

**POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT  
STANOVANJSKEGA SKLADA – JAVNI SKLAD  
MESTNE OBČINE NOVA GORICA  
ZA LETO 2016**

---

*Ustava Republike Slovenije*

*78. člen*

*(primerno stanovanje)*

*Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.*

Poslanstvo<sup>1</sup> in vizija<sup>2</sup>



## **Poslanstvo SS MONG**

**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.**



## **Vizija SSMONG**

**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.**

---

<sup>1</sup> **Poslanstvo** predstavlja bistvo, smisel in razlog obstoja Stanovanjskega sklada MONG.

<sup>2</sup> **Vizija** je stanje, ki ga želimo s svojo dejavnostjo doseči.

1 Uvod .....	4
1.1 Predstavitev SS MONG: .....	4
1.2 Temeljne zakonske podlage .....	6
2. Opis dejavnosti SS MONG .....	6
3. Plan dela v letu 2016 .....	7
3.1 Razvojni cilji v letu 2016 .....	8
3.2 Opis organiziranosti – organizacijska shema SS MONG .....	9
3.3 Opis okolja v katerem SS MONG deluje .....	10
3.4 Investicijsko vzdrževanje v letu 2016 .....	11
3.5 Nakup rabljenih stanovanj.....	14
3.6 Izgradnja novih stanovanj.....	14
3.7 Izgradnja stanovanj v Prvačini .....	14
3.8 Izgradnja stanovanj v Grgarju.....	14
4. Zaključek .....	15
5. Finančni načrt za leto 2016 .....	16

## 1 Uvod

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. **Pri pripravi poslovnega in finančnega načrta za leto 2016 smo izhajali iz realističnih možnosti samega SS in ustanoviteljice MONG<sup>3</sup>.** Projekcija prihodkov in odhodkov je utemeljena na oceni rezultatov za leto 2015 ter na predvidenih razpoložljivih sredstvih v letu 2016.

### 1.1 Predstavitev SS MONG:

V Ustavi Republike Slovenije je v 78. členu zapisano, da »Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje«, kar predstavlja **zahtevne in nadvse odgovorne naloge**, ki so v naši lokalni skupnosti zaupane SS MONG, saj je le ta ustanovljen ravno z namenom pomagati občankam in občanom pridobiti primerno stanovanje. Zato je SS MONG osrednja **neprofitna** lokalna institucija, ki je zadolžena za izvajanje »nacionalnega stanovanjskega programa« na lokalni ravni s temeljno zadolžitvijo - izvajati lokalni stanovanjski program in vse upravne naloge in postopke, ki izhajajo iz omenjene osrednje naloge.

Celoviti naziv sklada:	Stanovanjski sklad mestne občine Nova Gorica – javni sklad.
Kratki naziv sklada:	SS MONG
Sedež sklada:	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Telefon	00386 5 335 01 91
Fax:	00386 5 302 11 16
E-pošta:	<a href="mailto:tomica.dumancic@nova-gorica">tomica.dumancic@nova-gorica</a> <a href="mailto:polona.cuk@nova-gorica.si">polona.cuk@nova-gorica.si</a>
Spletna stran:	<a href="http://www.stanovanjskisklad-ng.si/">http://www.stanovanjskisklad-ng.si/</a>

---

<sup>3</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).

ID za DDV: SI 24822868  
Matična številka: 5921279000  
TRR pri Banki Slovenije: namenska sredstva: 01284-6520972769, sredstva za delo: 01284- 959448271,  
rezervni sklad: 01284-600000028  
Namensko premoženje: 21.324.134,01 € na datum: 30.9.2015  
Direktor: Tomica Dumančič  
Predsednik NS: xxx  
Namestnik predsednika NS:: Radivoj Erzetič  
Člani: Maja Erjavec, Lučka Mozetič, Bojan Adžič, Radivoj Erzetič in Robert Rustja

Poglavitne naloge Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica izhajajo iz samega odloka o ustanovitvi. Med najpomembnejše naloge SS MONG zagotovo sodijo naslednje naloge:

- pripravljati in izvajati stanovanjski program MONG;
- kupovati ali na drugi način pridobivati stanovanjske hiše in stanovanja, z oddajo katerih SS MONG zagotavlja predvsem neprofitna najemna stanovanja;
- poslovati, vzdrževati in gospodariti s stanovanji in z drugimi nepremičninami, ki predstavljajo namensko premoženje javnega sklada;
- izvajati vse postopke za dodelitve in zamenjave stanovanj;
- upravljati s stvarnim premoženjem, ki ga je na SS prenesla ustanoviteljica MONG;
- pridobivati ugodne kredite za investicije na stanovanjskem področju;
- prodajati stanovanja;
- zagotavljati kadrovska in tržna najemna stanovanja;
- pregledno uvajati javno – zasebno partnerstvo na stanovanjskem področju in
- opravljati druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

## 1.2 Temeljne zakonske podlage

Pri pripravi predloga finančnega načrta za leto 2016 smo na SS MONG kot posredni proračunski uporabniki uporabil naslednje predpise:

