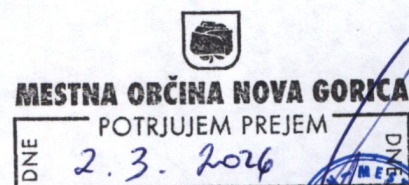




Stanovanjski sklad  
Mestne občine Nova Gorica - javni sklad

Letno poročilo za leto 2025

Februar 2026





<b>1.1. UVODNA POJASNILA</b>	<b>3</b>
1.1.1. Osnovni podatki	3
1.1.2. Delovanje in organizacija SS MONG	4
1.1.3. Priprava letnega poročila	4
1.1.4. Ključni dogodki v letu 2025	5
<b>1.2. POROČILO O DOSEGANJU CILJEV</b>	<b>6</b>
1.2.1. Tekoče in investicijsko vzdrževanje v letu 2025	6
1.2.2. Nakup in odprodaja stanovanj oziroma nepremičnin	6
1.2.3. Nefitna stanovanja	6
1.2.4. Oskrbovana stanovanja	7
1.2.5. Ostali dogodki v letu 2025	9
<b>1.3. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA</b>	<b>11</b>
<b>2. RAČUNOVODSKO POROČILO 2025</b>	<b>15</b>
<b>2.1 BILANCA STANJA</b>	<b>15</b>
2.1.1. Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	15
2.1.2. Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve	17
2.1.3. Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve	18
2.1.4. Lastni viri in dolgoročne obveznosti	19
<b>2.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>	<b>20</b>
2.2.1. Prihodki	20
2.2.2. Odhodki	21
2.2.2.1. Tekoči odhodki	21
2.2.2.2. Tekoči transferi	22
2.2.2.3. Investicijski odhodki	22
2.2.3. Pojasnila k Izkazu računa financiranja	23
2.2.4. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb	24
2.2.5. Obračun davka od dohodkov pravnih oseb	24



# POSLOVNO POROČILO

## 1.1. UVODNA POJASNILA

### 1.1.1. Osnovni podatki

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju SS MONG) je osrednja neprofitna lokalna institucija, ki je zadolžena za izvajanje oziroma uresničevanje stanovanjske politike v Mestni občini Nova Gorica, s temeljno zadolžitvijo izvajati lokalni stanovanjski program ter vse upravne naloge in postopke, na stanovanjskem področju iz pristojnosti Mestne občine Nova Gorica.

**Popolni naziv sklada:** Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica - javni sklad

**Kratki naziv sklada:** SS MONG<sup>1</sup>

**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

**Namensko premoženje:** 17.665.370,88 € na dan: 31.12.2025 po bilanci stanja  
18.634.783,11 € (vpisano v SRG dne 3.12.2019)

**Direktor:** Peter Jan

**Predsednik NS:** Hinko Gajšek do 31.1.2026

**Namestnik predsednika NS:** Matjaž Beltram do 31.1.2026

**Člani NS:** Aleš Velikonja do 31.1.2026  
Darija Bratina do 31.1.2026  
Matevž Klobučar do 31.1.2026

<sup>1</sup> 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).



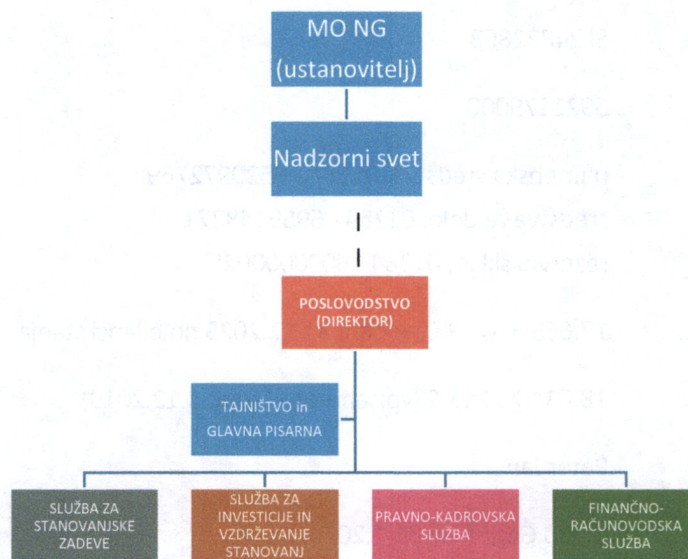
### 1.1.2. Delovanje in organizacija SS MONG

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica (SS MONG) je bil ustanovljen septembra 2001, kot neprofitna organizacija in je vpisan v register neprofitnih stanovanjskih organizacij kot osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike na lokalni ravni. SS MONG skrbi za izvajanje lokalnega oziroma občinskega stanovanjskega programa; od financiranja izgradnje stanovanj in stanovanjskih hiš, do spodbujanja prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš na območju MONG. Sklad je pravna oseba javnega prava, s pravicami, obveznostmi in odgovornostmi, ki jih določajo Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08), Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in 57/08), Statut Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 6/02 in nasl.) in drugi predpisi.

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest iz decembra 2024 določa 13 delovnih mest, ki niso vsa zasedena. V decembru 2025 so bili zaposleni le še 4 uslužbenci in sicer 3 za nedoločen čas iz plačne skupine I ter 1 delovno mesto za določen čas iz plačne skupine B (direktor), skupaj torej 4, kar je 3 manj kot v preteklosti. Do zmanjšanja je prišlo zaradi odpovedi 2 sodelavk v letu 2025.

Obstoječe zaposlitve ne zadoščajo za opravljanje vseh tekočih del in nalog Stanovanjskega sklada MONG, zaradi česar sklad uporablja tudi zunanje izvajalce, potrebne pa bodo tudi še dodatne zaposlitve.

Organigram prikazuje strukturo zaposlenih na Skladu ter širši kontekst v razmerju do Ustanovitelja in Nadzornega sveta.



### 1.1.3. Priprava letnega poročila

SS MONG je oseba javnega prava, ki vodi vse poslovne knjige kot drugi posredni proračunski uporabnik, 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 2025 ter ocene gospodarnosti, učinkovitosti in uspešnosti in računovodskega poročila, ki obsega bilanco stanja, izkaz prihodkov in odhodkov ter pripadajoče preglede in pojasnila k izkazom.



Pri sestavi računovodskih izkazov je upoštevano načelo denarnega toka. Vsi prejemki in izdatki izhajajo iz javne službe stanovanjskega sklada. Vrednosti v poročilu so izkazane v evrih brez decimalk.

Letno poročilo je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov in navodil:

- Zakona o javnih financah;
- Navodila o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna;
- Zakona o računovodstvu;
- Pravilnika o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava;
- Pravilnika o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava ter
- Pravilnika o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge pravne osebe javnega prava;
- Navodil ustanovitelja z dne 10. 2. 2026.

