

STANOVANJSKI SKLAD

Mestne občine Nova Gorica – javni sklad  
Trg Edvarda Kardelja 1  
SI – 5000 Nova Gorica

Tel: +386 5 3350 191  
E – pošta: [info@ssmong.si](mailto:info@ssmong.si)  
Spletna stran: [www.ssmong.si](http://www.ssmong.si)

# Poslovno finančni načrt Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za leto 2021







## *Kazalo vsebine*

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>UVODNA POJASNILA</b>                                | <b>2</b>  |
| 1.1.     | Predstavitev SS MONG                                   | 2         |
| 1.2.     | Vizija in poslanstvo SS MONG                           | 3         |
| 1.3.     | Opis organiziranosti – organizacijska shema SS MONG    | 4         |
| 1.4.     | Opis dejavnosti SS MONG                                | 4         |
| 1.5.     | Opis okolja v katerem SS MONG deluje                   | 5         |
| <b>2</b> | <b>PLAN DELA V LETU 2021</b>                           | <b>9</b>  |
| 2.1      | Razvojni cilji v letu 2021                             | 9         |
| 2.2      | Novogradnje in nakup stanovanj v letu 2021             | 10        |
| 2.3      | Investicijsko vzdrževanje v letu 2021                  | 10        |
| 2.4      | Ostale aktivnosti povezane s premoženjem sklada        | 11        |
| 2.5      | Razvoj zaposlenih v letu 2021                          | 11        |
| <b>3</b> | <b>ZAKLJUČEK</b>                                       | <b>12</b> |
| <b>4</b> | <b>FINANČNI NAČRT ZA LETO 2021 S POJASNILI</b>         | <b>13</b> |
| 4.1      | Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja | 13        |
| 4.2      | Prihodki   | 13        |
| 4.3      | Nedavčni prihodki                                      | 13        |
| 4.4      | Kapitalski prihodki                                    | 14        |
| 4.5      | Transforni prihodki                                    | 14        |
| 4.6      | Odhodki  | 14        |
| 4.7      | Tekoči odhodki   | 14        |
| 4.8      | Tekoči transferi                                       | 15        |
| 4.9      | Investicijski odhodki                                  | 15        |



# 1 UVODNA POJASNILA

Poslovni in finančni načrt javnega Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju: SS MONG) predstavlja vsebinsko oziroma programsko podlago za izvajanje temeljnih nalog sklada, ki so določene že v samem Odloku o ustanovitvi sklada<sup>1</sup>. Pri pripravi poslovnega in finančnega načrta za leto 2021 izhajamo iz realnih možnosti samega Stanovanjskega sklada in ustanoviteljice MONG. Projekcija prihodkov in odhodkov je utemeljena na osnovi rezultatov za leto 2020 in odvijanja poslovnih dogodkov ter okoliščin v prvih mesecih leta 2021.

## 1.1. Predstavitev SS MONG

SS MONG je osrednja neprofitna lokalna institucija, ki je zadolžena za izvajanje oziroma uresničevanje stanovanjske politike v Mestni občini Nova Gorica, s temeljno zadolžitvijo izvajati lokalni stanovanjski program ter vse upravne naloge in postopke na stanovanjskem področju iz pristojnosti Mestne občine Nova Gorica.

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <i>Popolni naziv sklada:</i>     | Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica - javni sklad  |
| <i>Kratki naziv sklada:</i>      | Stanovanjski sklad Nova Gorica  |
| <i>Sedež sklada:</i>             | Trg Edvarda Kardelja 1, SI-5000 Nova Gorica   |
| <i>Telefon:</i>                  | +386 5 3350 191   |
| <i>E-pošta:</i>                  | <a href="mailto:info@ssmong.si">info@ssmong.si</a>  |
| <i>Spletna stran:</i>            | <a href="http://www.ssmong.si/">http://www.ssmong.si/</a>   |
| <i>ID za DDV:</i>                | SI 24822868   |
| <i>Matična številka:</i>         | 5921279000  |
| <i>TRR pri Banki Slovenije:</i>  | namenska sredstva: 01284 - 6520972769,<br>sredstva za delo: 01284 - 6959448271,<br>rezervni sklad: 01284 – 6000000028 |
| <i>Namensko premoženje:</i>      | 18.377.395,86 € na dan: 31.12.2020  |
| <i>Direktor:</i>                 | Matjaž Kompara  |
| <i>Predsednica NS:</i>           | Erika Lojk  |
| <i>Namestnik predsednice NS:</i> | Dušan Bizjak  |
| <i>Ostali člani NS:</i>          | Aleš Velikonja<br>Marko Mikulin<br>Matjaž Beltram   |

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

<sup>1</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).



Mestne občine Nova Gorica. Sklad tudi skrbi, da z ustrežno stanovanjsko oskrbo prispeva k varstvu družin, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva ter spodbuja stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

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 materialnimi možnostmi.**

## 1.2. Vizija in poslanstvo SS MONG

*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.

