

# **POSLOVNO-FINANČNI NAČRT**

## **JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

### **ZA LETO 2025**



# KAZALO

<b>1</b>	<b>PREDSTAVITEV SKLADA</b> .....	<b>5</b>
1.1	OSEBNA IZKAZNICA .....	5
1.2	USTANOVITEV SKLADA.....	6
1.3	UPRAVLJANJE SKLADA.....	6
<b>2</b>	<b>PRAVNE PODLAGE DELOVANJA SKLADA</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>TEMELJNA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO POSLOVNEGA FINANČNEGA PLANA ZA LETO 2025</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>KADROVSKI NAČRT IN ORGANIZACIJSKA SHEMA</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>RAZVOJNI IN OSTALI CILJI V LETU 2025</b> .....	<b>9</b>
5.1	SPLOŠNO .....	9
5.2	POSŁANSTVO, VIZIJA IN CILJI V 2025.....	9
5.3	AKTIVNOSTI IN UKREPI ZA SLEDENJE VIZIJI, POSŁANSTVU IN CILJEM V LETU 2025.....	11
5.3.1	Stanovanja za oddajo za neprofitni najem .....	11
5.3.2	Javna namenska najemna stanovanja .....	13
5.3.3	Zamenjave najemnih neprofitnih stanovanj oz. preselitve v nadomestna stanovanja.....	15
5.3.4	Bivalne enote za socialno ogrožene .....	15
5.3.5	Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij .....	16
5.3.6	Upravne naloge in sodne zadeve .....	17
5.3.7	Redno in investicijsko vzdrževanje stanovanjskih enot .....	17
5.3.8	Redno in investicijsko vzdrževanje večstanovanjskih stavb .....	18
5.3.9	Upravljanje .....	19
5.3.10	Zagotavljanje energetske učinkovitosti in energetska prenova .....	19
5.3.11	Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo .....	20
5.3.12	Razpolaganje z nepremičnim premoženjem MONM in JSS MONM .....	20
5.3.13	Sodelovanje z družbo Zarja .....	20
<b>6</b>	<b>FINANČNI NAČRT ZA LETO 2025</b> .....	<b>21</b>
6.1	PRIHODKI 2025 .....	21
6.1.1	Nedavčni prihodki.....	21
6.1.2	Kapitalski prihodki .....	22
6.1.3	Transforni prihodki .....	22
6.2	ODHODKI 2025.....	23
6.2.1	Tekoči odhodki .....	23
6.2.2	Investicijski odhodki .....	24

6.2.3	Zadolževanje in poročstva .....	24
6.3	<b>POVEČANJE NAMENKEGA PREMOŽENJA JSS MONM .....</b>	<b>25</b>
7	<b>KADROVSKI NAČRT .....</b>	<b>25</b>
8	<b>PLAN PRIHODKOV IN ODHODKOV V LETU 2025 .....</b>	<b>25</b>
9	<b>NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM JSS MONM V LETU 2025 .....</b>	<b>27</b>
9.1	<b>UVOD .....</b>	<b>27</b>
9.2	<b>NAČRT RAVNANJA S PREMIČNIM PREMOŽENJEM .....</b>	<b>27</b>
9.3	<b>NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM .....</b>	<b>27</b>
9.3.1.	<b>NAČRT PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA .....</b>	<b>28</b>
9.3.2.	<b>NAČRT RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM .....</b>	<b>28</b>

**Seznam slike in tabel v načrtu:**

Slika 1: Organigram JSS MONM

Slika 2: Lokacija zemljišč in prikaz predvidenih objektov - Ragovo

Slika 3: Bivalna enota za dijake/štolente na Smrečnikovi ulici 8

Tabela 1: Površinski normativi, ki se upoštevajo pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem

Tabela 2: Plan prihodki 2025

Tabela 3: Plan odhodki 2025

**Okrajšave pojmov v načrtu so predstavljene po abecedi:**

CSD – Center za socialno delo Novo mesto

DGD – Dokumentacija za gradbeno dovoljenje

IDZ – Idejna zasnova

JSS MONM – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto

MONM – Mestna občina Novo mesto

NS JSS MONM – Nadzorni svet JSS MONM

PZI – Projekt za izvedbo

ReNSP15–25 – Resolucija o nacionalnem stanovanjskem program 2015 - 2025

RS – Republika Slovenija

SSRS – Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Družba Zarja – Zarja d.o.o., Novo mesto

# 1 PREDSTAVITEV SKLADA

---

## 1.1 OSEBNA IZKAZNICA

Naziv:	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto
Krajši naziv:	Stanovanjski sklad Novo mesto
PO oblika:	Javni sklad
Uradni naslov:	Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
Poslovni naslov:	Germova ulica 6, 8000 Novo mesto
Telefon:	(08) 200 72 81
Elektronski naslov:	<a href="mailto:info@jss-monm.si">info@jss-monm.si</a>
Spletni naslov:	<a href="http://www.jss-monm.si">http://www.jss-monm.si</a>
Logotip:	
Matična številka:	9188037000
Davčna številka:	SI 63051958
Osnovna dejavnost:	68.200 Oddajanje in obratovanje lastnih ali najemnih nepremičnin
Podračun pri UJP:	SI 56 0110 0600 8372 578
Podračun pri UJP Rezervni sklad:	SI56 0110 0600 8378 495
Proračunski uporabnik:	97659
Gotovinski račun – NLB d.d.:	SI56 0292 2026 4570 793
Namensko premoženje javnega sklada:	5.879.398,49 evrov <sup>1</sup>
Direktor in odgovorna oseba:	mag. Bojan Rajer, univ.dipl.ekon.
Nadzorni svet JSS MONM:	Vanja Lakner, predsednica Jožef Golob, član Črtomir Remec, član Damjan Žalec, član Robert Sotler, član

---

<sup>1</sup> V sodnem registru na dan 31.12.2024 je bilo vpisano namensko premoženje v višini 5.473.014 evrov, saj v le tega ni bilo vpisanih 12 stanovanj v vrednosti 406.384 evrov. V začetku leta se predvideva dodatno povečanje namenskega premoženja še za 5 stanovanj v ocenjeni vrednosti 206.476 evrov.

