



PREDLOG

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica - javni sklad

Finančni načrt in Program dela za leto 2026

OKTOBER 2025



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	9
2.1	Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja	9
2.2	Prihodki	10
2.2.1	Nedavčni prihodki	10
2.2.2	Transforni prihodki	10
2.3	Odhodki	11
2.3.1	Tekoči odhodki	11
2.3.2	Tekoči transferi	11
2.3.3	Investicijski odhodki	12
3	PROGRAM DELA V LETU 2026	13
3.1	Splošno	13
3.2	Razvojni cilji v 2026	13
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	15
4	ZAKLJUČEK	15



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 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, upoštevaje 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.

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 inštitucija 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, 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.

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

Predsednik NS: Hinko Gajšek

Namestnik predsednika NS: Matjaž Beltram

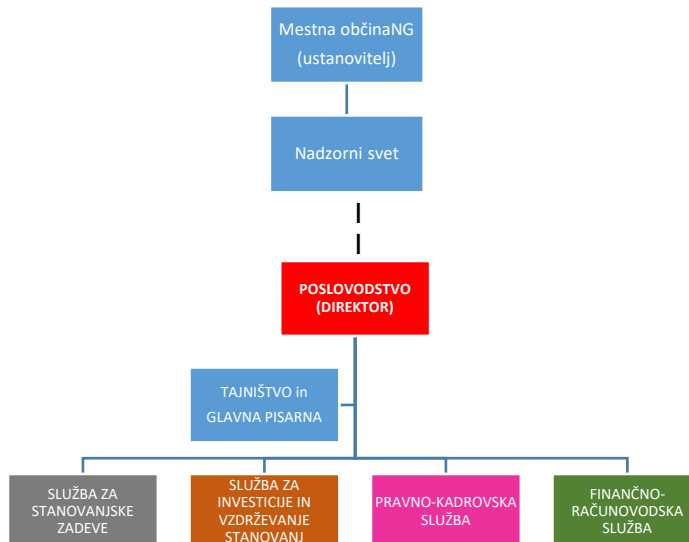
Člani: Aleš Velikonja
Darija Bratina
Matevž Klobučar

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 so trenutno zasedena samo 4 in sicer ima Sklad 3 zaposlene za nedoločen čas iz plačne skupine I in plačne skupine J ter 1 zaposlenega za določen čas iz plačne skupine B (direktor).

Kadrovska struktura zaposlenih je v tem trenutku nezadostna za opravljanje vseh tekočih del in 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 prejemke 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 ne bo neposredno nadomeščalo. V letu 2025 sta Sklad zapustili še sodelavki za računovodstvo in pravne zadeve. Računovodske funkcije se sedaj pokrivajo preko zunanjega računovodskega servisa, pravne storitve se bodo izvajale po zmožnostih interno oziroma za zahtevnejše zadeve preko zunanjih odvetnikov.

Sklad bo zagotovo moral zaposliti še enega sodelavca za tehnične zadeve ter eventualno še enega za administrativne zadeve, ko se bo pokazala potreba.

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 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 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 spletna stran Sklada. Ta je bila v 2021 že 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 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.

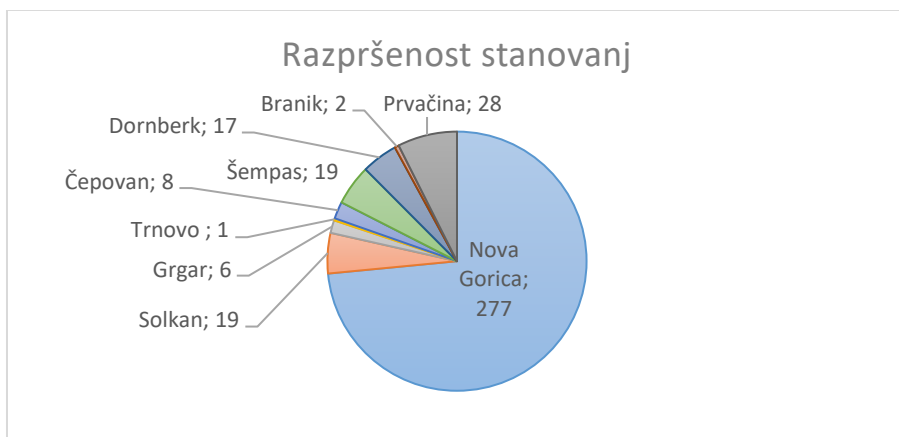
Poudariti velja tudi, da je število upravičencev za neprofitni najem ter posledično stanovanjska politika občine in sklada, nujno povezana z politiko države oziroma pristojnega ministrstva, ki se s sprejemanjem zakonov ter pravilnikov odločilno posega v to, koliko osebja upravičenih da neprofitnega najema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

