



Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica - javni sklad

Finančni načrt in Program dela za leto 2026

- sprememba avgust 2026-

AVGUST 2026



Kazalo

1	UVODNA POJASNILA	3
1.1	Relevantne okoliščine za pripravo načrta	3
1.2	Predstavitev SS MONG	3
1.3	Opis organiziranosti SS MONG	5
1.4	Kadrovski načrt za 2026	5
1.5	Poslanstvo in vizija SS MONG	6
1.6	Opis dejavnosti SS MONG	6
1.7	Opis okolja, v katerem SS MONG deluje	7
1.8	Struktura fonda SS MONG	8
2	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2026	10
2.1	Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja	10
2.2	Prihodki	11
2.2.1	Nedavčni prihodki	11
2.2.2	Transforni prihodki	11
2.2.3	Tekoči odhodki	12
2.2.4	Tekoči transferi	12
2.2.5	Investicijski odhodki	13
3	PROGRAM DELA V LETU 2026	13
3.1	Splošno	13
3.2	Razvojni cilji v 2026	14
3.3	Nakup nepremičnin v 2026	14
3.4	Novogradnje v 2026	14
3.5	Investicijsko vzdrževanje v 2026	15
3.6	Ostale aktivnosti povezane s premoženjem SS MONG	16
4	ZAKLJUČEK	16



1 UVODNA POJASNILA

1.1 Relevantne okoliščine za pripravo načrta

Finančni načrt in program dela (v nadaljevanju »Finančni načrt«) javnega Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju: »SS MONG«) predstavlja vsebinsko oziroma programsko podlago za izvajanje temeljnih nalog sklada, ki so določene v Odloku o ustanovitvi sklada¹. Stanovanjski program je bil pripravljen na podlagi določil Stanovanjskega zakona (SZ-1) in njegovih podzakonskih aktov.

Finančni načrt Sklada temelji na Zakonu o javnih financah in podzakonskih aktih, sprejetih na njegovi podlagi. Pri pripravi je bilo upoštevano Navodilo za pripravo finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnih in občinskih proračunov z dne 3.10.2025

Finančni načrt (skladno z Navodilom) vsebuje splošni del, v katerem so prihodki, prejemki, odhodki in izdatki prikazani po načelu denarnega toka. Prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki posrednega uporabnika so prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega oprava.

Del finančnega načrta je tudi **Kadrovski načrt** za leto 2026 ter **Program dela** za leto 2026.

Potreba po pričujoči spremembi izhaja iz dinamičnega dogajanja v poslovnem okolju Sklada, pa tudi spremenjenih razmer, ki so se zgodile od sprejetja prvotnega načrta (2025) in ki jih sedaj ni mogoče spregledati. Z vmesnim časom je prišlo tudi do spremembe sestave Nadzornega sveta, tako da so tudi ti podatki posodobljeni.

1.2 Predstavitev SS MONG

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je organiziran kot neprofitna organizacija in vpisan v register neprofitnih stanovanjskih organizacij kot osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike v Mestni občini Nova Gorica. Sklad izvaja stanovanjski program Mestne občine Nova Gorica ter upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti Mestne občine Nova Gorica.

Na področju stanovanjske oskrbe skrbi za financiranje izgradnje neprofitnih občinskih stanovanj in stanovanjskih hiš ter s posojili z ugodno obrestno mero spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovu, nakup in gradnjo stanovanj in stanovanjskih hiš na območju Mestne občine Nova Gorica. Sklad skrbi tudi, da z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispeva k varstvu družin, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva ter spodbuja stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica gospodari, upravlja in razpolaga s stanovanji in stanovanjskimi hišami ter drugim stanovanjskim premoženjem, ki ga je ustanovitelj prenesel kot namensko premoženje na stanovanjski sklad z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju.

Pri uresničevanju svojega poslanstva mora Stanovanjski sklad delovati v skladu z določili pozitivne zakonodaje: Zakon o javnih skladih, Stanovanjski zakon, Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, Zakon o javnem naročanju, Zakon o splošnem upravnem postopku, Zakon o varstvu osebnih podatkov itn., v skladu z odloki ustanovitelja MONG: Odlok o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, v skladu s Spremembami in dopolnitvami odloka o ustanovitvi Stanovanjskega sklada MONG itn. ter v skladu s svojimi lastnimi internimi akti in materialnimi možnostmi.

¹Na podlagi 57. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in nadaljnji) ter 11. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/2012 in št. 18/2017) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica 26. septembra 2001 sprejel Odlok o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave št. 21/2001 in Uradni list RS, št. 114/2005 in nadaljnji).



Polni naziv sklada: Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica - javni sklad

Kratki naziv sklada: SS MONG²

Sedež sklada: Trg Edvarda Kardelja 1, SI-5000 Nova Gorica

Telefon: +386 5 3350 191

E-pošta: info@ssmong.si

Spletna stran: <https://ssmong.si>

ID za DDV: SI 24822868

Matična številka: 5921279000

TRR pri Banki Slovenije: namenska sredstva: 01284 - 6520972769
sredstva za delo: 01284 - 6959448271
rezervni sklad: 01284 - 6000000028