#### 1.1.4. Ključni dogodki v letu 2025

Januar 2025	-
Februar 2025	<i>Oddano letno poročilo sklada za leto 2024.</i>
Marec 2025	-
April 2025	<i>Povišanje vrednosti točke za neprofitne najemnine. Sprejem Letnega poročila za 2024 na Mestnem svetu. Prodaja službenega vozila DACIA</i>
Maj 2025	<i>Objavljen Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.</i>
Junij 2025	<i>Objavljen razpis za direktorja Stanovanjskega sklada. Zaključen Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.</i>
Julij 2025	-
Avgust 2025	-
September 2025	<i>Potrditev mandata direktorja Stanovanjskega sklada na Mestnem svetu.</i>
Oktober 2025	-
November 2025	-
December 2025	-



## 1.2. POROČILO O DOSEGANJU CILJEV

### 1.2.1. Tekoče in investicijsko vzdrževanje v letu 2025

Stanovanjski sklad je imel konec leta 2025 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 2025 so se izvajali posegi v tiste stanovanjske enote, ki so bile najbolj potrebne obnove, skladno s pravili o standardih vzdrževanja stavb.

Za tekoče in investicijsko vzdrževanjem je bilo v letu 2025 porabljen 324.363 € in sicer od tega:

- obnova stanovanj: 233.495 €
- obnova dveh vrstnih hiš: 79.639 €
- zamenjava stavbnega pohištva: 11.229 €

V nepremičninah Sklada so še vedno ponekod prisotne težave zaradi nepravilnega ogrevanja in prezračevanja. Ustrezna temperatura in pravilna raba prezračevalnih sistemov sta ključni za preprečevanje vlage in zdravju škodljive plesni. Energetska kriza in podražitve energentov so težave še poglobile, saj najemniki zaradi draginje varčujejo pri ogrevanju. Posledica so prenizke temperature v stanovanjih ali posameznih prostorih, slabše bivalne razmere ter povečana vlaga in pojav plesni.

### 1.2.2. Nakup in odprodaja stanovanj oziroma nepremičnin

V letu 2025 je SS MONG z ustanoviteljico MONG sklenil pred pogodbo za nakup nepremičnine Društva slepih in slabovidnih Nova Gorica na Erjavčevi 49. Z odobritvijo Nadzornega sveta v februarju 2026 se bo postopek odkupa nadaljeval v letu 2026.

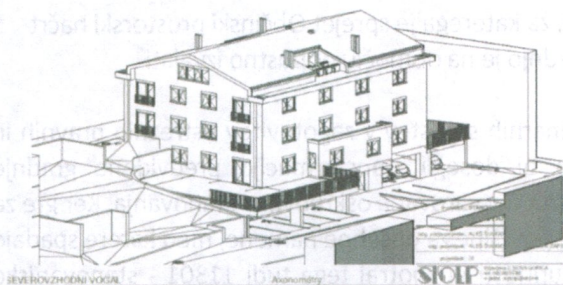
### 1.2.3. Neprofitna stanovanja

#### - STRELIŠKA POT 10, NOVA GORICA:

V letu 2021 (točneje 1. 3. 2021) je bil stari stanovanjski blok na Strelški 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 stanovanji. 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.

Prvo javno naročilo z dne 7. 7. 2023 za izbiro izvajalca ni bilo uspešno, saj so prejete ponudbe presegale predvidena sredstva. Postopek javnega naročila se je, kljub poskusom znižanja ponudb s pogajanjem, neuspešno 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 se dela na tem projektu bližajo zaključku.



Slika 1: iz projektne dokumentacije STOLP d.o.o.



Slika 2: iz projektne dokumentacije STOLP d.o.o.



Slika 3: Stanje na terenu jan. 2026



Slika 4: Stanje na terenu jan. 2026

#### 1.2.4. 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 2025 je bilo na listi za pridobitev oskrbovanih stanovanj v najem aktivno prijavljenih več kot **180 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 bil lastnik petih parcel v skupni površini 9.589 m<sup>2</sup>. Na sredini območja se nahaja še parcela št. 1304, k. o. Nova Gorica, ki je v času priprave tega poročila ravno tako že v lasti Sklada. Navedena parcela sicer ni bila ključna za projekt in je iz gradbenega dovoljenja izključena, je bilo pa vsekakor racionalno, da se jo je kupilo, v izogib kasnejšim zapletom.



Slika 1: Prikaz zemljiških parcel celotnega območja urejanj GO 48/2 (vir: PISO)



Slika 2: Prikaz zemljiških parcel območja ožje obdelave (vir: PISO)



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 in denarnih sredstev 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.

V 2023 je bil razpis uspešen in je bil po ponovljenem postopku izbire januarja 2023 kot najugodnejši ponudnik (ponovno) izbran arhitekt Boštjan Hvala s. p.. S projektantom je bila pogodba podpisana marca 2023 in je pospešeno nastopil delo.

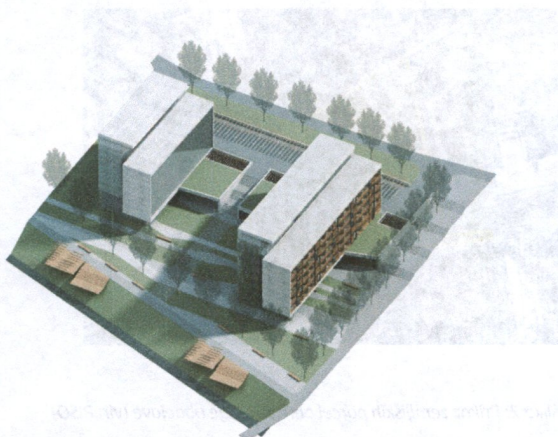
Vloga za gradbeno dovoljenje je bila vložena 16. 7. 2024, gradbeno dovoljenje je bilo po več obravnavah in nasprotovanju sosedov izdano 6. 6. 2025. Gradbeno dovoljenje predvideva izgradnjo 2 stolpičev s skupaj 103 stanovanji in povezovalno ploščadjo med njima.

S strani stranskih udeležencev je bila zoper gradbeno dovoljenje vložena pritožba, ki pa je bila zavržena, tako da je gradbeno dovoljenje sedaj tudi pravnomočno.

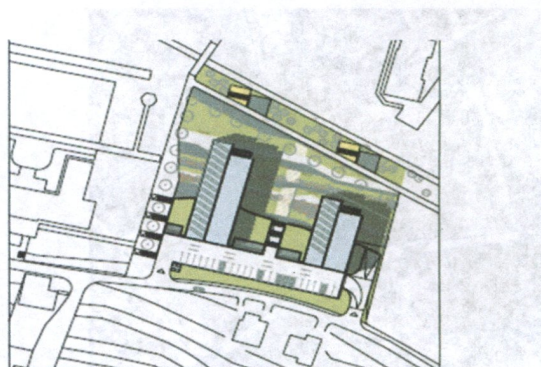
Sklad je izdelal tudi vso potrebno investicijsko dokumentacijo (investicijski program ter ostale predhodne faze skladno z uredbo investicijski dokumentaciji). Investicijski program je potrdil tudi mestni svet. V investicijskem programu je izgradnja projekta razdeljena na 3 faze: 1-globoko temeljenje, 2-prvi stolpič in 3-drugi stolpič.

