



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 **Letno poročilo za leto 2024** do katerega je zavzel pozitivno stališče utemeljeno v nadaljevanju.

1. Letno poročilo SS MONG za leto 2024

Nadzorni svet je zavzel pozitivno stališče glede letnega poročila SS MONG za leto 2024. Vsled sprejetih sprememb odloka o ustanovitvi SSMONG je poleg tekočega poslovanja nadaljeval razvoj dodatnih dejavnosti (rentni odkup stanovanj starostnikov, subvencioniranje obrestne mere, drugi načini pridobivanja stanovanjskih enot, sodelovanje pri alternativnih rešitvah - zadruga, bolj gospodarno delovanje).

SS MONG je oseba javnega prava, ki vodi vse poslovne knjige kot drugi posredni proračunski uporabniki, v skladu z Zakonom o računovodstvu, ZJF in z drugimi računovodskimi predpisi, ki jih izda minister pristojen za finance ter z veljavnimi računovodskimi standardi.

Letno poročilo je sestavljeno iz poslovnega poročila, ki vsebuje poročilo o realizaciji finančnega načrta in poročilo o doseženih ciljih ter rezultatih v letu 2024 ter ocene gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti in računovodskega poročila, ki obsega bilanco stanja, izkaz prihodkov in odhodkov ter pripadajoče preglede in pojasnila k izkazu.

- V letu 2024 so se nadaljevali postopki v zvezi z gradnjo stanovanj na Streliški 10, Nova Gorica, po objavljenem javnem naročilu za izgradnjo objekta na Streliški poti 10.
- V Juniju je bil opravljen prevzem in otvoritev objekta Erjavčeva 39, »Hiše dobre volje« v sklopu DUNG
- Nadaljeval se je postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja za oskrbovana stanovanj ob Kornu, ki pa so se zaradi pravno formalne narave časovno zavlekli (upravni postopki na UE).
- Na potek aktivnosti SSMONG za uresničevanje določenih zastavljenih ciljev so tudi v lanskem letu (negativno) vplivale okoliščine, ki so posredna posledica globalnih razmer na trgu (motene dobaviteljske verige, pomanjkanje gradbenih materialov, višanje cen materialov, višanje cen energentov, ...). Slednje so v prvi vrsti na investicijskem področju vplivale zlasti na nemožnost izvajanja aktivnosti v prvotno predvideni časovni dinamiki, na drugi strani pa na višanje stroškov izvajanja določenih aktivnosti (predvsem gradnje).

Investicijsko vzdrževalna dela:

Stanovanjski sklad je imel konec leta 2024 v lasti 374 stanovanjskih enot. Najstarejša zgradba, v kateri ima stanovanja, je bila zgrajena 1880, najmlajša pa leta 2020. Stanje posameznih stanovanj je različno in je v veliki meri odvisno od same zgradbe, v kateri se stanovanje nahaja. V letu 2024 so se izvajali posegi v tiste stanovanjske enote, ki so bile najbolj potrebne obnove, skladno s pravili o standardih vzdrževanja stavb. Za vse posege v povezavi s tekočim in investicijskim vzdrževanjem smo v letu 2024 porabili 148.040 €. Poleg navedenih vzdrževalnih del je SSMONG v letu 2024 izvajal tudi vzdrževalne posege na skupnih delih stavb. Preko upraviteljev stavb je bilo iz rezervnega sklada porabljeno še 36.000 €.



Investicije - Nakupi novih stanovanj in ostalih nepremičnin;

V letu 2024 je SS MONG kupil 3 - sobno stanovanje v prvem nadstropju in zunanje pokrito parkirno mesto v kleti, na naslovu Streliška pot 14, 5000 Nova Gorica S tem je postal 100% lastnik objekta na tem naslovu.

Odprodaja stanovanj in ostalih nepremičnin

V letu 2024 SS MONG ni prodajal svojih nepremičnin.

Investicije - Neprofitna stanovanja;

- ERJAVČEVA ULICA 39, NOVA GORICA:

Na naslovu Erjavčeva 39 je bila v pritličju načrtovana izgradnja dnevnega centra oziroma »Hiše dobre volje« v sklopu DUNG, v etaži pa izgradnja 6 oskrbovanih stanovanjskih enot za starejše.

