



Stanovanjski sklad
Mestne občine Nova Gorica - javni sklad

Sprememba
Finančnega načrta in Programa dela
za leto 2025

FEB. 2025



Kazalo

1	UVODNA POJASNILA	3
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	6
1.7	Opis okolja, v katerem SS MONG deluje	7
1.8	Struktura fonda SS MONG	9
2	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2025	11
2.1	Načrtovani prihodki in odhodki ter načrtovan rezultat poslovanja v 2025	11
2.2	Prihodki	12
2.2.1	Nedavčni prihodki	12
2.2.2	Transferni prihodki	12
2.3	Odhodki	13
2.3.1	Tekoči odhodki	13
2.3.2	Tekoči transferi	14
2.3.3	Investicijski odhodki	14
3	PROGRAM DELA V LETU 2025	15
3.1	Splošno	15
3.2	Razvojni cilji v 2025	15
3.3	Nakup nepremičnin v 2025	16
3.4	Novogradnje v 2025	16
3.5	Investicijsko vzdrževanje v 2025	17
3.6	Ostale aktivnosti povezane s premoženjem SS MONG	17
4	ZAKLJUČEK	18



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«) predstavlja vsebinsko oziroma programsko podlago za izvajanje temeljnih nalog sklada, ki so določene v Odloku o ustanovitvi sklada¹. Stanovanjski program je bil pripravljen na podlagi določil Stanovanjskega zakona (SZ-1) in njegovih podzakonskih aktov.

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 2025 z dne 3.12.2024 (številka: 410-0013/2024-11) ter Proračunu Mestne Občine za leto 2025 (sprejet dne 19.12.2024, Odlok o proračunu Mestne občine Nova Gorica za leto 2025 objavljen v Uradnem listu, št. 109/2024. z dne 30.12.2024).

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 oprava.

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 institucija 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.

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.

¹Na 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).



<i>Polni naziv sklada:</i>	Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica - javni sklad
<i>Kratki naziv sklada:</i>	SS MONG ²
<i>Sedež sklada:</i>	Trg Edvarda Kardelja 1, SI-5000 Nova Gorica
<i>Telefon:</i>	+386 5 3350 191
<i>E-pošta:</i>	info@ssmong.si
<i>Spletna stran:</i>	https://ssmong.si
<i>ID za DDV:</i>	SI 24822868
<i>Matična številka:</i>	5921279000
<i>TRR pri Banki Slovenije:</i>	namenska sredstva: 01284 - 6520972769 sredstva za delo: 01284 - 6959448271 rezervni sklad: 01284 - 6000000028
<i>Direktor:</i>	Peter Jan
<i>Predsednik NS:</i>	Hinko Gajšek
<i>Namestnik predsednika NS:</i>	Matjaž Beltram
<i>Člani:</i>	Aleš Velikonja Darija Bratina Matevž Klobučar

² 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).

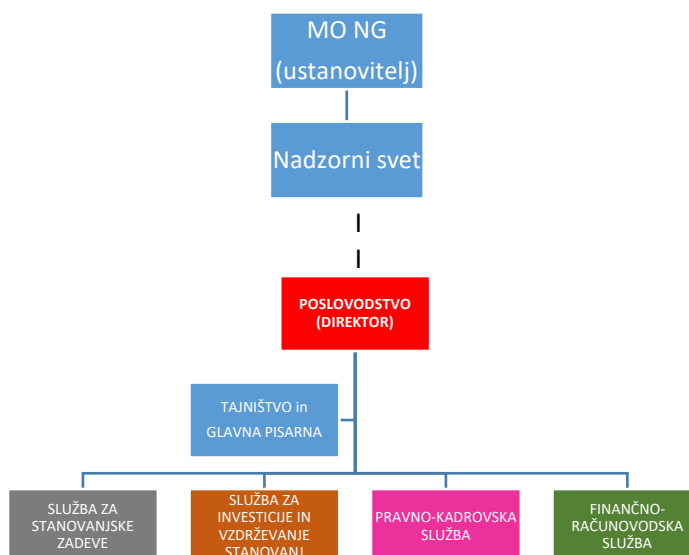


1.3 Opis organiziranosti – organizacijska shema SS MONG

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest iz decembra 2024 določa 13 delovnih mest. V decembru 2024 je bilo zaposlenih 6 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 (direktor), skupaj torej 7.