Sklad je v 2025 pridobil tudi soglasje Mestnega sveta za zadolževanje za financiranje izvedbe 1. faze.

*\*V času priprave tega Poročila (februar 2026) je javno naročilo za pridobitev izvajalca za izvajanje del 1 faze, torej globokega temeljenja, že v teku.*



Slika 3: Arhitekturna rešitev (vir: Dokumentacija Mekoni d.o.o., 2008)



Slika 4: Arhitekturna rešitev (vir: Dokumentacija Mekoni d.o.o., 2008)



### 1.2.5. Ostali dogodki v letu 2025

#### Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem na podlagi javnega razpisa

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

Leto objave razpisa	Št. prosilcev	Št. upravičenih prosilcev	Lista A	Lista B	Št. oddanih stanovanj	% rešenih
						prosilcev
2011	218	195	178	17	56	28,71
2013	155	130	124	6	26	20
2014	176	151	143	8	25	16,55
2016	175	154	144	10	25	16,23
2019	155	127	127	/	45	35,43
2022	181	146	129	17	32	21,9

V letu 2025 je bil objavljen Javni razpis za dodelitev neprofitnih (javnih najemnih) stanovanj, na katerega je oddalo vlogo 156 prosilcev. Prednostni listi upravičencev po tem JR bosta objavljeni v začetku meseca marca 2026.

#### Sodne zadeve v letu 2025

Sklad kot tožeča stranka redno vodi postopke sodnih izterjav in pravnih postopkov zaradi:

- izvršbe zaradi neplačanih najemnin za stanovanja v najemu;
- odpovedi najemnih razmerij (zaradi kršitev pogodb, kot npr. ponavljajoče se neplačevanje ali druge kršitve).

#### Zapadle terjatve

Skupno stanje neplačanih terjatev iz naslova najemnin je približno 79.709 EUR.



## Sprememba zakonodaje

V letu 2025 je bil sprejet obsežen nabor zakonodajnih in podzakonskih aktov, ki celovito urejajo financiranje, oddajo in najemnine javnih najemnih stanovanj ter pomembno vplivajo na delovanje javnih stanovanjskih skladov.

Na zakonski ravni sta bila sprejeta Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj ter novela Stanovanjskega zakona (SZ-1G). Zakon o financiranju vzpostavlja stabilen vir sredstev za gradnjo in obnovo javnih najemnih stanovanj v višini 100 milijonov evrov letno v obdobju 2025–2034 ter ureja mehanizme dokapitalizacije Stanovanjskega sklada RS, subvencioniranja ugodnih posojil in razpolaganja z nepremičninami v javni lasti. Novela Stanovanjskega zakona spreminja postopke oddaje javnih najemnih stanovanj, povečuje avtonomijo občin in stanovanjskih skladov ter prenavlja sistem subvencioniranja neprofitnih najemnin.

V novembru 2025 sta bila sprejeta tudi ključna podzakonska akta, ki operacionalizirata zakonske spremembe. Prvi je Pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem, ki podrobneje določa vsebino javnih razpisov, prednostne kategorije prosilcev, sistem točkovanja ter druge elemente postopka oddaje javnih najemnih stanovanj. Pravilnik se je začel uporabljati 1. decembra 2025.

Drugi je Pravilnik o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine, ki določa metodologijo izračuna neprofitne najemnine, vključno s stroški vzdrževanja, lokacijskim faktorjem in elementi, ki vplivajo na višino subvencije najemnine. Pravilnik predstavlja podlago za postopno prilagoditev neprofitnih najemnin in se uporablja od decembra 2025 dalje.

Skupaj sprejeti zakoni in pravilniki v letu 2025 pomenijo posodobitev pravnega okvira javnega najemnega sistema ter vzpostavljajo jasnejša pravila za financiranje, oddajo in oblikovanje najemnin v javnih najemnih stanovanjih.

## Subvencioniranje najemnin

SUBVENCIJE	ZNESEK
Najemi v javni lasti	183.505,81 €
Najemi v zasebni lasti	93.785,78 €
Stanovanjski sklad RS	13.603,52 €
<b>Skupaj</b>	<b>290.895,11 €</b>

Z novelo Stanovanjskega zakona (SZ-1G) je v letu 2025 subvencioniranje neprofitnih najemnin oziroma najemov v javni lasti, prešlo na državno raven, medtem ko so občine prevzele subvencioniranje tržnega najema oziroma najema v zasebni lasti. Javnim stanovanjskim skladom ostaja vloga obračuna neprofitne najemnine in posredovanja podatkov za odmero subvencije, ki jo financira država. Za prehodno obdobje leta 2025 so občine upravičene do refundacije sredstev, izplačanih za subvencioniranje neprofitnih najemnin, na podlagi zahtevka in navodil pristojnega ministrstva. 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 2025 za subvencije namenjeno 290.895,11 €.



### 1.3. POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

	NAZIV KONTA	REALIZACIJA 31.12.2024	FN 2025	REALIZACIJA 31.12.2025	indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
<b>A</b>	<b>BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
I.	Prihodki	1.433.054	1.464.634	1.425.814	97,3
II.	Odhodki	1.236.250	3.046.934	1.998.685	65,6
III.	Presežek prihodkov nad odhodki (I-II)	196.804	-1.582.300	-572.871	-36,2
<b>B</b>	<b>RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>				
IV.	Prejeta vračila danih posojil	0	0	0	0
V.	Dana posojila	0	0	0	0
VI.	Prejeta minus dana posojila (IV-V)	0	0	0	0
<b>C</b>	<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>				
VII.	Zadolževanje sklada	0	1.000.000	1.000.000	100
VIII.	Odplačilo dolga	17.906	7.000	6.934	99
IX.	Neto odplačilo dolga (VII-VIII)	-17.906	993.000	993.066	100
	<b>PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I+IV+VII)</b>	<b>1.433.054</b>	<b>2.464.634</b>	<b>1.425.814</b>	<b>57,8</b>
	<b>IZDATKI TEKOČEGA LETA (II+V+VIII)</b>	<b>1.254.156</b>	<b>3.053.934</b>	<b>1.998.685</b>	<b>65,4</b>
X.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih (I+IV+VII-II-V-VIII)	178.898	589.300	420.195	71,3

V letu 2025 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 1.425.814 €, kar je za 2,8 % manj od načrtovanih.

