



**PREDLOG**

**Stanovanjski sklad  
Mestne občine Nova Gorica - javni sklad**

**Finančni načrt in Program dela  
za leto 2025**

November 2023



## Kazalo

<b>1</b>	<b>UVODNA POJASNILA</b>	<b>3</b>
1.1	Relevantne okoliščine za pripravo načrta	3
1.2	Predstavitev SS MONG	3
1.3	Opis organiziranosti – organizacijska shema SS MONG	5
1.4	Kadrovski načrt za 2025	5
1.5	Poslanstvo in vizija SS MONG	6
1.6	Opis dejavnosti SS MONG	7
1.7	Opis okolja, v katerem SS MONG deluje	7
1.8	Struktura fonda SS MONG	9
<b>2</b>	<b>FINANČNI NAČRT ZA LETO 2025</b>	<b>11</b>
2.1	Načrtovani prihodki in odhodki ter načrtovan rezultat poslovanja v 2025	11
2.2	Prihodki	11
2.2.1	Nedavčni prihodki	12
2.2.2	Transforni prihodki	12
2.3	Odhodki	12
2.3.1	Tekoči odhodki	13
2.3.2	Tekoči transferi	13
2.3.3	Investicijski odhodki	13
<b>3</b>	<b>PROGRAM DELA V LETU 2025</b>	<b>14</b>
3.1	Splošno	14
3.2	Razvojni cilji v 2025	14
3.3	Nakup nepremičnin v 2025	15
3.4	Novogradnje v 2025	15
3.5	Investicijsko vzdrževanje v 2025	16
3.6	Ostale aktivnosti povezane s premoženjem SS MONG	16
<b>4</b>	<b>ZAKLJUČEK</b>	<b>17</b>



# 1 UVODNA POJASNILA

## 1.1 Relevantne okoliščine za pripravo načrta

Finančni načrt in program dela (v nadaljevanju »Finančni načrt«) javnega Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju: »SS MONG« oziroma »Sklad«) predstavlja vsebinsko oziroma programsko podlago za izvajanje temeljnih nalog sklada, ki so določene v Odloku o ustanovitvi sklada<sup>1</sup>. 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).

Projekcija prihodkov in odhodkov je utemeljena na osnovi rezultatov iz leta 2022 in znanih poslovnih dogodkov ter okoliščin v letu 2023, upošteva indeksacijo (skladno s Smernicami MONG z dne 4.8.2023).

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 (v nadaljevanju: Navodilo) in Smernicami Mestne Občine za pripravo finančnega načrta za leti 2024 in 2025 z dne 4.8.2023 ter na Proračunu Mestne Občine za leto 2024 in za leto 2025.

Finančni načrt (skladno z Navodilom) vsebuje splošni del, v katerem so prihodki, prejemki, odhodki in izdatki prikazani po načelu denarnega toka. Prihodki in drugi prejemki ter odhodki in drugi izdatki posrednega uporabnika so prikazani po ekonomski klasifikaciji, upošteva enotni kontni načrt za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava.

Del finančnega načrta je tudi **Kadrovski načrt** za leto 2025.

## 1.2 Predstavitev SS MONG

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je organiziran kot neprofitna organizacija in vpisan v register neprofitnih stanovanjskih organizacij kot osrednja občinska inštitucija za izvajanje stanovanjske politike v Mestni občini Nova Gorica. Sklad izvaja stanovanjski program Mestne občine Nova Gorica ter upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti Mestne občine Nova Gorica.

Na področju stanovanjske oskrbe skrbi za financiranje izgradnje neprofitnih občinskih stanovanj in stanovanjskih hiš ter s posojili z ugodno obrestno mero spodbuja 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.

---

<sup>1</sup>Na podlagi 57. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in nadaljnji) ter 11. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/2012 in št. 18/2017) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica 26. septembra 2001 sprejel Odlok o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave št. 21/2001 in Uradni list RS, št. 114/2005 in nadaljnji).



Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica gospodari, upravlja in razpolaga s stanovanji in stanovanjskimi hišami ter drugim stanovanjskim premoženjem, ki ga je ustanovitelj prenesel kot namensko premoženje na stanovanjski sklad z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju.

Pri uresničevanju svojega poslanstva mora Stanovanjski sklad delovati v skladu z določili pozitivne zakonodaje: Zakon o javnih skladih, Stanovanjski zakon, Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, Zakon o javnem naročanju, Zakon o splošnem upravnem postopku, Zakon o varstvu osebnih podatkov itn., v skladu z odloki ustanovitelja MONG: Odlok o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, v skladu s Spremembami in dopolnitvami odloka o ustanovitvi Stanovanjskega sklada MONG itn. ter v skladu s svojimi lastnimi internimi akti in materialnimi možnostmi.