Obstoječe zaposlitve so potrebne (niso pa zadostne) za opravljanje vseh tekočih del in nalog SS MONG. Kadrovska struktura zaposlenih v obdobju izvajanja programa se bo prilagajala potrebam sprememb zakonodaje, kakor tudi izvajanju ostalih del in nalog. Pri organiziranosti je zlasti čutiti pomanjkanje strokovnega tehničnega kadra s področja investicij in vzdrževanja. Sklad je zato v decembru sprejel novo Sistemizacijo delovnih mest, s katero je predvidel drugačna, razvojno naravnana delovna mesta, ki se bodo lahko zasedla v prihodnjih letih, če bodo zagotovljena potrebna sredstva.

Organigram prikazuje organizacijsko strukturo na Skladu v času priprave tega poročila (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 iz decembra 2024 določa potencialno 13 delovnih mest. V decembru 2024 je bilo zaposlenih 6 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 (direktor), skupaj torej 7 (sedem). Kadrovska struktura zaposlenih v obdobju izvajanja programa se bo morala prilagajati potrebam sprememb zakonodaje, kakor tudi izvajanju ostalih del in nalog. Pri organiziranosti je zlasti čutiti pomanjkanje strokovnega tehničnega kadra s področja investicij in vzdrževanja. Sklad je zato v decembru sprejel novo Sistemizacijo delovnih mest, s katero je predvidel drugačna, razvojno naravnana delovna mesta, ki se bodo lahko zasedla v prihodnjih letih, ob zagotovitvi potrebnih sredstev. Konec leta 2024 je Sklad zapustil en sodelavec (hišnik), ki se ga ne bo neposredno nadomeščalo, dodatno je en sodelavec dolgotrajno bolniško odsoten, kar vse je potrebno ustrezno kadrovsko pokriti.

Sredstva za delovanje (tekoči transferi namenjeni za plače, povračila stroškov in druge prejemke zaposlenih ter materialne stroške delovanja) naj bi Skladu iz proračuna zagotavljal ustanovitelj, vendar jih, glede na sprejeti proračun, pokriva v znatnem delu Sklad sam. V letu 2025 se bo zaposlene sodelavce izobraževalo v okviru posameznih vsebin dela, kolikor le mogoče.



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.

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.

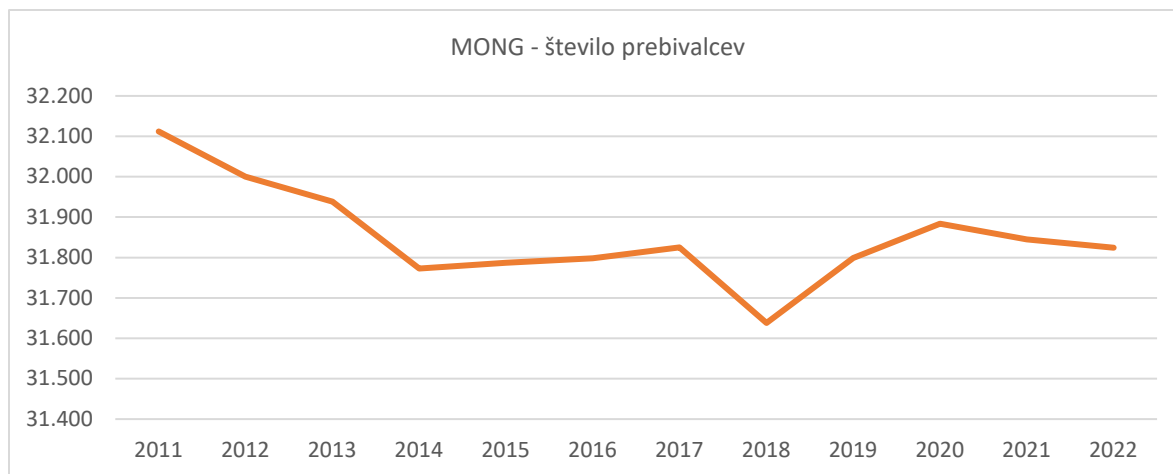
Stalno se dopolnjuje in nadgrajuje tudi naša lastna informacijska rešitev »ARCTUR«, kot podpora poslovanja delovanja sklada. Z njo se lajša delo zaposlenim ter obvladuje tveganje izgube podatkov in človeške napake.