- Zakon za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/12 in spremembe, v nadaljevanju ZUJF),
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11) v nadaljevanju ZJF),
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe, v nadaljevanju ZJS-1),
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe; v nadaljevanju: ZR),
- Stanovanjski zakon (SZ-1),
- Trajnostna urbana strategija Nova Gorica 2020 (TUS 2020),
- Resolucija o Nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=RESO110#>),
- Veljavna izhodišča za pripravo proračuna MONG za leto 2016 (410-26/2015)

## 2. Opis dejavnosti SS MONG

SS MONG med svoje temeljne naloge šteje tekoča in investicijska vzdrževanja stanovanjskega fonda, ki mu je zaupan. Gre za 371 stanovanjskih enot, od katerih se:

- 4 stanovanja ponuja po tržni ceni,
- 13 stanovanja se obravnava kot službena oziroma namenska (kadrovska) stanovanja:
  - 5 stanovanj SNG Nova Gorica
  - 1 stanovanje dramski igralec B. M.
  - 2 stanovanji Zdravstveni dom Nova Gorica
  - 2 stanovanji Glasbena šola Nova Gorica
  - 1 stanovanje Pravoslavna skupnost
  - 1 stanovanje OŠ Solkan
  - 1 stanovanje Evangeličanski center

- 354 stanovanj pa se obravnava in daje v najem kot z neprofitno najemnino!

Glede tekočega vzdrževanja velja pravilo, da se v najkrajšem času ukrepa, ko najemniki obvestijo odgovornega v SS MONG o težavah. Gre za to, da skušamo v čim krajšem času odpraviti nastale težave z namenom preprečiti dodatno škodo.

**V letu 2016 želimo izboljšati sedanje stanje. Znotraj zaposlenih v SS MONG nameravamo:**

- sistemizirati dve delovni mesti »izvajalca del« od tega eno delovno mesto vzdrževalca instalacij in drugo delovno mesto vzdrževalca stavbnega pohištva,
- za poskusno obdobje enega leta (dvakrat po pol leta) bomo poiskali dva izvajalca – delavca preko javnih del ter jim tako ponudili možnost zaposlitve: v kolikor se zaposleni preko javnega dela izkažejo, potem bomo njihovo zaposlitev spremenili v trajno.

V omenjeni možnosti vidimo prednosti tako za nove zaposlitve kot tudi racionalnejše izvajanje investicijskega in še zlasti tekočega vzdrževanja. Kot podlago celotni opisani aktivnosti bomo (do konca leta 2015) sklenili z dobavitelji pogodbo o nabavi materialov za tekoče in investicijsko vzdrževanje za leto 2016. Vsekakor bomo zasledovali **čim nižje cene in čim bolj transparentno nabavo**, kar se mora poznati na stroških tako tekočega kot tudi investicijskega vzdrževanja.

Neposredni nadzor nad porabo materialov in izvedbo vzdrževalnih del bo izvajal vodja investicij, ki bo mesečno poročal o izvajanju del in porabi sredstev. Prepričani smo, da bo predlagana aktivnost imela neposreden vpliv na porabo sredstev in s tem na rezultat poslovanja celotnega SS MONG.

### **3. Plan dela v letu 2016**

V letu 2016 predvidevamo začetek uveljavitve novega Nacionalnega stanovanjskega programa 2015 – 2025, ki predvideva korenitejše urejanje (zlasti) **na naslednjih področjih**<sup>4</sup>:

- Stanovanjski sklad RS postane glavni izvajalec stanovanjske politike na nacionalni ravni, ki mora postati ponudnik javnih najemnih stanovanj.

---

<sup>4</sup> Resolucija o NSP, 2015

- Vzpostavi se služba za najemniško posredovanje v okviru Stanovanjskega sklada RS.
- Nova najemninska politika - **preoblikovanje neprofitne najemnine in uvedba stanovanjskega dodatka** z namenom, da se zagotovi transparentnost nad uporabo javnih sredstev in pravičnejše urejanje pravic do uporabe javnih najemnih stanovanj za vse prebivalce.
- **Shema za mlade** - reševanje stanovanjskega vprašanja mladih in mladih družin predstavlja eno ključnih področij, zlasti prvo reševanje stanovanjskega vprašanja.
- Predvideni ukrepi za mlade **so stanovanjske skupnosti za mlade**, zagotavljanje ugodnih cen za najemna stanovanja, deljeno lastništvo in najem s kasnejšim odkupom. Pripravi se pilotni projekt za izgradnjo in pilotni projekt za zagotovitev cenovno ugodnih stanovanj.
- Primerno **bivalno okolje za starejše** - program podpira cilje nacionalne socialne politike na področju oskrbe starejših oseb in išče možnosti dodatnih bivanjskih rešitev. Pripravi se pilotni projekt in sheme za starejše.
- Shema za zagotavljanje namenskih stanovanjskih enot - **zagotoviti sredstva za izgradnjo 800 bivalnih enot in stanovanja za prebivalce s posebnimi potrebami.**
- Shema za zagotavljanje **stanovanjskih enot za deložirane posameznike** in skupine.
- Shema **za prebivalce s posebnimi potrebami.**
- Gradnja javnih najemnih stanovanj tam, kjer je potreba po njih največja - **skozi prostorsko politiko in z nacionalnimi finančnimi spodbudami** je treba usmerjati gradnjo najemnih stanovanj na prednostnih razvojnih področjih za stanovanjsko oskrbo. Ena izmed oblik bivanja so tudi **stanovanjske kooperative.**
- Aktivna zemljiška politika - **priprava nove zakonodaje ter uvedba davka na nepremičnine.**
- Spodbujanje energetske prenove sosesk - **posebna pozornost je namenjena energetskemu pogodbeništvu, reševanju energetske revščine in celoviti energetski sanaciji večstanovanjskih stavb.**
- Celovita prenova stanovanjskih sosesk - **med prednostne naloge se uvršča urbani razvoj in črpanje evropskih sredstev ter vzpostavljanje in vpeljava finančnih instrumentov.**
- **Funkcionalna prenova stanovanjskih stavb** - predvidena je sprememba prostorske in gradbene zakonodaje, ki bo pripomogla k hitri in učinkoviti prenovi stanovanjskega fonda.