## 1.2 USTANOVITEV SKLADA

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju tudi: JSS MONM, Sklad) je bil ustanovljen z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto Uradni list RS, št. 81/2022 z dne 10. 6. 2022 (v nadaljevanju tudi: Odlok), ki je stopil v veljavo dne 25. 6. 2022.

JSS MONM je danes osrednja lokalna institucija za izvajanje »nacionalnega stanovanjskega programa« na lokalni ravni, tako da pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju tudi: MONM) ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju.

## 1.3 UPRAVLJANJE SKLADA

**Organa JSS MONM** sta:

- direktor in
- nadzorni svet

**Direktor** zastopa in predstavlja JSS MONM organizira in voditi delo ter poslovanje javnega sklada. Poleg tega pa je odgovoren za razpolaganje z materialnimi in finančnimi sredstvi sklada.

**Nadzorni svet** ima naslednje pristojnosti:

- skrbi, da javni sklad deluje skladno z namenom, zaradi katerega je bil ustanovljen;
- pregleduje poslovne knjige in poslovno dokumentacijo javnega sklada;
- sprejme splošne pogoje poslovanja javnega sklada;
- daje mnenje k poslovni politiki javnega sklada, ki jo na predlog direktorja nato sprejme ustanoviteljica;
- daje mnenje k predlogu prejema premoženja od drugih oseb in k predlogom partnerskih projektov z drugimi domačimi in tujimi pravnimi osebami;
- predlaga imenovanje in razrešitev direktorja javnega sklada;
- daje soglasje direktorju k notranji organizaciji javnega sklada;
- sestavi pisna poročila ustanoviteljici, v katerih zavzame stališče do poslovnega in finančnega načrta ter poslovnega poročila javnega sklada;
- predlaga način razporejanja presežka prihodkov nad odhodki in pokrivanja presežka odhodkov nad prihodki javnega sklada;
- predlaga imenovanje revizorja;
- na zahtevo ustanoviteljice pripravi poročilo o posameznih poslih javnega sklada;
- daje direktorju predhodno soglasje k ravnanju z nepremičninami, pri katerem vrednost posameznega posla presega 20.000,00 eur;
- daje direktorju predhodno soglasje k sklenitvi pravnega posla s katerim se obremeni nepremičnine s hipoteko ter s tistimi stvarnimi pravicami, če je vrednost nadomestila, ki ga je dolžan plačati zavezanec enaka ali višja od 20.000,00 eur;
- odloča o drugih zadevah, če je tako določeno v zakonu oziroma aktu o ustanovitvi.

Štirje člani NS so bili imenovani na seji Občinskega sveta MONM dne 7. 7. 2022, en član, g. Sotler, pa je bil imenovan na seji Občinskega sveta MONM dne 12. 1. 2023.

## 2 PRAVNE PODLAGE DELOVANJA SKLADA

---

Temeljne zakonske in podzakonske podlage ter predpisi, katere uporablja JSS MONM pri svojem poslovanju so predvsem:

- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe; ZJS-1),
- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe; SZ-1),
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 in spremembe),
- Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21),

- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11),
- Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09 in spremembe),
- Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb; ZUP)
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15),
- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo in spremembe; ZJF),
- Zakon o fiskalnem pravilu (Uradni list RS, št. 55/15 in spremembe; ZFisP),
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in spremembe; ZR),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 133/23),
- Navodilo o pripravi finančnih načrtov posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 91/00 in spremembe), Pravilnik o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov državnega in občinskih proračunov (Uradni list RS, št. 46/03),
- Zakon o javnih uslužbencih (Uradni list RS, št. 63/07 – uradno prečiščeno besedilo in spremembe; ZJU),
- Zakon o skupnih temeljih sistema plač v javnem sektorju - ZTSPJS (Uradni list RS, št. 95/24),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in spremembe; ZSPDSLS-1),
- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/2022 in DUL 22/23 in 5/2024 in 18/2024),
- Splošni pogoji poslovanja JSS MONM z dne 26. 10. 2022 ([https://www.jss-monm.si/wp-content/uploads/Splosni-pogoji-poslovanja\\_JSS-MONM.pdf](https://www.jss-monm.si/wp-content/uploads/Splosni-pogoji-poslovanja_JSS-MONM.pdf)),
- Splošni pogoji za oddajo javnih najemnih stanovanj JSS MONM v najem št.: 3523-1/2023, z dne 30. 3. 2023 ([https://www.jss-monm.si/wp-content/uploads/Splosni-pogoji-za-oddajo-javnih-najemnih-stanovanj-v-najem\\_JSS-MONM.pdf](https://www.jss-monm.si/wp-content/uploads/Splosni-pogoji-za-oddajo-javnih-najemnih-stanovanj-v-najem_JSS-MONM.pdf)).

### 3 TEMELJNA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO POSLOVNEGA FINANČNEGA PLANA ZA LETO 2025

---

Poslovni in finančni načrt za leto 2025 je pripravljen na osnovi sprejetih izhodišč proračuna MONM<sup>2</sup>, sklenjenih aktivnih pogodb in v letu 2024 prevzetih obveznosti, rezultatov poslovanja za leto 2024 ter predvidenih razpoložljivih finančnih sredstvih v letu 2025.

Poslovno in finančni načrt za leto 2025 predstavlja programsko podlago za izvajanje stanovanjske politike iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025<sup>3</sup> ter za izvajanje Stanovanjske strategije MONM do leta 2030 (v nadaljevanju SP 2030) z upoštevanjem tudi drugih strategij MONM.

Sestavni del Poslovno finančnega načrta je tudi **Kadrovski načrt** (Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest JSS MONM). Priloga Poslovno finančnega načrta je **Letni načrt ravnanja s stvarnim premoženjem**.

### 4 KADROVSKI NAČRT IN ORGANIZACIJSKA SHEMA

---

Notranja organiziranost JSS MONM je določena s Pravilnikom o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest, ki ga je Nadzorni svet potrdil na svoji 5. seji, dne 26. 10. 2022 s spremembami sprejetimi

<sup>2</sup> Sprejeti Proračun MONM za leto 2025 na 14. redni seji Občinskega sveta dne 30. 5. 2024.