Direktor: Peter Jan

Predsednica NS: Darija Bratina

Namestnik predsednice NS: David Srebrnič

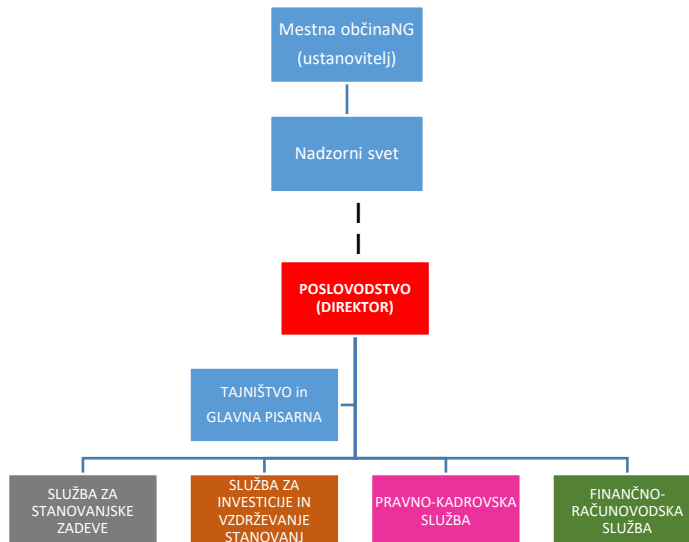
Člani: Martina Murovec
Borut Lemut
Anja Trobec

² Na podlagi 57. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00 in 11. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradno glasilo, št. 6/95 in 5/96) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica 26. septembra 2001 sprejel sklep o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradno glasilo: Mestne občine Nova Gorica, občine Šempeter – Vrtojba, št. 21/2001, 4. oktober 2001).



1.3 Opis organiziranosti SS MONG

Organigram prikazuje organizacijsko strukturo Sklada glede na veljavno sistemizacijo ter širši kontekst v razmerju do Ustanovitelja in Nadzornega sveta (svetlo modro).



1.4 Kadrovski načrt za 2026

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest določa 13 delovnih mest, od katerih je trenutno zasedenih 5 in sicer ima Sklad 3 zaposlene za nedoločen čas in 1 zaposleno za določen čas, direktor pa je zaposlen za čas trajanja mandata (skupaj 5).

Kadrovska struktura zaposlenih trenutno ni zadostna za opravljanje vseh nalog SS MONG. in se bo prilagajala potrebam ter izvajanju del in nalog. Stroški iz tega naslova ne bodo presegli preteklih let oziroma bodo kvečjemu manjši. Opozoriti velja, da se manjši stroški zaradi manj zaposlenih odražajo na večjih stroških pri zunanjih izvajalcih, kar je potrebno upoštevati kot strošek delovanja Sklada. Sredstva za delovanje (tekoči transferi namenjeni za plače, povračila stroškov in druge prejeme zaposlenih ter materialne stroške delovanja) Skladu iz proračuna zagotavlja ustanovitelj.

Kadrovska struktura zaposlenih v obdobju izvajanja programa se bo prilagajala potrebam sprememb zakonodaje, kakor tudi izvajanju ostalih del in nalog. Pri organiziranosti je zlasti čutiti pomanjkanje strokovnega tehničnega kadra s področja investicij in vzdrževanja. Sklad je zato v decembru sprejel novo Sistemizacijo delovnih mest, s katero je predvidel drugačna, razvojno naravnana delovna mesta, ki se bodo lahko zasedla v prihodnjih letih, če bodo zagotovljena potrebna sredstva.

Konec leta 2024 je Sklad zapustil en sodelavec (hišnik), ki se ga neposredno ne nadomešča. V letu 2025 sta Sklad zapustili še sodelavki za računovodstvo in pravne zadeve, tako da se računovodske funkcije sedaj pokrivajo preko zunanjega servisa, pravne storitve pa se bodo izvajale interno oziroma za zahtevnejše zadeve preko odvetnikov. Sklad bo zagotovo moral zaposliti še enega sodelavca za tehnične zadeve.

V letu 2026 se bo zaposlene sodelavce izobraževalo v okviru posameznih vsebin dela, kolikor le mogoče.



1.5 Poslanstvo in vizija SS MONG

POS LANSTVO organizacije izhaja vedno iz zaupanja njegovih udeležencev, da bo organizacija zadovoljila njihove interesne potrebe. Predstavlja najbolj osnoven razlog za življenje organizacije. Je vodilo in inspiracija obstoja organizacije. Jasno in premišljeno poslanstvo daje zaposlenim občutek skupnega namena, smeri in priložnosti.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je neprofitna lokalna institucija, ki pripravlja in izvaja stanovanjski program MONG ter načrtuje, organizira, izvaja in nadzira vse upravne naloge oziroma postopke na stanovanjskem področju.

Z VIZIJO organizacije razumemo notranjo sliko zaželenega stanja organizacije v prihodnosti. Organizaciji daje lepšo sliko prihodnosti, kot je sedaj. Vizija je idealna slika prihodnosti, ki je privlačna in vredna prizadevanja za spreminjanje organizacije. Organizaciji daje smer za prihodnjih 10 do 20 let. Usmerja in spodbuja energijo sodelavcev tako, da pritegne v enaki meri njihovo srce in razum. Kot zvezda vodnica usmerja poslovanje organizacije.

SS MONG bo skladno z razvojnimi načrti Mestne občine Nova Gorica zagotavljal potrebe po stanovanjih s poudarkoma na stanovanjih za mlade družine in socialno ogrožene skupine (npr. starejše osebe) ter s tem bil eden ključnih soustvarjalec bodočega gospodarskega in družbenega razvoja občine ter pomemben soustvarjalec strateškega razvoja občine.

V skladu z realnimi možnostmi zagotavljamo uspešno zadovoljevanje potreb po stanovanjih čim širšemu krogu občanov Nove Gorice, s posebnim poudarkom na mladih družinah in socialno ogroženih.

