



STANOVANJSKI SKLAD
Mestne občine Nova Gorica – javni sklad
Trg Edvarda Kardelja 1, SI - 5000 Nova Gorica

Mestna občina Nova Gorica
Trg Edvarda Kardelja 1
5000 Nova Gorica

Poročilo ustanovitelju Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju SS MONG) je na 13. redni seji dne 07.08.2024, na podlagi podanih izhodišč MONG za spremembo finančnega načrta in programa dela posrednih uporabnikov občinskega proračuna za leto 2024, obravnaval predlog **Rebalansa finančnega načrta Stanovanjskega sklada MONG za leto 2024** do katerega zavzema sledeče stališče:

1. Finančni načrt SS MONG za leto 2024

Finančni načrt Sklada temelji na Zakonu o javnih financah in podzakonskih aktih, sprejetih na njegovih podlagi. Pri pripravi je upoštevano Navodilo za pripravo finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnih in občinskih proračunov 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. Delovanje SS MONG za doseganje temeljnih nalog in strateških ciljev se bo izvajalo in nadaljevalo na podlagi določil Stanovanjskega zakona (SZ-1) skladno z aktivnostmi Nacionalnega stanov. programa 2015 - 2025 in Stanovanjskega programa SS MONG za leto 2020-23 (oziroma noveliranega programa v letu 2024) ter usmeritvami ustanovitelja ki izhajajo iz proračuna MONG za leto 2024-2025.

PRIHODKI

Za izvedbo investicij bo Sklad črpal finančna sredstva iz lastnih virov in virov ustanoviteljice MONG, vključno z eventualnimi rebalansi proračuna. Lastne vire si bo zagotovil skozi tekoče poslovanje ko tudi z najemanjem ugodnih kreditov (komercialne banke) 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.

SS MONG planira prihodke od najemnin v letu 2024 za 950.000 EUR, kar je nekoliko več kot predhodno leto.

Višina najemnin se bo sicer povečevala skladno z rastjo inflacije ter zaradi dviga tržnih najemnin, vendar se v določenem obsegu tudi niža zaradi posodobitve starih točkvalnih zapisnikov.

Prihodki od obresti se nanašajo na prosto vezana denarna sredstva pri podračunu UJP.

Višina obresti je odvisna od višine EURIBOR-ja ter višine denarnih sredstev na podračunu.

Iz prvotno planiranih 15.000 EUR smo jih, glede na realizacijo do junija 2024, povečali na 37.134 EUR.

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

Del finančnega načrta je tudi Kadrovski načrt za leto 2024 - glede kadrovanja SS Mong v letu 2024 ne načrtuje dodatnih novih zaposlitev. V letu 2024 se bo zaposlene sodelavce izobraževalo v okviru posameznih vsebin dela, kolikor bo to mogoče.



ODHODKI

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, cenitve,...) in drugi nepredvideni tekoči odhodki.

V letu 2024 SS MONG načrtuje 554.440 EUR tekočih odhodkov. Povečanje odhodkov je posledica povečanja mase za plače zaradi spremembe zakonodaje in indeksacije stroškov in izdatkov v višini 3% ter realizacije do konca junija 2024.

Tekoči transferi

V letu 2024 SS MONG načrtuje 103.000 EUR tekočih transferjev za subvencioniranje tržne najemnine na podlagi Stanovanjskega zakona. Subvencije tržnih najemnin se izplačujejo za najemnino stanovanj, ki so oddani po tržni najemni pri drugih najemodajalcih po SZ-1. O njihovi upravičenosti in višini odloča CSD z odločbo, na kar SS MONG nima vpliva.

Investicijski odhodki

SS_MONG načrtuje v letu 2024 investicijske odhodke v višini 2.541.600 EUR. Pri tem se načrtuje, da bodo finančna sredstva zagotovljena iz lastnih virov in najetega dolgoročnega kredita pri SSRS ali drugega kreditnega vira pri komercialni banki.