*Polni naziv sklada:* Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica - javni sklad

*Kratki naziv sklada:* SS MONG<sup>2</sup>

*Sedež sklada:* Trg Edvarda Kardelja 1, SI-5000 Nova Gorica

*Telefon:* +386 5 3350 191

*E-pošta:* info@ssmong.si

*Spletna stran:* <https://ssmong.si>

*ID za DDV:* SI 24822868

*Matična številka:* 5921279000

*TRR pri Banki Slovenije:* namenska sredstva: 01284 - 6520972769  
sredstva za delo: 01284 - 6959448271  
rezervni sklad: 01284 - 6000000028

*Namensko premoženje:* 17.081.976,29 € na dan: 31.12.2022

*Direktor:* Peter Jan

*Predsednik NS:* Hinko Gajšek

*Namestnik predsednika NS:* Matjaž Beltram

*Člani:* Aleš Velikonja  
Darija Bratina  
Matevž Klobučar

---

<sup>2</sup> Na podlagi 57. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00 in 11. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradno glasilo, št. 6/95 in 5/96) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica 26. septembra 2001 sprejel sklep o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradno glasilo: Mestne občine Nova Gorica, občine Šempeter – Vrtojba, št. 21/2001, 4. oktober 2001).

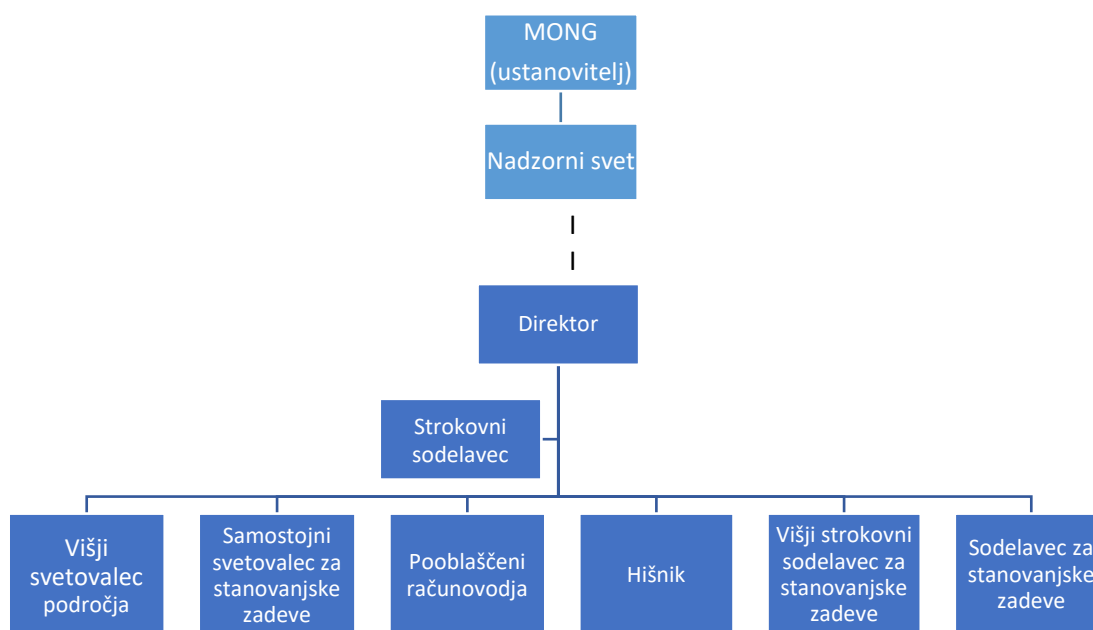


### 1.3 Opis organiziranosti – organizacijska shema SS MONG

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Stanovanjskega sklada MONG določa 8 delovnih mest. V času izdelave tega načrta je bilo na Stanovanjskem skladu MONG na delovnih mestih zaposlenih 7 uslužbencev in sicer 6 za nedoločen čas iz plačne skupine I in plačne skupine J ter 1 delovno mesto za določen čas iz plačne skupine B.

Obstoječe zaposlitve so potrebne za opravljanje vseh tekočih del in nalog Stanovanjskega sklada MONG. Kadrovska struktura zaposlenih v obdobju izvajanja programa se bo prilagajala potrebam sprememb zakonodaje, kakor tudi izvajanju ostalih del in nalog.

Organigram prikazuje strukturo zaposlenih na Skladu (temno modro) ter širši kontekst v razmerju do Ustanovitelja in Nadzornega sveta (svetlo modro).



### 1.4 Kadrovski načrt za 2025

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Stanovanjskega sklada MONG določa 8 delovnih mest. Na dan 1.1.2023 je bilo na Stanovanjskem skladu MONG na delovnih mestih zaposlenih 7 uslužbencev in sicer 6 za nedoločen čas iz plačne skupine I in plačne skupine J ter 1 delovno mesto za določen čas iz plačne skupine B.

Sredstva za delovanje (tekoči transferi namenjeni za plače, povračila stroškov in druge prejemke zaposlenih ter materialne stroške delovanja) Skladu zagotavlja ustanovitelj v svojem proračunu za leto 2024 in 2025.

V letu 2025 se bo zaposlene sodelavce izobraževalo v okviru posameznih vsebin dela, kolikor le mogoče.



SS MONG kontinuirano vlaga v posodobitev informacijske opreme tako programske kot strojne (zamenjava dotrajanih računalnikov in nakup raznih računalniških dodatkov). Nadomeščajo se tudi pisarniški programski paketi, za katere proizvajalci ne ponujajo več podpore in varnostne nadgradnje.