VREDNOTE organizacije so skupek vrednot sodelavcev in vrednote sodelavcev v veliki meri določajo vrednote najvišjega vodstva. Učinek vodenja na podlagi vrednot je, da vsak sodelavec sam od sebe dela to, kar bi sicer vodja od njega zahteval, vendar bo to delal zaradi lastnega prepričanja.

Vrednote sklada so skupek vrednot sodelavcev, ki potem v veliki meri določajo tudi vrednote vodstva sklada. Učinek vodenja na podlagi vrednot je, da vsak sodelavec sam od sebe dela to, kar bi sicer vodja od njega zahteval, vendar bo to delal zaradi lastnega prepričanja. Na Stanovanjskem skladu pri izvajanju nalog sledimo naslednjim osnovnim vrednotam:

- Poštenost in odgovornost;
- Timsko delo;
- Ustvarjalnost in inovativnost;
- Fleksibilnost;
- Kakovost, učinkovitost in zanesljivost;
- Znanje in strokovnost.

1.6 Opis dejavnosti SS MONG

Za doseganje svojega namena Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica lahko opravlja predvsem naslednje temeljne dejavnosti:

- investira v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- pridobiva stanovanja in zemljišča za gradnjo;
- gradi stanovanja za trg;
- posluje z nepremičninami;
- gospodari s svojimi stanovanji in stanovanjskimi hišami (namensko premoženje);
- gospodari in razpolaga z nepozidanimi stavbnimi zemljišči, ki jih sklad pridobi za stanovanjsko gradnjo oziroma jih ustanovitelj s pogodbo prenese na sklad, zaradi izvajanja občinskega stanovanjskega programa;



- oddaja nepremičnine v najem;
- določa in spremlja višino najemnin;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero za pridobivanje najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo;
- vodi enoten register stanovanjskega fonda Mestne občine Nova Gorica;
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje občinskega stanovanjskega programa.

SS MONG kontinuirano vlaga v posodobitev informacijske opreme tako programske kot strojne (zamenjava dotrajanih računalnikov in nakup raznih računalniških dodatkov). Nadomeščajo se tudi pisarniški programski paketi, za katere proizvajalci ne ponujajo več podpore in varnostne nadgradnje.

Z novicami in novimi vsebinami se stalno nadgrajuje tudi spletna stran Sklada. Spletna stran je bila v 2021 v popolnosti posodobljena in usklajena z zakonodajo (dostopnost za marginalizirane skupine, slabovidne in starejše), poskrbljeno je bilo za boljšo preglednost preko mobilnih naprav, posodobitev vsebin in vsesplošno prenovitev izgleda strani, ki je prvo ogledalo Sklada v svet.

1.7 Opis okolja, v katerem SS MONG deluje

SS MONG je neprofitna organizacija lokalnega značaja, ki ima temeljno nalogo na čim boljši način in v čim večjem deležu zadostiti oziroma zadovoljiti potrebe:

- mladih družin;
- socialno ogroženih kategorij prebivalstva na nivoju MONG, ki si ne zmorejo ustrezno urediti - razrešiti stanovanjskega problema;
- starejše populacije skozi sistem oskrbovanih stanovanj, ki tej populaciji zagotavlja še vedno določeno stopnjo samooskrbe in samostojnosti.

Najpomembnejši dejavnik okolja, v katerem deluje Sklad, je demografska struktura Mestne občine oziroma drugi statistično-demografski podatki, ki jih mora Sklad pri svojem delovanju nujno upoštevati.

Sklad potrebe po neprofitnih stanovanjih razbere oziroma ugotavlja skozi objavljene razpise za najem. Iz njih lahko potegne tudi potrebno analitiko in številke, kot osnovo za nadaljnje odločitve glede investiranja, gradnje, kupovanje zemljišč in podobno. Trenutni razpis, ki ga je sklad izpeljal v letu 2025, je pokazal, da je v občini potreba po približno 140 neprofitnih stanovanjskih enotah. Ta podatek ne pove nič o demografiji, o številu prebivalcev, starosti, poklicni usmeritvi in podobno - pokaže zgolj, koliko je po veljavnih predpisih oseb, ki so oddale veljavno vlogo in ki lahko v prihodnosti računajo na dodelitev stanovanja, ko bodo za to izpolnjeni materialni pogoji.

