



**Mestna občina Nova Gorica**  
**Trg Edvarda Kardelja 1**  
**5000 Nova Gorica**

**Poročilo ustanovitelju Stanovanjskega sklada**  
**Mestne občine Nova Gorica**

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju SS MONG oziroma »Sklad«) je na 19. redni seji dne 21.03.2025 obravnaval **Program dela v letu 2025 in Finančni načrt SS MONG za leto 2025** do katerih je zavzel pozitivno stališče utemeljeno v nadaljevanju.

Delovanje SS MONG za doseganje temeljnih nalog in strateških ciljev se bo izvajalo in nadaljevalo na podlagi določil Stanovanjskega zakona (SZ-1) skladno z aktivnostmi Nacionalnega stanovanjskega programa 2015 - 2025 in Stanovanjskega programa SS MONG.

Finančni načrt in program dela javnega Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica predstavlja vsebinsko oziroma programsko podlago za izvajanje temeljnih nalog sklada, ki so določene v Odloku o ustanovitvi sklada.

Prvotni Finančni načrt za 2025 je bil že sprejet skupaj z Finančnim načrtom za 2024 v Decembru 2023 in se sedaj spreminja zaradi rebalansa proračuna in nekaterih drugih okoliščin v letu 2024. Del finančnega načrta je tudi Kadrovski načrt za leto 2025.

## **1. PROGRAM DELA ZA LETO 2025**

Tudi v letu 2025 se bodo aktivnosti SS MONG izvajale in nadaljevale skladno z aktivnostmi novega Nacionalnega stanovanjskega programa 2025 – 2035 in novega Stanovanjskega programa SS MONG ter Strategije za stanovanja MONG.

Projekcija prihodkov in odhodkov je utemeljena na osnovi rezultatov iz leta 2024 ter predvidenih poslovnih dogodkov v letu 2025 upošteva indeksacijo.

V letu 2025 naj bi se predvidoma zaključila gradnje stanovanj na Streliški 10, Nova Gorica, ter začela dela za oskrbovana stanovanja ob Kornu, ter morebitne novogradnje ali rekonstrukcije obstoječih objektov ki bi se izkazale kot nujne.

Vsled sprejetih sprememb odloka o ustanovitvi SSMONG iz leta 2021 bo sklad poleg tekočega poslovanja nadaljeval z uvedbo in razvojem dodatnih dejavnosti (rentni odkup stanovanj starostnikov, subvencioniranje obrestne mere, drugi načini pridobivanja stanovanjskih enot, sodelovanje pri alternativnih rešitvah).

Na področju stanovanjske oskrbe bo sklad še naprej skrbel za financiranje izgradnje neprofitnih občinskih stanovanj in stanovanjskih hiš ter s posojili z ugodno obrestno mero spodbujal stanovanjsko gradnjo, prenovo, nakup in vzdrževanje 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.

Aktualna politika na državnem nivoju tudi v letošnjem letu namenja gradnji stanovanj veliko pozornosti, zato bo Sklad aktivno sodeloval z Ministrstvom za solidarno prihodnost. Direktor SS MONG je član Stanovanjskega sveta pri Ministrstvu za solidarno prihodnost, kot posvetovalnemu organu ministra. Ministrstvo zagotavlja sistemsko podporo (z vidika organizacije stanovanjske politike), kakor tudi podporo pri posameznih projektih.



## - **Razvojni cilji v 2025**

SS MONG se bo v tudi letu 2025 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 N. 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 obs. 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.

Letno se pripravi sistematičen pregled vzdrževanja stanovanjskih enot ter načrt investicijsko vzdrževalnih posegov v skladu z razpoložljivim letnim proračunom.

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 ter s tem bil eden ključnih soustvarjalec bodočega gospodarskega in družbenega razvoja občine ter pomemben soustvarjalec strateškega razvoja občine.