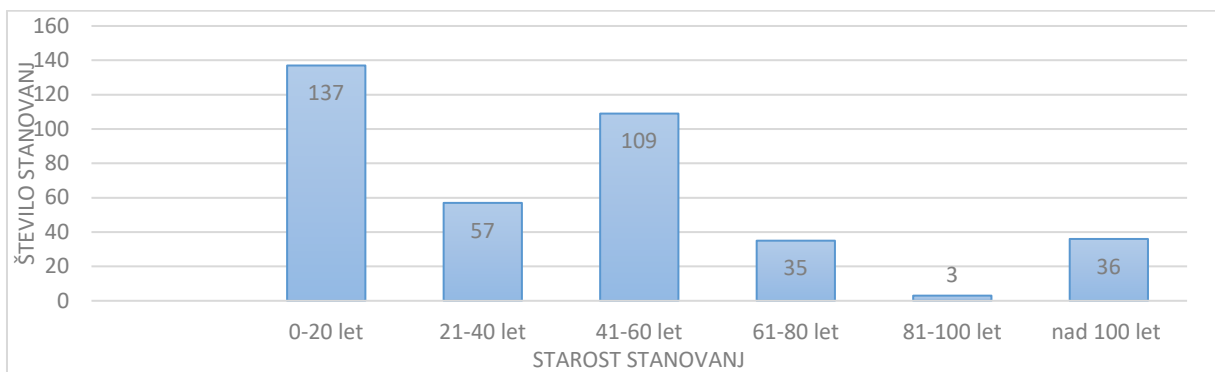


1.8 Struktura fonda SS MONG

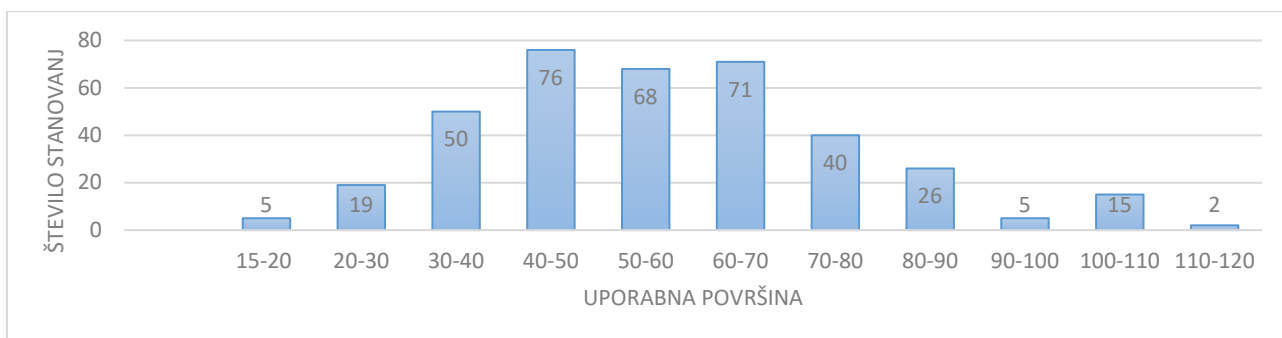
SS MONG med svoje temeljne naloge šteje investiranje v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo ter pridobivanje stanovanj in zemljišč za gradnjo in skrb za tekoče in investicijsko vzdrževanje stanovanjskega fonda, ki mu je zaupan. V svoji lasti ima trenutno 377 stanovanj (december 2024). 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 2024.