Z ustrežno stanovanjsko politiko in pravim strateškim gospodarskim razvojem bo Nova Gorica postala mesto, ki bo v sanjah vsakega mladega izobraženega prebivalca Slovenije.

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.

***POSLANSTVO** 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 preiščljeno 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.

***VREDNOTE** družbe so pravzaprav 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 bodo pravzaprav skupek vrednot sodelavcev, ki bodo v veliki meri določale tudi vrednote vodstva sklada. Učinek vodenja na podlagi vrednot je, da vsak sodelavec sam od sebe dela to, kar bi sicer vodja

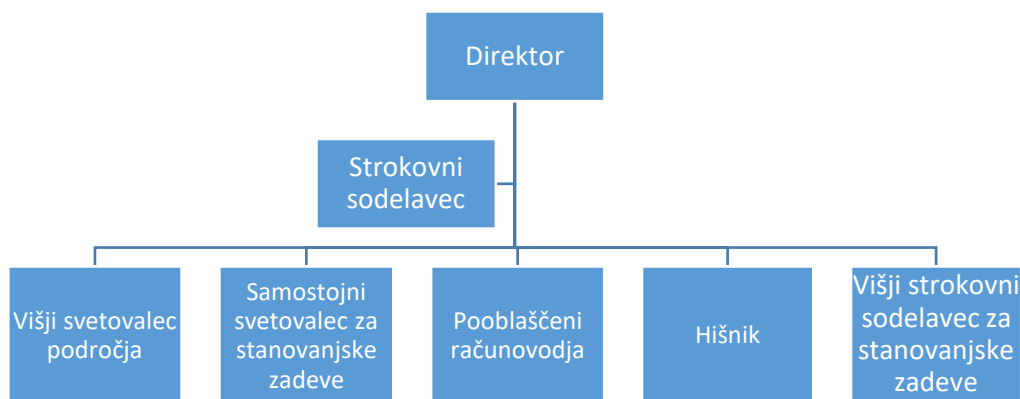


od njega zahteval, vendar bo to delal zaradi lastnega prepričanja. Na Stanovanjskem skladu pri izvajanju nalog sledimo naslednjim osnovnim vrednotam:

- Poštenost in odgovornost;
- Timsko delo;
- Ustvarjalnost in inovativnost;
- Fleksibilnost;
- Kakovost, učinkovitost in zanesljivost;
- Znanje in strokovnost.

### 1.3. Opis organiziranosti – organizacijska shema SS MONG

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Stanovanjskega sklada MONG določa 7 delovnih mest. Na dan 1.1.2021 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, ki se financirajo iz proračuna Mestne občine Nova Gorica.



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.

### 1.4. Opis dejavnosti SS MONG

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

- gospodari s stanovanji in stanovanjskimi hišami (namensko stanovanjsko premoženje);
- kontinuirano zagotavlja sredstva za izgradnjo ali nakup stanovanj in stanovanjskih hiš (večanje namenskega stanovanjskega premoženja);
- 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 stanovanja in stanovanjske hiše v najem;
- določa in spremlja višino najemnin za vsa stanovanja;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo;
- investira v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- gradi stanovanja za trg (tržna gradnja);
- posluje z nepremičninami;



- 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.

SS MONG med svoje temeljne naloge šteje tekoča in investicijska vzdrževanja stanovanjskega fonda, ki mu je zaupan. V svoji lasti ima 381 stanovanj (na dan 01.01.2021). Stanovanja so razpršena po celotni Mestni občini Nova Gorica. Največ stanovanj ima v mestu Nova Gorica.

| Naselje     | Število stanovanj |
|-------------|-------------------|
| Nova Gorica | 283               |
| Solkan      | 17                |
| Trnovo      | 1                 |
| Grgar       | 7                 |
| Čepovan     | 8                 |
| Šempas      | 19                |
| Dornberk    | 16                |
| Branik      | 2                 |
| Prvačina    | 28                |
| Skupaj      | 381               |

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>.

### 1.5. Opis okolja v katerem SS MONG deluje

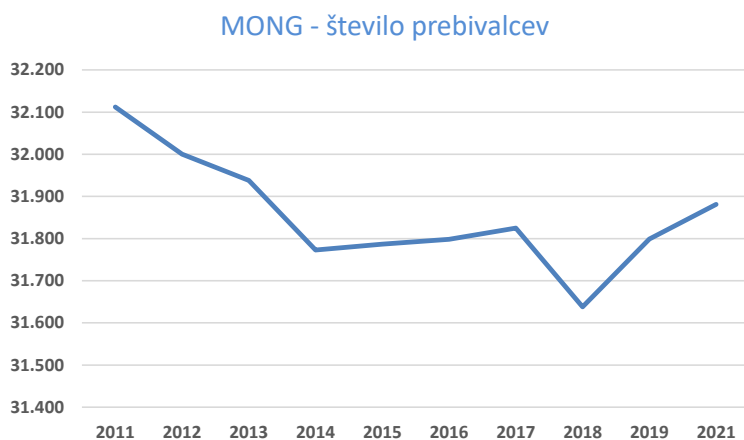
SS MONG je **neprofitna organizacija lokalnega značaja**, ki ima temeljno nalogo na čim boljši način in v čim večjem deležu zadostiti oziroma zadovoljiti potrebe:

- 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.