### 3.1 Razvojni cilji v letu 2016



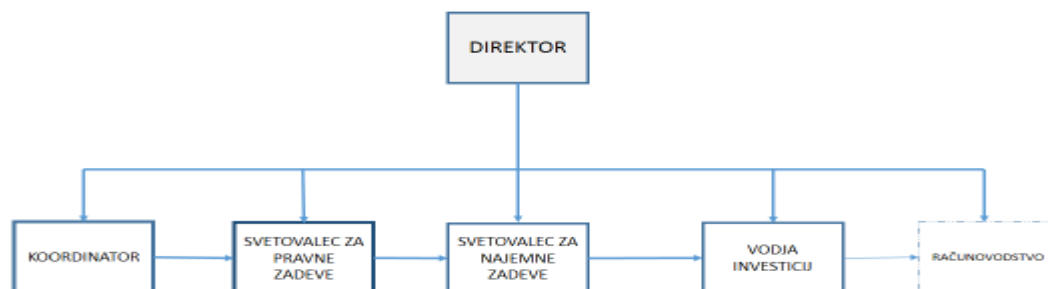
V SS se zavzemamo za čim učinkovitejše zadovoljevanje stanovanjskih potreb občanov, ki živijo na območju MONG. Kljub vsemu pa pri snovanju aktivnosti za leto 2016 moramo upoštevati realne zmožnosti sklada, ki so determinirane s prihodki in obveznostmi, ki jih sklad ima. Ob tem izhajamo iz dejstva, da v letu 2016 znotraj proračuna ustanoviteljice, MONG, niso predvidena nikakršna sredstva za povečanje stvarnega premoženja sklada.

V skladu za navedenimi dejstvi predvidevamo v letu 2016 izvesti naslednje:

### 3.2 Opis organiziranosti – organizacijska shema SS MONG

SS MONG je trenutno organiziran tako, da je na vsakem delovnem mestu nameščen le po en(a) zaposleni(a), sodelovanje med posameznimi delovnimi mesti pa terja hitro, natančno in učinkovito komuniciranje<sup>5</sup> z namenom sprotnega usklajevanja pri izvajanju dogovorjenih nalog. Gre za medsebojno soodvisnost med vsemi delovnimi mesti, kar zahteva visoko stopnjo zaupanja in sodelovanja. Na tem področju bomo v prihajajočem letu skušali postoriti odločilne korake k uspešnosti posameznika in kolektiva kot celote.

Organizacijska shema SS MONG – trenutno stanje



<sup>5</sup> Ne gre zgolj za pretok informacij med posameznimi delovnimi mesti ampak, za aktivno zavzetost vsakega posameznika na poti k skupaj dogovorjenim ciljem.

Zelo hitro pa bo potrebno sprejeti odločitev glede ureditve samega računovodstva, ki je trenutno izven SS MONG. S tem namenom bomo v najkrajšem možnem času pripravili in predložili NS SS MONG v potrditev novo sistemizacijo, ki bo omogočila optimalno delovanje sklada pri uresničevanju zastavljenih ciljev. Zavedamo se, da mora sistemizacija omogočiti realno doseganje poslanstva in ciljev v naslednjem obdobju. Do sprejetja NSP 2015 – 2025 (Nacionalnega stanovanjskega programa) in operacionalizacije TUS 2020 (Trajnostna urbana strategija Nove Gorice 2020) bomo pripravili adekvatno sistemizacijo delovnih mest, ter si tako pripravili prepotrebno organiziranost za doseganje zastavljenih ciljev.

### 3.3 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 tako mladih družin, kot tudi socialno ogroženih kategorij prebivalstva na nivoju MONG, ki si ne zmorejo ustrezno urediti - razrešiti stanovanjskega problema. 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 sklad MONG* itn. ter v **skladu s svojimi materialnimi možnostmi**.