Z novicami in novimi vsebinami se stalno nadgrajuje spletna stran Sklada. Ta je bila v 2021 že v popolnosti posodobljena in usklajena z zakonodajo (dostopnost za marginalizirane skupine, slabovidne in starejše), poskrbljeno je bilo za boljšo preglednost preko mobilnih naprav, posodobitev vsebin vsesplošno prenovitev izgleda strani, ki je prvo ogledalo Sklada v svet.

Stalno se dopolnjuje in nadgrajuje tudi naša lastna informacijska rešitev »ARCTUR«, kot podpora poslovanja delovanja sklada. Z njo se lajša delo zaposlenim ter obvladuje tveganje izgube podatkov in človeške napake.

## 1.5 Poslanstvo in vizija SS MONG

**POS LANSTVO** organizacije izhaja vedno iz zaupanja njegovih udeležencev, da bo organizacija zadovoljila njihove interesne potrebe. Predstavlja najbolj osnoven razlog za življenje organizacije. Je vodilo in inspiracija obstoja organizacije. Jasno in premišljeno poslanstvo daje zaposlenim občutek skupnega namena, smeri in priložnosti.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je neprofitna lokalna institucija, ki pripravlja in izvaja stanovanjski program MONG ter načrtuje, organizira, izvaja in nadzira vse upravne naloge oziroma postopke na stanovanjskem področju.

**Z VIZIJO** organizacije razumemo notranjo sliko zaželenega stanja organizacije v prihodnosti. Organizaciji daje lepšo sliko prihodnosti, kot je sedaj. Vizija je idealna slika prihodnosti, ki je privlačna in vredna prizadevanja za spreminjanje organizacije. Organizaciji daje smer za prihodnjih 10 do 20 let. Usmerja in spodbuja energijo sodelavcev tako, da pritegne v enaki meri njihovo srce in razum. Kot zvezda vodnica usmerja poslovanje organizacije.

SS MONG bo skladno z razvojnimi načrti Mestne občine Nova Gorica zagotavljal potrebe po stanovanjih s poudarkoma na stanovanjih za mlade družine in socialno ogrožene ter s tem bil eden ključnih soustvarjalec bodočega gospodarskega in družbenega razvoja občine ter pomemben soustvarjalec strateškega razvoja občine.

V skladu z realnimi možnostmi zagotavljamo uspešno zadovoljevanje potreb po stanovanjih čim širšemu krogu občanov Nove Gorice, s posebnim poudarkom na mladih družinah in socialno ogroženih.

**VREDNOTE** organizacije so skupek vrednot sodelavcev in vrednote sodelavcev v veliki meri določajo vrednote najvišjega vodstva. Učinek vodenja na podlagi vrednot je, da vsak sodelavec sam od sebe dela to, kar bi sicer vodja od njega zahteval, vendar bo to delal zaradi lastnega prepričanja.

Vrednote sklada so skupek vrednot sodelavcev, ki potem v veliki meri določajo tudi vrednote vodstva sklada. Učinek vodenja na podlagi vrednot je, da vsak sodelavec sam od sebe dela to, kar bi sicer vodja od njega zahteval, vendar bo to delal zaradi lastnega prepričanja. Na Stanovanjskem skladu pri izvajanju nalog sledimo naslednjim osnovnim vrednotam:

- Poštenost in odgovornost;
- Timsko delo;
- Ustvarjalnost in inovativnost;
- Fleksibilnost;



- Kakovost, učinkovitost in zanesljivost;
- Znanje in strokovnost.

## 1.6 Opis dejavnosti SS MONG

Za doseganje svojega namena Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica opravlja predvsem naslednje temeljne dejavnosti:

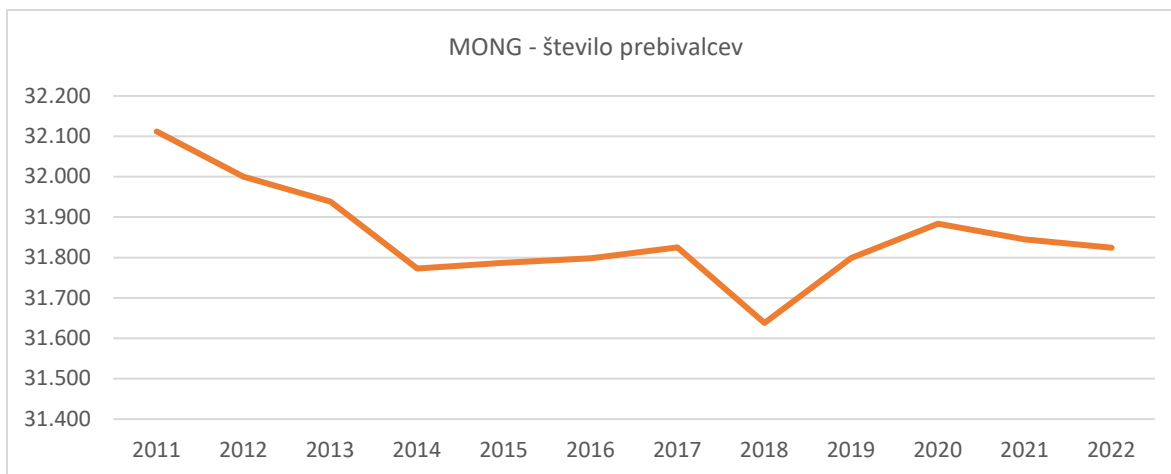
- investira v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- pridobiva stanovanja in zemljišča za gradnjo;
- gradi stanovanja za trg;
- posluje z nepremičninami;
- gospodari s svojimi stanovanji in stanovanjskimi hišami (namensko premoženje);
- gospodari in razpolaga z nepozidanimi stavbnimi zemljišči, ki jih sklad pridobi za stanovanjsko gradnjo oziroma jih ustanovitelj s pogodbo prenese na sklad, zaradi izvajanja občinskega stanovanjskega programa;
- oddaja nepremičnine v najem;
- določa in spremlja višino najemnin;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero za pridobivanje najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo;
- vodi enoten register stanovanjskega fonda Mestne občine Nova Gorica;
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje občinskega stanovanjskega programa.