Odhodki in izdatki so bili realizirani v višini 1.998.685 €, kar je za 34,4 % manj od načrtovanega. Odhodki so bili realizirani v višini 1.998.685 €, odplačila posojil pa so znašala 6.934 EUR. Tako je bilo realizirano povečanje sredstev na računih za 420.195 EUR

SS MONG je v letu 2025 po računovodskem načelu denarnega toka v izkazu prihodkov in odhodkov (A) izkazal presežek odhodkov nad prihodki v skupni višini 572.871 €. Vendar se pri ugotavljanju rezultata poslovanja drugih uporabnikov enotnega kontnega načrta, kamor spada tudi SS MONG, v izračun rezultata oziroma spremembe stanja na računu vkluči tudi promet v izkazu računa financiranja (C) oz. zadolževanje in odplačilo dolga, ki je v letu 2025 znašal 993.066 €.

Navedene skupne vrednosti prejemkov in izdatkov se izkazujejo na kontih ugotavljanja rezultata in končnega izkazanega presežka obračunskega leta, ki je za leto 2025 znašal 420.195 € povečanja sredstev na računih.

**1 IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV**

- v evrih -	SPREJETI FINANČNI NAČRT 2025	REALIZACIJA FINANČNI NAČRT 2025	INDEKS FINANČNI NAČRT 2025
NAZIV	(1)	(2)	(3=2/1)
<b>I. SKUPAJ PRIHODKI</b>	<b>1.464.634</b>	<b>1.425.814</b>	<b>97</b>
<b>TEKOČI PRIHODKI</b>	<b>1.006.634</b>	<b>971.270</b>	<b>96</b>
Udeležba na dobičku in dohodki od premoženja	987.134	956.248	97
Drugi nedavčni prihodki	19.500	14.946	77
<b>KAPITALSKI PRIHODKI</b>	<b>0</b>	<b>20.664</b>	<b>0</b>
Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	0	20.664	0
<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>458.000</b>	<b>433.880</b>	<b>95</b>
Prejeta sredstva iz državnega proračuna	0	0	
Prejeta sredstva iz občinskih proračunov - sredstva za delovanje sklada	105.000	105.000	100
Prejeta sredstva iz občinskih proračunov - subvencioniranje stanarin po stanovanjskem zakonu-neprofitne najemnine	250.000	183.506	73
Prejeta sredstva iz občinskih proračunov - subvencioniranje stanarin po stanovanjskem zakonu-tržne najemnine	123.000	93.785*	76
Prejeta sredstva iz občinskih proračunov – povečanje namenskega premoženja sklada	0	0	0
<b>II. SKUPAJ ODHODKI</b>	<b>3.046.934</b>	<b>1.998.685</b>	<b>66</b>
<b>TEKOČI ODHODKI</b>	<b>568.434</b>	<b>663.494</b>	<b>117</b>
Plače in drugi izdatki zaposlenim	225.317	199.497	89
Prispevki delodajalcev za socialno varnost	35.842	32.398	90
Izdatki za blago in storitve	239.102	365.104	153
Plačila domačih obresti	700	5.396	770
Rezerve	67.473	61.097	91
<b>Tekoči transferi posameznikom in gospodinjstvom</b>	<b>123.000</b>	<b>104.997</b>	<b>85</b>
<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	<b>2.355.500</b>	<b>1.230.194</b>	<b>52</b>
nakup zgradb in prostorov		154.600	
nakup opreme		6.815	
novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	2.170.000	828.858	38
investicijsko vzdrževanje in obnove	150.000	120.548	80
nakup zemljišč		50.000	
nakup nematerialnega premoženja		0	
projektna dokumentacija, nadzor, investicijski inženiring	35.500	69.372	195
<b>III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ) PRIHODKOV NAD ODHODKI</b>	<b>-1.582.300</b>	<b>-572.871</b>	<b>36</b>
<b>IV. RAČUN FINANCIRANJA</b>			
Zadolževanje sklada	1.000.000	1.000.000	100
Odplačilo dolga	7.000	6.934	99
Neto odplačilo dolga (VII-IX)	993.000	993.066	100
Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih (III+VI+X)	-589.300	405.394	69

\*te proračunske postavke v proračunu MONG ni več, saj MONG tržne subvencije vodi le kot agentski posel.



## Prihodki

V letu 2025 je SS MONG planiral **skupne prihodke** v višini 1.464.634 €, realiziral pa jih je v višini 1.425.814 €, kar predstavlja 97 % realizacijo vseh planiranih prihodkov. Večjih odstopanj od planiranih ni bilo.

SS MONG je planiral **tekoče prihodke** v višini 1.006.634 €, realiziral pa jih je v višini 971.270 €, kar predstavlja 96 % realizacijo planiranih nedavčnih prihodkov.

Tekoče prihodke predstavljajo prihodki od najemnin neprofitnih stanovanj in garažnih mest ter drugi nepredvideni prihodki (odškodninski zahtevki s strani zavarovalnic, prihodki iz naslova povračil sodnih stroškov, zamudne obresti v izvršilnih postopkih ter drugi nepredvideni prihodki). Do največjih odstopanj prihaja pri nepredvidenih tekočih odhodkih, ker jih je težko predvideti in nanje SS MONG nima velikega vpliva.

SS MONG v okviru **kapitalskih prihodkov** ni planiral sredstev za prodajo osnovnih sredstev, vendar so kapitalski prihodki nastali zaradi prodaje osebnega avtomobila v višini 12.200 € in razlastitve zemljišča s strani Direkcije za ceste v višini 8.466 €, kar skupaj predstavlja 20.664 € realiziranih kapitalskih prihodkov.

**Transforni prihodki** so bili načrtovani v višini 458.000 €, realizirani pa v višini 433.880 €, kar pomeni 95 % realizacijo transfornih prihodkov. Transforni prihodki zajemajo prejeta sredstva iz občinskega proračuna.

## Odhodki

V letu 2025 je SS MONG planiral skupne odhodke v 3.046.934 €, realiziral pa jih je v višini 1.998.685 €, kar predstavlja 66 % realizacijo vseh odhodkov. Največja odstopanja so pri investicijskih odhodkih, ki predstavljajo le 38 % realizacijo, zaradi zamikanja največjih projektov.

**Tekoče odhodke** je SS MONG planiral v višini 568.434 €, realiziral pa v višini 663.494 EUR, kar predstavlja 117 % realizacijo teh odhodkov. Med planiranimi in realiziranimi tekočimi odhodki ni bistvenih odstopanj. Največja odstopanje je pri plačilu domačih obresti za najet dolgoročni krediti, ki se začne odplačevati v januarju 2026.

**Tekoči transferi** so bili planirani v višini 123.000 €, realizirani pa v višini 104.997 €, kar predstavlja 85 % realizacijo teh odhodkov. To so sredstva za subvencije tržnih najemnin oziroma zasebnih najemnin in subvencije neprofitnih najemnin oziroma subvencije najemnin v javni lasti.