Pri snovanju programa dela v letu 2016 nikakor ne moremo mimo dejstva<sup>6</sup>, da se je **število prebivalcev MONG od leta 2008 zmanjšalo za več kot 400**, da je **izgubljenih več kot 2700 delovnih mest, da se mladi izobraženci ne vračajo** (*vabljenih delovnih mest v Novi Gorici očitno primanjkuje!*), **da se povečuje delež socialno ogroženih posameznikov in družin** itn. Vse to nas napeljuje na zavedanje, da je potrebno dobro premisliti in združiti moči s sorodnimi institucijami ter s skupnimi aktivnostmi poiskati izhod iz sedanjih zagat ter po najboljših močeh izrabiti razpoložljiva sredstva na eni in človeške vire na drugi strani.

Po podatkih TUS 2020, ki povzema ugotovitve SURS<sup>7</sup> je v Novi Gorici v letu 2011 bilo 2042 praznih ali nezasedenih stanovanj; od tega 1206 v hišah in 681 v večstanovanjskih stavbah. Vsekakor ta podatek nakazuje na veliko priložnost, ki bi jo moral SS MONG izkoristiti in povečevati

---

<sup>6</sup> Povzeto po Trajnostni urbani strategiji 2020

<sup>7</sup> Statistični urad Republike Slovenije

fond stanovanj, ki so v lasti sklada. Žal pa se ob tem izpostavlja vprašanja; **kako do ustreznih sredstev, ki bi omogočila nabavo novih stanovanjskih enot – stanovanj, ki jih mlade družine in socialno ogroženi prebivalci MONG še kako potrebujejo?**

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica se kot lastnik neprofitnih najemnih stanovanj vedno pogosteje srečuje s problematiko neplačevanja najemnin ter pripadajočih stroškov za stanovanja, kar posledično lahko pripelje tudi do prisilne izselitve oz. deložacije najemnikov. Center za socialno delo Nova Gorica se ravno tako srečuje s problemi posameznikov in družin, ki so zaradi najrazličnejših vzrokov pristali na cesti (deložacije) in potrebujejo čim hitrejšo neposredno pomoč oziroma nastanitev, da bi sploh lahko pričeli z razreševanjem nastalih problemov. V večini primerov se tako SS MONG kot tudi CSD Nova Gorica srečujeta s problematiko družin z otroki. Z namenom učinkovitega reševanja problemov, ki nastajajo na lokalnem nivoju snujemo skupne aktivnosti tako s CSD, z oddelkom družbene dejavnosti MONG, z Zavodom RS za zaposlovanje, enota Nova Gorica, z nevladnimi organizacijami (Rdeči križ, Karitas...), da bi s skupnimi močmi na adekvaten način pomagali razreševati nastale probleme.

### **3.4 Investicijsko vzdrževanje v letu 2016**

Na področju investicijskega vzdrževanja v obstoječe stanovanjske objekte bomo v letu 2016 izpeljali osem (8) posegov v tiste stanovanjske objekte, ki so najbolj potrebni korenitega posega in obnove. Gre za relativno starejše objekte, pri katerih je potreben poseg, da bi bili še naprej uporabni.

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. Za celoten predvideni poseg predvidevamo 180.000,00 € potrebnih sredstev.

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.

Št.	objekt	naslov	Vrsta posega
1	Večstanovanjska stavba	Ozeljan 2, Šempas	Energetska sanacija
2	Večstanovanjska stavba	Erjavčeva 51, Nova Gorica	Rekonstrukcija 1. faza
3	Poslovno stanovanjska stavba - stanovanje št. 5	Erjavčeva 45, Nova Gorica	Obnova stanovanja
4	Poslovno stanovanjska stavba – hodnik, stopnišče	Erjavčeva 45, Nova Gorica	Obnova hodnika in stopnišča – skupni del stavbe
5	Večstanovanjska stavba	Grgar 39, Grgar	Obnova hodnika in stopnišča – skupni del stavbe
6	Večstanovanjska stavba	IX. korpusa 54, Solkan	Obnova strehe in fasade
7	Večstanovanjski objekt	Cankarjeva 5, Nova Gorica	Obnova stanovanja
8	Večstanovanjski objekt	Streliška 10, Nova Gorica	Rekonstrukcija

*Ad 1.* Stanovanja se ogrevajo z električnimi radiatorji in je poraba precejšna, kar predstavlja visok strošek za stanovalce. Zato je nujno obnoviti fasado, vgraditi toplotne črpalke in tako doseči čim manjšo porabo po stanovanju.

*Ad 2.* Gre za večstanovanjsko stavbo, kjer je več lastnikov. Za poseg bo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje in bo sama rekonstrukcija potekala najmanj dve leti.

*Ad 3 in 4.* Na Erjavčevi 45 je SS MONG lastnik vseh stanovanj v nadstropju, kjer moramo obnoviti eno od stanovanj, skupni hodnik in stopnišče.

*Ad 5.* V Grgarju je SS MONG lastnik treh od štirih stanovanj v stanovanjski stavbi. V dogovoru z lastnikom stanovanja bomo obnovili hodnik in stopnišče.