1.7 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.

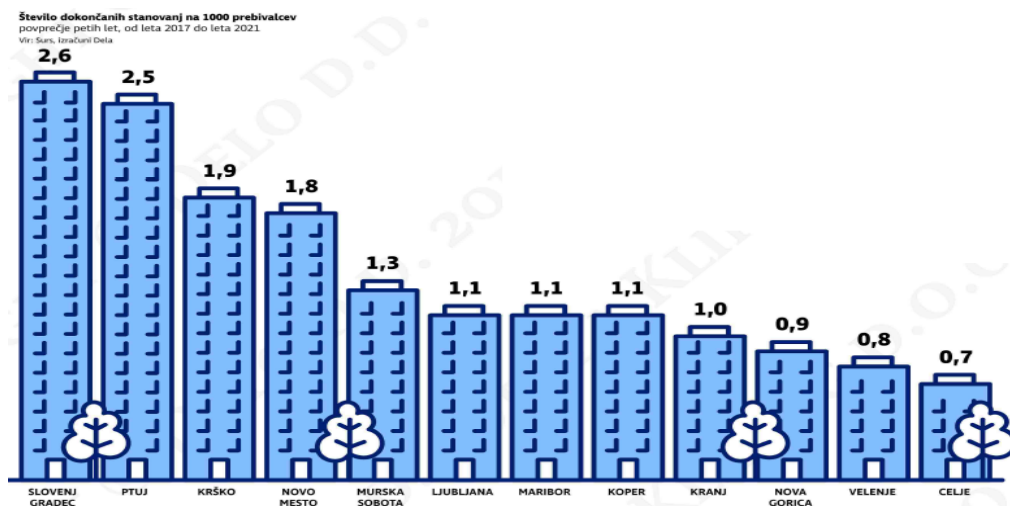
Najpomembnejši dejavnik okolja, v katerem deluje Sklad, je demografska struktura Mestne občine oziroma drugi statistično-demografski podatki, ki jih mora Sklad pri svojem delovanju nujno upoštevati.



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). Novejših podatkov v 2025 še ni na voljo.

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 izgrajenih 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.

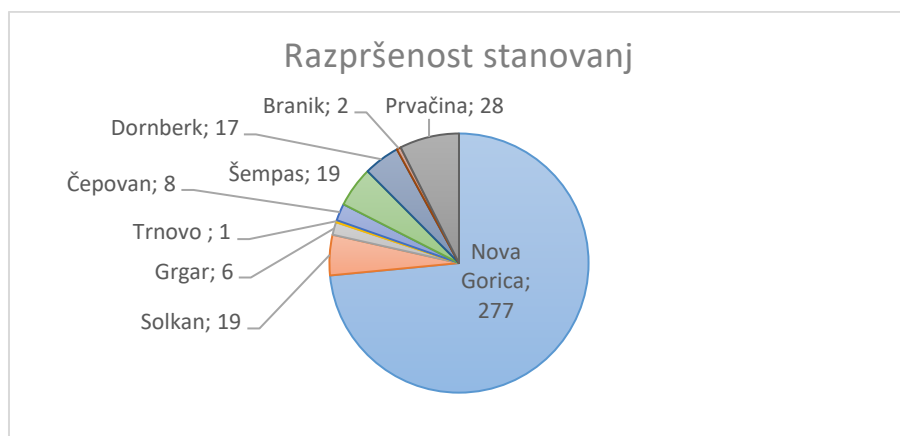
Dodatni razlogi so še visoki stroški in zapleteni upravni postopki za obnovo starejših stanovanjskih objektov v zaščiteneih vaških jedrih, neustrezna davčna zakonodaja na področju posedovanja nepremičnin ter neustrezna davčna zakonodaja na področju storitev povezanih z oddajanjem stanovanj v najem.

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. Sklad sodeluje pri načrtovanju novih ukrepov stanovanjske politike pri Ministrstvu za solidarno prihodnost.