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 92/15

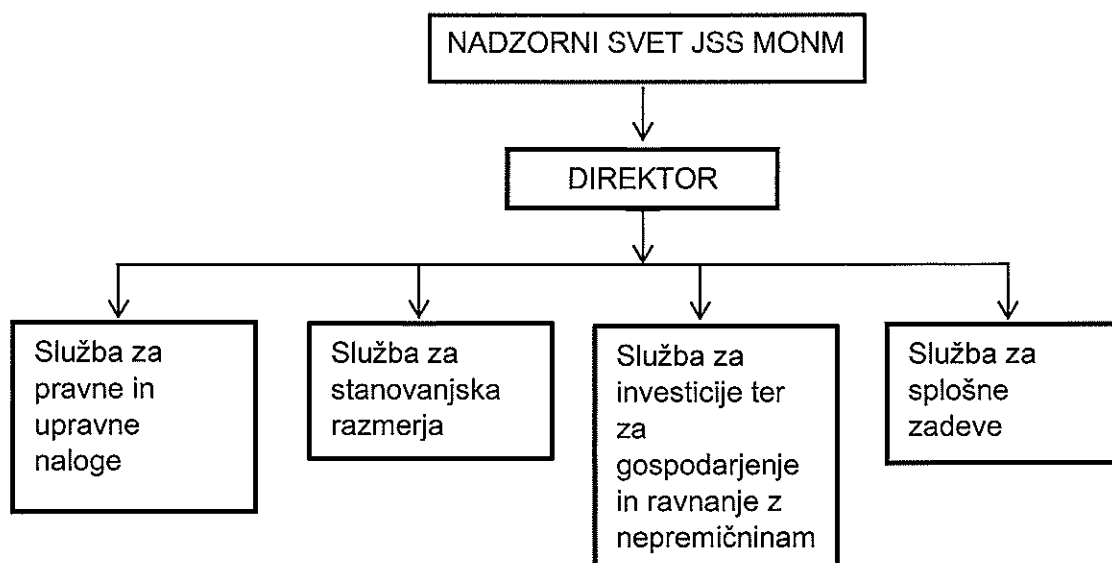
na 6. in 9. seji Nadzornega sveta ter na podlagi zadnjih sprememb pravilnika zaradi prenove plačnega sistema koncem lanskega leta<sup>4</sup>, in sicer na način, da se:

- strokovno, učinkovito in racionalno izvršuje dejavnosti, kot jih opredeljuje Odlok in drugi predpisi predvsem s stanovanjskega področja ter področja javne uprave,
- analizira, načrtuje, evidentira, spremlja in koordinira opravljanje posameznih nalog programov in projektov ter jih nadzira,
- učinkovito izvaja notranji nadzor nad opravljanjem nalog programov in projektov,
- zakonito, pravočasno in učinkovito uresničuje pravice, interese in obveznosti strank in drugih udeležencev v postopkih,
- učinkovito sodeluje z drugimi organi in institucijami.

Sklad navedene naloge izvaja v naslednjih organizacijskih oblikah:

- Direktor,
- Služba za stanovanjska razmerja,
- Služba za pravne in upravne naloge,
- Služba za investicije ter za gospodarjenje in ravnanje z nepremičninami,
- Služba za splošne zadeve.

**Slika 1: Organigram JSS MONM**



V skladu s Pravilnikom o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest je sistemiziranih 5 oseb za nedoločen čas. Na dan 31. 12. 2024 je bil na Skladu zaposlen direktor (zaposlen z dnem 01.12. 2022), višja svetovalka za stanovanjske zadeve v Službi za pravne in upravne naloge (zaposlena v februarju 2023) in samostojna strokovna sodelavka v Službi za splošne zadeve (zaposlena v marcu 2023).

<sup>4</sup> Novela Pravilnika o sistemizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto se sprejema zaradi sprememb, ki jih prinaša prenova sistema plač v javnem sektorju katere temelj je Zakon o skupnih temeljih sistema plač v javnem sektorju - ZSTSPJS (Uradni list RS, št. 95/24), ki se začne uporabljati 1. januarja 2025. ZSTSPJS med drugim vključuje novo plačno lestvico s pravico javnih uslužbencev do izplačila višjih plač, in sicer postopno v obdobju od 1. januarja 2025 do 1. januarja 2028 (prehodno obdobje), v največ šestih obrokih. Ukinja se plačna skupina J, katere delovna mesta so po novem vključena pri ostalih plačnih skupinah, zato se v Pravilniku o sistemizaciji spremeni šifra delovnega Samostojni strokovni sodelavec VIII/1.



## 5 RAZVOJNI IN OSTALI CILJI V LETU 2025

---

### 5.1 SPLOŠNO

SZ-1 v 157. členu določa, da lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za:

- **vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture;**
- **gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči;**
- **gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj;**
- **zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in stanovanjskih hiš;**
- **uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.**

JSS MONM je bil ustanovljen z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju Mestne občine Novo mesto. V sodelovanju z oddelki in službami MONM postaja osrednja občinska institucija za izvajanje stanovanjske politike v občini. Na podlagi SP 2030<sup>5</sup> izvaja poslovno politiko za naslednje srednjeročno obdobje, ter opravlja upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti MONM.

JSS MONM bo v skladu s sprejetim Odlokom opravljal naslednje **storitve** tudi v letu 2025:

- gospodaril s stanovanji in stanovanjskimi hišami (namensko stanovanjsko premoženje);
- kontinuirano zagotavljanje sredstva za izgradnjo ali nakup stanovanj in stanovanjskih hiš (večanje namenskega stanovanjskega premoženja);
- gospodaril in razpolagal z nepozidanimi stavbnimi zemljišči, ki jih sklad pridobi za stanovanjsko gradnjo oziroma jih ustanoviteljica s pogodbo prenese na sklad zaradi izvajanja občinskega stanovanjskega programa;
- oddajal stanovanja in stanovanjske hiše v najem;
- določal in spremljal višino najemnin za vse nepremičnine s katerimi razpolaga;
- dajal dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenavo;
- investiral v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- posloval z nepremičninami;
- vodil enoten register stanovanjskega fonda MONM;
- opravljal upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanoviteljice;
- opravljal druge zakonske naloge in naloge za izvajanje občinskega stanovanjskega programa.

