGA	2.378.502	2.717.614	2.306.114	84,9
550	365	ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA	2.378.502	2.717.614	2.306.114	84,9
5501	367	Odplačila kratkoročnih kreditov poslovnim bankam	0	0	0	-
5501	367	Odplačilo dolgoročnih kreditov poslovnim bankam	885.412	885.412	885.412	100,0
5503	369	Odplačila dolgoročnih kreditov drugim domačim kreditodajalcem	1.389.352	1.007.202	1.037.202	103,0
5503	369	Vračila lastnih udeležb	103.738	825.000	383.500	46,5
	378	IX. NETO ZADOLŽEVANJE/ ODPLAČILO DOLGA	-1.787.763	5.620.730	22.238.605	395,7
	379	X. POVEČANJE/ ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH	342.911	0	0	-

2. Kadrovski načrt

**KADROVSKI NAČRT
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETI 2024 IN 2025**

Na podlagi Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 - ZSKZ-B, 61/20 - ZDLGPE, 206/21 - ZDUPŠOP), Zakona o delovnih razmerjih (Uradni list RS, št. 21/13, 78/13 - popr., 47/15 - ZZSDT, 33/16 - PZ-F, 52/16, 15/17 - odl. US, 22/19 - ZPosS, 81/19, 36/20 - ZIUPPP, 49/20 - ZIUZEOP, 61/20 - ZIUZEOP-A, 80/20 - ZIUOOPE, 98/20 - ZIUOPDV, 152/20 - ZZUOOP, 175/20 - ZIUOPDVE, 203/20 - ZIUPOPDVE, 195/20, 15/21 - ZDUOP, 28/21 - skl. US, 43/21, 112/21 - ZNUPZ, 119/21 - ZČmIS-A, 202/21 - odl. US, 206/21 - ZDUPŠOP, 15/22, 54/22 - ZUPŠ-1, 141/22 - ZNUNBZ, 88/23 - ZOPNN-F, 95/23 - ZIUOPZP, 114/23, 117/23 - ZIUOPZP-A, 136/23 - ZIUZDS) ter Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 23/15, 50/16), sprejema direktor

**KADROVSKI NAČRT
JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ZA LETI 2024 IN 2025**

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. 1. 2019, 21. 2. 2019, 18. 12. 2019, 15. 3. 2021, 1. 10. 2021, 10. 5. 2022, 4. 7. 2022, 14. 9. 2022, 29. 12. 2022, 1. 6. 2023, 22. 9. 2023, 11. 10. 2023, 4. 1. 2024, 15. 2. 2024, 25. 3. 2024, 23. 5. 2024 in 22. 8. 2024 določa 75 delovnih mest iz plačne skupine I in plačne skupine J.

2. člen

Kadrovski načrt:

VIR FINANCIRANJA	Število zaposlenih 1. januarja posameznega leta	Dovoljeno ali ocenjeno število zaposlenih 1. januarja naslednje leto
1. Državni proračun	/	/
2. Proračun občin	57	62
3. ZZZS in ZPIZ	/	/
4. Druga javna sredstva za opravljanje javne službe (npr. takse, pristojbine, koncesnine, RTV - prispevek)	/	/
5. Sredstva od prodaje blaga in storitev na trgu	/	/
6. Nejavna sredstva za opravljanje javne službe	/	/
7. Sredstva prejetih donacij	/	/
8. Sredstva Evropske unije ali drugih mednarodnih virov skupaj s sredstvi sofinanciranja iz državnega proračuna	/	/
9. Sredstva proračuna države za zaposlene iz prvega, drugega in tretjega odstavka 25. člena Zakona o zdravniški službi (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 58/08, 107/10 – ZPPKZ, 40/12 – ZUJF, 88/16 – ZdZPZD, 40/17, 64/17 – ZZDej-K, 49/18, 66/19 in 199/21)	/	/

in iz tretjega odstavka 34. člena Zakona o zdravstveni dejavnosti (Uradni list RS, št. 23/05 – uradno prečiščeno besedilo, 15/08 – ZPacP, 23/08, 58/08 – ZZdrS-E, 77/08 – ZDZdr, 40/12 – ZUJF, 14/13, 88/16 – ZdZPZD, 64/17, 1/19 – odl. US, 73/19, 82/20, 152/20 – ZZUOOP, 203/20 – ZIUPOPDVE, 112/21 – ZNUPZ, 196/21 – ZDOsk, 100/22 – ZNUZSZS, 132/22 – odl. US in 141/22 – ZNUNBZ)		
10. Sredstva iz sistema javnih del	/	/
11. Sredstva stabilnega financiranja, raziskovalnih projektov ter za projekte in programe, namenjene za internacionalizacijo, odprtost in kakovost v izobraževanju in znanosti	/	/
Skupno število vseh zaposlenih (od 1. do 11. točke)	57	62
Skupno število zaposlenih iz 1., 2., 3. in 4. točke	57	62
Skupno število zaposlenih iz 5., 6., 7., 8., 9., 10. in 11. točke	/	/

Tabela 1

3. člen

NAZIV DELOVNEGA MESTA	Veljavna sistemizacija		Stanje 1. 1. 2024		Predvideno stanje na dan 1. 1. 2025	
	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	22	VII/1	16	VII/1	20
Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve – vodja službe	VII/1	1	VII/1	1	VII/1	1
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve II	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	0
Višji svetovalec za stanovanjske zadeve I	VII/2	5	VII/2	4	VII/2	4

Svetovalec direktorja za stanovanjske zadeve	VII/2	4	VII/2	4	VII/2	3
Svetnik za stanovanjske zadeve – vodja službe	VII/2	5	VII/2	5	VII/2	5
Svetnik za stanovanjske zadeve	VII/2	6	VII/2	4	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		53		42		47

Tabela 2 - Struktura zaposlenih po izobrazbi v plačni skupini I

NAZIV DELOVNEGA MESTA	Veljavna sistemizacija		Stanje 1. 1. 2024		Predvideno stanje na dan 1. 1. 2025	
	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. DM	Zahte. izobra.	Št. zapo.
Samostojni strokovni sodelavec V	V	3	V	2	V	2
Sistemski administrator V	V	1	V	1	V	1
Glavni knjigovodja VI	VI	3	VI	3	VI	3
Finančnik VII/1	VII/1	3	VII/1	3	VII/1	3
Glavni računovodja VII/1	VII/1	1	VII/1	1	VII/1	1
Strokovni sodelavec VII/1	VII/1	4	VII/1	3	VII/1	3
Informatik	VII/1	1	VII/1	0	VII/1	0
Finančnik VII/2 (II)	VII/2	1	VII/2	1	VII/2	1
Notranji revizor VII/2	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	0
Analitik VII/2 (I) – vodja službe	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	0
Analitik VII/2 (I)	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	0
Finančnik VII/2 (I) – vodja službe	VII/2	1	VII/2	0	VII/2	0
Glavni računovodja VII/2 – vodja službe	VII/2	1	VII/2	1	VII/2	1
SKUPAJ		22		15		15

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. 2024 je bilo na Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Ljubljana zaposlenih 57 uslužbencev iz plačne skupine I in plačne skupine J, katerih plače se financirajo iz proračuna Mestne občine Ljubljana. V letih 2024 in 2025 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 2024 in 2025 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