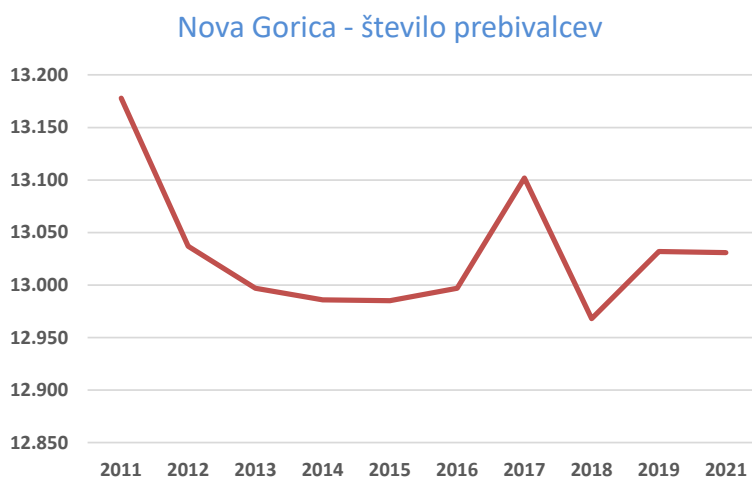
Pri uresničevanju svojega poslanstva mora Stanovanjski sklad delovati v **skladu z določili pozitivne zakonodaje**: *Zakon o javnih skladih, Stanovanjski zakon, Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, Zakon o javnem naročanju, Zakon o splošnem upravnem postopku, Zakon o varstvu osebnih 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 materialnimi možnostmi**.



Pri snovanju programa dela za leto 2021 nikakor ne moremo mimo dejstva, da se je število prebivalcev v **MONG** kakor tudi v samem mestu Nova Gorica od leta 2011 zmanjševalo<sup>2</sup>, pri čemer je v zadnjih dveh letih opaziti na nivoju MONG pozitiven trend navzgor.



Zmanjševanje števila prebivalstva je posledica **negativne prirasti** prebivalstva na račun **rojstev in smrti** ter **negativne selitvene prirasti** z drugimi slovenskimi občinami. Zmanjševanje bi bilo še večje, če MONG ne bi imel pozitivne selitvene prirasti s tujino. To je tudi eden ključnih vzrokov pozitivnega trenda rasti prebivalstva v zadnjih dveh letih.



V MONG je nadpovprečno velik delež starejše populacije nad 65 let. Ta populacija predstavlja kar 23,8% celotne populacije in iz leta v leto postopno narašča oziroma se bo ta trend v bodoče še povečeval sploh, če ne bo prišlo v sami občini do temeljitih **sprememb na področju gospodarske in stanovanjske politike**. Zaskrbljujoče je, da se delež populacije v kateri je delovno aktivno prebivalstvo zmanjšuje.

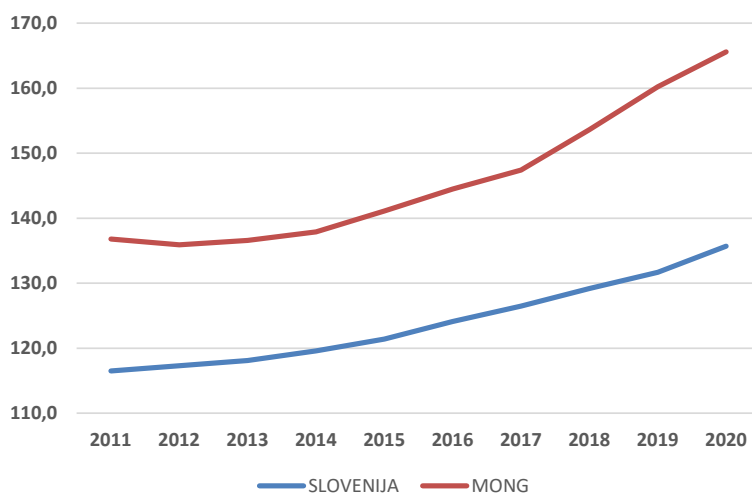
Za Slovenijo je značilno, da ima od sredine leta 2003 več starega kot mladega prebivalstva. Indeks staranja, ki predstavlja razmerje med številom oseb, starih 65 ali več let, in številom oseb, mlajših od 15 let znaša v letu 2020 135,7. To pomeni, da na 100 oseb, mlajših od 15 let, v državi prebiva 136 oseb, starih 65 ali več let. Za MONG je ta indeks še slabši. V letu 2020 znaša ta indeks 165,6.