### 5.2 POSLANSTVO, VIZIJA IN CILJI V 2025

JSS MONM v letu 2025 ne spreminja svojega poslanstva in tudi ne vizije, ki mu je bila dodeljena ob sami ustanovitvi in ji je Sklad sledil v preteklih dveh letih. Izpolnjevanja osnovnega poslanstva in vizije v preteklem letu je podrobneje povzeto v Letnem poročilu.

Že v Poslovno finančnem načrtu za leto 2024 so bili opredeljeni **srednje in dolgoročni cilji**:

- ohranjati namensko premoženje JSS MONM;
- obvladovati stroške delovanja JSS MONM;
- izboljševati in posodabljati stanovanjski fond JSS MONM;
- v sodelovanju z MONM zagotavljati zadostno število zazidljivih zemljišč za razvoj oziroma gradnjo novih objektov;
- trajnostna gradnja in vzdrževanje – energetske varčna, ekološko sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije;
- zagotavljati potrebne finančne vire za nakup in gradnjo stanovanj tako z vključevanjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju: SSRS) kot morebitnih zasebnih investitorjev;

---

<sup>5</sup> Stanovanjski program MONM do leta 2030, ki je bil sprejet na 7. redni seji Občinskega sveta 13. 7. 2023 ([https://novomesto.si/mma/5\\_predlog\\_stanovanjskega\\_programa\\_mestne\\_obcine\\_novo\\_mesto\\_2030/2023070515362815/?m=](https://novomesto.si/mma/5_predlog_stanovanjskega_programa_mestne_obcine_novo_mesto_2030/2023070515362815/?m=))

- prizadevati si za pridobitev državnih finančnih sredstev;
- dvigniti stanovanjsko kulturo.

Navedenim ciljem bo Sklad sledil tudi v letu 2025.

Pri tem računamo tako na aktivno vlogo lokalne skupnosti kot tudi države oz. Ministrstva za solidarno prihodnost ter Stanovanjskega sklada RS kot izvajalca stanovanjske politike na nacionalnem nivoju. Predpogoj za dobre dosežke na stanovanjskem področju (v najširšem smislu) je torej usklajenost ciljev in aktivnosti države in lokalnih skupnosti, s temeljnim namenom, da se ustvari možnosti in pogoje, da si državljani / občani v različnih življenjskih obdobjih – glede na njihove potrebe in možnosti – priskrbijo primerno stanovanje.

Pri izvajanju stanovanjske politike MONM, katere glavni namen je ureditev razmerij na stanovanjskem področju in zagotavljanje kakovostnega bivanja občanov, JSS MONM ni osamljen subjekt, saj medsebojna povezanost različnih politik na lokalni ravni in njihovega uresničevanja terja sodelovanje različnih organizacijskih enot mestne uprave MONM ter javnih podjetij in zavodov MONM. Dejstvo je, da Novo mesto ne bo tako uspešno pri svoji preobrazbi in razvoju, če bi uresničevanje različnih politik potekalo brez učinkovite stanovanjske politike oziroma če bi uresničevanje stanovanjske politike potekalo brez učinkovitega uresničevanja ostalih politik. Največji pozitivni učinki za Novo mesto samo, in s tem za njegove občane, so možni samo z jasno vizijo, motivirano ekipo, strokovnim delom in aktivnim sodelovanjem.

Zagotovitev uravnotežene ponudbe primernih stanovanj v temelju (idealistično) predstavlja vzpostavitev stanja ko je – glede na dejanske potrebe in zmožnosti prebivalstva – na voljo dovolj primernih (javnih in zasebnih) najemnih in lastniških stanovanj, ki niso namenjena oddaji v najem, ampak reševanju stanovanjskega vprašanja lastnika. MONM z vodenjem aktivne zemljiške politike, ustreznim prostorskim načrtovanjem in izvajanjem komunalne opreme zemljišč ter energetske, prometne in druge javne infrastrukture vzpostavlja pogoje za razvoj zasebnih in javnih investicij za zagotavljanje (zlasti dodatnih novih) stanovanj. V skladu z dolgoročnim ciljem povečanja javnega najemnega fonda je vseskozi pomemben poudarek (1) na zagotavljanju zadostnega števila zazidljivih zemljišč, (2) na določitvi ustreznih prostorskih pogojev za gradnjo in (3) na zagotavljanju primerne komunalne opremljenosti zemljišč, na katerih je načrtovana gradnja javnih najemnih stanovanj. Zaradi zagotavljanja ustrezne razporejenosti zazidljivih zemljišč in z namenom urbane in socialne preнове določenih mestnih območij, bo posebna pozornost usmerjena v aktivacijo degradiranih urbanih območij.

Upošteva se navedeno, si je JSS MONM za leto 2025 postavil naslednje cilje:

1. Nadaljevati aktivnosti za večjo dostopnost do stanovanj. V letu 2025 bodo zaključene večstanovanjske stavbe namenjene za neprofitni najem v Podbrezniku kar bo zagotovo pomembno vplivalo na ponudbo neprofitnih stanovanj v MONM. Sklad bo na podlagi javnega razpisa in podeljene razpolagalne pravice s strani SSRS dodelil v naslednjem letu vseh 184 stanovanj upravičencem.
2. Pri načrtovanju in izvajanju novogradenj in pri skrbi za obstoječ stanovanjski fond, se zasleduje cilj zagotavljanja kakovostnih, funkcionalnih in energetske učinkovitih stanovanjskih enot. V najširšem možnem kontekstu je cilj slediti načelu univerzalne dostopnosti in načelo vseživljenjske uporabe bivalnega prostora. S tem na eni strani zagotavlja oddajo neprofitnih najemnih stanovanjskih enot vsem kategorijam upravičencev (upoštevajoč njihove potrebe), na drugi strani pa tistim najemnikom, ki nimajo (oziroma ne bodo imeli) potrebe oziroma želje po zamenjavi najetih stanovanjskih enot omogoča dolgoročen in varen najem (iste stanovanjske enote). Tako pri morebitnih novogradnjah, kot prenovah bodo aktivnosti usmerjene k doseganju čim večje energetske učinkovitosti stanovanjskih enot (in samih stavb), s čimer bomo pomembno vplivali na varčnejšo rabo energije in znižanje stroškov, ki so povezani z uporabo stanovanjskih enot. Z namenom zagotavljanja širše urbane in socialne preнове mesta in s tem zagotavljanja kakovostnejšega bivanja v mestu v prihodnje, bomo nadaljevali razvoj določenih projektov v (trenutno) degradiranih urbanih območjih (npr. razvoj projektov **k.o. Ragovo, Glavni trg 2 - podstrešje**).
3. Dejstvo je, da se bivanjske potrebe posameznikov in družin skozi čas (življenjska obdobja) spreminjajo (osamosvajanje od staršev, poklicne poti, ustvarjanje družine, staranje, spremembe v zdravstvenem stanju, delo na domu...). JSS MONM si bo tudi v prihodnje prizadeval, da bo s ponudbo ustreznih stanovanjskih enot sledil tem potrebam in s tem dosegel tudi bolj racionalno razporeditev posameznikov in družin po obstoječem stanovanjskem fondu (večja stanovanjska

mobilnost občanov). Aktivnosti za doseganje večje stanovanjske mobilnosti občanov, katere je Sklad izvajal že v letu 2024 namerava izvajati tudi v letu 2025:

- Zamenjava neustrezne stanovanjske enote za ustrežnejšo stanovanjsko enoto.
  - Uspelim upravičencem, ki jim bo na javnih razpisih za neprofitna stanovanja dodeljena stanovanjska enota, bo v prihodnje omogočeno, da (pred dodelitvijo stanovanjske enote) navedejo konkretnjša območja v MONM, na katerih bi želeli pridobiti najemno stanovanje, seveda ob primerni ponudbi prostih stanovanj. Z navedenim pristopom se omogoča, da upravičenci po sklenitvi najemne pogodbe za neprofitno stanovanje ohranijo bivanje v okolju, v katerem prebivajo oziroma jim omogočamo, da si bodo bivanje uredili v območju, za katerega smatrajo, da bo za njihovo življenje ugodnejše.
  - Nadaljevanje z razpisi objavljenimi v letu 2024, tj. Javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva, kot javno-zasebnega partnerstva in Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente.
4. JSS MONM bo v letu 2025 objavil tudi druge javne razpise in povabila namenjene določenim ciljnim skupinam, ki bodo omogočali le tem najem po dostopnih najemninah ali bodo v pomoč pri najemu stanovanj na trgu.
5. JSS MONM bo tudi v letu 2025 sledil cilju zagotavljanja najemnih stanovanj vsem kategorijam prosilcev in v izboljševanju kakovosti bivanja v že obstoječih najemnih stanovanjih. Ob tem bo Sklad posebno pozornost namenjal zagotavljanju javnih najemnih stanovanj za mlade generacije (mladi, mladi pari in mlade družine), starejše, invalide in najbolj ogrožene oz. ranljive skupine prebivalstva, tudi v okviru zagotavljanja bivalnih enot.
6. V okviru svojih pristojnosti in zmožnostih, v sodelovanju s strokovnimi službami MONM, slediti nekaterim ciljem MONM, postavljenim v SP 2030:

***Cilj 2 – Zagotavljanje ustreznega števila funkcionalno primernih javnih najemnih stanovanjskih enot za različne skupine občanov.***

*MNOM bo v sodelovanju z SSRS, NVO in drugimi investitorji izvajala aktivnosti in investicije v zvezi z zagotovitvijo zadostnega kakovostnega stanovanjskega fonda za mlade, starejše, za socialno ogrožene in ostale različne skupine uporabnikov.*

***Cilj 3 – Dvig in ohranjanje kakovosti bivalnega prostora.***

*MONM bo s sprejemanjem prostorsko izvedbenih aktov sledila potrebam in nadaljnemu celovitemu razvoju MO Novo mesto na stanovanjskem področju v sožitju z naravnim in družbenim okoljem ter posebno pozornostjo na načrtovanju trajnostnega okoljskega razvoja.*

***Cilj 4 – Izpolnjevanje potreb posebnih ciljnih skupin z izvajanjem ukrepov pozitivne diskriminacije.***

*MNOM bo skupaj z deležniki poskrbela za izboljšanje dostopnosti ter investicije za stanovanjske enote, ki so prilagojene v funkcionalnosti in obsegu njihovim specifičnim potrebam.*

7. Slediti ukrepom določenim v Strategiji dolgožive družbe za obdobje od 2025 do 2035.
8. Delovanje Sklada – nadgraditi postopke v zvezi z upravljanjem s tveganji, evidenčnimi javnimi naročili, implementiranje novega računovodskega programa idr.

## **5.3 AKTIVNOSTI IN UKREPI ZA SLEDENJE VIZIJI, POSLANSTVU IN CILJEM V LETU 2025**

### **5.3.1 Stanovanja za oddajo za neprofitni najem**

**Ukrepi:**

1. Javni razpisi za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem,
2. Izplačevanje subvencij tržnih najemnin,

**K 1)** JSS MONM je v maju lanskega leta objavil Javni razpis za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj v najem. Postopki za objavo lestvice upravičencev bodo zaključeni v začetku leta 2025. V skladu s površinskimi normativi iz 14. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, bomo v najkrajšem času pričeli z dodeljevanjem prostih stanovanjskih enot za ta namen. Največ prostih stanovanjskih enot (184) bo na voljo v novozgrajenih večstanovanjskih stavbah Podbrezniku, ki sta jih gradila MONM in SSRS.