Razpis sta Sklad in Dom upokojencev kot partnerja objavila in izpeljala skupaj.

Gradnja je stekla 10.1.2023 in je bila formalno zaključena novembra 2023. V teku so še odprave napak in pridobivanje uporabnega dovoljenja. Prvi stanovalci so se vselili julija 2024.

- STRELIŠKA POT 10, NOVA GORICA:

V letu 2021 (točneje 1.3.2021) je bil stari stanovanjski blok na Streliški poti 10, porušen. Iz idejne zasnove in kasnejše projektne dokumentacije je izhajalo, da bo na lokaciji namesto porušene stavbe z 8 stanovanji možno zgraditi stanovanjski objekt z 11 stanovanj. Gradbeno dovoljenje je bilo (po številnih zapletih in pritožbah, urgencah ter posredovanjih) končno izdano 30.5.2022. Po pritožbi na Ministrstvo za okolje in prostor je bila zadeva nazadnje rešena v korist Sklada in je gradbeno postalo pravnomočno v oktobru 2022.

Sklad je 7.7.23 razpisal prvo javno naročilo za izbiro izvajalca, ki pa ni bilo uspešno, saj so prejete ponudbe presegale predvidena sredstva za 20% (ponudbe so se gibale okrog 2,2 MIO EUR).

Postopek javnega naročila se je, žal neuspešno, skupaj s poskusom znižanja ponudb skozi pogajanja, zaključil oktobra 2023, tako da ga znotraj istega finančnega leta ni bilo mogoče (še) ponoviti.

Januarja 2024 je SS MONG ponovil razpis in tokrat uspel pridobiti izvajalca (GITRI d.o.o.), s katerim je v maju 2024 sklenil gradbeno pogodbo. V času priprave tega poročila dela na lokaciji potekajo.

Investicije - Oskrbovana stanovanja;

SS MONG ima trenutno v lasti 9 oskrbovanih stanovanj, v upravljanju pa še 19 oskrbovanih stanovanj v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, vse na naslovu Gortanova 6, Nova Gorica. V letu 2024 je bilo na listi za pridobitev oskrbovanih stanovanj v najem aktivno prijavljenih 195 prosilcev, kar je še več, kot v preteklem letu in kar kaže na izredno zanimanje oziroma potrebe po tovrstnih stanovanjih v Novi Gorici. Trend kaže, da se te potrebe le še povečujejo.

SS MONG je v letu 2023 aktiviral zemljišče »Ob Kornu«, kjer je lastnik petih parcel v skupni površini 9.589 m². Na sredini območja se nahaja še parcela št. 1304, k. o. Nova Gorica, ki je v času priprave tega Poročila končno prešla v last R. Slovenije in ki jo Sklad sedaj aktivno poskuša odkupiti. Navedena parcela sicer ni ključna za projekt, je pa smotrno in iz vseh aspektov racionalno, da se jo kupi.

Parcele se nahajajo na Območju urejanja NG – 48/02, za katerega je sprejet Občinski prostorski načrt Mestne občine Nova Gorica in ki precizira, kakšno gradnjo je na območju dopustno izvajati.

SS MONG je v 2022 in 2023 vložil veliko truda v zagotovitev ustreznih pravnih in drugih podlag in druge dokumentacije, s katero bi dosegli transformacijo predvidene gradnje študentskega doma iz arhitekturnega natečaja iz leta 2008 v varovana oskrbovana stanovanja.



Ker gre za sorodno skupino objektov (SB - pomeni stanovanjske površine za posebne namene, med katere spadajo 113 - stanovanjske stavbe za posebne družbene skupnosti in znotraj tega tudi 11301 - stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji), se s tem v celoti ohranja arhitekturna rešitev, ki kljub časovnem odmiku še danes izgleda sveže in atraktivno. Pridobljena so bila vsa potrebna mnenja Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije, Ministrstva za okolje, kompetentno pravno mnenje ugledne odvetniške pisarne, izdelana je bila projektna naloga ter na podlagi vsega v juniju 2022 objavljeno javno naročilo za izdelavo projektne dokumentacije. Do sedaj sta bili v postopku opravljeni dve obravnavi za pridobitev gradbenega dovoljenja. V času priprave tega Poročila (februar 2025) upravni organ še ni izdal odločbe zaradi nasprotovanja projektu s strani dveh strank v postopku - sosedov ob lokaciji gradnje.