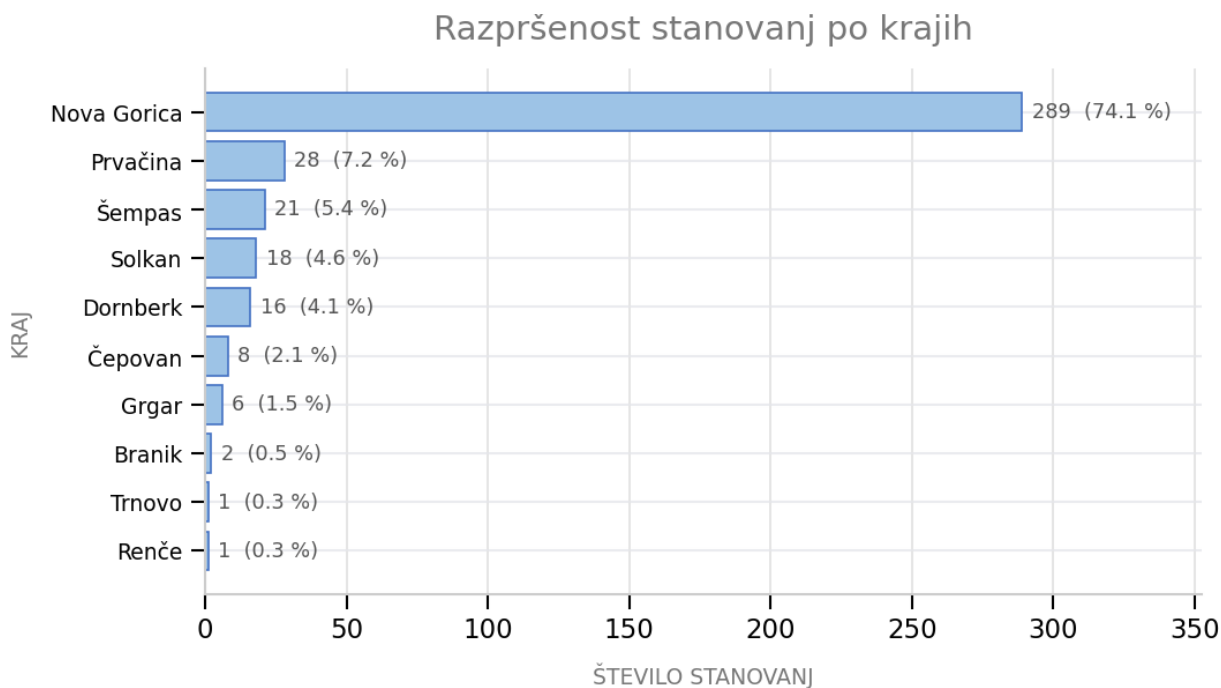
Poudariti velja tudi, da je število upravičencev za neprofitni najem ter posledično stanovanjska politika občine in sklada, nujno povezana z politiko države oziroma pristojnega ministrstva, ki se s sprejemanjem zakonov ter pravilnikov odločilno posega v to, koliko osebja upravičenih da neprofitnega najema ter posledično koliko neprofitnih stanovanj mora zagotoviti lokalni stanovanjski sklad.

Poleg tega ima Sklad na listi čakajočih več kot 180 kandidatov za oskrbovana stanovanja, glede na trend staranja pa ta številka samo še narašča. Računamo, da bomo znaten del te populacije naslovili z izgradnjo kompleksa Rezidenca ob Kornu.

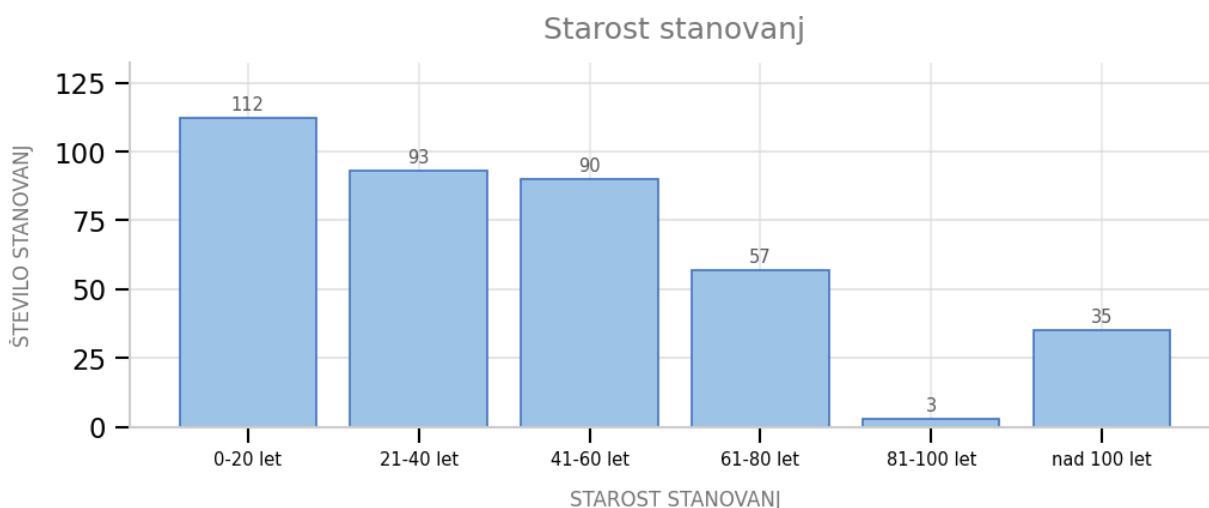


1.8 Struktura fonda SS MONG

SS MONG med svoje temeljne naloge šteje investiranje v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo ter pridobivanje stanovanj in zemljišč za gradnjo in skrb za tekoče in investicijsko vzdrževanja stanovanjskega fonda, ki mu je zaupan. V svoji lasti ima trenutno 390 stanovanj (stanje julij 2026). Stanovanja so razpršena po celotni Mestni občini Nova Gorica. Največ stanovanj ima v mestu Nova Gorica. Glede na oddaljenost od središča mesta pa je njihova največja koncentracija v samem mestnem središču.