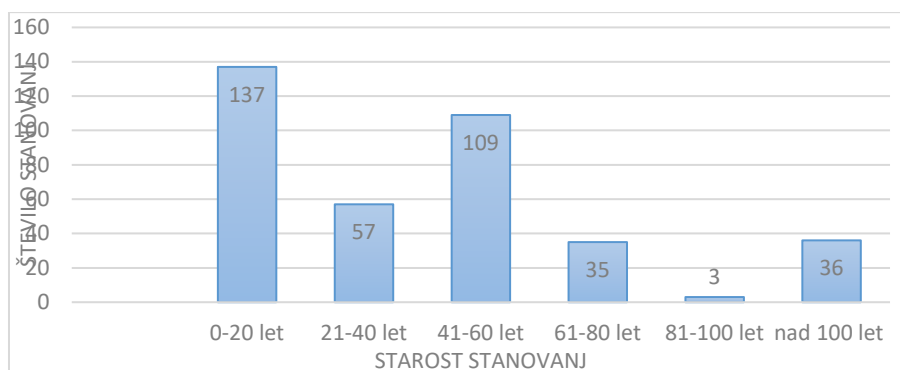
1.8 Struktura fonda SS MONG

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 377 stanovanj (december 2024). 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.

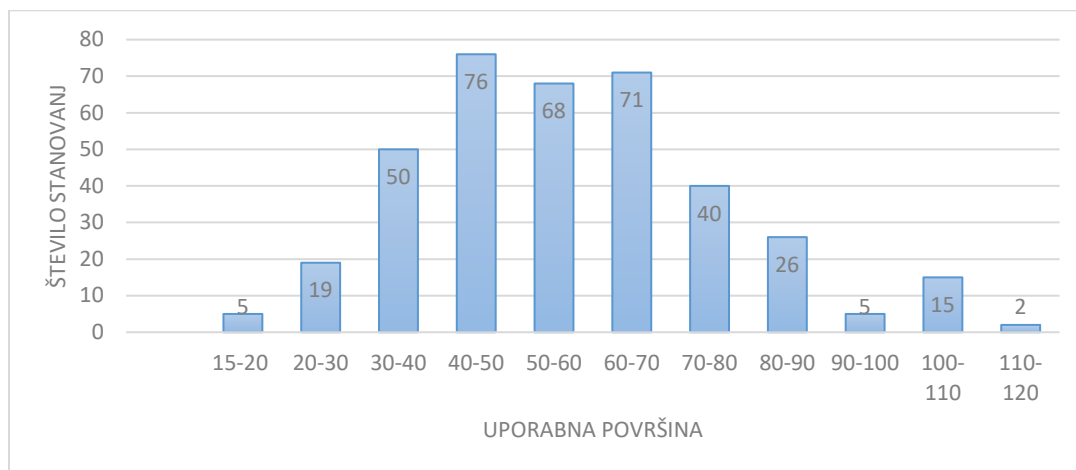


Glede na leto izgradnje so najstarejša stanovanja oziroma zgradbe, v katerih so stanovanja iz leta 1880, najnovejša stanovanja so v zgradbah, ki so bile zgrajene leta 2024.





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 m² do stanovanja velikost 116,48 m² v stanovanjskem bloku oziroma enodružinske hiše v velikosti 153,26 m².





2 FINANČNI NAČRT ZA LETO 2025

2.1 Načrtovani prihodki in odhodki ter načrtovan rezultat poslovanja v 2025

	NAZIV KONTA	REALIZACIJA 2023	Rebalans FN 2024	FN 2025	indeks
1	2	3	4	5	6=5/4
A	BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV				
I.	Prihodki	1.938.282	1.534.861	1.464.634	95,42
II.	Odhodki	1.921.159	3.199.040	3.046.934	95,25
III.	Presežek prihodkov nad odhodki (I-II)	17.123	-1.664.179	-1.582.300	95,08
B	RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB				
IV.	Prejeta vračila danih posojil	0	0	0	0
V.	Dana posojila	0	0	0	0
VI.	Prejeta minus dana posojila (IV-V)	0	0	0	0
C	RAČUN FINANCIRANJA				
VII.	Zadolževanje sklada	0	900.000	1.000.000	111,11
VIII.	Odplačilo dolga	18.158	30.000	7.000	23,33
IX.	Neto odplačilo dolga (VII-VIII)	-18.158	870.000	993.000	114,14
	PREJEMKI TEKOČEGA LETA (I+IV+VII)	1.938.282	2.434.861	2.464.634	101,22
	IZDATKI TEKOČEGA LETA (II+V+VIII)	1.939.317	3.229.040	3.053.934	94,58
X.	Povečanje/zmanjšanje sredstev na računih (I+IV+VII-II-V-VIII)	-1.035	-794.179	589.300	-74,20

V bilanci A- prihodkov in odhodkov načrtovani prihodki za leto 2025 znašajo 1.464.634 EUR in so za 1.582.300 EUR nižji od načrtovanih odhodkov.