<sup>2</sup> SiStat





## Indeks staranja



V letu 2018 je bilo v občini 12.866 gospodinjstev. Povprečna velikost gospodinjstva je 2,4.

| Število gospodinjstev po letih v MONG | 2011   | 2015   | 2018   |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|
| 1 član                                | 4.416  | 4.358  | 4.288  |
| 2 člana                               | 3.143  | 3.299  | 3.303  |
| 3 člani                               | 2.453  | 2.385  | 2.361  |
| 4 člani                               | 2.071  | 1.909  | 1.958  |
| 5 članov                              | 586    | 656    | 624    |
| 6 + članov                            | 352    | 337    | 332    |
| MONG - skupaj                         | 13.021 | 12.944 | 12.866 |

Žal podatki za leta 2019 in 2020 niso dostopni vendar glede na ostale podatke o gibanju prebivalstva lahko predpostavimo, da se povprečna velikost družine v MONG ni bistveno spremenila glede na predhodna leta.

V Sloveniji je bilo v letu 2019 zaključenih 1,6 stanovanj na 1000 prebivalcev. V MONG je ta vrednost 0,8. Če vzamemo za primerjavo sosednjo občino Ajdovščina je ta vrednost 1,5, v Mestni občini Ljubljana pa je ta vrednost 1,6.

Tudi MONG se sooča s problemom velikega števila nenaseljenih in praznih stanovanj. Po podatkih SiStatje je bilo v letu 2018 v MONG **praznih ali nezasedenih stanovanj 2317**. Žal z novejšimi podatki ne razpolagamo, vendar je za pričakovati, da se te številke v letu 2020 niso bistveno spremenile. Če so v sklopu navedene številke tudi stare opuščene stanovanjske zgradbe po posameznih vaseh v ruralnem območju občine, je zaskrbljujoče dejstvo, da je v samem mestu Nova Gorica, ki je bilo zgrajeno po letu 1947 po statističnih podatkih 806 praznih stanovanj.

Po naših ocenah so glavni vzroki za tolikšno število praznih ali nezasedenih stanovanj naslednji:

- visoki stroški in zapleteni upravni postopki za obnovo starejših stanovanjskih objektov v zaščitenejših vaških jedrih;
- trenutna monetarna politika bank je pripeljala do tega, da so stanovanjski objekti postali predmet naložbe in ne predmet reševanja stanovanjske problematike;
- neustrezna davčna zakonodaja na področju posedovanja nepremičnin;
- neustrezna davčna zakonodaja na področju storitev povezanih z oddajanjem stanovanj v najem; S strani države mora biti ta dejavnost ustrezno stimulirana s pravilno davčno zakonodajo. Če ima nekdo ogromno nepremičnin (stanovanjskih enot), mora plačevati ustrezen progresivni davek, ki



je odvisen od števila nepremičnin ter zasedenosti nepremičnin. To pomeni, da je v primeru oddaje stanovanjske nepremičnine v najem, davek nižji. Najbolj obdavčeni morajo biti stanovanjski objekti, ki so prazni. Oddajo stanovanjske nepremičnine v najem se dokazuje z najemno pogodbo in prijavo stalnega bivališča najemnika na tej nepremičnini.

| <b>Leto 2018</b>             | <b>Stanovanja</b> | <b>Naseljena stanovanja</b> | <b>Nenaseljena stanovanja</b> |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <i>MONG</i>                  | 13338             | 11021                       | 2317                          |
| <i>Ajševica</i>              | 110               | 86                          | 24                            |
| <i>Banjšice</i>              | 129               | 82                          | 47                            |
| <i>Bate</i>                  | 84                | 55                          | 29                            |
| <i>Branik</i>                | 344               | 281                         | 63                            |
| <i>Brdo</i>                  | 32                | 23                          | 9                             |
| <i>Budihni</i>               | 15                | 12                          | 3                             |
| <i>Čepovan</i>               | 196               | 115                         | 81                            |
| <i>Dornberk</i>              | 294               | 234                         | 60                            |
| <i>Draga</i>                 | 29                | 21                          | 8                             |
| <i>Gradišče nad Prvačino</i> | 144               | 116                         | 28                            |
| <i>Grgar</i>                 | 329               | 252                         | 77                            |
| <i>Grgarske Ravne</i>        | 71                | 46                          | 25                            |
| <i>Kromberk</i>              | 721               | 623                         | 98                            |
| <i>Lazna</i>                 | 15                | 7                           | 8                             |
| <i>Loke</i>                  | 99                | 87                          | 12                            |
| <i>Lokovec</i>               | 196               | 102                         | 94                            |
| <i>Lokve</i>                 | 108               | 43                          | 65                            |
| <i>Nemci</i>                 | 14                | 11                          | 3                             |
| <i>Nova Gorica</i>           | 6063              | 5257                        | 806                           |
| <i>Osek</i>                  | 161               | 118                         | 43                            |
| <i>Ozeljan</i>               | 279               | 235                         | 44                            |
| <i>Potok pri Dornberku</i>   | 46                | 40                          | 6                             |
| <i>Preserje</i>              | 167               | 138                         | 29                            |
| <i>Pristava</i>              | 151               | 130                         | 21                            |
| <i>Prvačina</i>              | 434               | 363                         | 71                            |
| <i>Ravnica</i>               | 90                | 72                          | 18                            |
| <i>Rožna Dolina</i>          | 416               | 348                         | 68                            |
| <i>Saksid</i>                | 34                | 32                          | 2                             |
| <i>Solkan</i>                | 1233              | 1052                        | 181                           |
| <i>Spodnja Branica</i>       | 37                | 29                          | 8                             |
| <i>Stara Gora</i>            | 63                | 55                          | 8                             |
| <i>Steske</i>                | 16                | 11                          | 5                             |
| <i>Šempas</i>                | 402               | 336                         | 66                            |
| <i>Šmaver</i>                | 5                 | 0                           | 5                             |
| <i>Šmihel</i>                | 111               | 88                          | 23                            |
| <i>Tabor</i>                 | 68                | 51                          | 17                            |
| <i>Trnovo</i>                | 190               | 130                         | 60                            |
| <i>Vitovlje</i>              | 183               | 153                         | 30                            |
| <i>Voglarji</i>              | 67                | 39                          | 28                            |
| <i>Zalošče</i>               | 133               | 109                         | 24                            |
| <i>Podgozd</i>               | 21                | 16                          | 5                             |
| <i>Dragovica</i>             | 18                | 14                          | 4                             |
| <i>Sveta Gora</i>            | 1                 | 0                           | 1                             |
| <i>Pedrovo</i>               | 19                | 9                           | 10                            |