Največja odstopanja so pri **Investicijskih odhodkih**. SS MONG je planiral investicijske odhodke v višini 2.355.500 €, realiziral pa jih je v višini 1.230.194 €, kar predstavlja 52 % realizacijo vseh planiranih investicijskih odhodkov.

Do odstopanja je prišlo predvsem zaradi zamika pri gradnji večstanovanjske stavbe na naslovu Streliška 10, kjer je bil prvotni razpis za izvajalca gradnje zaradi previsokih prejetih ponudb neuspešen in zato posledično premaknjen v leto 2024. V letu 2024 je bil izvajalec sicer uspešno izbran, vendar so zapleti pri gradnji (pre-projektiranje temeljev zaradi nevarnosti plazjenja) gradnjo že v začetku zamaknili za 3-4 mesece. Posledično se je spremenil terminski in finančni plan, plačila začasnih gradbenih situacij pa so padla v leto 2025 in manjši del celo v leto 2026.

Sklad je v letu 2025 obnavljal svoje obstoječe nepremičnine ter zamenjal enosobno stanovanje za eno in pol sobno stanovanje.



Sklad je za izvedbo projekta Streliška pot 10 pridobil potrebno soglasje Nadzornega sveta ter soglasje Mestnega sveta MONG za zadolžitev v višini 1.000.000 EUR. Sredstva so bila črpana v celoti do 31.12.2025. Na odplačilo glavnice je imel Sklad moratorij do konca leta 2025, z januarjem 2026 pa je kredit prešel v odplačevanje.



## 2. RAČUNOVODSKO POROČILO 2025

Računovodsko poročilo je pripravljeno v skladu z Zakonom o računovodstvu in Pravilnikom o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

Računovodsko poročilo sestavljata računovodska izkaza

- Bilanca stanja s prilogama:
  - Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev
  - Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil

- Izkaz prihodkov in odhodkov s prilogama:

- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb
- Izkaz računa financiranja.

### 2.1 BILANCA STANJA

Bilanca stanja je temeljni računovodski izkaz, ki prikazuje višino in strukturo sredstev in obveznosti do njihovih virov na dan 31. 12. 2025.

#### 2.1.1. Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju

Stanje dolgoročnih sredstev in sredstev v upravljanju na dan 31. 12. 2025 znašajo 17.171.809 €

Neopredmetena sredstva in opredmetena osnovna sredstva so izkazana po nabavni vrednosti.

Neodpisana vrednost neopredmetenih sredstev na dan 31. 12. 2025 znašajo 6.927 €.

Opredmetena osnovna sredstva so zemljišča, gradbeni objekti in oprema. Kot opremo izkazujemo tudi drobni inventar z dobo uporabnosti nad enim letom. Drobni inventar, ki ga izkazujemo med opredmetenimi osnovnimi sredstvi, vendar ločeno od ostale opreme, je drobn inventar, katerega doba uporabnosti je daljša od enega leta in katerega posamična nabavna vrednost po dobaviteljevem računu ne presega 500 evrov. V skladu s 45. členom Zakona o računovodstvu se drobn inventar odpiše enkratno v celoti ob nabavi.

Opredmetena osnovna sredstva, ki izpolnjujejo pogoje za priznanje, se ob začetnem priznanju ovrednotijo po nabavni vrednosti. Sestavljajo jo nakupna cena, nevračljive nakupne dajatve ter stroški, ki jih je mogoče pripisati neposredno usposobitvi za nameravano uporabo. Med nevračljive nakupne dajatve se všteva tudi vstopni davek na dodano vrednost, ki se ne poračuna z izstopnim.

Opredmetena osnovna sredstva postanejo predmet amortiziranja prvi dan v naslednjem mesecu, ko so razpoložljiva za uporabo, torej usposobljena za opravljanje dejavnosti.

Amortizacija neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev se obračunava po metodi enakomernega časovnega amortiziranja z uporabo predpisanih amortizacijskih stopenj. Stopnje odpisa v letu 2025 so enake kot v letu poprej.



## 5. RAČUNOVODSKO POROČILO 2025

Vrsta osnovnega sredstva	Veljavna stopnja v %
Gradbeni objekti - stanovanja	3
Stavbe iz lesa	3
Druga oprema	20
Neopredmetena sredstva	10-20
Računalniška oprema	50
Pohištvo	12

Znesek obračunane amortizacije sredstev v lasti SS MONG zmanjšuje sklad namenskega premoženja.

Sklad izkazuje med svojimi opredmetenimi osnovnimi sredstvi predvsem stanovanja, ki se oddajajo v najem. Stanovanja evidentiramo kot opredmetena osnovna sredstva in ne kot naložbene nepremičnine, saj so to sredstva Sklada, ki se uporabljajo za dajanje v poslovni najem in se bodo po pričakovanih uporabljal v več kot enem obračunskem obdobju. Da gre za poslovni najem, je razvidno iz vrste določil najemnih pogodb in predpisov. Iz najemnih pogodb, ki jih Sklad sklepa z najemniki, je razvidno, da pomembna tveganja in koristi, povezana z lastništvom, ne prehajajo na najemnika. Najemnik nosi le omejena tveganja in stroške, pogoji najema so ozko opredeljeni, za vsa odstopanja je potrebno pisno soglasje Sklada, ki ima tudi pravico preverjanja izpolnjevanja vseh pogodbenih pogojev. Sklad tako ohranja lastninsko pravico in večino nanjo vezanih pomembnih tveganj in pravic.

Vsako premoženje je pred prodajo, menjavo, nakupom ocenjeno s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti. Sredstvom, ki niso bila predmet razpolaganja oz. povečanja/zmanjšanja namenskega premoženja, se v letu 2025 vrednost ni prevrednotila.

Med dolgoročnimi sredstvi so najpomembnejše nepremičnine. Njihova neodpisana vrednost konec leta znaša 16.975.486 €, kar je za dobre 3% oz. 573.456 € več kot leto poprej. Nepremičnine predstavljajo zemljišča, stanovanja, večstanovanjske hiše ter nepremičnine v izgradnji. Knjigovodsko stanje je usklajeno in popisano.

	2025	2024	indeks
<b>Nepremičnine v lasti SS MONG</b>	<b>16.975.486</b>	<b>16.402.030</b>	<b>103</b>
ZEMLIŠČA	1.818.232	1.765.696	103
STANOVANJA IN DRUGE ENOTE	13.310.166	14.054.593	95
NEPREMIČNINE V IZGRADNJI IN PRENOVE V TEKU	1.847.088	581.741	318

V letu 2025 je SS MONG zamenjal enosobno stanovanje za eno in pol sobno stanovanje, za kar je na podlagi cenitve doplačal 4.600 €.

SS MONG je imel konec leta 2025 v lasti 374 stanovanjskih enot.

