



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 8. redni seji dne 17.08.2023, na podlagi podanih izhodišč MONG za spremembo finančnega načrta in programa dela posrednih uporabnikov občinskega proračuna za leto 2023, obravnaval predlog **spremembe finančnega načrta SS MONG za leto 2023**, do katerega zavzema sledeče stališče:

Popravek Finančnega načrta SS MONG za leto 2023

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 2023 in rebalansa proračuna MONG za leto 2023. Finančna sredstva se bodo zagotavljala iz lastnih virov, najetega dolgoročnega kredita pri SSRS ter proračuna ustanoviteljice MONG vključno z eventualnimi rebalansi proračuna. SS MONG planira prihodke od najemnin za 896.700 EUR, kar je 7% več kot predhodno leto.

Na povečanje prihodkov najbolj vpliva sprememba točke vrednosti stanovanja iz 3,21 evrov na 3,50 evrov, ki je bila uveljavljena od aprila 2023 dalje.

Glede kadrovanja SS MONG v letu 2023 ne načrtuje dodatnih zaposlitev.

Nadzorni svet je potrdil vsebino poslovnega načrta SS MONG za leto 2023, po katerem so predvideni naslednji ključni projekti:

Nakup nepremičnin v letu 2023

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 (dodatne, ali bolj racionalne) možnosti nakupa.

- rentni odkup stanovanj na podlagi razpisa ki se je začel že v letu 2021 (cca. 250.000 EUR)
- nakup dveh stanovanjskih enot kot je predvideno v vsakem poslovnem letu

Novogradnje v letu 2023

Za vse investicije v 2023 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. stanovanjskih enot v sklopu objekta v upravljanju DUNG, gradnja se je pričela in naj bi bila dokončana do novembra letos);
- Streliška pot 10, Nova Gorica (na podlagi pridobljenega GD in PZI dokumentacije naj bi se gradnja začela še letos);
- Aktivnosti za izgradnjo več kot 100. oskrbovanih stanovanj ob Kornu (po ponovljenem postopku izbire je bil razpis uspešen in podpisana pogodba z izbranim projektantom za izdelavo DGD dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki naj bi se pridobilo še v letošnjem letu).

Investicijsko vzdrževanje v letu 2023

SS MONG bo tudi v letu 2023 skrbel za ohranjanje obstoječega stanovanjskega fonda v okviru vzdrževalnih in prenovitvenih del obstoječih objektov.

Sanacija stan. objektov Vojkova 105a in 105b se izvaja po sodbi Višjega sodišča v Kopru predstavlja posebno situacijo, saj je Sklad primoran sanirati streho in fasado teh objektov. Na področju investicijskega vzdrževanja v obstoječe stanovanjske objekte se bo v letu 2023 izvajalo aktivnosti na tistih stanovanjskih objektih, ki so najbolj potrebni obnove.

Pri obnavljanju starejših objektov, kjer so potrebni posegi v nosilno konstrukcijo objekta se na podlagi strokovne ocene najprej preučijo stroški obnove in racionalno odloči o morebitni obnovi ali odprodaji teh objektov oz. stanovanj.

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 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.

Nadzorni svet podpira tudi ostale načrtovane aktivnosti SS MONG v 2023:

- Povečanje števila 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.



- 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 je 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 v tem letu na področju stanovanjske gradnje lahko pojavile po sprejetju predmetnega dokumenta, bo SS MONG pripravil ustrezen predlog rebalansa finančnega načrta. Temu bo sledil predlog za uskladitev proračuna MONG in SS MONG.

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

Razen navedene spremembe - poglavja 2.4. (Transferni prihodki) v Popravku finančnega načrta SS MONG za leto 2023, Finančni načrt SS MONG za leto 2023 ostaja enak, kot je bil že potrjen na Mestnem svetu dne 25.5.2023.

Z upoštevanjem vsega zgoraj napisanega, Nadzorni svet SS MONG daje pozitivno stališče k Predlogu spremembe Finančnega načrta SS MONG za leto 2023. Nadzorni svet Stanovanjskega sklada MONG predlaga ustanoviteljici, Mestni občini Nova Gorica, da Mestni svet Mestne občine Nova Gorica sprejme Popravek Finančnega načrta SS MONG za leto 2023.

Nova Gorica, 17.08.2023

predsednik NS: Hinko Gajšek