V bilanci C-račun financiranja se načrtuje neto zadolževanje za 1.000.000 EUR za izvedbo rekonstrukcije večstanovanjske stavbe Streliška pot 10, odplačilo dolga se ocenjuje na 7.000 EUR, zato znaša neto zadolženost 993.000 EUR.

Primanjkljaj sredstev v višini 589.300 EUR se prenese v breme splošnega sklada med vire v bilanci stanja za leto 2025.



2.2 Prihodki

NAZIV KONTA	realizacija 2023	Rebalans FN 2024	Rebalans FN 2025	Indeks
	1	2	3	3=2/1
prihodki od obresti	24.150	37.134	37.134	100
prihodki od najemnin	816.438	950.000	950.000	100
drugi nedavčni prihodki	11.610	19.500	19.500	100
prihodki od prodaje osnovnih sredstev	3.817	0	0	0
transforni prihodki MONG	913.377	528.227	458.000	87
prejeta sredstva iz državnega proračuna-Kohezijski sklad	168.890	0	0	0
Skupaj prihodki	1.938.282	1.534.861	1.464.634	96

2.2.1 Nedavčni prihodki

SS MONG prihodke od najemnin v 2025 planira po načelu previdnosti v višini 950.000 EUR, torej enako kot v letu 2024. Višina najemnin se bo povečevala skladno z rastjo inflacije, v določenem obsegu pa tudi padala 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.

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 105.000 EUR za delo SSMONG, to so sredstva za plače zaposlenih v skladu s kadrovskim načrtom in dejansko zasedenostjo delovnih mest .
- Sredstva za subvencije neprofitnih najemnin po stanovanjskem zakonu v višini 250.000 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 123.000 EUR

2.3 Odhodki

NAZIV KONTA	realizacija 2023	Rebalans FN 2024	Rebalans FN 2025	Indeks
	1	2	3	3=2/1
tekoči odhodki	505.677	554.440	568.434	103
tekoči transferi	86.449	103.000	123.000	120
investicijski odhodki	1.329.033	2.541.600	2.355.500	93
skupaj odhodki	1.921.159	3.199.040	3.046.934	96

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 službene poti, tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov, odvetniške storitve, parcelacije, cenoitve,...) in drugi nepredvideni tekoči odhodki.

V letu 2025 SSMONG načrtuje 568.434 EUR tekočih odhodkov. Povečanje odhodkov je posledica povečanja mase za plače zaradi spremembe zakonodaje in indeksacije stroškov in izdatkov v višini 3%.

Finančna konstrukcija (stroški) delovanja SS MONG za leto 2025:

NAČRTOVANI STROŠKI ZA LETO 2025	
Stroški za delo SS MONG: Stroški za plače zaposlenih skupaj s prispevki delodajalcev za socialno varnost	261.159 EUR
Stroški za delovanje SS MONG: Stroški za blago in storitve (pisarniški material, računalniške storitve, zdravniški pregledi zaposlenih, telefon, elektronska pošta, poštnina, goriva in vzdrževanje z službenih vozil, izdatki za službene poti, strokovno izobraževanje zaposlenih, stroški sejnin, plačila po podjemnih pogodbah, odvetniške storitve, nakup pisarniške in računalniške opreme)	52.000 EUR
SKUPNI STROŠKI ZA DELOVANJE	313.159 EUR
NAČRTOVANI PRIHODKI ZA LETO 2025	
Prejeta sredstva iz občinskega proračuna MONG za delo	105.000 EUR
Primanjkljaj sredstev za delovanje, ki se pokrije iz lastnih sredstev	208.159 EUR

*Eno od revizijskih priporočil (S. Krese, januar 2025) je bilo, da se med tekočimi odhodki ločeno prikaže stroške poslovanja Sklada, zaradi česar je bila pripravljen tudi ta ločen prikaz.