*Ad 6.* V večstanovanjski stavbi bomo sprožili pobudo (med drugimi lastniki in teh je veliko), pridobili upravitelja ter s tem zadostili zahtevam zakonodaje. V primeru, da ne bo moglo priti do skupnega dogovora bomo sami podpisali pogodbo z izbranim upraviteljem ter izvedli nujna vzdrževalna dela na delu strehe in fasade, ki pripadata SS MONG.

*Ad 7.* Po izselitvi trenutnega najemnika (stanovanje je v zelo slabem stanju) bomo stanovanje ustrezno obnovili ter ga dali v najem prosilcu, ki je na vrsti po prednostni listi.

*Ad 8.* Stavba na Streliški 10 je zelo stara (leto izgradnje 1922!) in bi bilo najbolj smiselno razmišljati o rušitvi in novi gradnji. Ob 8 stanovanjih, ki so v lasti SS MONG, sta še dve (2) lastniški stanovanji. Dogovor z lastnikoma pa je zelo težaven in vprašljiv. Vsekakor bomo sprožili dogovarjanje in iskanje najučinkovitejših rešitve.

**Za izvedbo predvidenih investicijskih vzdrževanj bomo potrebovali 180.000 € , za tekoča vzdrževalna dela pa smo planirali 140.000 €.**

Po drugi stani pa bo v letu 2016 zaživela in se pričela uresničevati »**Trajnostna urbana strategija Nova Gorica 2020**«<sup>8</sup>, ki med pomembnejše prioritete na področju razvoja MONG postavlja stanovanjsko politiko kot eno pomembnejših pri uveljavitvi bodočega razvoja. Gre za rast povpraševanja po stanovanjih (mlade družine, starejši, ljudje z nižjimi dohodki, invalidi...). Pri realizaciji TUS 2020 MONG računa na sredstva EU, kar seveda pomeni, da je potrebno pripraviti konkretne programe, ki so v skladu s cilji, ki jih TUS 2020 predvideva v naslednjih petih letih. S tem namenom v SS MONG **predvidevamo naslednje aktivnosti za leto 2016:**

---

<sup>8</sup> TUS 2020

### **3.5 Nakup rabljenih stanovanj**

V zadnjem času zelo narašča povpraševanje po stanovanjih. Ob obstoječih kapacitetah bi SS MONG potreboval še vsaj 50 stanovanj, da bi lahko zadostil povpraševanju. Če želimo zasledovati trenutne potrebe mladih in vseh drugih skupin prebivalstva, ki izkazujejo interes in potrebo po stanovanjih je sedanja cena stanovanj po kvadratnem metru vsekakor ugodna; **cene se gibljejo okoli 1.000,00 €/m<sup>2</sup>, kar je vsekakor ugodno.** Po drugi stani pa kar nekaj raziskav stanovanjskega tržišča v Novi Gorici kaže na precejšnjo ponudbo. **Glede na navedeno bomo v letu 2016 namenili 250.000,00 € - lastnih sredstev - za nakup rabljenih stanovanj.**

### **3.6 Izgradnja novih stanovanj**

**SS MONG razpolaga z zemljiščem (3400 m<sup>2</sup>) ob Erjavčevi 39 oziroma ob t.i. kotalkališču, kjer bi se dalo zgraditi cca 50 novih stanovanj, kar predstavlja realno priložnost za uresničitev skozi TUS 2020 zastavljenih ciljev razvoj MONG. Vsekakor bo smiselno v letu 2016 realistično pristopiti k pripravi vse potrebne projektne dokumentacije, ki bo potrebna za pridobivanje EU sredstev skozi TUS 2020.** Velikem številu mladih bi na ta način odprli perspektive za vračanje v Novo Gorico in razvoj njihovih podjetniških potencialov.

### **3.7 Izgradnja stanovanj v Prvačini**

V Prvačini se nahaja zemljišče (cca 1300 m<sup>2</sup>) za katerega je SS MONG pridobil gradbeno dovoljenje za izgradnjo treh dvojčkov oziroma 6 stanovanj, ki bi jih namenili mladim strokovnim kadrom. Gradbeno dovoljenje je veljavno do 2017. Smiselno bi bilo čim prej oziroma v letu 2016 pristopiti k aktivnostim (priprava dokumentacije...) za izgradnjo omenjenih objektov, v nasprotnem primeru bodo vložena sredstva (cca 140.000 €) izgubljena.

### **3.8 Izgradnja stanovanj v Grgarju**

V obliki javno zasebnega partnerstva predlagamo - na komunalno urejenem zemljišču v Grgarju je 2500 m<sup>2</sup> - izgradnjo od 14 do 16 stanovanj, kar je NS SS MONG že potrdil v letu 2013. Ponudbo zasebnika, ki je pripravljen takoj pričeti z delom je SS MONG že pridobil in sicer po **ceni**

**1.060,00 €/m<sup>2</sup>.** Izvajalec oziroma zasebni partner predlaga plačevanje po mesečnih situacijah (rok plačila 60 dni!) Za izvedbo v letu 2016 bi SS MONG potreboval cca 250.000 € in prve družine bi se lahko vselile že v letu 2016.

