



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 10. redni seji dne 06.03.2024 obravnaval Letno poročilo za leto 2023 do katerega zavzema naslednje stališče:

1. Letno poročilo SS MONG za leto 2023

Nadzorni svet je zavzel pozitivno stališče glede letnega poročila SS MONG za leto 2023. Vsled sprejetih sprememb odloka o ustanovitvi SSMONG iz leta 2021 je poleg tekočega poslovanja nadaljeval razvoj dodatnih dejavnosti (rentni odkup stanovanj starostnikov, subvencioniranje obrestne mere, drugi načini pridobivanja stanovanjskih enot, sodelovanje pri alternativnih rešitvah - zadruga, bolj gospodarno delovanje).

V letu 2023 so se nadaljevali oziroma zaključili postopki v zvezi pridobivanja dovoljenj za gradnjo stanovanj na Streliški 10, Nova Gorica, projekti za izvedbo oz. izgradnje »Hiše dobre volje« v sklopu DUNG ter oskrbovana stanovanj ob Kornu (realizacija natečaja oz. arhitekturne rešitve), ki pa so se zaradi različnih težav pravno formalne narave časovno zavlekli.

Na potek aktivnosti SSMONG za uresničevanje določenih zastavljenih ciljev so tudi v lanskem letu (negativno) vplivale okoliščine, ki so posredna posledica začetka vojne v Ukrajini (motene dobaviteljske verige, pomanjkanje gradbenih materialov, višanje cen materialov, višanje cen energentov, ...). Slednje so v prvi vrsti na investicijskem področju vplivale zlasti na nemožnost izvajanja aktivnosti v prvotno predvideni časovni dinamiki, na drugi strani pa na višanje stroškov izvajanja določenih aktivnosti (predvsem gradnje).

Ostali dogodki preteklega leta:

Investicije - Pridobivanje novih stanovanj in ostalih nepremičnin;

V preteklem letu 2023 SS MONG, skladno s poslovnim načrtom, ni kupil nobene stanovanjske enote, pač pa je odkupil stavbno zemljišče parc. št. 781/5, k. o. Rožna dolina v izmeri 4.891,00 m², ID znak: parcela 2306 781/5 v vrednosti 183.800 €.

Odkupil je tudi atrij k stanovanju Cankarjeva 42, NG iz stečajne mase SGP d.d. za 1.155,00 EUR brez davka, s čimer je združil lastništvo nad stanovanjem ter pripadajočim atrijem.

Odprodaja stanovanj in ostalih nepremičnin

V letu 2023 je SS MONG odprodal delež v skupni pralnici na naslovu Gregorčičeva 13b, za 717 EUR. V teku je urejanje zemljiškoknjžnega stanja »Vile Lenassi«, kjer je Sklad zaradi zgodovinskih razlogov vknjižen kot lastnik, upravičenec pa je Ministrstvo za kulturo. Postopek preknjižbe je v teku.



Investicije - Neprofitna stanovanja;

- ERJAVČEVA ULICA 39, NOVA GORICA:

Na naslovu Erjavčeva 39 je bila v pritličju načrtovana izgradnja dnevnega centra oziroma »Hiše dobre volje« v sklopu DUNG, v etaži pa izgradnja 6 oskrbovanih stanovanjskih enot za starejše.

Razpis sta Sklad in Dom upokojujencev kot partnerja objavila in izpeljala skupaj.

Gradnja je stekla 10.1.2023 in je bila formalno zaključena novembra 2023. V teku so še odprave napak in pridobivanje uporabnega dovoljenja. Vselitev se načrtuje spomladi 2024.

- STRELIŠKA POT 10, NOVA GORICA:

V letu 2021 je bil stari stanovanjski blok na Streliški poti 10, porušen. Iz idejne zasnove in kasneje projektne dokumentacije je bil na lokaciji namesto porušene stavbe predviden stanovanjski objekt z 11 stanovanj. Sklad je 7.7.2023 razpisal javno naročilo za izbiro izvajalca, ki pa ni bilo uspešno, saj so prejete ponudbe presegale predvidena sredstva za 20% (ponudbe so se gibale okrog 2,2 MIO EUR). Postopek javnega naročila se je, žal neuspešno, skupaj s poskusom znižanja ponudb skozi pogajanja, zaključil oktobra 2023, tako da ga znotraj istega finančnega leta ni bilo mogoče (še) ponoviti.

Investicije - Oskrbovana stanovanja;

SS MONG ima trenutno v lasti 9 oskrbovanih stanovanj, na razpolago pa še 19 oskrbovanih stanovanj, ki so v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, vse na naslovu Gortanova 6, Nova Gorica.

Konec leta 2023 je bilo na listi za pridobitev oskrbovanih stanovanj v najem aktivno prijavljenih 180 prosilcev, kar kaže na izredno zanimanje oziroma potrebe po tovrstnih stanovanjih v Novi Gorici.

Trend od 2022 na 2023 kaže, da se te potrebe le še povečujejo.

SS MONG je v letu 2023 aktiviral zemljišče »Ob Kornu«, kjer je lastnik petih parcel v skupni površini 9.589 m². Na sredini območja se nahaja še parcela št. 1304, k. o. Nova Gorica, ki je v lasti tretje osebe in za katero poteka razglasitev za mrtvo. Navedena parcela ni ključna za projekt.

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 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. V 2023 je bil razpis uspešen in je bil po ponovljenem postopku izbire januarja 2023 kot najugodnejši ponudnik (ponovno) izbran arhitekt prvotnega arhitekturnega natečaja, s katerim je bila pogodba podpisana marca 2023 in je pospešeno nastopil z projektiranjem. Po do zdaj izdelani rešitvi v projektni dokumentaciji je možno v dva ločena stolpiča umestiti 103 stanovanja. Gre za enega največjih in najpomembnejših projektov Sklada doslej, pa tudi v sami Mestni občini Nova Gorica.