## 2 PLAN DELA V LETU 2021

Tudi v letu 2021 se bodo aktivnosti SS MONG izvajale in nadaljevale skladno z aktivnostmi Nacionalnega stanovanjskega programa 2015 – 2025 in Stanovanjskega programa SS MONG za leto 2020-23, 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 energetske sanacije;
- Informiranje in izobraževanje najemnikov o pravilnem gospodarjenju z najetim stanovanjem;
- Preverjanje najemnikov;
- Vzpostavitev plačilne discipline;
- Usklajevanje najemnin s stroški;
- Pridobivanje nepovratnih spodbud;
- Optimizacija in izboljšanje poslovanja.

### 2.1 Razvojni cilji v letu 2021

SS MONG se bo v letu 2021 zavzemal za čim učinkovitejše zadovoljevanje stanovanjskih potreb občanov, ki živijo na območju MONG. Kljub vsemu bo moral pri snovanju aktivnosti 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 potrebe socialno ogroženih kategorij prebivalstva, ki se bodo dajala v najem za neprofitno najemnino. To bomo dosegli z novogradnjo kot samostojni investitor, v sodelovanju s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije in zasebnimi investitorji ter z nakupom že zgrajenih stanovanj predvsem na območju mesta Nove Gorice;
- Zagotavljanjem novih dodatnih oskrbovanih stanovanj za potrebe starejšega prebivalstva. Dodatne kapacitete bomo zagotovili z novogradnjo novih stanovanj v sodelovanju z zasebnim investitorjem;
- Sanacijo obstoječih stanovanj tako energetske kot tudi funkcionalno sanacijo starih stanovanj;
- Finančne spodbude občanom za individualno reševanje stanovanjskih problematike.

Glede na možnost časovne izvedbe posameznih investicij se bo v obravnavanem obdobju tega plana, vrednost stvarnega premoženja sklada povečala skladno s predvidenimi investicijskimi aktivnostmi. Za izvedbo novih investicij bo sklad črpal finančna sredstva iz lastnih virov in virov občine. Lastne vire si bo zagotovil skozi tekoče poslovanje kot tudi z najemanjem ugodnih kreditov (SID banka, SSRS, ...). Pri posameznih novogradnjah se bo stanovanjski sklad prijavil 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. Glede na okoliščine povezane z ukrepi omejevanja širitve nalezljive bolezni COVID – 19, se bomo pri investicijskem vzdrževanju osredotočili predvsem na tiste stanovanjske objekte, ki bodo v danem trenutku prazni zaradi odselitve najemnika. V času razglašene epidemije bomo v naseljeni stanovanjih izvajali zgolj nujne intervencijske posege. V primeru, da bo tekom leta prišlo do preklica epidemije, bomo pristopili k sistematičnemu pregledu posameznih stanovanjskih enot ter pripravili načrt najnujnejših investicijsko vzdrževalnih posegov v skladu z razpoložljivim letnim proračunom.



V zvezi z investicijskim vzdrževanjem obstaja tveganje, da bo moral SS MONG financirati sanacijo fasade in strehe na zgradbi z naslovom Vojkova 105 v višini cca 85.000€. Glede navedenega se pričakuje v letu 2021 pravnomočno odločitev v sodni zadevi.