Skratka; **za investicijsko in tekoče vzdrževanje SS MONG razpolaga z lastnimi sredstvi.** Za predlagana vlaganja (nakup rabljenih stanovanj, izgradnjo novih stanovanj v Novi Gorici, Prvačini in Grgarju) pa je potrebno pridobiti sveža sredstva. Kot druga možnost se ponuja lastno zadolževanje ob garanciji ustanovitelja.

#### **4. Zaključek**

Navedene aktivnosti SS MONG (od 4.1 do 4.4) so pogojene z dogajanjem, ki se navezujejo na omenjena dokumenta;

- na eni strani gre za Nacionalni stanovanjski program 2015 – 2025 ; le tega v teh dneh obravnava Državni zbor RS in
- na drugi strani pa Trajnostno urbano strategijo Nove Gorice 2020, ki je že bila predstavljena zainteresirani javnosti (28.10.2015)

V obeh primerih računamo, da se bo zgodil premik pri namenskem financiranju naše dejavnosti. Predlagane aktivnosti so podlaga za pridobivanje EU sredstev, ki so namenjena mestnim občinam (11) v Sloveniji za uveljavitev trajnostnih strategij. Znotraj »TUS Nova Gorica 2020« stanovanjska problematika zavzema pomembno mesto. Zato smo v poslovnem načrtu za leto 2016 predvideli aktivnosti, ki so navedene od 4.1 do 4.4. S pripravo konkretnih aktov in izračunov bomo pričeli zelo kmalu (začetek 2016).

**Če se na omenjenem področju ne zgodijo občutni premiki (rebalans proračuna MONG itn.) bomo izvedli zgolj planirane aktivnosti na področju vzdrževanju (investicijskega in tekočega) ter nabavo rabljenih stanovanj v skupnem znesku 250.000,00 € za kar imamo predvidena lastna sredstva.**

V Novi Gorici, 4. december 2015

Direktor SS MONG

Tomica Dumančič

## 5. Finančni načrt za leto 2016

KONTO			Realizacija 2015	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017	INDEKS RFN15/ FN15
<b>A. BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV</b>							
	<b>I.</b>	<b>SKUPAJ PRIHODKI (70+71+72+73+74)</b>	<b>1.081.613</b>	<b>1.006.100</b>	<b>1.063.700</b>	<b>1.063.700</b>	<b>107,51</b>
		TEKOČI PRIHODKI (70+71)	690.885	661.100	668.700	668.700	104,51
70		DAVČNI PRIHODKI (700)	0	0	0	0	
71		NEDAČNI PRIHODKI (710+713+714)	690.885	661.100	668.700	668.700	104,51
710		UDELEŽBA NA DOBIČKU IN PRIHODKI OD PREMOŽENJA	676.837	651.100	660.700	660.700	103,95
7102		Prihodki od obresti	277	100	200	200	277,00
7103		Prihodki od premoženja	676.560	650.000	660.000	660.000	104,09
7104		Drugi prihodki od premoženja	0	1.000	500	500	
713		PRIHODKI OD BLAGA IN STORITEV	0	5.000	1.000	1.000	



7130		Prihodki od prodaje blaga in storitev	0	5.000	1.000	1.000	
<b>714</b>		<b>DRUGI NEDAVČNI PRIHODKI</b>	<b>14.048</b>	<b>5.000</b>	<b>7.000</b>	<b>7.000</b>	<b>280,96</b>
7141		Drugi nedavčni prihodki	14.048	5.000	7.000	7.000	280,96
<b>72</b>		<b>KAPITALSKI PRIHODKI (720+722)</b>	<b>2.729</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
720		PRIHODKI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTEV	2.729	0	0	0	
722		PRIHODKI OD PRODAJE ZEMLJIŠČ IN NEMATERIALNEGA PREMOŽENJA		0	0	0	
<b>73</b>		<b>PREJETE DONACIJE (730+731)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
730		PREJETE DONACIJE IZ DOMAČIH VIROV		0	0	0	
731		PREJETE DONACIJE IZ TUJINE		0	0	0	
<b>74</b>		<b>TRANSFERNI PRIHODKI</b>	<b>387.999</b>	<b>345.000</b>	<b>395.000</b>	<b>395.000</b>	<b>112,46</b>
<b>740</b>		<b>TRANSFERNI PRIHODKI IZ DRUGIH JAVNOFINANČNIH INSTITUCIJ</b>	<b>387.999</b>	<b>345.000</b>	<b>395.000</b>	<b>395.000</b>	<b>112,46</b>
7400		Prejeta sredstva iz državnega proračuna					
7401		Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	387.999	345.000	395.000	395.000	112,46
7403		Prejeta sredstva iz drugih javnih skladov	0				
<b>KONTO</b>			<b>Realizacija</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>INDEKS</b>
			<b>2015</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>RFN15/ FN15</b>
	<b>II.</b>	<b>SKUPAJ ODHODKI (40+41+42+43)</b>	<b>757.318</b>	<b>1.006.100</b>	<b>1.063.700</b>	<b>1.063.700</b>	<b>75,27</b>
<b>40</b>		<b>TEKOČI ODHODKI (400+401+402+403+409)</b>	<b>487.549</b>	<b>501.100</b>	<b>508.700</b>	<b>508.700</b>	<b>97,30</b>
<b>400</b>		<b>PLAČE IN DRUGI IZDATKI ZAPOSLENIM</b>	<b>112.040</b>	<b>124.000</b>	<b>124.000</b>	<b>124.000</b>	<b>90,35</b>
<b>401</b>		<b>PRISPEVKI DELODAJALCEV ZA SOCIALNO VARNOST</b>	<b>16.409</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>	<b>82,05</b>
<b>402</b>		<b>IZDATKI ZA BLAGO IN STORITVE</b>	<b>294.943</b>	<b>282.100</b>	<b>289.700</b>	<b>289.700</b>	<b>104,55</b>