Nepremičnine v izgradnji so konec leta znašale 1.847.088 €, kar predstavlja velik porast glede na predhodno leto. Gre za dva pomembna projekta, ki jih SS MONG gradi in ureja več let in sicer:

- večstanovanjska stavba na naslovu Streliška 10, Nova Gorica; v letu 2025 se je gradnja nadaljevala v vrednosti 1.264.126 €, zaključila se bo v začetku leta 2026;



- kompleks oskrbovanih stanovanj Rezidenca ob Kornu; v letu 2025 se je pridobilo gradbeno dovoljenje, gradnja se bo pričela v letu 2026.

Oprema in druga opredmetena sredstva so po podatkih popisne komisije ter zapisnika o popisu usklajena. Njihova neodpisana vrednost konec leta 2025 znaša 49.396 €.

Dolgoročnih terjatev iz poslovanja sklad ne izkazuje več.

### 2.1.2. Kratkoročna sredstva in aktivne časovne razmejitve

			2025	2024	indeks
<b>B</b>	<b>KRATKOROČNA SREDSTVA; RAZEN ZALOG IN AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>012</b>	<b>1.884.616</b>	<b>1.431.399</b>	<b>131,66</b>
10	DENARNA SREDSTVA V BLAGAJNI IN TAKOJ UNOVČLJIVE VREDNOSTNICE	013	0	0	0
11	DOBROIMETJE PRI BANKAH IN DRUGIH FINANČNIH USTANOVAH	014	1.319.017	1.216.309	108,44
12	KRATKOROČNE TERJATVE DO KUPCEV	015	79.708	67.925	117,35
13	DANI PREDUJMI IN VARŠČINE	016	0	0	0
14	KRATKOROČNE TERJATVE DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	017	9.469	37.695	25,12
15	KRATKOROČNE FINANČNE NALOŽBE	018	0	0	0
16	KRATKOROČNE TERJATVE IZ FINANCIRANJA	019	0	0	0
17	DRUGE KRATKOROČNE TERJATVE	020	2.479	495	500,81
18	NEPLAČANI ODHODKI	021	473.942	108.974	434,91
19	AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	022	0	0	0

Dobroimetje pri banki in drugih finančnih ustanovah, tj. pri Upravi Republike Slovenije za javna plačila, je razdeljeno na tri podračune s katerimi SS MONG posluje. Stanje na dan 31. 12. 2025 je:

- Račun za namenska sredstva 1.160.116,31 €
- Račun za sredstva za delo 144,53 €
- Račun za rezervni sklad 158.755,88 €

Kratkoročne terjatve predstavljajo terjatve do:

- Najemnikov v višini 79.708,67 €
- Terjatve do uporabnikov EKN 9.469,44 €

Kratkoročne terjatve do kupcev zajemajo terjatve za neprofitne in tržne najemnine ter najemnine garaž. Konec leta znašajo 79.708,67 €, kar je za 17 % več kot leto prej.

Zapadle neplačane terjatve so predmet izterjave. Dolžnikom sledimo z pošiljanjem opominov. Zoper stranke, ki se izpolnijo svojih zapadlih obveznosti vlagamo sodne izvršbe, v primeru ponavljajočih kršitev pa gremo tudi v odpoved najemnega razmerja.



Po izčrpanju vseh pravnih možnosti se neplačane terjatve odpišejo. V letu 2025 odpisa terjatev iz naslova neplačanih najemnin ni bilo. Terjatve starejše od enega leta v skupni višini 32.806 €, kar predstavlja kar 41 % vseh terjatev, so vse v postopkih sodne izterjave.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta predstavljajo kratkoročne terjatve do MONG za subvencije neprofitnih najemnin po SZ-1 in obresti za prosta denarna sredstva na podračunu EZR MONG in so na zadnji dan leta 2025 znašala 9.469,44 €.

Med neplačanimi odhodki se izkazujejo odhodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Konec leta so znašali 473.942,17 € in so precej višji kot preteklo leto, predvsem na račun gradnje na Streliški 10.

### 2.1.3. Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve

			2025	2024	indeks
<b>D</b>	<b>KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IN PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE</b>	<b>034</b>	<b>201.562,78</b>	<b>215.425</b>	<b>93,6</b>
20	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI ZA PREJETE PREDUJME IN VARŠČINE	035	0	0	0
21	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO ZAPOSLENIH	036	13.378,60	18.735	71,4
22	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO DOBAVITELJEV	037	97.820,74	81.739	119,7
23	DRUGE KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ POSLOVANJA	038	9.871,86	9.226	107
24	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI DO UPORABNIKOV ENOTNEGA KONTNEGA NAČRTA	039	55,95	126	44,4
25	KRATKOROČNO OBVEZNOSTI DO FINANCERJEV	040	0	0	0
26	KRATKOROČNE OBVEZNOSTI IZ FINANCIRANJA	041	0	0	0
28	NEPLAČANI PRIHODKI	042	80.435,63	105.598	76,2
29	PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	043	0	0	0

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve so v bilanci stanja izkazane v višini 201.562,78 € in so za 6,4 % nižje od predhodnega leta.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih v višini 13.378,60 € predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december 2025, ki so bile izplačane v januarju 2026 in so za 28,6 % nižje od predhodnega leta:

- čiste plače in nadomestila v višini 7.676,48 €
- prispevki iz plač v višini 3.096,25 €
- dohodnina v višini 1.737,52 €
- regresirano prehrano in prevoz na delo in z dela ter kilometrino v višini 703,79 €
- pokojninsko zavarovanje po zakonu 164,56 €

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oz. dobavljeno blago in so konec leta znašali 97.820,74 €, kar je za 19,7 % več kot predhodno leto. Računi zapadejo v plačilo v januarju 2026 in so do oddaje poročila že poravnani.



Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja v višini 9.871,86 € so za 7 % višji kot predhodno leto. Sestavljeni so iz:

- prispevkov delodajalca na plače v višini 2.192,70 €
- obveznosti za plačilo DDV v višini 7.429,42 €
- odtegljajev od plače 249,74 €

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta v višini 55,95 € predstavljajo:

- obveznost do UJP za bančne storitve 23,95 €
- obveznost do drugih uporabnikov proračuna 32,00 €

Neplačani prihodki so izkazani v višini 80.435,63 € in so za 23,8 % nižji v primerjavi s preteklim letom. To so prihodki, ki še niso bili poravnani, vendar so že nastali v obračunskem obdobju. Ob plačilu terjatev se znižajo neplačani prihodki.