## - **Kadrovski načrt za 2025**

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest iz decembra 2024 določa potencialno 13 delovnih mest. V decembru 2024 je bilo zaposlenih 6 uslužbencev in sicer 6 za nedoločen čas iz plačne skupine I in plačne skupine J ter 1 delovno mesto za določen čas iz plačne skupine B (direktor), skupaj torej 7 (sedem). Kadrovska struktura zaposlenih v obdobju izvajanja programa se bo morala prilagajati 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, ob zagotovitvi potrebnih sredstev. Konec leta 2024 je Sklad zapustil en sodelavec, dodatno je en sodelavec dolgotrajno bolniško odsoten, kar bo potrebno ustrezno kadrovske pokriti.

Sredstva za delovanje (tekoči transferi namenjeni za plače, povračila stroškov in druge prejemke zaposlenih ter materialne stroške delovanja) naj bi Skladu iz proračuna zagotavljal ustanovitelj, vendar jih, glede na sprejeti proračun, pokriva v znatnem delu Sklad sam. V letu 2025 se bo zaposlene sodelavce izobraževalo v okviru posameznih vsebin dela, kolikor le mogoče.



## - **Predvidene novogradnje v letu 2025**

Za vse investicije v 2025 pričakujemo transparentnost ponudb za izbiro izvajalcev del ter zahtevamo da SS MONG zagotovi stalni nadzor nad skladnostjo izvedbe z projektno dokumentacijo, nad izvajanjem pogodbenih obveznosti kot tudi nad samo kvaliteto izvedenih del, višino obračunanih del skladno s ponudbo ter predvidenim pogodbenimi termini izvedbe.

### *STRELIŠKA POT 10, NOVA GORICA, IZGRADNJA 11 STANOVANJ*

Na lokaciji bo kot nadomestna gradnja zgrajen večstanovanjski objekt s cca. 632 m<sup>2</sup> stanovanjskih površin in 17 parkirnimi mesti. Za gradnjo je bilo po dolgotrajnem postopku pridobljeno dokončno in pravnomočno gradbeno dovoljenje, tako da so bili izpolnjeni formalni pogoji za gradnjo. Sklad je z izvajalcem GITRI d.o.o. sklenil izvajalsko pogodbo, katere skupna vrednost je trenutno 2.169.190,16 EUR z DDV. Vrednost je trenutno pod vrednostjo po Investicijskem programu, ki znaša 2.300.000 EUR. Podrobni podatki so vsebovani v Investicijskem programu. Viri: Vrednost investicije bo Sklad v celoti pokrili sam, pri čemer bo 1.000.000 EUR pokrili iz kreditnih, preostanek pa iz lastnih sredstev.

### *OSKRBOVANA STANOVANJA »OB KORNU«*

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja, (V postopku izdaje gr. dovoljenja sta bila opravljena 2 naroka, izdaja dovoljenja pa se pričakuje v februarju 2025). V letu 2025 se načrtuje projektiranje faze C (Projektna dokumentacija PZI) in namerava skladno s pogodbo porabiti 35.500 EUR.

Za izvedbo projekta bo potrebna pridobitev strateškega partnerja, saj gre za obseg, ki daleč presega finančne zmožnosti sklada. Viri: Strošek glede dokončanja projektna dokumentacije bo pokrili Sklad v celoti sam. Glede gradnje se strošek celotnega projekta ocenjuje na 12,5 MIO EUR, brez DDV. Ko bo izdelan PZI, bo možno podati še natančnejšo oceno. SS MONG tako finančno, kot strokovno ni zmožen projekta izpeljati sam, zato se bo potrebno povezati z MONG, SS RS, NS PIZ in drugimi morebitnimi partnerji in investitorji.

## - **Nakup nepremičnin v letu 2025**

V štiriletnem Stanovanjskem programu SSMONG je v vsakem poslovnem letu predviden nakup dveh stanovanjskih enot. Po eni strani gre tu za redni razpis Sklada za odkupovanje rabljenih stanovanj na trgu, ob primerni ponudbi s strani občanov, po drugi strani pa nadaljevanje (ponovitev) razpisa za rentni odkup, s katerim se je že začelo v letu 2021.