## 1.7 Opis okolja, v katerem SS MONG deluje

SS MONG je neprofitna organizacija lokalnega značaja, ki ima temeljno nalogo na čim boljši način in v čim večjem deležu zadostiti oziroma zadovoljiti potrebe:

- mladih družin;
- socialno ogroženih kategorij prebivalstva na nivoju MONG, ki si ne zmorejo ustrezno urediti - razrešiti stanovanjskega problema;
- starejše populacije skozi sitem oskrbovanih stanovanj, ki tej populaciji zagotavlja še vedno določeno stopnjo samooskrbe in samostojnosti.

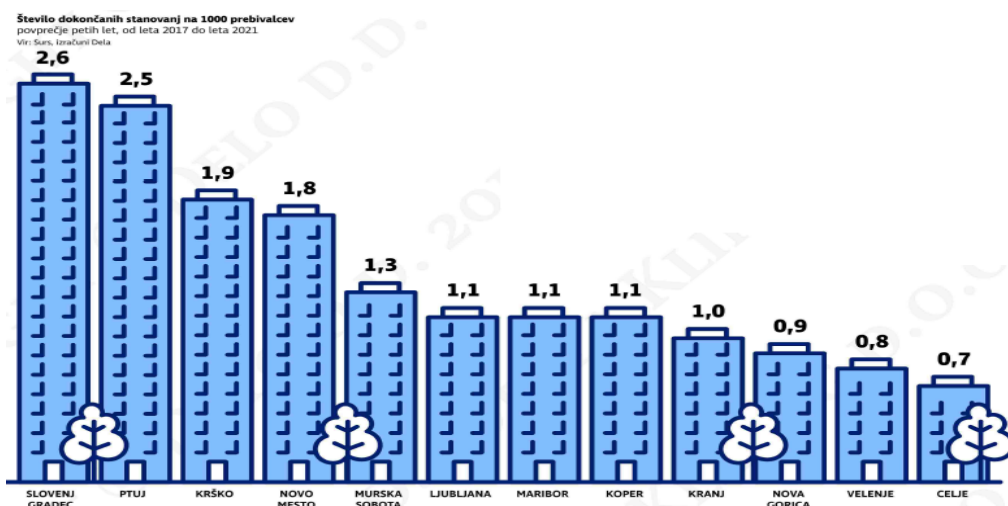
Najpomembnejši dejavnik okolja, v katerem deluje Sklad, je demografska struktura Mestne občine oziroma drugi statistično-demografski podatki, ki jih mora Sklad pri svojem delovanju nujno upoštevati.



Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -2,9 (v Sloveniji -2,0). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 2,0. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 2,0 (v Sloveniji -0,9).

Povprečna starost občanov je bila 45,7 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,8 let).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 171 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino višja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 139). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji. Graf v nadaljevanju prikazuje število izgraženih stanovanj po mestnih občinah.



MONG se (kot preostali del Slovenije) sooča s problemom velikega števila nenaseljenih in praznih stanovanj. Vzroki za takšno situacijo so različni, gotovo pa prevladuje razlog, da je na trgu veliko finančnih sredstev, ki jih imetniki raje investirajo v nepremičnine, ki jih sicer ne potrebujejo, kot pa bi jih imeli vezane v depozite.





Drugi pomemben razlog je negotovost najemnega trga, neurejenost zasebnih najemnih razmerij oziroma nezadostna varnost najemodajalcev, ki se posledično v dilemi raje odločijo za prazno stanovanje, kot za zapletanje z neplačniki, težavnimi najemniki in podobno.

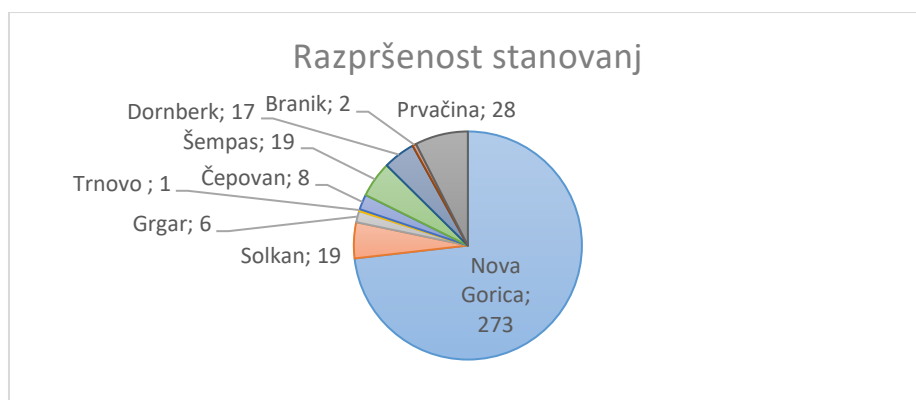
Dodatni razlogi so še visoki stroški in zapleteni upravni postopki za obnovo starejših stanovanjskih objektov v zaščitenih vaških jedrih, neustrezna davčna zakonodaja na področju posedovanja nepremičnin ter neustrezna davčna zakonodaja na področju storitev povezanih z oddajanjem stanovanj v najem.