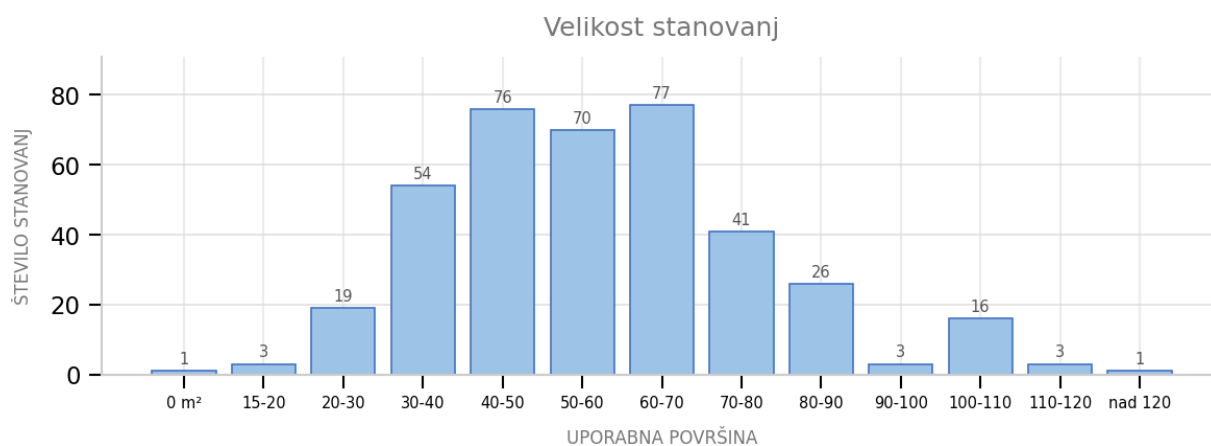


Glede na leto izgradnje so najstarejša stanovanja oziroma zgradbe, v katerih so stanovanja iz leta 1880, najnovejša stanovanja so v zgradbah, ki so bile zgrajene leta 2026.





Sklad razpolaga s stanovanji različnih velikosti. Iz strukture stanovanjskega fonda izhaja, da prevladujejo stanovanja uporabne površine med 40 in 70 m², kar predstavlja jedro stanovanjskega fonda. Uporabna površina posameznih stanovanj se giblje od 15,31 m² do 151,90 m², pri čemer fond obsega tako manjše bivalne enote kot tudi večja stanovanja in stanovanjske hiše.





2 FINANČNI NAČRT ZA LETO 2026

2.1 Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja

	NAZIV KONTA	REALIZACIJA 2024	PLAN 2025	FN 2026	indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
I.	Prihodki	1.433.054	1.464.634	1.382.000	94,36
II.	Odhodki	1.236.250	3.046.934	2.068.000	67,87
III.	Presežek prihodkov nad odhodki (I-II)	196.804	-1.582.300	-686.000	43,35
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
IV.	Prejeta vračila danih posojil	0	0	0	
V.	Dana posojila	0	0	0	
VI.	Prejeta minus dana posojila (IV-V)	0	0	0	
C	RAČUN FINANCIRANJA				
VII.	Zadolževanje sklada	6.934	1.000.000	9.236.839	923,68
VIII.	Odplačilo dolga	0	7.000	99.996	1.428,51
IX.	Neto odplačilo dolga (VII-VIII)	6.934	993.000	9.136.843	920,13
	PREJEMKI TEKOČEGA LET A (I+IV+VII)	1.439.988	2.464.634	10.618.839	430,85
	IZDATKI TEKOČEGA LET A (II+V+VIII)	1.236.250	3.053.934	2.167.996	70,99
X.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih (I+IV+VII-II-V-VIII)	203.738	-589.300	8.450.843	-1.434,05

V bilanci A – Bilanca prihodkov in odhodkov načrtovani prihodki za leto 2026 znašajo 1.382.000 EUR in so za 686.000 EUR nižji od načrtovanih odhodkov.

V bilanci C - račun financiranja se načrtuje neto zadolževanje za 9.136.843 EUR, in sicer črpanje kredita v višini 207.000 EUR za izvedbo rekonstrukcije večstanovanjske stavbe Streliška pot 10 in 9.029.839 EUR novega kredita za izvedbo Rezidence ob Kornu. Odplačilo dolga se ocenjuje na 99.996 EUR, zato znaša neto zadolženost 9.136.843 EUR.

Višek sredstev v znesku 8.450.843 EUR dejansko ni pravi presežek, saj gre za priliv iz naslova kredita, ki nastane zaradi enkratnega črpanja ostane na računu in se v naslednjem letu (letih) v celoti porabi za investicijo Rezidenca ob Kornu. Sklad s temi sredstvi ne sme razpolagati drugače kot za predviden namen kreditiranja (ne sme biti porabljen za druge namene).



2.2 Prihodki

NAZIV KONTA	REALIZACIJA 2024	PLAN 2025	FN 2026	indeks
	1	2	3	4 = 3/2
prihodki od obresti	37.216	37.134	18.000	48,47
prihodki od najemnin	859.129	950.000	900.000	94,74
drugi nedavčni prihodki	14.947	19.500	0	0,00
prihodki od prodaje osnovnih sredstev	0	0	0	
transforni prihodki MONG	521.762	458.000	464.000	101,31
prejeta sredstva iz drž. Proračuna – Kohezijski sklad	0	0	0	
Skupaj prihodki	1.433.054	1.464.634	1.382.000	94,36

2.2.1 Nedavčni prihodki

SS MONG prihodke od najemnin v 2026 planira v višini 900.000 EUR. Višina najemnin se bo povečevala skladno z rastjo inflacije, v določenem obsegu pa tudi padala zaradi posodobitve starih točkovalnih zapisnikov (ki vplivajo na določitev najemnin).

Prihodki od obresti se nanašajo na obresti na prosto vezana denarna sredstva pri podračunu UJP. Višina obresti je odvisna od višine EURIBOR-ja ter višine denarnih sredstev na podračunu.

2.2.2 Transforni prihodki

V letu 2026 se iz proračuna Mestne občine Nova Gorica načrtujejo transforni prihodki:

- Sredstva v višini 200.000 EUR za delo SS MONG, to so sredstva za plače zaposlenih v skladu s kadrovskim načrtom in dejansko zasedenostjo delovnih mest ter stroški delovanja sklada (14. člen Odloka o ustanovitvi).
- Sredstva za subvencije neprofitnih najemnin v višini 168.000 EUR
- Sredstva za subvencije tržnih najemnin so predvidena v višini 96.000 EUR.