## 2.2 Novogradnje in nakup stanovanj v letu 2021<sup>3</sup>

| Novogradnja 2021   |                          |
|--|--------------------------|
| Opis   | Vrednost (€)<br>brez DDV |
| <i>Streliška 10; PGD, PZI, rušitev in gradnja 11 stanovanj</i>           | 500.000                  |
| <i>Erjavčeva 39 (soinvestorstvo); gradnja 4 stanovanj</i>                | 395.000                  |
| <i>Korn - oskrbovana stanovanja; arhitekturni natečaj, IZP, DGD, PZI</i> | 100.000                  |

V štiriletnem programu SSMONG smo predvideli v vsakem poslovnem letu nakup dveh stanovanjskih enot. Zaradi omejenih finančnih virov načrtovanih s strani ustanoviteljice MONG in trenutnega gibanja cen nepremičnin, v letu 2021 ne načrtujemo aktivnega iskanja rabljenih stanovanj. To nikakor ne pomeni, da ne bomo izkoristili morebitne ugodne priložnosti, ki bi se lahko pojavila v dani situaciji na trgu. Za nakup rabljenih stanovanjskih enot je v poslovno finančnem planu predvideno 200.000€, ki pa jih bomo v prvi vrsti namenili za rentni odkup stanovanj. V ta namen bomo v letu 2021 pripravili tudi ustrezen razpis.

## 2.3 Investicijsko vzdrževanje v letu 2021<sup>3</sup>

Na področju investicijskega vzdrževanja v obstoječe stanovanjske objekte bomo v letu 2021 izvajali aktivnosti na tistih stanovanjskih objektih, ki so najbolj potrebni obnove. Pri obnavljanju starejših objektov, kjer so potrebni posegi v konstrukcijo objekta bomo najprej preučili 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 bodoče zasledovali je, da mora SSMONG imeti v lasti takšna stanovanja, ki so z vidika uporabe in stroškov vzdrževanja za njegovo poslovanje najprimernejša.

| Sanacijska dela 2021                                  |                          |
|---|--------------------------|
| Opis  | Vrednost (€)<br>brez DDV |
| <i>Investicijsko vzdrževanje posameznih stanovanj</i> | 100.000                  |
| <i>Vzdrževanje skup.delov (rez.sklad)</i>             | 120.000                  |
| <i>Ozeljan 2 (energetska sanacija)</i>                | 133.400                  |

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.

<sup>3</sup> Ocenjene vrednosti so brez DDV



Posebno pozornost bomo namenili tako imenovanemu strokovnemu nadzoru izvedbe del, saj nas izkušnje iz preteklosti opozarjajo, da moramo gradbenemu nadzoru izvajanja gradbenih del oziroma kakovosti izvedbe s pogodbo dogovorjenih del nameniti posebno skrb. V skladu z določili zakonodaje bomo poiskali kompetentne nadzornike in jih s pogodbo vezali, da bodo prevzeli odgovornost za pooblastila, ki jim jih bomo dodelili.

## 2.4 Ostale aktivnosti povezane s premoženjem sklada

SS MONG ima še vedno v lasti najrazličnejše nepremičnine natančneje zemljišča (atriji, zelenice, skupne površine več etažnih objektov, ...), ki so funkcionalna zemljišča posameznega stanovanja ali celotne stavbe, ki pa niso v lasti SS MONG. V letu 2021 si bo SS MONG prizadeval odprodajo takšnih zemljišč ali za ureditev lastniških razmerij.

SS MONG si bo v letu 2021 prizadeval za odprodajo tistih nepremičnin, ki so predvsem z vidika stanja in vzdrževanja neprimerna za delovanje stanovanjskega sklada kot so npr:

- Hiša na lokaciji Banjšice 8;
- Stanovanjska enota na lokaciji Gradišče nad Prvačino 95;

V letu 2021 bomo izpeljali razpis za subvencioniranje obrestne mere in stroškov najemanja kreditov za reševanje stanovanjske problematike. Z njim bomo poskušali spodbuditi individualno stanovanjsko gradnjo ter obnovo starejših stanovanjskih hiš predvsem na podeželju. Sredstva za navedeni razpis v višini 100.000€ se bodo pridobila iz proračuna MONG.

## 2.5 Razvoj zaposlenih v letu 2021

V letih 2021 ne načrtuje dodatna zaposlitev.

Sredstva za delovanje (tekoči transferi namenjeni za plače, povračila stroškov in druge prejemke zaposlenih ter materialne stroške delovanja) SS MONG-u zagotavlja ustanovitelj v proračunu za leto 2021 Mestne občine Nova Gorica.

Poleg navedenega nameravamo v letu 2021 trenutno zaposlene sodelavce ustrezno izobraževati v okviru posameznih vsebin dela (računovodstvo, informatika, pravna služba, služba za javna naročila, usposabljanje za točkovanje stanovanj...), v kolikor bodo razmere to dopuščale glede na trenutno razglašeno epidemijo širjenja nevarnega virusa COVID-19.

V letu 2021 bo SS MONG izvedel določena vlaganja v posodobitev informacijske opreme tako programske kot strojne. Za posodobitev strojne opreme (zamenjava starejših računalnikov in nakup raznih računalniških dodatkov) bomo namenili 3.000€.

V podporo poslovanju bomo v letu 2021 pričeli s projektom implementacije programske opreme namenjene upravljanju stanovanjskih skladov. Za nakup licenc, prenos podatkov in izobraževanje zaposlenih načrtujemo v letu 2021 znesek v višini 6.000€. Poleg namenske programske opreme bomo v letu 2021 izvedli še zamenjavo določenih pisarniških programskih paketov, za katere se s strani proizvajalcev ne ponuja več podpora in ustrezne varnostne nadgradnje. Za ta namen bomo predvideli 1.000 €.



