

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) je na 2. redni seji dne 21.03.2022 obravnaval Letno poročilo za leto 2021 in Poslovni in finančni načrt za leto 2022 do katerih zavzema sledeče stališče:

1. Letno poročilo SS MONG za leto 2021

Nadzorni svet je zavzel pozitivno stališče glede letnega poročila SS MONG za leto 2021. Leto 2021 je bilo tudi za SS MONG še vedno zaznamovano z epidemijo Covid-19, ki je pomembno vplivala na postopke izvajanja planov SS MONG, kot tudi na samo realizacijo Stanovanjskega programa SS MONG za leto 2020-23, ki je bil izdelan že v letu 2020.

V marcu 2021 so bile sprejete spremembe odloka o ustanovitvi SSMONG, ki mu omogočajo nadaljnjo podlago za razvoj dejavnosti (rentni odkup stanovanj starostnikov, subvencioniranje obrestne mere, drugi načini pridobivanja stanovanjskih enot, sodelovanje pri alternativnih rešitvah – zadruga, bolj gospodarno delovanje). V letu 2021 so se nadaljevali postopki z izgradnjo stanovanj v Grgarju in oskrbovanih stanovanj ob Kornu, ki pa so zaradi različnih težav pravno formalne narave kot tudi nedorečenih problemov glede investitorstva ostali nerešeni.

Ostali dogodki preteklega leta:

Investicije:

- Odprodaja stanovanjske hiše na parceli št. 2547 K.o. Banjšice;
- Zaključek energetske sanacije na lokaciji Ozeljan 2, Šempas;
- Prenos lastninske pravice na nepremičnini podstrešni prostor (Cesta IX, Korpusa, Solkan);
- Postopki pridobitev gradbenega dovoljenja na objektu Streliška 10, Nova Gorica

Pravilniki:

- V marcu 2021 - sprejem dopolnjenega odloka o ustanovitvi SS MONG
- V juniju 2021 - sprejete sprem. in dopolnitve splošnih pogojev poslovanja sklada SS MONG
- V Juliju 2021 - sprejeta sprememba SZ-1E (povišanje vrednosti točke za izračun najemnin)
- V Novembru 2021 - sprejet Pravilnik o notranji organizaciji in sistematizaciji delovnih mest SS MONG

Razpisi:

- Januar 2021 - Objava javnega povabila za nakup stanovanj
- Julij 2021 - Objava javnega razpisa za subvencioniranje obrestne mere in stroškov kreditov za nakup stanovanj
- December 2021 - Objava javnega povabila za rentni odkup.
- December 2021 - Zaključek rentnega odkupa in razpis za subvencioniranje obrestne mere

Pridobivanje novih stanovanj in ostalih nepremičnin;

V letu 2021 SS MONG ni kupil nobenega stanovanja oziroma nepremičnine, razen prenosa lastninske pravice na nepremičnini podstrešni prostor stavbe ID 2303-895-309 (Cesta IX. Korpusa, Solkan);

Vzdrževalna dela:

SS MONG je v letu 2021 skladno z razpoložljivimi sredstvi opravil tekoča vzdrževalna dela na objektih, ki so bili najbolj potrebni obnove. Zelo pomembno je, da je SS MONG pričel veliko del opravljati z notranjimi resursi, to je z lastnimi zaposlenimi.

Na podlagi napisanih, strnjenih ključnih aktivnosti v letu 2021, Nadzorni svet SS MONG ocenjuje, da sta bila angažiranost in delo zaposlenih v SS MONG ustrezna.

Hkrati je Nadzorni svet seznanjen, da so cene nepremičnin in stanovanj na trgu nepremičnin še vedno zelo visoke, zato nakupi niso bili racionalna odločitev.

Iz Finančnega poročila za leto 2021 je razvidno, da je SS MONG v letu 2021 realiziral prihodke v vrednosti 1.472.881 EUR, odhodke 1.131.595 EUR in 341.286 EUR presežka prihodkov nad odhodki. Ravno tako je razvidno, da je za odplačilo dolga porabil sredstva v višini 326,907 EUR, kar je vplivalo na to, da so se sredstva na računu konec leta 2021 zvišala za 14.379 EUR. Povečanje sredstev so se prenesla v dobro sklada namenskega premoženja med vire v bilanci stanja za leto 2021.

2. Poslovni in finančni načrt SS MONG za leto 2022

Aktivnosti SS MONG za doseganje temeljnih strateških ciljev se bodo izvajale in nadaljevale skladno z aktivnostmi Nacionalnega stanov. programa 2015 – 2025 in Stanovanjskega programa SS MONG za leto 2020-23 ter usmeritvami ustanovitelja ki izhajajo iz sprejetega proračuna MONG za leto 2022. Nadzorni svet je potrdil vsebino poslovnega načrta SS MONG za leto 2022 po katerem so predvideni naslednji ključni projekti;

Nakup stanovanj in objektov v letu 2022

Nakup navedenih stanovanj oziroma objektov je potrebno jemati pogojno, saj je izvedba odvisna od uresničitve mnogih dejavnikov (pravno-formalni vidik, ekonomičnost investicij). Ravno tako je možno, da se pojavijo druge (drugačne, dodatne) možnosti nakupa.