2.3.2 Tekoči transferi

V letu 2025 SS MONG načrtuje 123.000 EUR tekočih transferjev na račun subvencioniranja tržne 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 2.355.500 EUR. Pri tem se načrtuje, da bodo finančna sredstva zagotovljena iz lastnih virov, najetega dolgoročnega kredita pri komercialni banki v Republiki Sloveniji v višini 1.000.000 EUR za rekonstrukcijo večstanovanjske stavbe na naslovu Streliška pot 10, Nova Gorica.

2025:

- Investicijska vzdrževanja v stanovanjih predvsem zamenjava stavbnega pohištva, obnova kopalnic ter druga popravila stanovanj v višini 150.000 EUR;
- Rekonstrukcija večstanovanjske stavbe v višini 2.170.000 EUR;
- Izdelava dokumentacije PZI v višini 35.500 EUR za oskrbovana stanovanja »Ob Kornu«.



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 2025 – 2035 in novega Stanovanjskega programa SS MONG oziroma strategije. Konkretni ukrepi za doseganje temeljnih strateških ciljev so:

- 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 energetske 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, Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja ter zasebnimi investitorji. Investicijsko vzdrževanje se bo financiralo skozi lastne vire.

Letno se pripravi sistematičen pregled vzdrževanja stanovanjskih enot ter načrt 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. Direktor SS MONG je član Stanovanjskega sveta pri Ministrstvu za solidarno prihodnost, kot posvetovalnemu organu ministra. Ministrstvo zagotavlja sistemsko podporo (z vidika organizacije stanovanjske politike), kakor tudi podporo pri posameznih projektih.

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 za leto 2025 ne predvideva sredstev, zaradi pomanjkanja finančnih virov pri drugih projektih.

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 m² stanovanjskih površin in 17 parkirnimi mesti. Za gradnjo je bilo po dolgotrajnem postopku pridobljeno dokončno in pravnomočno gradbeno dovoljenje, tako da so bili izpolnjeni formalni pogoji za gradnjo. Sklad je z izvajalcem GITRI d.o.o. sklenil izvajalsko pogodbo, katere skupna vrednost je trenutno 2.169.190,16 EUR z DDV. Vrednost je trenutno pod vrednostjo po Investicijskem programu (izdelal ESPRIT d.o.o., marec 2023), ki znaša 2.300.000 EUR. Podrobni podatki so vsebovani v Investicijskem programu. Viri: Vrednost investicije bo Sklad v celoti pokrili sam, pri čemer bo 1.000.000 EUR pokrili iz kreditnih, preostanek pa iz lastnih sredstev.

- 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 je v 2023 in 2024 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.

V letu 2025 se za projektiranje faze C (Projektna dokumentacija PZI) namerava skladno s pogodbo porabiti 35.500 EUR. V postopku izdaje dovoljenja sta bila opravljena 2 naroka, izdaja dovoljenja pa se pričakuje v februarju 2025. Za izvedbo projekta bo potrebna pridobitev strateškega partnerja, saj gre za obseg, ki daleč presega finančne zmožnosti sklada. Viri: Strošek glede dokončanja projektna dokumentacije bo pokrili Sklad v celoti sam. Glede gradnje se strošek celotnega projekta ocenjuje na 12,5 MIO EUR, brez DDV. Ko bo izdelan PZI, bo možno podati še natančnejšo oceno. 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.

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, sledeč pravilom in normativom iz Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. Pri obnavljanju starejših objektov, kjer so potrebni posegi v konstrukcijo objekta, se vedno najprej preuči stroške obnove. Na osnovi ocenjenih stroškov in stanja objekta se sprejme racionalna odločitev o obnovi ali pa o morebitni odprodaji nepremičnine. Ključni cilj je, da mora SS MONG 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. Pri izbiri izvajalcev za dela se izpelje postopke v skladu z zahtevami javnega naročanja.

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. Nekatere je v vmesnem času že rešil, tudi v letu 2025 pa si bo še naprej prizadevalo za odprodajo takšnih zemljišč ali pa za ureditev lastniških razmerij.

Kazalniki:

Število pridobljenih stanovanj / nepremičnin.

Število sklenjenih najemnih pogodb.



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 SS MONG pripravil ustrezen predlog rebalansa finančnega načrta, temu pa bo sledila uskladitev proračuna MONG in SS MONG.

V Novi Gorici, feb. 2025

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



Priloge:

- *Tabela finančnega načrta SS MONG za leto 2025*