Odhodki

NAZIV KONTA	REALIZACIJA 2024	PLAN 2025	FN 2026	indeks
	1	2	3	4=3/2
tekoči odhodki	543.194	568.434	624.000	109,78
tekoči transferi	122.386	123.000	96.000	78,05
investicijski odhodki	570.670	2.355.500	1.348.000	57,23
skupaj odhodki	1.236.250	3.046.934	2.068.000	67,87

2.2.3 Tekoči odhodki

Tekoči odhodki so odhodki, ki so posledica tekočega poslovanja sklada. Sestavljeni so predvsem iz sredstev za plače zaposlenih, prispevkov delodajalcev za socialno varnost in izdatkov za blago in storitve (pisarniški material, energija, voda, komunalne storitve in komunikacije, izdatki za službene poti, tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov, odvetniške storitve, parcelacije, ceditve,...) in drugi nepredvideni tekoči odhodki.

V letu 2026 SSMONG načrtuje 624.000 EUR tekočih odhodkov. Povečanje odhodkov je posledica povečanja mase za plače zaradi spremembe zakonodaje (plače v javnem sektorju).

NAČRTOVANI STROŠKI ZA LETO 2026	
Stroški za delo SS MONG: Stroški plač zaposlenih s prispevki za socialno varnost.	160.000 EUR
Stroški za delovanje SS MONG: Stroški za blago in storitve (pisarniški material, računalniške storitve, zdravniški pregledi zaposlenih, telefon, elektronska pošta, poština, gorivo in vzdrževanje službenih vozil, službene poti, strokovno izobraževanje, sejnine Nadzornikov, plačila po podjemnih pogodbah, odvetniške storitve, pisarniška in računalniška oprema).	400.000 EUR
SKUPNI STROŠKI ZA DELOVANJE	560.000 EUR
NAČRTOVANI PRIHODKI ZA LETO 2026	
Prejeta sredstva iz občinskega proračuna MONG za delo	200.000 EUR
Primanjkljaj sredstev za delovanje, ki se pokrije iz lastnih sredstev	360.000 EUR

*Revizijsko priporočilo (S. Krese, januar 2025) je bilo, da se med tekočimi odhodki stroške poslovanja Sklada prikaže ločeno.

2.2.4 Tekoči transferi

V letu 2026 SS MONG načrtuje 96.000 EUR tekočih transferjev na račun subvencioniranja tržne najemnine.

Subvencije tržnih najemnin se izplačujejo za najemnino stanovanj, ki so oddani po tržni najemnini pri drugih najemodajalcih po SZ-1. O njihovi upravičenosti in višini odloča CSD z odločbo, na kar SS MONG nima vpliva.



2.2.5 Investicijski odhodki

SSMONG načrtuje v letu 2026 investicijske odhodke v višini 1.348.000 EUR.

Finančna sredstva bodo zagotovljena iz

- lastnih virov,
- dolgoročnega kredita pri SID banki za projekt Rezidenca ob Kornu.

Za financiranje izgradnje oskrbovanih stanovanj »Rezidenca ob Kornu« bo sklenjena so-investitorska pogodba s SS RS, po kateri bo ta so-investiral 50% investicije, za svoj del investicije pa bo Sklad najel dolgoročni kredit pri SID banki, kot je podrobneje pojasnjeno v ločenem poglavju o investicijah.

2026:

- Investicijska vzdrževanja v stanovanjih predvsem zamenjava stavbnega pohištva, obnova kopalnic ter druga popravila stanovanj v višini 150.000 EUR;
- Rekonstrukcija večstanovanjske stavbe v višini 1.048.000 EUR, ki je ob izdelavi spremembe finančnega načrta že zaključena;
- Gradnja oskrbovanih stanovanj »Rezidenca ob Kornu« v višini 150.000 EUR za prvo fazo investicije.

3 PROGRAM DELA V LETU 2026

3.1 Splošno

V letu 2026 se bodo aktivnosti SS MONG izvajale in nadaljevale skladno z aktivnostmi Nacionalnega stanovanjskega programa 2025 – 2035 in novega Stanovanjskega programa SS MONG oziroma strategije. Konkretni ukrepi za doseganje temeljnih strateških ciljev so:

- Povečanje obsega najemnih neprofitnih stanovanj;
- Povečanje obsega bivalnih enot;
- Povečanje obsega namenskih stanovanj;
- Pridobivanje zemljišč in ostalega namenskega premoženja;
- Pomoč pri oskrbi meščanov z lastnimi stanovanji;
- Gospodarjenje s stanovanjskimi enotami in izvajanje energetske sanacije;
- Informiranje in izobraževanje najemnikov o pravilnem gospodarjenju z najetim stanovanjem;
- Preverjanje najemnikov;
- Vzpostavitev plačilne discipline;
- Usklajevanje najemnin s stroški;
- Pridobivanje nepovratnih spodbud in finančnih sredstev;
- Optimizacija in izboljšanje poslovanja.