4020	Pisarniški in splošni material in storitve	51.613	50.000	50.000	50.000	103,23
4021	Posebni material in storitve	0	500	500	500	0,00
4022	Energija, voda, komunalne storitve in komunikacije	10.089	15.000	15.000	15.000	67,26
4023	Prevozni stroški in storitve		0	0	0	
4024	Izdatki za službena potovanja	730	600	1.200	1.200	
4025	Tekoče vzdrževanje	167.021	135.000	140.000	140.000	123,72
4026	Poslovne najemnine in zakupnine	7.669	4.000	6.000	6.000	191,73
4027	Kazni in odškodnine	0	2.000	2.000	2.000	
4029	Drugi operativni odhodki	57.821	75.000	75.000	75.000	77,09
<b>403</b>	<b>PLAČILA DOMAČIH OBRESTI</b>	<b>24.466</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>	<b>97,86</b>
<b>409</b>	<b>REZERVE</b>	<b>39.691</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>79,38</b>
<b>41</b>	<b>TEKOČI TRANSFERI (410+411)</b>	<b>95.264</b>	<b>270.000</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>35,28</b>
<b>410</b>	<b>SUBVENCIJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
4100	Subvencije posameznikom	0	0	0	0	
<b>411</b>	<b>TRANSFERI POSAMEZNIKOM IN GOSPODINJSTVOM</b>	<b>95.264</b>	<b>270.000</b>	<b>120.000</b>	<b>120.000</b>	<b>35,28</b>
4110	Transferi nezaposlenim		0	0	0	
4111	Družinski prejemki in starševska nadomestila		0	0	0	
4112	Transferi za zagotavljanje socialne varnosti		0	0	0	
4115	Nadomestila plač		0	0	0	
4117	Štipendije		0	0	0	
4119	Drugi transferi posameznikom	95.264	270.000	120.000	120.000	35,28
<b>42</b>	<b>INVESTICIJSKI ODHODKI (420)</b>	<b>174.505</b>	<b>235.000</b>	<b>435.000</b>	<b>435.000</b>	<b>74,26</b>

<b>420</b>		<b>NAKUP IN GRADNJA OSNOVNIH SREDSTEV</b>	<b>174.505</b>	<b>235.000</b>	<b>435.000</b>	<b>435.000</b>	<b>74,26</b>
4200		Nakup zgradb in prostorov	0	0	250.000	250.000	
4201		Nakup prevoznih sredstev	0	0	0	0	
4202		Nakup opreme	616	5.000	5.000	5.000	
4203		Nakup drugih osnovnih sredstev	0	0	0	0	
4204		Novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije	0	0	0	0	
4205		Investicijsko vzdrževanje in obnove	173.889	220.000	180.000	180.000	79,04
4206		Nakup zemljišč in naravnih bogastev	0	0	0	0	
4207		Nakup nematerialnega premoženja	0	0	0	0	
4208		Študije o izvedljivosti projektov in projektna dokumentacija	0	10.000	0	0	0,00
<b>KONTO</b>			<b>Realizacija</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>INDEKS</b>
			<b>2015</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>RFN15/ FN15</b>
<b>43</b>		<b>INVESTICIJSKI TRANSFERI (430)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>430</b>		<b>INVESTICIJSKI TRANSFERI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
4310		Investicijski transferi neprofitnim organizacijam in ustanovam	0	0	0	0	
4311		Investicijski transfer javnim podjetjem in dru. v lasti občine	0	0	0	0	
4313		Investicijski transferi privatnim podjetjem	0	0	0	0	
4314		Investicijski transferi posameznikom in zasebnikom	0	0	0	0	
4315		Investicijski transferi drugim izvajalcem javnih služb, ki niso posr. pror.up.	0	0	0	0	
4320		Inv.transf.drugim rav.države, drugim lok.sk. in ožjim delom lok.sk.	0	0	0	0	
4321		Investicijski trsansferi javnim skladom	0	0	0	0	