Sklad ta problem delno naslavlja po svojih zmožnostih in sicer, da poskuša odkupovati posamezna stanovanja in s tem aktivirati fond, vendar je to le minoren ukrep. Večina ukrepov je na tem področju odvisna od države.

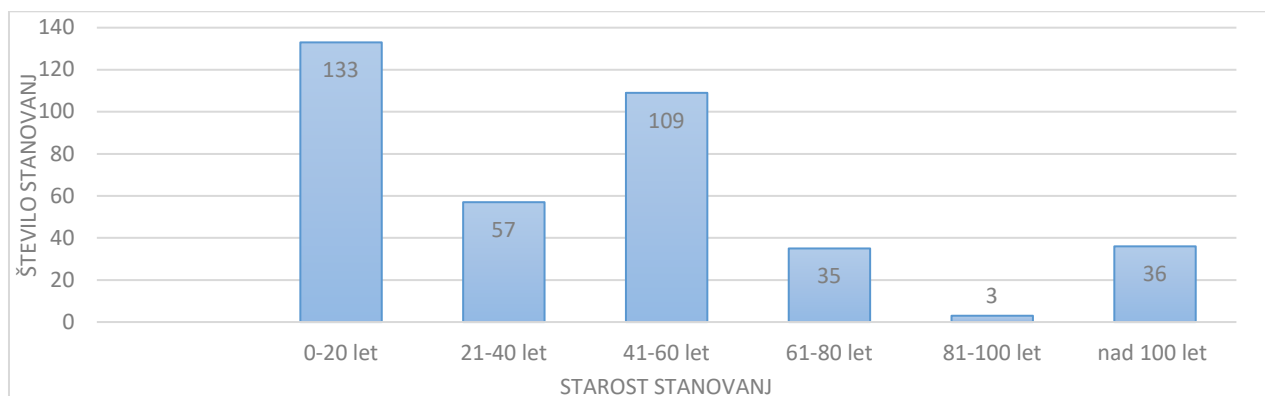
## 1.8 Struktura fonda SS MONG

SS MONG med svoje temeljne naloge šteje investiranje v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo ter pridobivanje stanovanj in zemljišč za gradnjo in skrb za tekoče in investicijsko vzdrževanje stanovanjskega fonda, ki mu je zaupan. V svoji lasti ima trenutno 373 stanovanj (december 2023). Stanovanja so razpršena po celotni Mestni občini Nova Gorica. Največ stanovanj ima v mestu Nova Gorica.

Glede na oddaljenost od središča mesta je njihova največja koncentracija v samem mestnem središču.

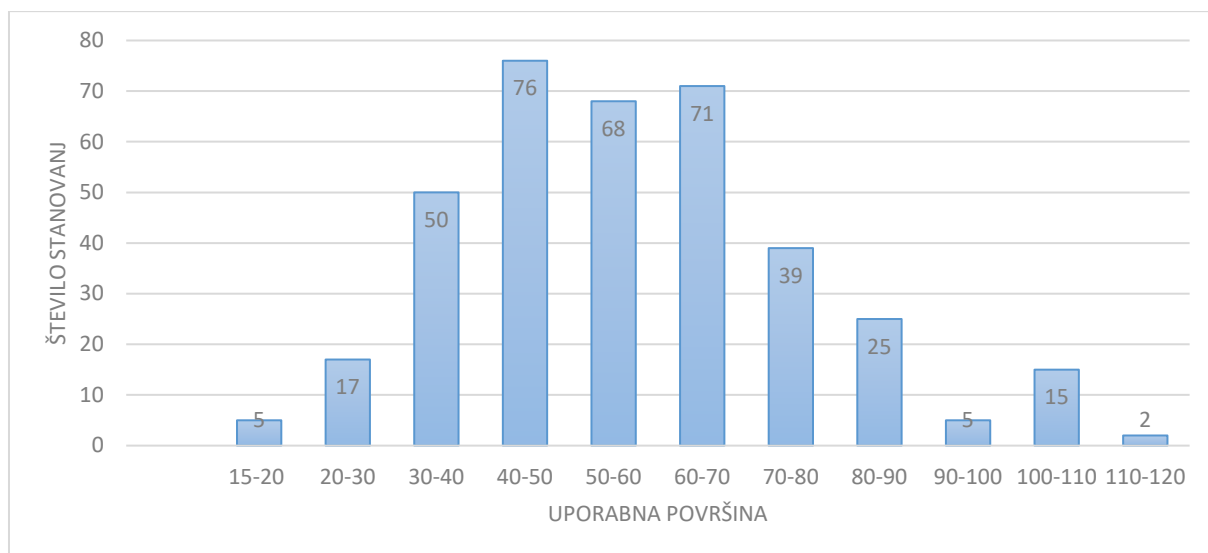


Glede na leto izgradnje so najstarejša stanovanja oziroma zgradbe, v katerih so stanovanja iz leta 1880, najnovejša stanovanja so v zgradbah, ki so bile zgrajene leta 2020. Povprečna starost stanovanj je 42 let.





