



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

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

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju SS MONG oziroma »Sklad«) je na 9. redni seji dne 5.12.2023 obravnaval Program dela in Finančni načrt SS MONG **za leto 2025** do katerih je zavzel pozitivno stališče.

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

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

**1. Program dela SS MONG za leto 2025**

Tudi v letu 2025 se bodo aktivnosti SS MONG izvajale in nadaljevale skladno z aktivnostmi Nacionalnega stanovanjskega programa 2015 – 2025 in novega Stanovanjskega programa SS MONG za obdobje 2025-28 ter Strategije za stanovanja MONG, ki jo bo potrebno sprejeti, in ki določa konkretne ukrepe za doseganje temeljnih strateških ciljev sklada.

Projekcija prihodkov in odhodkov je utemeljena na osnovi rezultatov iz leta 2022 in znanih poslovnih dogodkov ter okoliščin v letu 2023, ter predvidenih poslovnih dogodkov v letu 2024 upošteva indeksacijo.

V letu 2025 naj bi se predvidoma zaključila gradnje stanovanj na Streliški 10, Nova Gorica, izvedba oz. izgradnja »Hiše dobre volje« v sklopu DUNG ter začetek del za oskrbovana stanovanja ob Kornu, ter morebitne novogradnje ali rekonstrukcije obstoječih objektov ki bi se pojavile. Vsled sprejetih sprememb odloka o ustanovitvi SSMONG iz leta 2021 bo sklad poleg tekočega poslovanja nadaljeval z uvedbo in razvojem dodatnih dejavnosti (rentni odkup stanovanj starostnikov, subvencioniranje obrestne mere, drugi načini pridobivanja stanovanjskih enot, sodelovanje pri alternativnih rešitvah).

Na področju stanovanjske oskrbe bo sklad še naprej skrbel za financiranje izgradnje neprofitnih občinskih stanovanj in stanovanjskih hiš ter s posojili z ugodno obrestno mero spodbujal stanovanjsko gradnjo, prenavo, nakup in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš na območju Mestne občine Nova Gorica. Sklad skrbi tudi, da z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispeva k varstvu družin, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva ter spodbuja stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

Aktualna politika na državnem nivoju namenja gradnji stanovanj veliko pozornosti, zato bo Sklad aktivno sodeloval z Ministrstvom za solidarno prihodnost. Z ministrom in člani kabineta se je Sklad že sestal in navezal operativne stike, ki se bodo še nadgrajevali. Ministrstvo zagotavlja sistemsko podporo (z vidika organizacije stanovanjske politike), kakor tudi podporo pri posameznih projektih.



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

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

#### - **Streliška pot 10, Nova Gorica, izgradnja 11 stanovanj**

Na lokaciji bo kot nadomestna gradnja zgrajen večstanovanjski objekt s cca. 632 m<sup>2</sup> stanovanjskih površin in 17 parkirnimi mesti. Celotna vrednost gradbenih del ni popolnoma znana zaradi negotovih razmer na trgu gradbeništva. S prvotno projektantsko oceno Sklad v letu 2023 ni uspel pridobiti izvajalca, saj so bile vse ponudbe previsoke. Nova ocena predvideva, da bi se objekt zgradil v letu 2024 oz. 2025 in sicer za novo ocenjeno vrednost 2.300.000 EUR (investicijski program).

#### - **Oskrbovana stanovanja »ob Kornu«**

Na navedenem projektu se je v 2023 izvedlo projektiranje IZP in delno DGD dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo več kot 100 oskrbovanih stanovanj. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja v letu 2024, se za leti 2024 in 2025 načrtuje gradnjo, pri čemer bo za to potrebna pridobitev strateškega partnerja, saj investicija daleč presega finančne zmožnosti sklada. Po prvih ocenah se strošek celotnega projekta ocenjuje na 14 MIO EUR.

SS MONG tako finančno, kot strokovno ni zmožen projekta izpeljati sam, zato se bo potrebno povezati z MONG, SS RS, NS PIZ in drugimi morebitnimi partnerji in investitorji. Za ta namen se SSMong namerava tudi zadolžiti ali pri SS RS ali pri drugih posojilodajalcih v RS.

SS MONG planira v letu 2025 začeti gradnjo in za ta namen porabiti sredstva v višini 600.000 EUR, v letu 2025 pa 1.000.000 EUR.