**Tabela 1: Površinski normativi, ki se upoštevajo pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem:**

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine – lista A	Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine – lista B
1-člansko	od 20 m <sup>2</sup> do 30 m <sup>2</sup>	od 20 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>
2-člansko	nad 30 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>	nad 30 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>
3-člansko	nad 45 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>	nad 45 m <sup>2</sup> do 70 m <sup>2</sup>
4-člansko	nad 55 m <sup>2</sup> do 65 m <sup>2</sup>	nad 55 m <sup>2</sup> do 82 m <sup>2</sup>
5-člansko	nad 65 m <sup>2</sup> do 75 m <sup>2</sup>	nad 65 m <sup>2</sup> do 95 m <sup>2</sup>
6-člansko	nad 75 m <sup>2</sup> do 85 m <sup>2</sup>	nad 75 m <sup>2</sup> do 105 m <sup>2</sup>

V začetku leta 2025 pa namerava Sklad objaviti **nov Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem**. Razlog za objavo še enega razpisa temelji v spremembi Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki je bila objavljena koncem lanskega leta in posledično odločitvi SSRS, da podeli JSS MONM razpolagalno pravico za dodeljevanje neprofitnih stanovanj upravičencem. Ob objavi preteklega razpisa je bilo vsesplošno dejstvo, da je javne razpise za lastna stanovanja vodil SSRS sam in po svojih lastnih kriterijih. In eden izmed pogojev v njihovem razpisu je bil, da ni pomembno iz katerega dela Slovenije prihajajo interesenti za najem, za razliko od našega razpisa, kjer je bil pogoj, da ima interesent stalno ali začasno bivanje v Novem mestu. Tako je na podlagi našega razpisa številnim interesentom predvsem iz sosednjih občin bila onemogočena prijava na naš razpis, saj smo menili, da bodo ti interesenti se prijavili na razpis SSRS. Z še enim razpisom bomo omogočili tudi tem interesentom, da se prijavijo na razpis, saj številni se v Novo mesto vozijo vsakodnevno v službo ali bi zaradi starosti ali mladosti ali drugih razlogov se želeli preseliti v Novo mesto.

JSS MONM namerava v letu 2025 nadaljevati z aktivnostmi po pridobitvi novih stanovanjskih enot za namene oddaje za neprofitni najem, in sicer:

- **Rentni odkup stanovanj** – Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti in izplačilom doživljenjske mesečne rente (prva objava je bila že 13. 11. 2023);
- **Nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj** - do odkupa stanovanj so upravičeni upravičenci do najema neprofitnega stanovanja, ki samo zaradi lastništva neprimernih stanovanjskih enot ne izpolnjujejo pogoja za pridobitev neprofitnega stanovanja, pri čemer pa nimajo dovolj finančnih sredstev, da bi sami kupili primerno stanovanje (objava predvidena v prvi polovici leta 2025);
- **Nakup starih ali novih stanovanj na trgu** – dopuščamo možnost nakupa starih ali novih stanovanj na trgu, odvisno od ponujene cene, površine oziroma strukture v odkup ponujenih stanovanj in starosti oz. vzdrževanosti stavb, v katerih se ponujena stanovanja nahajajo;
- **Pridobivanje dodelitvene ali razpolagalne pravice na stanovanjskih enotah** za namene oddaje po neprofitni najemni.

JSS MONM v letu 2025 ne planira izdatkov za gornje namene pridobivanja novih stanovanjskih enot, v kolikor pa se bo izkazala potreba v okviru kateregakoli zgoraj navedenega ukrepa, pa bo iskal potrebna finančna sredstva z zadolževanjem. Na podlagi izkušenj preteklega leta bo v letu 2025 potrebno večjo skrb nameniti kakovosti, funkcionalnosti in energetski učinkovitosti stavb in stanovanjskih enot, katere Sklad pridobiva v last. Gre namreč v večini za starejše stavbe in starejše posamezne stanovanjske enote potrebne manjših in večjih vzdrževalnih oz. investicijskih del.

**K 2)** Do subvencije k plačilu tržne najemnine so upravičeni prosilci, ki plačujejo tržno najemnino in so se uvrstili na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega prebivališča, vendar jim stanovanje, zaradi premajhnega števila neprofitnih stanovanj, ne bo dodeljeno, z izjemo prosilcev, ki zavrnejo zagotovljeno neprofitno najemno stanovanje.

Če je bil javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja nazadnje objavljen pred več kot letom dni, lahko prosilci vložijo vlogo za subvencijo najemnine neposredno na Center za socialno delo (v nadaljevanju : CSD). V takem primeru mora CSD pridobiti od pristojne lokalne skupnosti mnenje tudi o izpolnjevanju pogojev po zadnjem objavljenem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja. Subvencije izplačuje strokovna služba na MONM, aktivnosti v letu 2025 bodo usmerjene k prenosu te pristojnosti na Sklad pri čemer je predpogoj ustrezna informacijska podpora (CADIS), ki v letu 2024 ni bila zagotovljena, smo jo pa že pričeli zagotavljati koncem lanskega leta in potekajo aktivnosti tudi že v letošnjem.

### 5.3.2 Javna namenska najemna stanovanja

Javna namenska najemna stanovanja so namenjena različnim ciljnim skupinam, in sicer osebam, ki si zaradi omejenih prihodkov ali življenjske situacije v kateri so se znašli, ne morejo privoščiti stanovanje pod tržnimi pogoji in drugim ciljnim skupinam, pri katerih je pripoznan javni interes (npr. kadrovski deficit v občini).

V SP 2030 si je MONM zastavila cilj 100 novih javnih najemnih stanovanj do konca leta 2025 in še dodatnih 83 do konca leta 2030. Poseben poudarek je v SP 2030 dan dvema ciljnim skupinama: mladi in starejši. Mladi z vidika osebnega osamosvajanja, reševanja prvega stanovanjskega vprašanja in postavljanja temeljev za gradnjo družine, medtem ko starejše osebe velikokrat ostanejo same v velikih, neprimernih hišah z visokimi stroški vzdrževanja in v popolnoma neprimernih pogojih za samostojno življenje ostarele osebe. Navedeni dve skupini prebivalstva skupaj predstavljata okrog tretjino celotnega prebivalstva MONM.