Za nakup rabljenih stanovanjskih enot, objektov ali zazidljivih zemljišč se za leto 2025 ne predvideva sredstev, zaradi pomanjkanja finančnih virov pri drugih projektih.

Na območju predvidene gradnje oskrbovanih stanovanj je sklad v postopku odkupa parcele v lasti Republike Slovenije, ki se nagaja znotraj zemljišč v lasti sklada.

SS MONG ima formalno (zemljiškoknjižno) še vedno v lasti razne nepremičnine oz. zemljišča (atriji, zelenice, skupne površine več etažnih objektov, ...), ki predstavljajo funkcionalna zemljišča posameznega stanovanja ali celotne stavbe, ki formalno ne bi smela biti last SS MONG. Nekatere je v vmesnem času že rešil, tudi v letu 2025 pa si bo še naprej prizadevalo za odprodajo takšnih zemljišč ali pa za ureditev lastniških razmerij.

## - **Investicijsko vzdrževanje v letu 2025**

Na področju investicijskega vzdrževanja v obstoječe stanovanjske objekte se bo v letu 2025 izvajalo aktivnosti na tistih stanovanjskih objektih, ki so najbolj potrebni obnove, sledeč pravilom in normativom iz Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.

Nadzorni svet podpira iniciativo SS MONG oziroma podaja priporočilo, da se pred pričetkom vseh vlaganja v obnove zlasti pri obnavljanju starejših objektov, le te izvede na podlagi predhodnih ocen



investicij in tako čim bolj racionalno odloči, ali je posamezen objekt z vidika uporabe in stroškov vzdrževanja za njegovo poslovanje primeren za obnovo ali pa je bolj smiselna prodaja nepremičnine. 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. Pri izbiri izvajalcev za dela se izpelje postopke v skladu z zahtevami javnega naročanja. Pri energetske sanaciji obstoječih objektov v lasti SS MONG bo zaradi energetske krize velik poudarek na energetske učinkovitosti, pri čemer se lahko del sredstev sofinancira iz nepovratnih sredstev za okolju prijazne naložbe - subvencij EKO sklada ter drugih javnih razpisov, zato je tu mogoče racionalizirati predvidena sredstva pri obnovah.

Pri načrtovanju posameznih aktivnosti delovanja se je z namenom zagotavljanja stabilnosti poslovanja, temeljito analiziralo 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 bo omogočeno 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.

**Na podlagi priloženega programa dela, predvidenih ključnih aktivnosti v letu 2025, Nadzorni svet SS MONG ocenjuje, da bo delovanje sklada ustrezno, poslovanje sklada pa racionalno.**

## **2. FINANČNI NAČRT SS MONG ZA LETO 2025**

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 (v nadaljevanju: Navodilo) in Smernicami Mestne Občine za pripravo finančnega načrta za leti 2025 (številka: 410-0013/2024-11) ter Proračunu Mestne Občine za leto 2025 in Odloku o proračunu Mestne občine Nova Gorica za leto 2025 objavljen v Uradnem listu, št. 109/2024. z dne 30.12.2024.

Pri pripravi poslovnega in finančnega načrta za leto 2025 se je izhajalo iz realnih možnosti SS MONG in njegove ustanoviteljice MONG (Proračun MONG za obe leti ter kasnejši rebalans proračuna) ter usmeritev, ki jih je za izdelavo podala ustanoviteljica. Projekti, za katere se načrtuje poraba sredstev v letu 2025, so bili delno vključeni že v Stanovanjski program SS MONG 2020 – 2023, ki se je iztekel 2023, vključeni pa so tudi v novi lokalni stanovanjski program. Stanovanjski program je bil pripravljen na podlagi določil Stanovanjskega zakona (SZ-1) in njegovih podzakonskih aktov ter ob upoštevanju načel in usmeritev iz nacionalnega Stanovanjskega programa (2025 - 2035).

V bilanci A- prihodkov in odhodkov načrtovani prihodki za leto 2025 znašajo 1.464.634 EUR in so za 1.582.300 EUR nižji od načrtovanih odhodkov.