Sklad razpolaga s stanovanji različnih velikosti. Izhajajoč iz podatkov strukture stanovanj po velikosti, razpolaga sklad z največ dvosobnimi in enosobnimi stanovanji, po katerih je tudi največje povpraševanje. Velikosti posameznih stanovanj se gibljejo od bivalne enote površine 15,31 m² do stanovanja velikost 116,48 m² v stanovanjskem bloku oziroma enodružinske hiše v velikosti 153,26 m².





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	1.534.861	1.382.000	90,04
II.	Odhodki	1.236.250	3.199.040	2.509.000	78,43
III.	Presežek prihodkov nad odhodki (I-II)	196.804	-1.664.179	-1.127.000	67,72
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	900.000	1.207.000	134,11
VIII.	Odplačilo dolga	0	30.000	179.300	597,67
IX.	Neto odplačilo dolga (VII-VIII)	6.934	870.000	1.027.700	118,13
	PREJEMKI TEKOČEGA LET A (I+IV+VII)	1.439.988	2.434.861	2.589.000	106,33
	IZDATKI TEKOČEGA LET A (II+V+VIII)	1.236.250	3.229.040	2.688.300	83,25
X.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih (I+IV+VII-II-V-VIII)	203.738	-794.179	-99.300	12,50

V bilanci A - prihodkov in odhodkov načrtovani prihodki za leto 2026 znašajo 1.382.000 EUR in so za 1.127.000 EUR nižji od načrtovanih odhodkov.

V bilanci C - račun financiranja se načrtuje neto zadolževanje za 1.027.000 EUR, in sicer črpanje kredita v višini 207.000 EUR za izvedbo rekonstrukcije večstanovanjske stavbe Streliška pot 10 in 1.000.000 EUR novega kredita za izvedbo 1. faze Rezidence ob Kornu. Odplačilo dolga se ocenjuje na 179.300 EUR, zato znaša neto zadolženost 1.027.700 EUR.

Primanjkljaj sredstev v višini 99.300 EUR se prenese v breme splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2026.



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	528.227	464.000	87,84
prejeta sredstva iz drž. Proračuna – Kohezijski sklad	0	0	0	
Skupaj prihodki	1.433.054	1.534.861	1.382.000	90,04

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 najmenin).

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.



2.3 Odhodki

NAZIV KONTA	REALIZACIJA 2024	PLAN 2025	FN 2026	indeks
	1	2	3	4=3/2
tekoči odhodki	543.194	554.440	624.000	113
tekoči transferi	122.386	103.000	115.000	112
investicijski odhodki	570.670	2.541.600	1.770.000	70
skupaj odhodki	1.236.250	3.199.040	2.509.000	78

2.3.1 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, cenitve,...) in drugi nepredvideni tekoči odhodki.

V letu 2026 SSMONG načrtuje 600.000 EUR tekočih odhodkov. Povečanje odhodkov je posledica povečanja mase za plače zaradi spremembe zakonodaje (dvig plač 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, poštnina, gorivo in vzdrževanje službenih vozil, službene poti, strokovno izobraževanje, sejnine Nadzornikov, plačila po podjemnih pogodbah, odvetniške storitve, pisarniška in računalniška oprema).	403.000 EUR
SKUPNI STROŠKI ZA DELOVANJE	563.000 EUR
NAČRTOVANI PRIHODKI ZA LETO 2025	
Prejeta sredstva iz občinskega proračuna MONG za delo	200.000 EUR
Primanjkljaj sredstev za delovanje, ki se pokrije iz lastnih sredstev	363.000 EUR

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

2.3.2 Tekoči transferi

V letu 2026 SS MONG načrtuje 115.000 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.



2.3.3 Investicijski odhodki

SSMONG načrtuje v letu 2026 investicijske odhodke v višini 1.770.000 EUR.

Finančna sredstva bodo zagotovljena iz

- lastnih virov,
- dolgoročnega kredita pri bankah.

Za financiranje izgradnje oskrbovanih stanovanj »Rezidenca ob Kornu« bo sklenjena so-investitorska pogodba s SS RS, po kateri bo ta zagotavljal 50% stroška investicije.

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 400.000 EUR;
- Gradnja 1. faze oskrbovanih stanovanj »Rezidenca ob Kornu« v višini 1.220.000 EUR.