Sprememba zakonodaje Pravilniki:

- Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju SZ-1E) (Uradni list RS, 90/21), je prinesel nekaj pomembnih sprememb na stanovanjskem področju, med drugim višjo vrednost točke 3,50 evra za določanje neprofitne najemnine, zato je bil določen postopen dvig v treh letih, zadnja je bila 1. 4. 2023, od tam naprej pa se vrednost točke usklajuje enkrat letno skladno z rastjo inflacije. Naslednja uskladitev bo 1.4.2024.

Razpisi:

Februar 2022 - Objava javnega povabila k oddaji ponudbe za prodajo stanovanj in stavbnih SS MONG v letu 2023 ni objavljala razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Stanovanja dodeljuje po obstoječem seznamu iz razpisa izvedenega leta 2022.



Investicijsko vzdrževalna dela:

Stanovanjski sklad je imel konec leta 2023 v lasti 372 stanovanjskih enot. Najstarejša zgradba, v kateri ima stanovanja, je bila zgrajena 1880, najmlajša pa leta 2020. Stanje posameznih stanovanj je dokaj različno in je v veliki meri odvisno od same zgradbe, v kateri se stanovanje nahaja. V letu 2023 so se izvajali posegi v tiste stanovanjske enote oziroma objekte, ki so bili najbolj potrebni obnove, skladno s pravili o standardih vzdrževanja stavb. Za vse posege v povezavi s tekočim in investicijskim vzdrževanjem je SSMONG v letu 2023 porabil 171.304 € kar je nekoliko več sredstev kot v prejšnjem letu. SS MONG je tako kot že prejšnje leto veliko del opravil sam z notranjimi resursi, to je z lastnimi zaposlenimi.

Poleg navedenih vzdrževalnih del je SSMONG v letu 2023 izvedel tudi vzdrževalne posege na skupnih delih stavb. Preko upravnikov stavb je bilo iz rezervnega sklada porabljenega še 83.449 €.

Izkazi prihodkov in odhodkov v letu 2023:

Kot je razvidno z Finančnega poročila za leto 2023 je SS MONG ustvaril skupaj 1.938.282 € prihodkov in so za 44,82 % višji kot preteklo leto. V okviru navedenih prihodkov so zajeti vsi prihodki iz naslova nedavčnih prihodkov, kapitalskih prihodkov in transference prihodkov.

Tekoči transferi so bili realizirani v višini 86.449 EUR, kar je 48,42 % manj kot predhodno leto. Med transferi posameznikom in gospodinjstvom spadajo subvencije tržnih najemnin in subvencije neprofitnih najemnin drugim lastnikom.

Investicijski odhodki v letu 2023 so bili realizirani v višini 1.329.033 €, kar je 205,23 % več kot v letu 2022. Navedeni odhodki vključujejo odhodke za rekonstrukcije in adaptacije stanovanjskih enote, Hiša dobre Volje na Erjavčevi 39 v Novi Gorici v višini 614.659 EUR, odhodke za nakupe nepremičnin, stanovanj v višini 11.155 EUR, kar predstavlja preostanek kupnine za Tabor 14, stroške iz naslova investicijskega vzdrževanja in adaptacij dotrajanih stanovanj ter sanacijo strehe in fasade, v višini 317.439 EUR, odhodke za nakup službenega vozila za 16.220 EUR ter opreme v višini 22.499 EUR in odhodke za projektno dokumentacijo, gradbeni nadzor in druge dokumentacije 153.306 EUR.

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 investicijska vzdrževalna dela, ki so nujno potrebna za ohranitev in povečanje vrednosti starejših stanovanj in objektov.

Presežek prihodkov nad odhodki izračunan po računovodskih pravilih je znašal 17.123 EUR.

Račun financiranja SS MONG za leto 2023 izkazuje odhodke za odplačila domačega dolga v višini 18.158 EUR in so v primerjavi s preteklim letom nižja za 6.584 EUR.

Odplačila kreditov drugim domačim kreditojemalcem vključuje poplačila glavnice dolgoročnih posojil, ki jih je SS MONG pridobil pri SSRS za izgradnjo neprofitnih stanovanj.

Račun financiranja izkazuje zmanjšanje neto zadolžitve v višini 18.158 EUR.

Za odplačilo dolga se je porabilo sredstva v višini 18.158 EUR kar je vplivalo da so se sredstva zadolževanja na računu konec leta 2023 zmanjšala za 1.035 EUR.

Na podlagi navedenega, strnjениh ključnih aktivnosti v letu 2023, Nadzorni svet SS MONG ocenjuje, da sta bila angažiranost in delo zaposlenih v SS MONG ustrezna, poslovanje sklada pa racionalno.

Hkrati je Nadzorni svet seznanjen, da so cene nepremičnin in stanovanj na trgu še vedno zelo visoke, zato so pri nakupih nepremičnin potrebne racionalne odločitve na podlagi strokovnih ocen in analiz.



Nadzorni odbor 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 poslovne leto nameni za financiranje osnovne dejavnosti Stanovanjskega sklada MONG.

Na podlagi predloženega Letnega načrta ob upoštevanju vsega zgoraj navedenega, **Nadzorni svet SS MONG daje pozitivno stališče k Letnemu poročilu SS MONG za leto 2023.** 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 2023.**

Nova Gorica, 20.03.2024

Predsednik; Hinko Gajšek