3.2 Razvojni cilji v 2026

SS MONG se bo v tudi letu 2026 zavzemal za čim učinkovitejše zadovoljevanje stanovanjskih potreb občanov. Pri planiranju aktivnosti bo moral upoštevati realne zmožnosti sklada, ki so omejene s prihodki in obveznostmi, ki jih Sklad ima. V navedenem časovnem obdobju bomo ključne aktivnosti sklada usmerili v:

- Povečanje števila stanovanj za neprofitni najem za potrebe socialno najbolj ogroženih kategorij. To bomo dosegli z novogradnjo kot samostojni investitor, v sodelovanju s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije in zasebnimi investitorji, kakor tudi z nakupom že zgrajenih stanovanj predvsem na območju mesta Nove Gorice oziroma MONG;
- Zagotavljanjem novih dodatnih oskrbovanih stanovanj za potrebe starejšega prebivalstva. Dodatne kapacitete bomo zagotovili z novogradnjo novih stanovanj v sodelovanju z MONG in/ali zasebnimi investitorji;
- Sanacijo obstoječih stanovanj tako energetske kot tudi funkcionalno sanacijo starih stanovanj;
- Finančne spodbude občanom za individualno reševanje stanovanjskih problematike.

Za izvedbo investicij bo Sklad črpal finančna sredstva iz lastnih virov in virov ustanovitelja. Lastne vire si bo zagotovil skozi tekoče poslovanje kot tudi z najemanjem ugodnih kreditov (komercialne banke, SSRS, ...). Pri novogradnjah bo Sklad kandidiral tudi na razpise Eko sklada z možnostjo pridobitve nepovratnih denarnih sredstev za okolju prijazne naložbe. Za obsežnejša investicijska vlaganja je predvideno sodelovanje SS MONG s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja ter zasebnimi investitorji. Investicijsko vzdrževanje se bo financiralo skozi lastne vire.

3.3 Nakup nepremičnin v 2026

Za nakup rabljenih stanovanjskih enot, objektov ali zazidljivih zemljišč se za leto 2026 ne predvideva sredstev, razen če bi prišlo do izpada realizacije pri drugih projektih (kar je glede na dinamike gradenj vedno možno).

3.4 Novogradnje v 2026

- **Streliška pot 10, Nova Gorica, izgradnja 11 stanovanj**

Na lokaciji je zaključena nadomestna gradnja - večstanovanjski objekt s cca. 632 m² stanovanjskih površin in 17 parkirnimi mesti. Skupna vrednost je znašala 2.169.190,16 EUR + DDV in je pod vrednostjo po Investicijskem programu (*ESPRIT d.o.o., marec 2023*). Gradnja je v času priprave tega popravka že zaključena.

Viri: Vrednost investicije je Sklad v celoti zagotovil sam, pri čemer 1.000.000 EUR pokriva iz kreditnih, preostanek pa iz lastnih likvidnostnih sredstev.



- Oskrbovana stanovanja »ob Kornu«

Gradbeno dovoljenje je bilo izdano junija 2025, zoper njega je bila vložena pritožba, ki je bila zavrnjena v septembru 2025. V letu 2026 se bo nadaljevalo projektiranje (izdelava Projektne dokumentacija - PZI).

Projekt obsega izgradnjo oskrbovanih najemnih stanovanj (JNOS) v skupni ocenjeni vrednosti celotne investicije. Zaradi lažjega obvladovanja se investicija izvaja fazno (globoko temeljenje; I. stolpič z garažo in komunalno infrastrukturo; II. stolpič). Sklad v finančnem načrtu izkazuje le svoj delež investicije; delež, ki ga prevzame soinvestitor, predstavlja ločen vir financiranja pripadajočega dela projekta.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije v projektu nastopa kot soinvestitor po Programu JNS in JNOS 2026–2029. SSRS ne prispeva nepovratnih sredstev, temveč odkupi svoj delež – do 50 % oskrbovanih stanovanj in pripadajočih parkirnih mest v garaži. Nakup se izvede po primerni vrednosti na m², ki jo določa Program in je omejena z zgornjim plafonom (zneskom); ta cena že vključuje sorazmerni delež skupnih delov objekta (temelji, garaža, komunalna infrastruktura), ki jih Sklad izvede v celoti, SSRS pa svoj del poravnava prek odkupne cene. Plačila SSRS potekajo sproti, skladno z napredovanjem del po potrjenih situacijah. Nestanovanjski (spremljevalni) program ni predmet soinvestitorstva in ga Sklad financira ter ga bo tržil samostojno, glede na situacijo in priložnosti.

Svoj delež investicije Sklad financira z 30-letnim kreditom SID banke (do 85 % upravičenih stroškov, subvencionirana obrestna mera) ter z lastnimi viri, pri čemer kot lastno udeležbo vključi vrednost zemljišča in že vloženi sredstev. Kredit se črpa enkratno; ker se sredstva porabljajo postopoma skladno z dinamiko gradnje, del kredita v tekočem letu ostane na računu Sklada in se v celoti nameni izvedbi projekta v naslednjih letih. Parcela ostane bremen prosta, saj je kredit zavarovan z menicami.«

Faza 1 se bo začela oktobra 2026, strošek naj bi znašal cca. 1.5 MIO EUR, trajanje del pa 3-4 mesece. Od januarja 2026, ko je bil prvi razpis za gradnjo temeljev neuspešen, so bili temelji racionalizirani in predvidena cena ustrezno znižana.

Viri: Strošek glede dokončanja projektne dokumentacije bo pokril Sklad v celoti sam.

Vrednost izgradnje celotnega projekta se ocenjuje na 18.5 MIO EUR, za kar je nujno potrebna pridobitev strateškega partnerja, kot je SS RS.

Sklad kot investitor je podrobnosti projekta in njegove spremembe od prvega sprejetja obdelal v Novelaciji IP »Rezidenca ob Kornu«, izdelan istočasno s predmetno spremembo FN.

3.5 Investicijsko vzdrževanje v 2026

Na področju investicijskega vzdrževanja v obstoječe stanovanjske objekte se bo v letu 2026 izvajalo aktivnosti na stanovanjskih objektih najbolj potrebnih obnove, po normativih iz Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.