- rentni odkup stanovanj (250.000 EUR) na podlagi razpisa;
- nakup 6 stanovanj in 6 parkirnih mest na Bidovčevi 1 v Novi Gorici;
- nakup deleža do $\frac{3}{4}$ na stanovanju na naslovu Kidričeva 16b, Nova Gorica
- nakup preostalega deleža hiše na naslovu Tabor 14, v katerem, Sklad že ima eno stanovanje
- Nakup objekta v Sp. Lokavcu za potrebe Sklada, v sodelovanju z DUNG (v sklopu Strategije za starejše v MONG 2021-2025)

Novogradnje v letu 2022

Za vse investicije v 2022 pričakujemo transparentnost ponudb za izbiro izvajalcev del ter od SS MONG zahtevamo da zagotovi stalni nadzor tako nad skladnostjo izvedbe z projektno dokumentacijo, nad izvajanjem pogodbenih obveznosti kot tudi nad samo nad kvaliteto izvedenih del, višino obračunanih del skladno s ponudbo ter predvidenim časovnim terminom izvedbe.

- Hiša dobre volje, Erjavčeva 39, Nova Gorica (izgradnja 6 bivalnih enot).
- Streliška pot 10, Nova Gorica (pridobitev GD v prvi polovici 2022, izgradnja 11 stanovanj)
- Aktivnosti za izgradnjo oskrbovanih stanovanj ob Kornu (pridobitev GD za gradnjo oskrbovanih stanovanj na podlagi rešitev že izvedenega arhitekturnega natečaja)

Investicijsko vzdrževanje v letu 2022

Poleg ključnih projektov bo SS MONG tudi v letu 2022 skrbel za ohranjanje obstoječega stanovanjskega najemnega fonda v okviru vzdrževalnih in prenovitvenih del obstoječih objektov pri čemer se bo v letu 2022 izvajalo aktivnosti na tistih stanovanjskih objektih, ki so najbolj potrebni obnove. Nadzorni svet podpira iniciativo SS MONG oziroma podaja dodatno pobudo, da se pred pričetkom vseh vlaganja v obnove le te izvede na podlagi predhodnih

ocen investicij in tako čim bolj racionalno odloči, ali je posamezen objekt primeren za obnovo ali pa je bolj smiselna prodaja nepremičnine.

Pri energetske sanaciji obstoječih objektov v lasti SS MONG bo velik poudarek na energetske učinkovitosti, pri čemer se lahko del sredstev sofinancira iz nepovratnih sredstev za okolju prijazne naložbe – subvencij EKO sklada ter drugih javnih razpisov, zato je tu mogoče racionalizirati predvidena sredstva pri obnovah.

Ostale aktivnosti povezane s premoženjem Sklada

- odprodajo manjših zemljišč (atriji, zelenice, skupne površine več etažnih objektov...), ki so funkcionalna zemljišča stanovanj in niso last SS MONG. V primeru, da je odprodaja nemogoča pa Nadzorni svet podpira vsaj ureditev lastniških razmerij;
- razpis za subvencioniranje obrestne mere in stroškov najemanja kreditov za reševanje stanovanjske problematike;
- razpis za rentni odkup stanovanj ter javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem;

Nadzorni svet podpira tudi ostale načrtovane aktivnosti SS MONG v 2022:

- implementacijo informacijskega sistema ter programske opreme namenjene upravljanju stanovanjskih skladov za podporo poslovanja SS MONG.
- SS MONG naj še naprej ažurno in dosledno nadaljuje s preverjanjem izpolnjevanja pogojev za dodelitev neprofitnih stanovanj in ohranitev pravice do najema. Koristno bi bilo ugotoviti kateri najemniki izigravajo zakon in sistem socialnih pravic ter v primeru ugotovljenih kršitev take tudi izseliti in na tak način sprostiti prostor za tiste prosilce, ki stanovanje res potrebujejo.

Nadzorni svet pričakuje od uprave SS MONG, da še naprej celovito, aktivno in odločno pristopa k reševanju stanovanjske problematike in nadaljuje z aktivnim sodelovanjem z ustanoviteljico MONG. Pri tem Nadzorni svet poziva tudi Mestno občino Nova Gorica, da razmisli o vseh mogočih načinih, ki niso vezani direktno na že predvidena finančna sredstva iz proračuna, pripomorejo pa k realizaciji izvedbe posameznih projektov SS MONG, kot je npr. prenos morebitnih stavbnih zemljišč, ki so zdaj v lasti Mestne občine Nova Gorica na SS MONG.

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 bo sledila uskladitev proračuna MONG in SS MONG.

Pri vseh odločitvah pa naj se že v prvotnih fazah načrtovanja investicij, izvede racionalno presojo tako iz finančnega vidika kot tudi iz preučitve pravno formalnega statusa nepremičnin oziroma objektov tako da bo poraba sredstev čim bolj gospodarna in v skladu z veljavno zakonodajo.

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada MONG predlaga ustanoviteljici, Mestni občini Nova Gorica, da Mestni svet Mestne občine Nova Gorica sprejme Letno poročilo Stanovanjskega sklada MONG za leto 2021 in Poslovni in finančni načrt SS MONG za leto 2022.

Z upoštevanjem vsega zgoraj napisanega, Nadzorni svet SS MONG daje pozitivno stališče k Letnemu poročilu SS MONG za leto 2021 ter k Poslovnemu in finančnemu načrtu SS MONG za leto 2022.

Nova Gorica, 31.03.2022

Predsednik; Hinko Gajšek

