



**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 5. redni seji dne 10.03.2023 obravnaval Letno poročilo za leto 2022 in Finančni načrt za leto 2023 do katerih zavzema naslednje stališče:

### **1. Letno poročilo SS MONG za leto 2022**

**Nadzorni svet je zavzel pozitivno stališče glede letnega poročila SS MONG za leto 2022. 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 2022 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.**

Ostali dogodki preteklega leta:

#### **Investicije - Pridobivanje novih stanovanj in ostalih nepremičnin;**

- nakup 3-sobnega stanovanja s kletjo v skupni bruto izmeri 71,81 m<sup>2</sup> v prvem nadstropju večstanovanjske stavbe na naslovu Delpinova ulica 24, Nova Gorica, na parc. št. 660/14 k. o. 2304 Nova Gorica (v sklopu Rentnega odkupa);
- nakup 3/4 deleža nepremičnine - 2 sobno stanovanje s kletjo v skupni bruto izmeri 50,97 m<sup>2</sup>, v tretjem nadstropju večstanovanjske stavbe na naslovu Kidričeva ulica 16B, Nova Gorica, preostali 1/4 delež je Občina na SS MONG prenesla kot povečanje namenskega premoženja, s čimer se konsolidiralo lastništvo na SS MONG v celoti.
- nakup 2-sobnega stanovanja št. 2 v izmeri 57,51 m<sup>2</sup>, v prvi in drugi etaži stavbe Tabor 14, 5294 Dornberk. Z nakupom je Sklad po več kot 10 letih razrešil sporno solastniško vprašanje z drugim solastnikom in vzpostavil pogoje za sanacijo celotnega objekta
- nakup nepremičnine - stavbno zemljišče parc. št. 781/5, k. o. Rožna dolina v izmeri 4.891,00 m<sup>2</sup>, (pogodba formalno podpisana v jan. 2023).

#### **Pravilniki:**

- Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju SZ-1E), ki spreminja višino neprofitne najemnine za stanovanje v najemu. Vrednost točke za izračun vrednosti neprofitnega stanovanja se s trenutnih 2,63 EUR spreminja postopno na 3,50 EUR. (od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023 vrednosti točke na 3,21 EUR in od 1. aprila 2023 na 3,50 EUR)





## Razpisi:

- Februar 2022 - Objava javnega povabila k oddaji ponudbe za prodajo stanovanj in stavbnih zemljišč
- Marec 2022 - Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, zadnji tovrstni razpis je bil objavljen pred tremi leti. Objava javnega razpisa za subvencioniranje obrestne mere in stroškov kreditov za nakup stanovanj
- April 2022 - Objava javnega povabila za rentni nakup stanovanj.
- Maj 2022 - Mestni svet sprejme letno poročilo in poslovni načrt SS Mong
- Junij 2022- Javno naročilo »Izdelava projektne dokumentacije za oskrbovana stanovanja ob Kornu«.
- Julij 2022- Uspešno pridobljena sredstva iz Načrta za okrevanje in odp. v višini 254.000 EUR.
- September 2022 - Začetek vpeljave IT podpore za SS Mong
- Oktober 2022 - Pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja za objekt »Streliška pot 10«.
- November 2022- Zaključek rentnega odkupa.

## Investicijsko vzdrževalna dela:

Stanovanjski sklad je imel konec leta 2022 v lasti 371 stanovanjskih enot ki so različne starosti. V letu 2022 so se izvajali posegi v tiste stanovanjske enote, ki so bile najbolj potrebne obnove ter ostala tekoča vzdrževalna dela ki se periodično opravljajo na objektih. SS MONG je v letu 2022 skladno z razpoložljivimi sredstvi za vse posege v povezavi s tekočim in investicijskim vzdrževanjem porabil 159.542 €. SS MONG je tako kot že prejšnje leto veliko del opravil z notranjimi resursi, to je z lastnimi zaposlenimi.

Iz Finančnega poročila za leto 2022 je razvidno, da je SS MONG v letu 2022 realiziral prihodke v vrednosti 1.338.442 EUR in odhodke v vrednosti 1.088.176 EUR, presežek prihodkov nad odhodki predvsem zaradi nerealizacije nekaterih investicijskih projektov je znašal 250.266 EUR. Za odplačilo dolga se je porabilo sredstva v višini 24.742 EUR kar je vplivalo da je seštevek zadolževanja, odplačil dolga in neto zadolževanja vplival na povečanje sredstev na računu konec leta 2022 v vrednosti 225.524 EUR.

**Na podlagi navedenega, strnjenih ključnih aktivnosti v letu 2022, 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.**





## **2. Finančni načrt 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. 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 bo uveljavljena od aprila 2023 dalje.

Glede kadrovanja SSMong 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 oredvideno 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 oktobra letos).
- Streliška pot 10, Nova Gorica (na podlagi pridobljenega GD in PZI dokumentacije naj bi se gradnja začela - izgradnja 11. stanovanj pa dokončala 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 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 poslovno leto nameni za financiranje osnovne dejavnosti Stanovanjskega sklada MONG.

Z upoštevanjem vsega zgoraj napisanega, **Nadzorni svet SS MONG daje pozitivno stališče k Letnemu poročilu SS MONG za leto 2022 ter k Finančnemu načrtu 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 2022 in Finančni načrt SS MONG za leto 2023.**

Nova Gorica, 13.03.2023

Predsednik; Hinko Gajšek