Ključni cilj je, da mora SS MONG imeti v lasti takšna stanovanja, ki so z vidika uporabe in stroškov vzdrževanja za njegovo poslovanje najprimernejša. Za investicijsko vzdrževanje se bo namenilo okvirno **150.000 EUR** (če ne pride do nepredvidenih, izrednih situacij in popravil). Pri izbiri izvajalcev za dela se izpelje postopke v skladu z zahtevami javnega naročanja, kadar je to potrebno.



3.6 Ostale aktivnosti povezane s premoženjem SS MONG

SS MONG ima formalno (zemljiškoknjižno) še vedno v lasti nekaj nepremičnin oz. zemljišč (atrijev, zelenic, skupne površine več etažnih objektov, ...), ki predstavljajo funkcionalna zemljišča posameznega stanovanja ali celotne stavbe, ki formalno ne bi smela last SS MONG.

Nekatere je v vmesnem času že rešil, tudi v letu 2026 pa si bo še naprej prizadevalo za odprodajo takšnih zemljišč ali pa za ureditev lastniških razmerij.

Kazalniki:

- Število pridobljenih stanovanj / nepremičnin.
- Število sklenjenih najemnih pogodb.

4 ZAKLJUČEK

Pri načrtovanju posameznih aktivnosti delovanja smo z namenom zagotavljanja stabilnosti poslovanja, temeljito analizirali prihodke in odhodke. Optimalna razporeditev prihodkov in odhodkov bo zagotavljala višji nivo delovanja SS MONG ter realizacijo številnih razvojnih ciljev v smeri reševanja stanovanjske problematike občanov MONG.

Z ustreznim prilagajanjem aktov poslovanja Sklada bomo temu omogočili izvajanje dodatnih aktivnosti, s katerimi bomo občanom lahko olajšali reševanje stanovanjske problematike tudi v okviru individualnih projektov.

Glede na priložnosti, ki bi se v tem letu na področju stanovanjske gradnje pojavile po sprejetju predmetnega dokumenta, bo SS MONG pripravil ustrezen predlog rebalansa finančnega načrta, temu pa bo sledila uskladitev proračuna MONG in SS MONG.

V Novi Gorici, avgust 2026

Priloge:

- Tabela finančnega načrta SS MONG za leto 2026 (popravek)

Direktor SS MONG:
Peter Jan, univ. dipl. prav.





Finančni načrt Stanovanjskega sklada Nova Gorica za leto 2026 – (Priloga 1)

Šifra PU: 97276

KONTO	AOP	NAZIV	REALIZ. 2024	FN NAČRT 2025	FN NAČRT 2026	INDEKS 2026/ 2025
A		IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV				
	T101	I. SKUPAJ PRIHODKI (70+71+72+73+74+78)	1.433.054	1.464.634	1.382.000	94
		TEKOČI PRIHODKI (70+71)	911.292	1.006.634	918.000	91
71	T140	NEDAVČNI PRIHODKI	911.292	1.006.634	918.000	91
710	T141	Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	896.345	987.134	918.000	93
7102	T143	Prihodki od obresti	37.216	37.134	18.000	48
7103	T144	Prihodki od premoženja (najemnine)	859.129	950.000	900.000	95
714	T150	Drugi nedavčni prihodki	14.946	19.500	-	-
72	T153	KAPITALSKI PRIHODKI	-	-	-	
74	T176	TRANSFERNI PRIHODKI	521.762	458.000	464.000	101
740	T177	Transferi prihodki iz javnofinančnih institucij	521.762	458.000	464.000	101
		- sredstva za delovanje sklada	230.143	105.000	200.000	190
		- subvencije neprofitnih stanarin	193.810	250.000	168.000	67
		- subvencije tržnih stanarin	97.809	123.000	96.000	78
40	T222	TEKOČI ODHODKI (400+401+402+403+409)	543.195	568.434	624.000	110
400	T223	Plače in drugi izdatki zaposlenim	218.077	225.317	136.635	61
401	T231	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	34.340	35.842	23.365	65
402	T237	Izdatki za blago in storitve	230.578	239.102	400.000	167
		od tega tekoče vzdrževanje (4025)	145.725	150.000	252.800	169
403	T248	Plačila domačih obresti	674	700	30.000	4286
409	T260	Rezerve	59.526	67.473	34.000	50
41	T266	TEKOČI TRANSFERI	122.386	123.000	96.000	78
411	T271	Transferi posameznikom in gospodinjstvom	122.386	123.000	96.000	78
42	T295	INVESTICIJSKI ODHODKI	570.670	2.355.500	1.348.000	57
	T221	II. SKUPAJ ODHODKI (40+41+42)	1.236.250	3.046.934	2.068.000	68
		III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ) (I - II)	196.804	1.582.300	-686.000	43
B		RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
	T301	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	-	-	-	
	T321	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAP. DELEŽEV	-	-	-	
		VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV - V)	-	-	-	
C		RAČUN FINANCIRANJA				
500	T352	Domače zadolževanje	6.934	1.000.000	9.236.839	924
50	T351	VII. ZADOLŽEVANJE	6.934	1.000.000	9.236.839	924
550	T365	Odplačila domačega dolga	-	7.000	99.996	1429
55	T364	VIII. ODPLAČILA DOLGA	-	7.000	99.996	1429
		IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII - VIII)	6.934	993.000	9.136.843	920
		X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SRED. NA RAČ.	203.738	-589.300	8.450.843	-1434
		XI. NETO FINANCIRANJE (VI+VII-VIII-X = -III)	-196.804	1.582.300	686.000	43