V zvezi z doseganjem teh ciljev se v **SP MONM 2030 usmerja v sledeče aktivnosti:**

- dodeljevanje javnih najemnih stanovanj mladim;
- dodeljevanje javnih najemnih stanovanj socialno ogroženim in invalidom;
- zagotavljanju pogojev za gradnjo večjega števila varovanih in oskrbovanih stanovanj;
- načrtovanje večjega števila prilagojenih stanovanj za starejše in gibalno ovirane osebe pri načrtovanih investicijah v novogradnje;
- načrtovanje in izgradnja skoraj nič energetskih objektov z javnih najemnimi stanovanji in posledično zmanjševanje stroškov pri njihovi uporabi;
- prenova obstoječega stavbnega fonda in izboljšanje kakovosti stanovanj;
- finančna pomoč mladim, ki si z najetimi posojili sami rešujejo stanovanjsko vprašanje pri plačevanju stroškov vrtca;
- sofinanciranje rekonstrukcij in novogradenj mladim, ki si na območju MONM sami prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje;
- subvencioniranje obrestne mere za stanovanjska posojila mladih in mladih družin.

V SP MONM 2030 so predstavljene konkretne aktivnosti in kvantitativne kazalnike katerim cilj je slediti tudi JSS MONM.

Konec leta 2023 je MONM na podlagi Pogodbe o prenosu nepremičnin na JSS MONM prenesla 3 zemljišča:

- zemljišča s parc. št. 258/40, k. o. 1482 Ragovo (ID 7224984), v izmeri 1.391 m<sup>2</sup>,
- zemljišča s parc. št. 258/38, k. o. 1482 Ragovo (ID 7064156), v izmeri 400 m<sup>2</sup>,
- zemljišča s parc. št. 258/37, k. o. 1482 Ragovo (ID 6536957), v izmeri 487 m<sup>2</sup>.

**Slika 2: Lokacija zemljišč in prikaz predvidenih objektov – Ragovo**



Prenesena zemljišča so namenjena izvedbi mehanizma solastniškega pridobivanja lastniškega stanovanja v okviru novih investicijskih projektov, ki je podrobneje opisan v SP 2030. Že v letu 2023 smo pričeli pridobiti projektne pogoje za izgradnjo 3 dvojčkov in aktivno pristopili k oblikovanju Projektne naloge za pozidavo. V lanskem letu smo končali projektno nalogo in takoj v nadaljevanju objavili razpis za izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev GD. Izbrali smo najugodnejšega ponudnika, ki je na podlagi veljavnih prostorskih pogojev pripravil IDZ in v novembru poslal na Občinsko upravo vlogo za pridobitev projektnih pogojev. Projektnih pogojev v januarju 2025 še nismo prejeli.

Že v Poslovno finančnem načrtu za leto 2024 smo planirali, da bodo postopki v zvezi s projekti in pridobitvijo GD stekli hitreje in bomo vsaj do sredine leta 2025 prišli do GD, vendar kot kaže ne bo šlo enostavno in tako hitro. Kakorkoli, to je Skladu **ključen projekt**, saj drugih gradbenih parcel trenutno nima na zalogi.

Na podlagi Sklepa o prenosu premoženja v lasti MONM v upravljanje JSS MONM, so bila koncem meseca oktobra 2023 preneseni posamezni deli stavbe na Glavnem trgu 2. V skladu z navedenim sklepom, upravljanje zajema skrb za dejansko urejenost, vzdrževanje, rabo nepremičnine, oddajo v najem, ne pa tudi skrbi za pravno urejenost, pravice obremenjevanja s stvarnimi pravicami, oddaje v občasno uporabo, oddaje v brezplačno uporabo in pravice odtujitve. Izključitev skrbi za pravno urejenost se ne nanaša na urejanje razmerij z dobavitelji, ki zagotavljajo normalno rabo nepremičnine, in tudi ne na stroške zavarovanja nepremičnin, za kar mora poskrbeti JSS MONM. Neto najemnina od oddajanja nepremičnega premoženja v najem je prihodek proračuna MONM.

JSS MONM je v letu 2024 oddal vse dokončno izdelane stanovanjske enote na Glavnem trgu 2, v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam v MONM in Pravilnikom o dodeljevanju kadrovskega stanovanja v MONM v najem. Že v lanskem letu pa je Sklad velik del aktivnosti usmerjal v iskanje primerne investitorja ali sredstev za dokončanje še ne izdelanega dela stavbe, to je cca 600 m<sup>2</sup> bruto, 500 m<sup>2</sup> neto oz. 320m<sup>2</sup> uporabnih podstrešnih površin, ki so v skladu z DGD prav tako predvidene za stanovanjske enote. Aktivnosti v tej smeri bodo v letu 2025 še aktivnejše, za ta namen planiramo tudi določena sredstva, v primeru potrebnega sofinanciranja.

V letu 2024 je Skladu uspelo obnoviti stanovanje na Smrečnikovi 8 za potrebe oddajanja stanovanja dijaku/študentom, ki se izobražujejo na izobraževalnih inštitucijah v Novem mestu. V letu 2025 bodo aktivnosti usmerjene v **čimprejšnjo izvedbo javnega razpisa za oddajo**.

**Slika 3: Bivalna enota za dijake/štolente na Smrečnikovi ulici 8**



### **5.3.3 Zamenjave najemnih neprofitnih stanovanj oz. preselitve v nadomestna stanovanja**

Zamenjave stanovanj bo Sklad v letu 2025 izvajal na podlagi SZ-1 in sprejetega Pravilnika o zamenjavah najemnih neprofitnih stanovanj št.: 3523-2/2023 z dne 7. 4. 2023. Na ta način se najemnikom stanovanj zaradi spremenjenih bivalnih potreb zagotovi primernejše stanovanje.

Realizacija zamenjav bo potekala skladno z določili citiranega pravilnika. Ob tem se daje prednost najemnikom - dolžnikom, ki bivajo v stanovanjih, ki so zanje prevelika in predraga. V okviru možnosti se omogoča preselitve v manjše, starejše in s tem tudi cenejše stanovanjske enote. Cilj, kateremu se bo sledilo, je da se dolžniku ponudi prvo razpoložljivo primerno stanovanje in se mu omogoči preselitev najkasneje v obdobju enega leta.