Ostali dogodki v letu 2024

Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem na podlagi javnega razpisa;

SS MONG v letu 2024 ni objavil razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Stanovanja dodeljuje po obstoječem seznamu iz razpisa izvedenega leta 2022.

V tabeli je prikazano dodeljevanje stanovanj po letih razpisov, številu prosilcev, številu dodeljenih stanovanj in odstotku rešeni vlog oziroma prosilcev

Sodne zadeve v letu 2024;

SS MONG v letu 2024 ni objavil razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Stanovanja dodeljuje po obstoječem seznamu iz razpisa izvedenega leta 2022.

V tabeli je prikazano dodeljevanje stanovanj po letih razpisov, številu prosilcev, številu dodeljenih stanovanj in odstotku rešeni vlog oziroma prosilcev.

Sklad kot tožeča stranka vodi postopke sodnih izterjav (2) in pravnih postopkov zaradi:

- izterjave neplačanih najemnin za stanovanja v najemu;
- odpovedi najemnih razmerij (zaradi kršitev pogodb).

Zapadle terjatve;

Sklad je v letu 2024 sprotno opominjal najemnike zaradi neporavnanih obveznosti, v končni posledici pa zaradi kršitev pogodbenih določil aktivno vlagal izvršbe. Beležimo povečanje terjatev s strani dobaviteljev, kjer kot lastnik poleg najemnikov subsidiarno odgovarjamo za stroške raznih dobaviteljev energentov, vode, komunale, itd... Ker se kupna moč najemnikov slabša, se vse več tovrstnih terjatev prevaljuje na Sklad. Na področju izvršilnih postopkov smo nekoliko zaostriili dinamiko vlaganja izvršb zoper dolžnike, kar rezultira v nekoliko boljši plačilni disciplini. Skupno stanje neplačanih terjatev je približno 68.000 EUR.

Sprememba zakonodaje:

Na podlagi maja 2021 sprejete novele Stanovanjskega zakona - SZ-1E (Uradni list RS, 90/21) enkrat letno, vsakega 1.4., skladno z rastjo inflacije usklajuje vrednost točke za izračun neprofitne najemnine. Poleg tega je bilo na področju stanovanjske zakonodaje v Sloveniji sprejetih še nekaj sprememb: spremembe Stanovanjskega zakona (SZ-1F), ki rešujejo vprašanje denacionaliziranih stanovanj in uvajajo prehodno obdobje z doplačili najemnin, ter prenova Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj, ki izboljšuje dostopnost in prilagaja prednostne kategorije. Poleg tega so bila pripravljena izhodišča za nov zakon o dostopnih stanovanjih, ki pa še ni v veljavi. Ti ukrepi odražajo prizadevanja za izboljšanje stanovanjske politike v Sloveniji, skladno z družbenimi in razvojnimi cilji.

Subvencioniranje najemnin:

Do subvencioniranja najemnine so upravičeni posamezniki in družine zaradi slabšega materialnega položaja (brezposelnost, nizki dohodki itd.). Vse prošnje za subvencije obravnava CSD Nova Gorica in jih dostavlja Skladu, ki je zadolžen za izplačila subvencij zasebnikom, ki oddajajo stanovanja v najem. Sredstva za poravnavanje oziroma izplačila subvencij zagotavlja MONG. V celoti gledano je bilo v letu 2024 za subvencije namenjeno 326.929,35 €.



REALIZACIJA FN - Izkazi prihodkov in odhodkov v letu 2024:

Kot je razvidno z Finančnega poročila za leto 2024 je SS MONG ustvaril skupaj 1.433.054 € prihodkov in so za 41 % manj od načrtovanih, ker do zadolževanja v višini 900.000 EUR ni prišlo.

Nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 911.291,79 €, kar je za 6,93 % več kot preteklo leto. Prihodki od premoženja so bili v letu 2024 v višini 896.345,43 € in za 6,93 % višji kot preteklo leto, predvsem zaradi višanja neprofitnih najemnin v skladu s SZ-1E, ki postopno usklajuje vrednost točke. Prihodki od obresti so znašali 37.216,14 EUR in so višji za 54,10%. Transforni prihodki so znašali 521.762,14 €, kar je za 51,79% nižji kot leto prej. To so transfornih prihodki iz proračuna MONG in so za delo sklada in za subvencije najemnin po Stanov. zakonu. V okviru navedenih prihodkov so zajeti vsi prihodki iz naslova nedavčnih prihodkov, kapitalskih prihodkov in transfornih prihodkov.

Odhodki in izdatki so bili realizirani v višini 1.254.156 EUR, kar je za 61 % manj od načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 1.236.250 EUR, odplačila posojil pa so znašala 17.906 EUR. Tako je bilo realizirano povečanje sredstev na računih za 178.898 EUR. SS MONG je v letu 2024 izkazal 543.194,53 € tekočih odhodkov in so višji za 7,42 % glede na 2023. Plače in drugi izdatki zaposlenim so bili realizirani v višini 218.076,94 EUR in so višji za 10,79 % kot preteklo leto, kar je posledica dviga plač in povračila za prevoz in prehrano zaposlenim. Izdatki za blago in storitve v višini 230.577,92 EUR so višji za 14,20 % kot preteklo leto. Plačila domačih obresti so bila realizirana v višini 673,68 EUR, kar je 56,14% manj kot preteklo leto in se nanaša na dolgoročni kredit, prejet od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. Tekoči transferi so bili realizirani v višini 122.385,64 EUR, kar je 41,57 % več kot predhodno leto. Investicijski odhodki so bili realizirani v skupni višini 570.669,75 €, kar je 57,06 % manj kot predhodno leto.

SS MONG je v letu 2024 po računovodskem načelu denarnega toka v izkazu prihodkov in odhodkov (A) izkazal presežek prihodkov nad odhodki v skupni višini 196.804,01 EUR. Vendar se pri ugotavljanju rezultata poslovanja drugih uporabnikov enotnega kontnega načrta, kamor spada tudi SS MONG, v izračun rezultata oziroma spremembe stanja na računu vključi tudi promet v Izkazu računa financiranja (C) oz. zadolževanje in odplačilo dolga, ki je v letu 2024 znašal -17.906 EUR. Navedene skupne vrednosti prejemkov in izdatkov se izkazujejo na kontih ugotavljanja rezultata in končnega izkazanega presežka obračunskega leta, ki je za leto 2024 znašal 178.898 EUR povečanja sredstev na računih.

Presežek prihodkov nad odhodki III/1 izračunan po računovodskih standardih **je znašal 196.804,01 EUR.**

Na podlagi navedenega, strnjenih ključnih aktivnosti v letu 2024, Nadzorni svet SS MONG ocenjuje, da sta bila angažiranost in delo zaposlenih v SS MONG ustrezna, poslovanje sklada pa racionalno.

Hkrati je Nadzorni svet seznanjen, da so cene nepremičnin in stanovanj na trgu še vedno zelo visoke, zato so pri nakupih nepremičnin potrebne racionalne odločitve na podlagi strokovnih ocen in analiz.



Nadzorni odbor Stanovanjskega sklada MONG v skladu z Zakonom o Javnih skladih, predlaga da se presežek prihodkov nad odhodki javnega sklada, ugotovljen v računovodskih izkazih za preteklo poslovno leto nameni za financiranje osnovne dejavnosti Stanovanjskega sklada MONG.

Na podlagi predloženega Letnega načrta ob upoštevanju vsega zgoraj navedenega, **Nadzorni svet SS MONG daje pozitivno stališče k Letnemu poročilu SS MONG za leto 2024.**

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada MONG **predlaga ustanoviteljici MONG, da Mestni svet Mestne občine Nova Gorica sprejme Letno poročilo Stanovanjskega sklada MONG za leto 2024.**

Nova Gorica, 31.03.2025

Predsednik; Hinko Gajšek