Sklad razpolaga s stanovanji različnih velikosti. Izhajajoč iz podatkov strukture stanovanj po velikosti, razpolaga sklad z največ dvosobnimi in enosobnimi stanovanji, po katerih je tudi največje povpraševanje. Velikosti posameznih stanovanj se gibljejo od bivalne enote površine 15,31 m<sup>2</sup> do stanovanja velikost 116,48 m<sup>2</sup> v stanovanjskem bloku oziroma enodružinske hiše v velikosti 153,26 m<sup>2</sup>. Povprečna velikost vseh stanovanj je 57 m<sup>2</sup>.





## 2 FINANČNI NAČRT ZA LETO 2025

### 2.1 Načrtovani prihodki in odhodki ter načrtovan rezultat poslovanja v 2025

NAZIV KONTA	Realizacija 2022	Rebalans FN 2023	FN 2025	Indeks
	1	2	3	4=3/2
<b>BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>				
skupaj prihodki	1.338.442	2.125.400	1.529.850	72
skupaj odhodki	1.088.176	2.657.245	2.128.716	80
presežek prihodkov nad odhodki	250.266	-531.845	-598.866	113
<b>RAČUN FINANCIRANJA</b>				
zadolževanje	0	900.000	1.000.000	100
odplačilo dolga	24.742	25.000	60.000	120
neto zadolževanje	-24.742	875.000	940.000	100
povečanje (zmanjšanje) sredstev na računih	225.524	343.155	341.134	373

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.

### 2.2 Prihodki

NAZIV KONTA	realizacija 2022	Rebalans FN 2023	FN 2025	Indeks
	1	2	3	4=3/2
prihodki od obresti	1.914	12.000	15.000	125
prihodki od najemnin	746.509	896.700	950.000	106
drugi nedavčni prihodki	17.903	19.500	19.500	100
prihodki od prodaje osnovnih sredstev	5.501	0	0	0
transforni prihodki MONG	566.615	944.000	545.350	46
prejeta sredstva iz državnega proračuna-Kohezijski sklad	0	253.200	0	0
Skupaj prihodki	1.338.442	2.125.400	1.529.850	72



## 2.2.1 Nedavčni prihodki

SS MONG prihodke od najemnin v 2025 planira po načelu previdnosti v višini po 950.000 EUR, torej rahlo več, kot v letu 2023. Višina najemnin se bo sicer povečevala skladno z rastjo inflacije, vendar v določenem obsegu tudi pada zaradi posodobitve starih točkovalnih zapisnikov.

Prihodki od obresti se nanašajo na obresti na prosto vezana denarna sredstva pri podračunu UJP. Na njihovo višino Sklad nima vpliva, odvisna je od višine EURIBOR-ja ter višine denarnih sredstev na podračunu. Glede na nizke obrestne mere na depozitne vloge, se planira nekoliko manj kot predhodna leta.

Drugi nedavčni prihodki so predvsem prihodki iz naslova sodnih oz. pravnih stroškov ter sodnih poravnav, zavarovalnih premij, zamudnih obresti pri izvršilnih postopkih in drugi nepredvideni prihodki, skupaj načrtovani v višini 19.500 EUR, tako kot predhodno leto.

## 2.2.2 Transforni prihodki

**V letu 2025** se iz proračuna Mestne občine Nova Gorica načrtujejo transforni prihodki:

- Sredstva v višini 252.350 EUR za delovanje SSMONG, to so sredstva za plače zaposlenih v skladu s sprejetim kadrovskim načrtom in dejansko zasedenostjo delovnih mest ter materialne stroške zaposlenih in druge stroške, ki so nujni za delovanje Sklada;
- Sredstva za subvencije neprofitnih najemnin po stanovanjskem zakonu v višini 190.000 EUR
- V skladu z Zakonom o finančni razbremenitvi občin (ZFRO), je določeno, da sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin zagotavlja državni proračun po poteku leta na osnovi posredovanega zahtevka. Med letom zalaga občina sredstva za subvencije tržnih najemnin iz občinskega proračuna. Občina bo po zaključku koledarskega leta, na podlagi zahtevka, prejela iz državnega proračuna v celoti povrnjena založena sredstva za subvencije tržnih najemnin. Sredstva za subvencije tržnih najemnin so predvidena v višini 103.000 EUR.

## 2.3 Odhodki

NAZIV KONTA	realizacija 2022	Rebalans FN 2023	FN 2025	Indeks
	1	2	3	4=3/2
tekoči odhodki	485.170	524.482	540.216	103
tekoči transferi	167.591	100.000	103.000	103
investicijski odhodki	435.415	2.032.763	1.485.500	73
skupaj odhodki	1.088.176	2.657.245	2.128.716	80



### 2.3.1 Tekoči odhodki

Tekoči odhodki so odhodki, ki so posledica tekočega poslovanja sklada. Sestavljeni so predvsem iz sredstev za plače zaposlenih, prispevkov delodajalcev za socialno varnost in izdatkov za blago in storitve (pisarniški material, energija, voda, komunalne storitve in komunikacije, izdatki za službena potovanja, tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov, odvetniške storitve, parcelacije, ceditve,...) in drugi nepredvideni tekoči odhodki.