Načrtovani projekti se bodo financirali delno iz lastnih sredstev SS MONG, delno s pomočjo kreditnih sredstev.

V bilanci C-račun financiranja se načrtuje neto zadolževanje za 1.000.000 EUR za izvedbo rekonstrukcije večstanovanjske stavbe Streliška pot 10, odplačilo dolga se ocenjuje na 7.000 EUR, zato znaša neto zadolženost 993.000 EUR.

Primanjkljaj sredstev v višini 589.300 EUR se prenese v breme splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2025.



### - **Nedavčni prihodki**

SS MONG prihodke od najemnin v 2025 planira po načelu previdnosti v višini 950.000 EUR, torej enako kot v letu 2024. Višina najemnin se bo povečevala skladno z rastjo inflacije, v določenem obsegu pa tudi padala zaradi posodobitve starih točkvalnih zapisnikov.

Prihodki od obresti se nanašajo na obresti na prosto vezana denarna sredstva pri podračunu UJP. Na njihovo višino Sklad nima vpliva, odvisna je od višine EURIBOR-ja ter višine denarnih sredstev na podračunu. Drugi nedavčni prihodki so predvsem prihodki iz naslova sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnjav, zavarovalnih premij, zamudnih obresti pri izvršilnih postopkih in drugi nepredvideni prihodki, skupaj načrtovani v višini 19.500 EUR, tako kot predhodno leto.

### - **Transforni prihodki**

V letu 2025 se iz proračuna Mestne občine Nova Gorica načrtujejo transforni prihodki:

- Sredstva v višini 105.000 EUR za delo SSMONG, to so sredstva za plače zaposlenih v skladu s kadrovskim načrtom in dejansko zasedenostjo delovnih mest .
- Sredstva za subvencije neprofitnih najemnin po stanovanjskem zakonu v višini 250.000 EUR
- V skladu z Zakonom o finančni razbremenitvi občin (ZFRO), je določeno, da sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin zagotavlja državni proračun po poteku leta na osnovi posredovanega zahtevka. Med letom zalaga občina sredstva za subvencije tržnih najemnin iz občinskega proračuna. Občina bo po zaključku koledarskega leta, na podlagi zahtevka, prejela iz državnega proračuna v celoti povrnjena založena sredstva za subvencije tržnih najemnin. Sredstva za subvencije tržnih najemnin so predvidena v višini 123.000 EUR

Za izvedbo investicij bo Sklad črpal finančna sredstva iz lastnih virov in virov ustanoviteljice MONG, vključno z eventualnimi rebalansi proračuna ter delno s pomočjo kreditnih sredstev.

Lastne vire si bo zagotovil skozi tekoče poslovanje ko tudi z najemanjem ugodnih kreditov (komercialne banke) 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 in zasebnimi investitorji.

SS MONG planira prihodke od najemnin za 950.000 EUR, kar je nekoliko več kot predhodno leto.

Na povečanje prihodkov najbolj vpliva sprememba točke vrednosti stanovanja ter indeksacija stroškov cen energentov in vzdrževanja. Višina najemnin se bo sicer povečevala skladno z rastjo inflacije, vendar se v določenem obsegu tudi niža zaradi posodobitve starih točkvalnih zapisnikov.

Del finančnega načrta je tudi Kadrovski načrt za leto 2025 - glede kadrovanja SS Mong v letu 2025 ne načrtuje dodatnih novih zaposlitev. V letu 2025 se bo zaposlene sodelavce izobraževalo v okviru posameznih vsebin dela, kolikor bo to mogoče.

### - **Odhodki**

V letu 2025 SSMONG načrtuje 568.434 EUR tekočih odhodkov. Povečanje odhodkov je posledica povečanja mase za plače zaradi spremembe zakonodaje in indeksacije stroškov in izdatkov v višini 3%.- Sredstva za subvencije neprofitnih

### - **Tekoči transferi**

V letu 2025 SSMONG načrtuje 123.000 EUR tekočih transferjev na račun subvencioniranja tržne najemnine.