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 energetskih sanacij;
- Informiranje in izobraževanje najemnikov o pravilnem gospodarjenju z najetim stanovanjem;
- Preverjanje najemnikov;
- Vzpostavitev plačilne discipline;
- Usklajevanje najemninske 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 energetsko 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 poteka nadomestna gradnja - večstanovanjski objekt s cca. 632 m² stanovanjskih površin in 17 parkirnimi mesti. Za gradnjo je bilo po dolgotrajnem postopku pridobljeno dokončno in pravnomočno gradbeno dovoljenje, z izvajalcem GITRI d.o.o. je bila sklenjena izvajalska pogodba, katere skupna vrednost je trenutno 2.169.190,16 EUR z DDV. Vrednost je trenutno pod vrednostjo po Investicijskem programu (*izdelal ESPRIT d.o.o., marec 2023*), ki znaša 2.300.000 EUR. Podrobni podatki so vsebovani v cit. Investicijskem programu. Gradnja se trenutno približuje zaključnemu delu.

Viri: Vrednost investicije bo Sklad v celoti zagotovil sam, pri čemer bo 1.000.000 EUR pokrtil iz kreditnih, preostanek pa iz lastnih 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 faze C (izdelava Projektne dokumentacija - PZI).

Zaradi lažjega obvladovanja investicije se bo gradnja razdelila na 3 faze in sicer

1. Globoko temeljenje
2. I. stolpič + garaže + infrastruktura
3. II. stolpič

Faza 1 se bo začela januarja 2026, strošek bo znašal cca. 1.200.000 EUR, trajanje del pa 3-4 mesece.

Za izvedbo projekta bo Sklad kandidiral za sofinanciranje pri republiškem Stanovanjskem skladu.

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

Vrednost izgradnje celotnega projekta se ocenjuje na 16.5 MIO EUR, za kar je nujno potrebna pridobitev strateškega partnerja, kot je SS RS.

Polovico investicije bo torej kril SS RS skozi pogodbo o sofinanciranju (8,25 MIO EUR), za drugi polovico bo SS MONG sklenil kreditno pogodbo oziroma se zadolžil pri komercialnih bankah na trgu. Podrobnosti projekta so razvidni iz DIIP dokumentacije »Rezidenca ob Kornu« (*Zelen in Partnerji d.o.o., junij 2025*).



3.5 Investicijsko vzdrževanje v 2026

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.

Pri obnavljanju starejših objektov, kjer so potrebni posegi v konstrukcijo objekta, se vedno najprej preuči stroške obnove. Na osnovi ocenjenih stroškov in stanja objekta se sprejme racionalna odločitev o obnovi ali pa o morebitni odprodaji 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.

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 2025 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, oktobra 2025

Priloge:

- Tabela finančnega načrta SS MONG za leto 2026
- Posebni del finančnega načrta

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



Šifra PU:	NAZIV JAVNEGA SKLADA:
97276	Finančni načrt Stanovanjskega sklada Nova Gorica za leto 2026-PREDLOG

A. IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV

- v evrih -			REALIZACIJA	POPRAVEK	FINANČNI	INDEKS
			2024	FINANČNI	NAČRT	FINANČNI
				NAČRT	2026	NAČRT
KONTO	ADP	NAZIV	(1)	(2)	(3)	(4=3/2*100)
7	T101	I. SKUPAJ PRIHODKI	1.433.054	1.464.634	1.382.000	94
		(70+71+72+73+74+78)				
		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
7100	T142	Prihodki od udeležbe na dobičku in dividend ter presežkov prihodkov nad odhodki				
7102	T143	Prihodki od obresti	37.216	37.134	18.000	48
7103	T144	Prihodki od premoženja	859.129	950.000	900.000	95
714	T150	Drugi nedavčni prihodki	14.946	19.500	0	0
7140	T151	Drugi prostovoljni prispevki za socialno varnost				
7141	T152	Drugi nedavčni prihodki	14.946	19.500	0	0
72	T153	KAPITALSKI PRIHODKI	0	0	0	0
720	T154	Prihodki od prodaje osnovnih sredstev	0	0	0	0
7200	T155	Prihodki od prodaje zgradb in prostorov	0	0	0	0
74	T176	TRANSFERNI PRIHODKI	521.762	458.000	464.000	101
740	T177	Transferni prihodki iz drugih javnofinančnih institucij	521.762	458.000	464.000	101
7400	T178	Prejeta sredstva iz državnega proračuna	0			
7401	T179	Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	521.762	458.000	464.000	101
		Prejeta sredstva iz občinskih proračunov - sredstva za delovanje sklada	230.143	105.000	200.000	190
		Prejeta sredstva iz občinskih proračunov - subvencioniranje neprofitnih stanarin po stanovanjskem zakonu	193.810	250.000	168.000	67
		Prejeta sredstva iz občinskih proračunov - subvencioniranje tržnih stanarin po stanovanjskem zakonu	97.809	123.000	96.000	107
		Prejeta sredstva iz občinskih proračunov - povečanje namenskega premoženja sklada		0	0	0
741	T183	Prejeta sredstva iz državnega proračuna iz sredstev proračuna Evropske unije-kohezijski sklad	0	0	0	0
7413	T187	Prejeta sredstva iz državnega proračuna-Kohezijski sklad	0	0		0
4	T221	II. SKUPAJ ODHODKI	1.236.250	3.046.934	2.509.000	82
		(40+41+42+43+45)				
40	T222	TEKOČI ODHODKI	543.195	568.434	624.000	110
		(400+401+402+403+404+409)				
400	T223	Plače in drugi izdatki zaposlenim	218.077	225.317	136.635	61
4000	T224	Plače in dodatki	190.061	197.247	119.082	60
4001	T225	Regres za letni dopust	8.777	9.838	5.499	56
4002	T226	Povračila in nadomestila	12.127	13.390	7.598	57
4003	T227	Sredstva za delovno uspešnost	4.649	4.841	2.913	60
4004	T228	Sredstva za nadurno delo	0	0	0	
4005	T229	Plače za delo nerezidentov po pogodbi	0	0	0	
4009	T230	Drugi izdatki zaposlenim	2.463	0	1.543	
401	T231	Prispevki delodajalcev za socialno varnost	34.340	35.842	23.365	65
4010	T232	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	16.907	17.543	11.504	66
4011	T233	Prispevek za zdravstveno zavarovanje	13.805	14.394	9.393	65
4012	T234	Prispevek za zaposlovanje	212	236	145	61
4013	T235	Prispevek za starševsko varstvo	195	213	132	62
4015	T236	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU	3.220	3.456	2.191	63
402	T237	Izdatki za blago in storitve	230.578	239.102	400.000	167
4020	T238	Pisarniški in splošni material in storitve	27.901	28.000	48.401	173
4021	T239	Posebni material in storitve	5.622	6.000	9.753	163
4022	T240	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	16.171	17.000	28.053	165
4023	T241	Prevozni stroški in storitve	3.319	3.400	5.757	169
4024	T242	Izdatki za službena potovanja	495	2.402	858	36
4025	T243	Tekoče vzdrževanje	145.725	150.000	252.800	169
4026	T244	Poslovne najemnine in zakupnine	5.226	5.300	9.066	171
4027	T245	Kazni in odškodnine	0	0	0	0
4028	T246	Davek na izplačane plače	0	0	0	0
4029	T247	Drugi operativni odhodki	26.120	27.000	45.312	168
403	T248	Plačila domačih obresti	674	700	30.000	4.286
404	T254	Plačila tujih obresti		0	0	
405	T932	Prenos proračunu pripadajočega dela rezultata poslovanja sistema EZR preteklega leta		0	0	
409	T260	Rezerve	59.526	67.473	34.000	50
41	T266	TEKOČI TRANSFERI	122.386	123.000	115.000	93
410	T267	Subvencije - subvencioniranje obrestne mere in str. zadolževanja za stanov. kredite	0	0		