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

Za nakup rabljenih stanovanjskih enot, objektov ali zazidljivih zemljišč se v poslovno finančnem planu za leto 2025 predvideva 300.000 EUR, pri čemer je ta znesek predviden le v primeru, če bi prišlo do izpada realizacije drugih projektov. V letu 2025 naj bi se investicije v gradnje iztekale in bi se odkup lahko izvajal v planiranem obsegu. Nakup navedenih enot je sicer vedno potrebno jemati pogojno, saj je izvedba odvisna od uresničitve mnogih dejavnikov. Ravno tako je možno, da se pojavijo druge (drugačne, dodatne) možnosti nakupa, ki v tem trenutku niso znana, tako da se ta znesek lahko tudi spremeni.

SS MONG ima formalno (zemljiškoknjižno) še vedno v lasti nekaj nepremičnin oz. zemljišč (atriji, zelenice, skupne površine več etažnih objektov, ...), ki predstavljajo funkcionalna zemljišča posameznega stanovanja ali celotne stavbe, ki formalno ne bi smela last SS MONG.

V letu 2025 si bo SS MONG še naprej prizadeval za odprodajo takšnih zemljišč ali pa za ureditev lastniških razmerij. V 2023 je prišlo do pomembnega premika glede Vile Lenassi, kjer je Sklad še vedno lastnik določenih stan. enot, ki bi morale biti prenesene na Republiko Slovenijo.

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

Na področju investicijskega vzdrževanja v obstoječe stanovanjske objekte se bo v letu 2025 izvajalo aktivnosti na tistih stanovanjskih objektih, ki so najbolj potrebni obnove. Za investicijsko vzdrževanje se bo predvidoma namenilo 150.000 EUR.

Z namenom spoštovanja pozitivne zakonodaje bo sklad izpeljal postopke v skladu z zahtevami javnega naročanja in tako zagotovil korektnost izvedbe postopka. Gre za obnove stanovanj in stanovanjskih objektov in skupnih delov stavb ter obnove streh, fasad in energetske sanacije.



Nadzorni svet podpira iniciativo SS MONG oziroma podaja priporočilo, 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 z vidika uporabe in stroškov vzdrževanja za njegovo poslovanje primeren za obnovo ali pa je bolj smiselna prodaja nepremičnine.

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

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

## **2. Finančni načrt SS MONG za leto 2025**

Finančni načrt Sklada temelji na Zakonu o javnih financah in podzakonskih aktih, sprejetih na njegovi podlagi. Pri pripravi je upoštevano Navodilo za pripravo finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnih in občinskih proračunov in Smernicami Mestne Občine za pripravo finančnega načrta za leti 2023 in 2024 ter na Proračunu Mestne Občine za leto 2024 in za leto 2025.

Delovanje SS MONG za doseganje temeljnih nalog in strateških ciljev se bo izvajalo in nadaljevalo na podlagi določil Stanovanjskega zakona (SZ-1) skladno z aktivnostmi Nacionalnega stanov. programa 2015 - 2025 in Stanovanjskega programa SS MONG za leto 2020-23 (oziroma noveliranega programa v letu 2024) ter usmeritvami ustanovitelja ki izhajajo iz proračuna MONG za leto 2024-2025.

V bilanci prihodkov in odhodkov načrtovani prihodki za leto 2025 znašajo 1.529.850 EUR, odhodki pa 2.128.716 EUR. Načrtovani presežek odhodkov nad prihodki v višini 598.866 EUR izhaja iz realizacije vseh načrtovanih investicijskih projektov. Primanjkljaj prihodkov se prenese v breme splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2025.

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

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

Lastne vire si bo zagotovil skozi tekoče poslovanje ko tudi z najemanjem ugodnih kreditov (komercialne banke) Pri novogradnjah bo Sklad kandidiral tudi na razpise Eko sklada z možnostjo pridobitve nepovratnih denarnih sredstev za okolju prijazne naložbe. Za obsežnejša investicijska vlaganja je predvideno sodelovanje SS MONG s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije in zasebnimi investitorji.

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

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

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



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

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

Nadzorni svet pričakuje od uprave SS MONG, da še naprej celovito, aktivno in odločno pristopa k reševanju stanovanjske problematike in nadaljuje z aktivnim sodelovanjem z ustanoviteljico MONG. Pri tem Nadzorni svet poziva tudi Mestno občino Nova Gorica, da preuči tudi druge finančne instrumente in ukrepe, ki niso direktno vezani na že predvidena proračunska sredstva, lahko pa pripomorejo k realizaciji izvedbe posameznih projektov SS MONG, kot npr. prenos morebitnih stavbnih zemljišč, ki so zdaj v lasti Mestne občine Nova Gorica na SS MONG.

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

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

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

Nova Gorica, 20.12.2023

Predsednik; Hinko Gajšek