### - **Investicijski odhodki**

SSMONG načrtuje v letu 2025 investicijske odhodke v višini 2.355.500 EUR. Pri tem se načrtuje, da bodo finančna sredstva zagotovljena iz lastnih virov, najetega dolgoročnega kredita pri komercialni banki v Republiki Sloveniji v višini 1.000.000 EUR za rekonstrukcijo večstanovanjske stavbe na naslovu Streliška pot 10, Nova Gorica.

Načrtovan Finančni načrt izhaja iz planiranega stanja oz. rebalansa proračuna iz leta 2024, ki pa ne odraža dejansko realiziranega stanja. (Dejanski presežek prihodkov nad odhodki).



## Nadzorni svet podpira tudi ostale načrtovane aktivnosti SS MONG v 2025:

- Povečanje obsega stanovanj za neprofitni najem za potrebe socialno najbolj ogroženih kategorij z novogradnjo kot samostojni investitor, v sodelovanju s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije kot tudi z zasebnimi investitorji v smislu javno zasebnega partnerstva, kakor tudi z nakupom že zgrajenih stanovanj.
- implementacijo informacijskega sistema ter programske opreme namenjene upravljanju stanovanjskih skladov za podporo poslovanja SS MONG.
- SS MONG naj še naprej ažurno in dosledno nadaljuje s preverjanjem izpolnjevanja pogojev za dodelitev neprofitnih stanovanj in ohranitev pravice do najema.
- Koristno bi bilo ugotoviti kateri najemniki izigravajo zakon in sistem socialnih pravic ter v primeru ugotovljenih kršitev take tudi izseliti in na tak način sprostiti prostor za tiste prosilce, ki stanovanja res nujno potrebujejo.
- odprodaja manjših zemljišč (atriji, zelenice, skupne površine več etažnih objektov...), ki so funkcionalna zemljišča stanovanj in niso last SS MONG. V primeru, da je odprodaja nemogoča pa Nadzorni svet podpira vsaj ureditev lastniških razmerij
- finančne spodbude občanom za individualno reševanje stanovanjskih problematike.
- zagotavljanje novih dodatnih oskrbovanih stanovanj za potrebe starejšega prebivalstva.;

Nadzorni svet pričakuje od uprave SS MONG, da še naprej celovito, aktivno in odločno pristopa k reševanju stanovanjske problematike in nadaljuje z aktivnim sodelovanjem z ustanoviteljico MONG. Pri tem Nadzorni svet poziva tudi Mestno občino Nova Gorica, da preuči tudi druge finančne instrumente in ukrepe, ki niso direktno vezani na že predvidena proračunska sredstva, lahko pa pripomorejo k realizaciji izvedbe posameznih projektov SS MONG, kot npr. prenos morebitnih stavbnih zemljišč ali stanovanj, ki so zdaj v lasti Mestne občine Nova Gorica na SS MONG. Pri vseh odločitvah pa naj se že v prvotnih fazah načrtovanja investicij, izvede racionalno presojo tako iz finančnega vidika kot tudi preučitve pravno formalnega statusa nepremičnin oziroma objektov tako da bo poraba sredstev čim bolj gospodarna in v skladu z veljavno zakonodajo.

Glede na morebitne nove priložnosti, ki bi se lahko pojavile v letu 2025 na področju stanovanjske gradnje po sprejetju predmetnega dokumenta, bo SS MONG pripravil ustrezen predlog rebalansa finančnega načrta za uskladitev proračuna MONG in SS MONG.

Z upoštevanjem vsega zgoraj napisanega, **Nadzorni svet SS MONG daje pozitivno stališče k Programu dela SS MONG v letu 2025 ter k Finančnemu načrtu SS MONG za leto 2025. in predlaga ustanoviteljici MONG, da Mestni svet Mestne občine Nova Gorica sprejme predlagan Program dela SS MONG v letu 2025 in Finančni načrt SS MONG za leto 2025.**

Nova Gorica, 31.03.2025

Predsednik; Hinko Gajšek