**V letu 2025** SSMONG načrtuje 540.216 EUR tekočih odhodkov. Povečanje odhodkov je posledica povečanja mase za plače zaradi spremembe zakonodaje in indeksacije stroškov in izdatkov v višini 3%.

### 2.3.2 Tekoči transferi

**V letu 2025** SS MONG načrtuje 103.000 EUR tekočih transferjev na račun subvencioniranja najemnine.

Subvencije tržnih najemnin se izplačujejo za najemnino stanovanj, ki so oddani po tržni najemnini pri drugih najemodajalcih po SZ-1. O njihovi upravičenosti in višini odloča CSD z odločbo, na kar SS MONG nima vpliva.

### 2.3.3 Investicijski odhodki

SSMONG načrtuje v letu 2025 investicijske odhodke v višini 1.485.500 EUR. Pri tem se načrtuje, da bodo finančna sredstva zagotovljena iz lastnih virov, najetega dolgoročnega kredita pri SSRS (ali drugega kreditnega vira).

#### **2025:**

- Investicijska vzdrževanja v stanovanjih predvsem zamenjava stavbnega pohištva, obnova kopalnic ter druga popravila stanovanj v višini 150.000 EUR;
- Nakup morebitnih primernih že izgrajenih nepremičnin in zemljišč v višini do 300.000 EUR;
- \*Izdelava »PID« in izvajanje proj. nadzora za oskrbovana stanovanja »Ob Kornu« v višini 35.500 EUR v 2025;
- \*\*Gradnja oskrbovanih stanovanj »Ob Kornu«, ocenjena na približno 14 MIO EUR, od tega v letu 2025 do 1 MIO EUR.

*\*Opomba: Pri postavki izdelave »PID« in »Projektantski nadzor za projekt« navedeno velja le, če se bo gradnja odvijala v režiji SS MONG in bo izbrani projektant nadaljeval s svojo pogodbeno obveznostjo iz leta 2023, kjer sta vsebovani tudi ti dve postavki.*

*\*\*Opomba: Strošek gradnje oskrbovanih stanovanj Ob Kornu se grobo ocenjuje na 14 MIO EUR. SS MONG lahko takšen projekt samostojno izpelje le ob ustrezni finančni podpori ustanovitelja ali pa z zunanjim partnerjem. Sklad lahko v trenutnih zmožnostih nameni zgolj nekaj lastnih sredstev.*



## 3 PROGRAM DELA V LETU 2025

### 3.1 Splošno

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 2024-28 (odvisno od obdobja, ki ga bo dokument zajemal), ki zajema naslednje konkretne ukrepe za doseganje temeljnih strateških ciljev :

- Povečanje obsega najemnih neprofitnih stanovanj;
- Povečanje obsega bivalnih enot;
- Povečanje obsega namenskih stanovanj;
- Pridobivanje zemljišč in ostalega namenskega premoženja;
- Pomoč pri oskrbi meščanov z lastnimi stanovanji;
- Gospodarjenje s stanovanjskimi enotami in izvajanje energetskih sanacij;
- Informiranje in izobraževanje najemnikov o pravilnem gospodarjenju z najetim stanovanjem;
- Preverjanje najemnikov;
- Vzpostavitev plačilne discipline;
- Usklajevanje najemnin s stroški;
- Pridobivanje nepovratnih spodbud in finančnih sredstev;
- Optimizacija in izboljšanje poslovanja.

### 3.2 Razvojni cilji v 2025

SS MONG se bo v tudi letu 2025 zavzemal za čim učinkovitejše zadovoljevanje stanovanjskih potreb občanov. Pri planiranju aktivnosti bo moral upoštevati realne zmožnosti sklada, ki so omejene s prihodki in obveznostmi, ki jih Sklad ima. V navedenem časovnem obdobju bomo ključne aktivnosti sklada usmerili v:

- Povečanje števila stanovanj za neprofitni najem za potrebe socialno najbolj ogroženih kategorij. To bomo dosegli z novogradnjo kot samostojni investitor, v sodelovanju s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije in zasebnimi investitorji, kakor tudi z nakupom že zgrajenih stanovanj predvsem na območju mesta Nove Gorice oziroma MONG;
- Zagotavljanjem novih dodatnih oskrbovanih stanovanj za potrebe starejšega prebivalstva. Dodatne kapacitete bomo zagotovili z novogradnjo novih stanovanj v sodelovanju z MONG in/ali zasebnimi investitorji;
- Sanacijo obstoječih stanovanj tako energetsko kot tudi funkcionalno sanacijo starih stanovanj;
- Finančne spodbude občanom za individualno reševanje stanovanjskih problematike.

Za izvedbo investicij bo Sklad črpal finančna sredstva iz lastnih virov in virov ustanovitelja. Lastne vire si bo zagotovil skozi tekoče poslovanje kot tudi z najemanjem ugodnih kreditov (komercialne banke, SSRS, ...). 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. Investicijsko vzdrževanje se bo financiralo skozi lastne vire. Pripravilo se bo sistematičen pregled vzdrževanja posameznih stanovanjskih enot ter pripravilo načrt najnujnejših investicijsko vzdrževalnih posegov v skladu z razpoložljivim letnim proračunom.