4323		Investicijski transferi javnim zavodom	0	0	0	0	
	<b>III.</b>	<b>PRORAČUNSKI PRESEŽEK (PRIMANJKLJAJ) (I. - II.)</b>	<b>324.295</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B. RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB</b>							
<b>75</b>	<b>IV.</b>	<b>PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL IN PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV (750+751)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>750</b>		<b>PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7500		Prejeta vračila danih posojil od posameznikov	0	0	0	0	0
7501		Prejeta vračila danih posojil od javnih skladov	0	0	0	0	0
7502		Prejeta vračila danih posojil od javnih podjetij	0	0	0	0	0
7503		Prejeta vračila danih posojil od finančnih institucij	0	0	0	0	0
7504		Prejeta vračila danih posojil od privatnih podjetij in zasebnikov	0	0	0	0	0
7505		Prejeta vračila danih posojil od drugih lokalnih skupnosti ali delov lokal. skupnosti	0	0	0	0	0
<b>751</b>		<b>PRODAJA KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
7510		Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v javnih podjetjih	0	0	0	0	0
7511		Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v finančnih institucijah	0	0	0	0	0
7512		Sredstva, pridobljena s prodajo kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	0	0	0	0	0
7513		Sredstva, pridobljena s prodajo drugih kapitalskih deležev	0	0	0	0	0
7520		Sredstva pridobljena od kupnin - prodaja po stanovanjskem zakonu	0	0	0	0	0
<b>44</b>	<b>V.</b>	<b>DANA POSOJILA IN POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV (440+441)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>440</b>		<b>DANA POSOJILA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
4400		Dana posojila posameznikom	0	0	0	0	0
4401		Dana posojila javnim skladom	0	0	0	0	0

4402		Dana posojila javnim podjetjem	0	0	0	0	
4403		Dana posojila finančnim institucijam	0	0	0	0	
<b>KONTO</b>			<b>Realizacija</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>INDEKS</b>
			<b>2015</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>RFN15/ FN15</b>
4404		Dana posojila privatnim podjetjem in zasebnikom	0	0	0	0	
4405		Dana posojila drugim lokalnim skupnostim ali delom lokalnih skupnosti	0	0	0	0	
<b>441</b>		<b>POVEČANJE KAPITALSKIH DELEŽEV</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
4410		Povečanje kapitalskih deležev v javnih podjetjih	0	0	0	0	
4411		Povečanje kapitalskih deležev v finančnih institucijah	0	0	0	0	
4412		Povečanje kapitalskih deležev v privatnih podjetjih	0	0	0	0	
4413		Skupna vlaganja (joint ventures)	0	0	0	0	
4415		Povečanje drugih finančnih naložb	0	0	0	0	
	<b>VI.</b>	<b>PREJETA MINUS DANA POSOJILA IN SPREMEMBE KAPITALSKIH DELEŽEV (IV. - V.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>C. RAČUN FINANCIRANJA</b>							
<b>50</b>	<b>VII.</b>	<b>ZADOLŽEVANJE (500)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>500</b>		<b>DOMAČE ZADOLŽEVANJE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
5001		Najeti krediti pri poslovnih bankah	0	0			
5002		Najeti krediti pri drugih finančnih institucijah	0	0	0	0	
5003		Najeti krediti pri drugih domačih kreditodajalcih	0	0	0	0	
5004		Sredstva, pridobljena z izdajo vrednostnih papirjev na domačem trgu	0	0	0	0	
<b>55</b>	<b>VIII.</b>	<b>ODPLAČILA DOLGA (550)</b>	<b>107.797</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>107,80</b>

<b>550</b>		<b>ODPLAČILA DOMAČEGA DOLGA</b>	<b>107.797</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>107,80</b>
5501		Odplačila kreditov poslovnim bankam					
5502		Odplačila kreditov drugim finančnim institucijam					
5503		Odplačila kreditov drugim domačim kreditodajalcem	107.797	100.000	100.000	100.000	107,80
5504		Odplačila glavnice vrednostnih papirjev		0			
	<b>IX.</b>	<b>POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH (I.+IV.+VII.-II.-V.-VIII.)**</b>	<b>216.498</b>	<b>-100.000</b>		<b>-100.000</b>	
	<b>X.</b>	<b>NETO FINANCIRANJE (VI.+VII.-VIII.-IX.) = III. *</b>	<b>-324.295</b>	<b>0</b>	<b>-100.000</b>	<b>0</b>	
	<b>XI.</b>	<b>STANJE SREDSTEV NA RAČUNIH NA DAN 31. 12. PRETEKLEGA LETA</b>		<b>38.884</b>	<b>319.460</b>		

\* Skupni znesek neto financiranja je enak znesku proračunskega presežka oziroma proračunskega primanjkljaja (z obratnim predznakom).

\*\* Povečanje (zmanjšanje) sredstev na računih prikaže dejanski proračunski presežek (primanjkljaj) z upoštevanjem računa finančnih terjatev in naložb in računa financiranja. S stanjem sredstev na računih iz preteklih let se proračunski presežek povečuje (primanjkljaj znižuje).