#### 2.1.4. Lastni viri in dolgoročne obveznosti

			2025	2024	indeks
<b>E</b>	<b>LASTNI VIRI IN DOLGOROČNE OBVEZNOSTI</b>	<b>044</b>	<b>18.854.862,44</b>	<b>17.686.988</b>	<b>106,6</b>
90	SPLOŠNI SKLAD	045	0	0	0
91	REZERVNI SKLAD	046	141.947,87	95.525	148,6
92	DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	047	0	4.500	
93	DOLGOROČNE REZERVACIJE	048	0	0	0
940	SKLAD NAMENSKEGA PREMOŽENJA V JAVNIH SKLADIH	049	17.665.370,88	17.532.946	100,8
9410	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	050	0	0	0
9411	SKLAD PREMOŽENJA V DRUGIH PRAVNIH OSEBAH JAVNEGA PRAVA, KI JE V NJIHOVI LASTI, ZA FINANČNE NALOŽBE	051	0	0	0
9412	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	052	0	0	0
9413	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	053	0	0	0
96	DOLGOROČNE FINANČNE OBVEZNOSTI	054	1.000.000,00	6.934	14.422
97	DRUGE DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	055	47.543,69	47.083	100,9
980	OBVEZNOSTI ZA NEOPREDMETENA SREDSTVA IN OPREDMETENA OSNOVNA SREDSTVA	056	0	0	0
981	OBVEZNOSTI ZA DOLGOROČNE FINANČNE NALOŽBE	057	0	0	0
985	PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI	058	0	0	0
986	PRESEŽEK ODHODKOV NAD PRIHODKI	059	0	0	0



**Rezervni sklad** izkazuje denarna sredstva in je oblikovan na osnovi 119. člena Stvarnopravnega zakonika in na osnovi 41. člena Stanovanjskega zakona. Rezervni sklad je na dan 31. 12. 2025 znašal 141.947,87 € in je za 48,6 % višji kot preteklo leto. Sredstva, rezervirana v okviru rezervnega sklada za stanovanja se namenijo za vzdrževanje večstanovanjskih objektov.

**Dolgoročnih pasivnih časovnih razmejitev** sklad ne izkazuje več.

### **Sklad namenskega premoženja in njegovo gibanje v letu 2025**

Sklad namenskega premoženja (skupina 94) je na dan 31. 12. 2025 izkazan v višini 17.665.370,88 € kar je 0,8 % več kot predhodno leto, od tega je vpisanega v sodni register 18.634.783,11 € (podskupina 9400). Zadnji vpis v sodni register je bil 3. 12. 2019. Njegovo stanje in gibanje je sledeče:

<u>Začetno stanje na dan 1. 1. 2025</u>	<u>17.532.946,44 €</u>
- nakup, gradnje in adaptacije nepremičnin	1.698.982,79 €
- prodaja OS	28.100,52 €
- nakup opreme	3.921,33 €
- amortizacija	969.508,02 €
- odplačilo kredita	6.933,70 €
- zadolžitev za nov kredit	1.000.000,00 €
- prenos rezultata na sklad	420.195,16 €
<u>Končno stanje na dan 31.12.2025</u>	<u>17.665.370,88 €</u>

**Dolgoročne finančne obveznosti** izkazujejo stanje najetega dolgoročnega kredita in sicer:

- Primorska hranilnica Vipava
  - Pogodba o dolgoročnem kreditu št. 51250326 z dne 9. 5. 2025, stanje na dan 31. 12. 2025 1.000.000,00 €. Glavnica se začne odplačevati z januarjem 2026 za obdobje 10 let.

**Druge dolgoročne obveznosti** na dan 31. 12. 2025 v višini 47.543,69 € predstavljajo prejeta lastno udeležbo in varščino posameznih najemnikov skladno s Stanovanjskim zakonom.

## **2.2. POJASNILA K IZKAZU PRIHODKOV IN ODHODKOV**

### **2.2.1. Prihodki**

V letu 2025 je SS MONG ustvaril skupaj 1.425.814,11 € prihodkov in so za 0,51 % nižji od preteklega leta. V okviru navedenih prihodkov so zajeti vsi prihodki iz naslova nedavčnih prihodkov, kapitalskih prihodkov in transfernih prihodkov.

#### **Nedavčni prihodki**

Nedavčni prihodki so bili realizirani v višini 971.270,38 €, kar je za 6,58 % več kot preteklo leto.



Od tega so znašali prihodki od premoženja 928.700,83 € in so za 8,1 % višji kot preteklo leto, predvsem zaradi višanja neprofitnih najemnin v skladu s SZ-1E, ki predvideva letno usklajevanje vrednosti točke. To so prihodki od najemnin za neprofitna, tržna, oskrbovana in kadrovska stanovanja ter od parkirnih mest.

Prihodki od obresti so znašali 27.546,87 € in so nižji za 25,98 %. To so prihodki od sredstev na bančnem računu, ki so odvisni od višine denarnih sredstev na računu. Drugi nedavčni prihodki v višini 15.022,58 €, so višji za 0,38 % napram preteklemu letu in zajemajo prihodke iz naslova odškodninskih zahtevkov s strani zavarovalnic, prihodke iz obračuna zamudnih obresti, prihodke iz naslova povračil sodnih stroškov, ter druge nepredvidene prihodke, na nimamo vpliva.

### **Kapitalski prihodki**

Kapitalski prihodki (prihodki od prodaje osnovnih sredstev) so v letu 2025 znašali 20.663,86 €, od tega 12.200,00 € iz naslova prodaje osebnega avtomobila in 8.463,86 € od razlastitve dela cestišča na Vojkovi ulici v Novi Gorici s strani Direkcije za ceste.

### **Transforni prihodki**

Transforni prihodki so znašali 433.879,87 €, kar so za 16,84 % nižji kot leto prej. To so transforni prihodki iz proračuna Mestne občine Nova Gorica in so namenjeni za pokrivanje stroškov dela sklada in za subvencije najemnin po Stanovanjskem zakonu.

## **2.2.2. Odhodki**

V letu 2025 je SS MONG ustvaril skupaj 1.998.685,25 € odhodkov in so za 61,67 % višji kot leto prej.

V okviru navedenih odhodkov so zajeti vsi odhodki iz naslova tekočih odhodkov, tekočih transferov in investicijskih odhodkov.

### **2.2.2.1. Tekoči odhodki**

SS MONG je v letu 2025 izkazal 663.494,14 € tekočih odhodkov, glede na preteklo leto so višji za 22,15 %. Med tekočimi odhodki so zajeti stroški plač in drugi izdatki zaposlenim, izdatki za blago in storitve, plačila domačih obresti in rezerve.

#### **Plače in drugi izdatki zaposlenim**

Plače in drugi izdatki zaposlenim so bili realizirani v višini 199.497,37 € in so nižji za 8,52 % napram preteklemu letu.

#### **Izdatki za blago in storitve**

Izdatki za blago in storitve v višini 365.104,56 € so višji za 58,34 % glede na preteklo leto.

Med pisarniški material in storitve so zajeti osnovni pisarniški material, literatura in strokovna literatura, stroški oglaševanja in stroški objav oglasov, računalniške storitve, računovodske, revizorske in svetovalne storitve, ipd.



Med posebni material in storitve so vključene geodetske storitve, parcelacije, cenitve, izdelava energetskih izkaznic...