### 3 ZAKLJUČEK

Finančni načrt za leto 2021 je kljub okoliščinam razglašene epidemije širitve nevarnega virusa COVID-19 ambiciozno in razvojno naravnano. Pri pripravi finančnega načrta za leto 2021 smo v prvi vrsti sledili programu SS MONG za obdobje 2020 – 2023 ter usmeritvam ustanovitelja, ki so izhajale iz sprejetega proračuna MONG za leto 2021. Ob 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 ustrezno spremembo aktov poslovanja SS MONG bomo stanovanjskemu skladu omogočili izvajanje dodatnih aktivnosti, s katerimi bomo občanom lahko olajšali reševanje stanovanjske problematike tudi v okviru individualnih projektov. V največji meri se bo to odražalo na podeželju pri novogradnjah ali obnovah starejših stanovanjskih objektov.

V začetni fazi priprave proračuna MONG se je za reševanje stanovanjske problematike predvidelo še 405.000€ denarnih sredstev za projekte kot so izgradnja neprofitnih stanovanj v Grgarju, izgradnja oskrbovanih stanovanj ob Kornu, itd.. Zaradi priložnosti uveljavljanja predkupne pravice MONG pri prodaji dela objekta Kemometal, se je v sprejetem proračunu MONG za leto 2021 (sprejet februarja 2021) predvidelo zgoraj navedenih 405.000 uporabiti za nakup dela objekta Kemometal. Po uveljavitvi predkupne pravice, naj bi občina kasneje prenesla nepremičnino v vrednosti 405.000€ na SSMONG z namenom, da se na tej lokaciji zgradijo stanovanja. V mesecu marcu 2021, ko je bil rok za uveljavitev predkupne pravice, do uveljavitve le te ni prišlo. Glede na takšen razplet dogodkov in časovni zamik med pripravami obeh proračunov, SSMONG v tem proračunu ne obravnava prvotno predvidenih 405.000€ proračunskih sredstev danih s strani MONG, niti povečanje namenskega premoženja na račun prenosa nepremičnin Kemometala na SSMONG.

V programu SS MONG za obdobje 2020 – 2023 je naveden tudi projekt izgradnje neprofitnih stanovanj v Grgarju. Realizacija projekta je bila vezana na »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020« s strani SSRS. Po informacijah s strani SSRS, se pripravlja podoben program, ki bo objavljen v sredini leta 2021. Ob objavi programa bo projekt Grgar postal ponovno aktualen tako za SS MONG kot tudi za SSRS.

Glede na priložnosti, ki se bodo v tem letu še pojavile na področju stanovanjske gradnje, bo SSMONG pripravil ustrezen predlog rebalansa finančnega načrta, s čimer bo izkoristil svoj potencial in trenutne priložnosti, ki se v danem trenutku pojavijo na trgu. Temu bo sledila uskladitev proračuna MONG in SSMONG.



## 4 FINANČNI NAČRT ZA LETO 2021 S POJASNILI

### 4.1 Načrtovani prihodki in odhodki ter rezultat poslovanja

|                                       | <i>Sprejeti plan 2021</i><br>(€) | <i>Rebalans plan 2021</i><br>(€) | <i>Indeks v %</i> |
|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| <i>Prihodki</i>                       | 2.448.050                        | 1.877.000                        | 77                |
| <i>Odhodki</i>                        | 3.527.377                        | 2.163.965                        | 61                |
| <i>Presežek/primanjkljaj</i>          | -1.079.327                       | -286.965                         | 25                |
| <i>Domače zadolževanje</i>            | 1.080.000                        | 0                                | 0                 |
| <i>Odplačilo domačega dolga</i>       | 105.000                          | 105.000                          | 100               |
| <i>Zmanjšanje sredstev na računih</i> | -104.327                         | -391.965                         | 355               |

SSMONG v letu 2021 načrtuje 286.965EUR presežka odhodkov nad prihodki, po odplačilu domačega dolga načrtuje zmanjšanje sredstev na računih 391.965 EUR. Posledica presežka odhodkov nad prihodki je zaradi realizacije vseh načrtovanih investicijskih projektov, predvsem začetek rekonstrukcije večstanovajske stavbe na naslovu Streliška 10 v Novi Gorici. Primanjkljaj prihodkov se prenese v breme splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2021. Rekonstrukcija se bo financirala delno iz lastnih sredstev SSMONG (v letu 2021) delno (v letu 2022) s pomočjo kredita najetega pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije oz. pri SID banki.