411	T271	Transferi posameznikom in gospodinjstvom	122.386	123.000	115.000	93
412	T281	Transferi nepridobitnim organizacijam in ustanovam				
413	T282	Drugi tekoči domači transferi				
414	T290	Tekoči transferi v tujino				
42	T295	INVESTICIJSKI ODHODKI	570.670	2.355.500	1.770.000	75
III. PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ) PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.) (SKUPAJ PRIHODKI MINUS SKUPAJ ODHODKI)			196.804	-1.582.300	-1.127.000	71

B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB

- v evrih -			REALIZACIJA	POPRAVEK - PLAN		INDEKS
			2024	FINANČNI NAČRT 2025	FINANČNI NAČRT 2026	FINANČNI NAČRT 2026/2025
KONTO	NAZIV		(1)	(2)	(3)	(4=3/2*100)
75	T301	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750+751+752)	0	0	0	0
750	T302	Prejeta vračila danih posojil				
751	T313	Prodaja kapitalskih deležev				
752	T319	Kupnine iz naslova privatizacije				
753	T320	Prejeta vračila danih posojil subjektom, vključenim v enotno upravljanje sredstev sistema ezr				
44	T321	V. DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (440+441+442+443)	0	0	0	0
VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)			0	0	0	0

C. RAČUN FINANCIRANJA

- v evrih -			REALIZACIJA	POPRAVEK	POPRAVEK	INDEKS
			2023	FINANČNI NAČRT 2024	FINANČNI NAČRT 2025	FINANČNI NAČRT 2025/2024
KONTO	NAZIV		(1)	(2)	(3)	(4=3/2*100)
50	T351	VII. ZADOLŽEVANJE (500+501)	6.934	1.000.000	1.207.000	121
500	T352	Domače zadolževanje	6.934	1.000.000	1.207.000	121
501	T358	Zadolževanje v tujini				
55	T364	VIII. ODPLAČILA DOLGA (550+551)	0	7.000	179.300	2.561
550	T365	Odplačila domačega dolga		7.000	179.300	2.561
551	T371	Odplačila dolga v tujino				
IX. NETO ZADOLŽEVANJE (VII.-VIII.)			6.934	993.000	1.027.700	103
X. POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)			203.738	-589.300	-99.300	17
XI. NETO FINANCIRANJE (VI.+VII.-VIII.-X.-III.)			-196.804	1.582.300	1.127.000	71

Zavod

Posebni del Finančnega načrta

Leto 2026

A.	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV PO DENARNEM TOKU	MONG	država	drugi viri	tržna dejavnost	SKUPAJ
I.	PRIHODKI v EUR					
A.	prorač.sredstva bruto bruto plače	160.000,00				160.000,00
B	prorač.sredstva materialni stroški	40.000,00				40.000,00
C	prorač.sredstva za program					0,00
D	prorač.sredstva za inv. vzdrževanje in nakup opreme					#VALUE!
E	projekti (EU,...)					0,00
F	drugi prihodki (odvisno od JZ)	264.000,00		918.000,00		#VALUE!
G	drugi prihodki (organizacija prireditev)					0,00
H	drugi prihodki (prodaja spominkov)					0,00
	SKUPAJ:	464.000,00	0,00	918.000,00	0,00	1.382.000,00
II.	ODHODKI v EUR					
I	bruto plače	136.635,00				136.635,00
J	prispevki	22.365,00				#VALUE!
K	dodatno kolektivno zavarovanje	1.000,00				#VALUE!
L	materialni str.-str.materiala	100.000,00				100.000,00
M	materialni str.-str.storitev:	303.000,00				303.000,00
N	a. pravne storitev					0,00
O	b. voda, elektrika, ogrevanje,...					0,00
P	c. izobraževanje					0,00
R	d. podjemne pogodbe					0,00
S	e. storitve zunanje rač. službe					0,00
T	f. storitve zunanje čistilnega servisa					0,00
U	g. drugo	264.000,00		-88.000,00		176.000,00
V	investicijsko vzd. in nakup opreme			1.770.000,00		1.770.000,00
Z	odhodki programa					0,00
	SKUPAJ:	827.000,00	0,00	1.682.000,00	0,00	#VALUE!
III.	OCENA PRESEŽKA PRIHODKOV NAD ODHODKI v EUR	-363.000,00	0,00	-764.000,00	0,00	#VALUE!