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.

Sklad bo za razširitev nabora svojih aktivnosti predlagal tudi dopolnitev svojih Splošnih pogojev poslovanja in sicer z možnostjo odkupa stanovanj z zagotovitvijo preselitve v drugo stanovanje Sklada (s čimer bi pospešili sproščanje prevelikih stanovanj in aktivacijo trga stanovanj). Tak ukrep je tudi skladen s sprejeto občinsko Strategijo za starejše v Novi Gorici.

### 3.3 Nakup nepremičnin v 2025

V štiriletnem Stanovanjskem programu SSMONG je v vsakem poslovnem letu predviden nakup dveh stanovanjskih enot. Po eni strani gre tu za redni razpis Sklada za odkupovanje rabljenih stanovanj na trgu, ob primerni ponudbi s strani občanov, po drugi strani pa nadaljevanje (ponovitev) razpisa za rentni odkup, s katerim se je že začelo v letu 2021.

Za nakup rabljenih stanovanjskih enot, objektov ali zazidljivih zemljišč se v poslovno finančnem planu predvideva 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, tako da se ta znesek lahko tudi spremeni.

### 3.4 Novogradnje v 2025

#### - **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. Za gradnjo je bilo po številnih pritožbah pridobljeno dokončno in pravnomočno gradbeno dovoljenje, tako da so izpolnjeni formalni pogoji za gradnjo.

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. dokončal v 2025 in sicer za ceno 2.300.000 EUR. Podrobni podatki so vsebovani v Investicijskem programu.

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

Po ponovljenem postopku izbire je bil razpis uspešen in podpisana pogodba z izbranim projektantom (Arhitekt Boštjan Hvala iz Nove Gorice, ki je tudi avtor arhitekturnega natečaja).



Na navedenem projektu se bo v 2023 izvedlo projektiranje IZP in DGD dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo več kot 100 oskrbovanih stanovanj na osnovi že izvedenega arhitekturnega natečaja in zmagovalne natečajne rešitve (dokončno število stanovanj je odvisno od možnosti umestitve v gabarite glede na obstoječe urbanistične predpise). V letu 2023 se za projektiranje faze A (Projektna dokumentacija za pridobitev projektnih pogojev IZP) in faza B (Projekt za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja DGD), namerava porabiti med 170.000 in 200.000 EUR, odvisno od hitrosti projektantovega dela. V primeru pridobitve gradbenega dovoljenja v letu 2023, se za leti 2024 in 2025 načrtuje gradnja, pri čemer bo za to potrebna pridobitev strateškega partnerja, saj gre za obseg, ki 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. V tem smislu pričakujemo tako finančno, kot strokovno pomoč ustanovitelja. Za ta namen se bo zagotovo potrebno tudi zadolžiti ali pri SS RS ali pri drugih posojilodajalcih v RS. V letu 2025 SS MONG za ta namen planira porabiti sredstva v višini 1.000.000 EUR.

### 3.5 Investicijsko vzdrževanje v 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. Pri obnavljanju starejših objektov, kjer so potrebni posegi v konstrukcijo objekta vedno najprej preučimo stroške obnove. Na osnovi ocenjenih stroškov in stanja samega objekta se bomo racionalno odločali o morebitni obnovi ali odprodaji stanovanja. Ključni cilj, ki ga bomo v zasledovali je, da mora SSMONG imeti v lasti takšna stanovanja, ki so z vidika uporabe in stroškov vzdrževanja za njegovo poslovanje najprimernejša. Za investicijsko vzdrževanje se bo namenilo okvirno 150.000 EUR.

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

### 3.6 Ostale aktivnosti povezane s premoženjem SS MONG

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

Drugi udeleženci v teh postopkih pogosto nasprotujejo ureditvi razmerij iz najrazličnejših razlogov.

Tudi v letu 2025 si bo SS MONG še naprej prizadeval za odprodajo takšnih zemljišč ali pa za ureditev lastniških razmerij.





## 4 ZAKLJUČEK

Pri načrtovanju posameznih aktivnosti delovanja smo z namenom zagotavljanja stabilnosti poslovanja, temeljito analizirali prihodke in odhodke. Optimalna razporeditev prihodkov in odhodkov bo zagotavljala višji nivo delovanja SS MONG ter realizacijo številnih razvojnih ciljev v smeri reševanja stanovanjske problematike občanov MONG.

Z ustreznim prilagajanjem aktov poslovanja Sklada bomo temu omogočili izvajanje dodatnih aktivnosti, s katerimi bomo občanom lahko olajšali reševanje stanovanjske problematike tudi v okviru individualnih projektov.

Glede na priložnosti, ki bi se v tem letu na področju stanovanjske gradnje pojavile po sprejetju predmetnega dokumenta, bo SSMONG pripravil ustrezen predlog rebalansa finančnega načrta, temu pa bo sledila uskladitev proračuna MONG in SSMONG.

V Novi Gorici, nov. 2023

Direktor SS MONG:  
Peter Jan, univ. dipl. prav.



*Priloge:*

1. *Tabela finančnega načrta SS MONG za leto 2025*