### 4.2 Prihodki

|                            | <i>Sprejeti plan 2021</i><br>(€) | <i>Rebalans plan 2021</i><br>(€) | <i>Indeks v %</i> |
|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| <i>Nedavčni prihodki</i>   | 706.000                          | 706.000                          | 100               |
| <i>Kapitalski prihodki</i> | 0                                | 110.000                          | 0                 |
| <i>Transforni prihodki</i> | 1.742.050                        | 1.061.000                        | 61                |

### 4.3 Nedavčni prihodki

SSMONG planira v letu 2021 nedavčne prihodke v višini 706.000 EUR, eanko kot v tekočem letu. Nedavčni prihodki so sestavljeni iz:

- Prihodki od premoženja, to je pobranih najemnin za neprofitna stanovanja v višini 695.000 EUR;
- Drugi nedavčni prihodki, to so predvsem prihodki iz naslova sodnih stroškov, zavarovalnih premij in drugih nepredvidenih prihodkov, v višini 11.000 EUR.



#### 4.4 Kapitalski prihodki

SSMONG planira v letu 2021 za 110.000 EUR kapitalskih prihodkov iz naslova prodaje zgradb in prostorov, to je prodaja stanovanjske hiše Banjšice 8 in v Gradišču nad Prvačino, v kolikor bodo epidemiološke razmere dopuščale izvedbo javne dražbe.

#### 4.5 Transforni prihodki

V letu 2021 SSMONG planira 961.000 EUR transference prihodkov iz proračuna Mestne občine Nova Gorica:

- Sredstva v višini 100.000 EUR za izvedbo javnega razpisa za subvencioniranje obrestne mere za najete stanovanjske kredite občanov, s ciljem reševanja njihove stanovanjske problematike;
- Sredstva v višini 230.000 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;
- Sredstva za subvencije stanarin po stanovanjskem zakonu v višini 236.000 EUR. O upravičenosti do subvencij neprofitnih in tržnih najemnin po Stanovanjskem zakonu odloča pristojni Center za socialno delo;
- Sredstva v višini 395.000 EUR za povečanje namenskega premoženja SSMONG. V večini predstavljajo to sredstva za obnovo stanovanj v večstanovanjski stavbi na naslovu Erjavčeva 39 v Novi Gorici, ali za predviden začetek gradnje večstanovanjskega objekta v Grgarju, začetka gradnje oskrbovanih stanovanj ob Kornu, pridobivanju stanovanj na trgu ali preko razpisov Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.

V letu 2021 SSMONG planira tudi 100.000 EUR subvencij Eko sklada iz namena subvencioniranja investicije v izgradnjo nizkoenergijske večstanovanjske stavbe na naslovu Prvačina 21b ter iz namena energetske sanacije večstanovanjskega objekta na naslovu Ozeljan 2 in nakupov toplotnih črpalk.

#### 4.6 Odhodki

|                       | Sprejet plan 2021 (€) | Rebalans Plan 2021 (€) | Indeks v % |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------|
| Tekoči odhodki        | 526.377               | 503.025                | 96         |
| Tekoči transferi      | 75.000                | 175.000                | 233        |
| Investicijski odhodki | 2.926.000             | 1.485.940              | 50         |

#### 4.7 Tekoči odhodki

V letu 2021 SSMONG planira 503.025 EUR tekočih odhodkov. Zmanjšanje tekočih odhodkov je na podlagi nižjih realiziranih tekočih odhodkov v preteklem letu.

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.





#### 4.8 Tekoči transferi

V letu 2021 SSMONG planira 175.000 EUR tekočih transferov in sicer 75.000 EUR subvencij tržnih najemnin po SZ-1 ter 100.000 EUR subvencij obrestne mere za najete stanovanjske kredite občanov.

#### 4.9 Investicijski odhodki

SSMONG planira v letu 2021 investicijske odhodke v višini 1.485.940 EUR. Pri tem se planira da bodo finančna sredstva zagotovljena iz lastnih virov, najetega dolgoročnega kredita pri SID banki oz. pri SSRS (črpanje prevedeno konec leta 2021 oz. v začetku leta 2022) ter iz virov proračuna MONG.

Projekti v letu 2021:

- Dokončanje energetske sanacije večstanovanjske stavbe na naslovu Ozeljan 2 v višini 133.440 EUR;
- Investicijska vzdrževanja v stanovanjih predvsem zamenjava stavbnega pohištva, obnova kopalnic ter druga popravila stanovanj v višini 100.000 EUR;
- Začetek rekonstrukcije večstanovanjske stavbe na naslovu Streliška 10; to je izdelava PZI in PGD, rušitev ter začetek gradnje v skupnem znesku 547.500 EUR;
- Začetek gradnje oskrbovanih stanovanj (pridobivanje dokumentacije) ob Kornu v višini 100.000 EUR v obliki javno zasebnega partnerstva;
- Nakup že zgrajenih stanovanj v mestnem jedru Nove Gorice v višini 200.000 EUR;
- Obnova neprofitnih stanovanj v večstanovanjski stavbi na naslovu Erjavčeva 39 v Novi Gorici v višini 395.000 EUR;
- Nakup računalnikov, računalniške opreme, licenc,... v skupni višini 10.000 EUR.

V Novi Gorici, marec 2021

Pripravila:  
Maja Šinigoj

Direktor SS MONG:  
Matjaž Kompara