Nadzorni svet podpira tudi ostale načrtovane aktivnosti SS MONG v 2024:

- Povečanje obsega stanovanj za neprofitni najem za potrebe socialno najbolj ogroženih kategorij z novogradnjo kot samostojni investitor, v sodelovanju s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije kot tudi z zasebnimi investitorji v smislu javno zasebnega partnerstva, kakor tudi z nakupom že zgrajenih stanovanj.
- implementacijo informacijskega sistema ter programske opreme namenjene upravljanju stanovanjskih skladov za podporo poslovanja SS MONG.
- SS MONG naj še naprej ažurno in dosledno nadaljuje s preverjanjem izpolnjevanja pogojev za dodelitev neprofitnih stanovanj in ohranitev pravice do najema.
- Koristno bi bilo ugotoviti kateri najemniki izigravajo zakon in sistem socialnih pravic ter v primeru ugotovljenih kršitev take tudi izseliti in na tak način sprostiti prostor za tiste prosilce, ki stanovanja res nujno potrebujejo.
- odprodaja manjših zemljišč (atriji, zelenice, skupne površine več etažnih objektov...), ki so funkcionalna zemljišča stanovanj in niso last SS MONG. V primeru, da je odprodaja nemogoča pa Nadzorni svet podpira vsaj ureditev lastniških razmerij
- finančne spodbude občanom za individualno reševanje stanovanjskih problematike.
- zagotavljanje novih dodatnih oskrbovanih stanovanj za potrebe starejšega prebivalstva.;

Nadzorni svet pričakuje od uprave SS MONG, da še naprej celovito, aktivno in odločno pristopa k reševanju stanovanjske problematike občanov in nadaljuje z aktivnim sodelovanjem z ustanoviteljico MONG. Pri tem Nadzorni svet poziva tudi Mestno občino Nova Gorica, da preuči tudi druge finančne instrumente in ukrepe, ki niso direktno vezani na že predvidena proračunska sredstva, lahko pa pripomorejo k realizaciji izvedbe posameznih projektov SS MONG, kot je npr. prenos morebitnih stavbnih zemljišč, ki so zdaj v lasti Mestne občine Nova Gorica na SS MONG.

Pri vseh odločitvah pa naj se že v prvotnih fazah načrtovanja investicij, izvede racionalno presojo tako iz finančnega vidika kot tudi iz preučitve pravno formalnega statusa nepremičnin oziroma objektov tako da bo poraba sredstev čim bolj gospodarna in v skladu z veljavno zakonodajo.



Glede na morebitne nove priložnosti, ki bi se lahko pojavile v tem letu na področju stanovanjske gradnje po sprejetju predmetnega dokumenta, bo SS MONG pripravil ustrezen predlog rebalansa finančnega načrta. Temu bo sledil predlog za uskladitev proračuna MONG in SS MONG.

Nadzorni svet SS MONG daje pozitivno stališče k rebalansu Finančnega načrta in programa dela SS MONG za leto 2024, razen v delu ki predlaga odvzem transfernih prihodkov za delovanje SS MONG iz proračuna MONG ki bi se znižal za vsoto, kolikor je imel Sklad v letu 2023 presežka prihodkov nad odhodki.

Nadzorni svet je po pregledu in preverbi prišel do zaključka, da je presežek prihodkov nad odhodki v letu 2023 posledica običajnih zamikov plačil pri izvajanju gradbenih del, katere izvaja SS MONG. Ta plačila so bila v letu 2024 dejansko že porabljena, saj so se plačila večinoma izvedla v januarju 2024. Gre torej za vsoto, ki bi sicer bila porabljena v letu 2023, če bi bila dela izvedena skladno s predvideno časovnico, česar v finančnem načrtu ni bilo mogoče predvideti.

Poleg tega je odvzem presežkov v neskladju z določilom 40. člena Zakonom o javnih skladih (ZJS-1), ki določa, da se presežek prihodkov nad odhodki javnega sklada, najprej nameni za financiranje delovanja javnega sklada v tekočem poslovnem letu kar je v skladu z navedenim Zakonom o javnih skladih. Sredstva pa so nujno potrebna za izvajanje tekočih in planiranih del, potrjenih v programu dela, kot tudi za stroške dodatnega tekočega delovanja SS MONG.

Nadzorni svet SS MONG predlaga ustanoviteljici da Mestni svet Mestne občine Nova Gorica da sprejme predlagan rebalans Finančnega načrta in programa dela SS MONG za leto 2024, z upoštevanjem vsega zgoraj napisanega pa ustanoviteljici MONG predlagamo, da se transferni prihodki za delovanje SS MONG v finančnem načrtu za leto 2024 ne znižajo.

Nova Gorica, 09.08.2024

Predsednik; Hinko Gajšek