V postavki energija, voda, komunalne storitve in komunikacije so poleg stroškov telefona in poštne zjeti tudi stroški električne energije, vode, odvoza smeti, porabe kuriv... za prazna stanovanja v lasti SS MONG.

Izdatki za službena potovanja zajemajo stroške za izplačilo dnevnic za službena izobraževanja in potovanja zaposlenih.

Tekoče vzdrževanje predstavlja najboljše izdatke v okviru izdatkov za blago in storitve. Navedena postavka zajema vse tekoče in intervencijske stroške v zvezi s popravilom in vzdrževanjem stanovanj in stanovanjskih objektov ter njene okolice, stroške zavarovalnih premij za objekte, stroške upravljanja in druge izdatke. Tekoče vzdrževanje zajema predvsem tekoča dela v zvezi z zamenjavo in popravili dotrajanih sanitarnih elementov, popravilo internih instalacij centralnega ogrevanja, odpravo napak na elektroinstalacijah ter popravila na stavbnem pohištvu.

Odhodki za najemnine in zakupnine zajemajo stroške najemnin za stanovanje v upravljanju.

Med druge operativne odhodke pa sodijo stroški sodnih postopkov, sejnine, delo študentov, sodni stroški, stroški notarjev in odvetnikov, članarine in bančne provizije ter drugi nepredvideni stroški.

#### **Plačila domačih obresti**

Plačila domačih obresti so bila realizirana v višini 5.396,34 €, kar je precej več od preteklega leta na račun odplačila obresti za najeto posojilo.

#### **Rezerve**

Rezerve se oblikujejo na osnovi veljavne zakonodaje, za potrebe obnove in za vzdrževanje stanovanj v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika, to so sredstva rezervnega sklada in so bila porabljena v višini 61.097,40 €.

#### **2.2.2.2. Tekoči transferi**

Tekoči transferi so bili realizirani v višini 104.997,43 €, to je za 14,21 % manj kot predhodno leto. Med transfere posameznikom in gospodinjstvom spadajo subvencije za stanovanja v zasebni lasti in subvencije za stanovanja v javni lasti.

#### **2.2.2.3. Investicijski odhodki**

Investicijski odhodki so bili realizirani v skupni višini 1.230.193,68 €, kar je 215,57 % več kot predhodno leto.

Navedeni odhodki vključujejo odhodke za gradnjo večstanovanjske stavbe Streliška 10 v Novi Gorici v višini 828.858,69 €, nakup zemljišča na Erjavčevi 49 (Društvo slepih in slabovidnih Nova Gorica) za 150.000,00 na podlagi predpogodbe z MONG, doplačilo 4.600,00 € za zamenjavo stanovanja, 120.547,91 € za investicijsko vzdrževanje, odhodke za nakup opreme v višini 6.814,78 €, nakup zemljišča (manjkajoča parcela ob Kornu) v vrednosti 50.000,00 €, ter odhodke za projektno dokumentacijo, gradbeni nadzor in druge dokumentacije 69.372,30 %.



Izdatki za investicijsko vzdrževanje zajemajo obnove v stanovanjih, ki so starejša in neustrezno vzdrževana ter potrebna obnove, za zamenjavo dotrajanih oken, vrat, adaptacijo kopalnic, sanacijo strehe, obnovo fasade ter za druga investicijsko vzdrževalna dela, ki so nujno potrebna za ohranitev in povečanje vrednosti starejših stanovanj in objektov.

		2025	2024	indeks
42	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI</b>	1.230.193,68	570.669	215,57
420	<b>NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	1.230.193,68	570.669	215,57
4200	Nakup zgradb in prostorov	154.600	185.000	83,57
4201	Nakup prevoznih sredstev	0	0	0
4202	Nakup opreme	6.814,78	28.307	24,07
4203	Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0	0
4204	Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	828.858,69	68.151	1216,21
4205	Investicijsko vzdrževanje in obnove	120.547,91	141.890	84,96
4206	Nakup zemljišč in naravnih bogastev	50.000,00	0	0
4207	Nakup nematerialnega premoženja		3.546	0
4208	Študije o izvedljivosti projektov, projektna dokumentacija, nadzor in investicijski inženiring	69.372,30	143.775	48,25
4209	Nakup blagovnih rezerv in intervencijskih zalog	0	0	0

### 2.2.3. Pojasnila k Izkazu računa financiranja

		2025	2024	indeks
50	<b>VII. ZADOLŽEVANJE</b>	1.000.000,00	0	
500	<b>DOMAČE ZADOLŽEVANJE</b>	1.000.000,00	0	
5002	Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	1.000.000,00	0	
55	<b>VIII. ODPLAČILA DOLGA</b>	6.933,70	17.908	38,72
550	<b>ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA</b>	6.933,70	17.905	38,72
5503	Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	6.933,70	17.905	38,72
	<b>IX/1 NETO ZADOLŽEVANJE</b>	993.066,30	0	
	<b>IX/2 NETO ODPLAČILO DOLGA</b>	0	17.905	
	<b>X/1 POVEČANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	405.394,41	178.899	226,61
	<b>X/2 ZMANJŠANJE SREDSTEV NA RAČUNIH</b>	0	0	



Račun financiranja SS MONG za leto 2025 izkazuje povečanje na račun domačega zadolževanja v višini 1.000.000,00 € ter odplačila domačega dolga v višini 6.933,70 €.

Stanovanjski sklad MONG se je v letu 2025 zadolžil za 1.000.000,00 € za namen izgradnje na Streliški 14 v Novi Gorici.

Odplačila kreditov drugim domačim kreditojemalcem zajema poplačila glavnice dolgoročnega posojila, ki ga je SS MONG pridobil pri SSRS za izgradnjo neprofitnih stanovanj in dokončno poplačal v letu 2025.

Račun financiranja izkazuje neto zadolževanje v višini 993.066,30 €.

#### **2.2.4. Izkaz računa finančnih terjatev in naložb**

Izkaz finančnih terjatev in naložb za SS MONG ne izkazuje podatkov.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica ne izkazuje finančnih terjatev in naložb.

#### **2.2.5. Obračun davka od dohodkov pravnih oseb**

SS MONG kot zavezanec za obračun davka od dohodkov pravnih oseb pri oddaji obračuna za leto 2025 upošteva Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb in Pravilnik o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti ter Pojasnilo FURS z dne 11. 5. 2016 »Davčna obravnava dohodkov javnega stanovanjskega sklada«. Na podlagi navedenega pojasnila se vsi realizirani prihodki SS MONG, doseženi z razpolaganjem oziroma upravljanjem premoženja zaradi doseganja namena ustanovitve in delovanja sklada, med katere sodijo tudi prihodki od oddajanja in od prodaje neprofitnih stanovanj, štejejo za dohodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti.

V Novi Gorici, 27. 2. 2026

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