Ocenjujemo, da bo v letu 2025 prihajalo do več zamenjav, tudi zaradi predvidenih dveh javnih razpisov za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj in dodeljevanja teh stanovanj v Podbrezniku.

### **5.3.4 Bivalne enote za socialno ogrožene**

Pri dodeljevanju bivalnih enot za socialno ogrožene bo Sklad sledil cilju, da število bivalnih enot predstavlja približno 10 % celotnega števila stanovanjskih enot, s katerimi razpolaga JSS MONM. Bivalne enote se bodo dodeljevale iz obstoječega stanovanjskega fonda, ko se bo določena stanovanjska enota izpraznila.

Na podlagi seznama upravičencev, ki izpolnjujejo predpisane pogoje za upravičenost do dodelitve bivalne enote, se skladno z 88. členom SZ-1, le-te oddajajo v najem za določen čas, do prenehanja izrednih socialnih razmer, v določenih primerih tudi za obdobje 1 leta z možnostjo podaljšanja. Pred samo dodelitvijo bivalne enote se ponovno preveri upravičenost prosilca do dodelitve.

V lanskem letu smo za ta namen namenili dve stanovanjski enoti in v sodelovanju z območno enoto CSD vanje vselili osebe, ki so po mnenju CSD-ja bile tega najbolj potrebne. Tudi v prihodnje nameravamo pri spremembi namembnosti posamezne stanovanjske enote v bivalno in pri naselitvi upravičencev vanjo, sodelovati z območno enoto CSD in upoštevati njih stališče.

Za cilj v letu 2025 smo si zadali vsaj dve dodatni bivalni enoti za socialno ogrožene osebe oz. družine.

### **5.3.5 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij**

#### **5.3.5.1 Spodbujanje sodelovanja javnih služb v smeri iskanja ustreznih stanovanjskih rešitev**

V letu 2025 nameravamo nadaljevati sodelovanje z lokalnimi inštitucijami in ustanovami (CSD, Območna enota RK) saj se je v preteklosti že pokazalo, da je na ta način lažje priti do ustreznih rešitev stanovanjskih problemov posameznikov in tudi učinkoviteje voditi aktivnosti za ohranitev obstoječih najemnih razmerij.

#### **5.3.5.2 Ukrepi za ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij**

Z namenom ohranjanja socialne vzdržnosti najemnih razmerij bo Sklad izvajal aktivnosti v smeri zagotovitve širše družbene podpore posamezniku, ki se znajde v težkih socialnih razmerah. Ob tem se izvaja različne ukrepe, med drugim izplačuje subvencije najemnin, zagotavlja izredne pomoči in v primerih socialne ogroženosti vrača lastno udeležbo pred potekom pogodbenega roka, če se je najemnik pripravil preseliti v manjše, cenejše stanovanje. Izvajanje ukrepov aktivne pomoči se izvaja tudi preko nevladnih in vladnih organizacij in se s tem preprečuje, da najemniki izgubijo eno temeljnih pravic – pravico do primerne, varnega doma.

#### **5.3.5.3 Dejavnosti usmerjene k najemnikom v smeri preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja – t.i. antideložacijska dejavnost**

Za aktivnosti, usmerjene v odpravo krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja, je sodelovanje s CSD in Območno enoto RK (in drugimi organiziranimi oblikami pomoči) nujno in še vedno ena izmed prioritet sodelovanja z zunanjimi izvajalci. Za ohranjanje varnega najema so pomembne tudi donatorske in humanitarne organizacije, ki prispevajo finančna sredstva za poplačilo dolgov, ki bremenijo večino najemnikov, ki so se znašli v osebni, družinski in zaposlitveni stiski.

Aktivnosti:

- samostojno opravljanje dejanj, potrebnih za vodenje sodnih postopkov,
- možnost obročnega plačevanja dolga,
- preselitev v manjše in zato cenejše stanovanje,
- seznanjati jih z možnostjo pridobitve subvencije najemnine in drugih pomoči.

#### **5.3.5.4 Plačevanje po subsidiarni odgovornosti**

Skladno z določili SZ-1 so lastniki najemnih stanovanj subsidiarno odgovorni za plačevanje terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe ali posamezne stanovanjske enote. Upravnik večstanovanjske stavbe oziroma dobavitelj posameznih storitev mora najprej pisno pozvati najemnika stanovanja na plačilo obveznosti in mu za izpolnitev obveznosti dati dodaten rok. Šele, če najemnik stanovanja ne bo poravnal stroškov v roku, ki ga je določil upravnik oz. dobavitelj, bo upravnik za plačilo teh stroškov lahko terjal lastnika stanovanja. V lanskem letu smo dobili pozive upravnikov za plačilo obveznosti po subsidiarni odgovornosti za 20 najemnikov, kar se je po komunikaciji z njimi ustrezno uredilo. V letu 2025 bomo nadaljevali z dobro prakso, da Sklad ne bo imel stroškov po subsidiarni odgovornosti.

#### **5.3.5.5 Izredne pomoči po 104. čl. SZ-1**

Do izredne pomoči je, skladno s SZ-1, upravičen najemnik neprofitnega stanovanja, ki ne presega dohodkovnega cenzusa, predpisanega za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, če zaradi izjemnih razmer, v katerih se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje, in katerih ni mogel predvideti oziroma nanje ni mogel in ne more vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno), ni zmožni poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v celoti ter je najkasneje v 30 dneh po nastanku okoliščin sprožil postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v tem roku o tem obvestil lastnika stanovanja. O upravičenosti do



izredne pomoči se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku. Izredno pomoč se odobri začasno, največ za obdobje enega leta. Glede na razmere posameznega najemnika se v odločbi določi obdobje, za katero se izredno pomoč odobri, in višino sredstev, ki se izplača.

### **5.3.6 Upravne naloge in sodne zadeve**

#### **5.3.6.1 Splošno**

JSS MONM je, skladno z ustanovitvenim aktom, kot osrednja institucija za izvajanje stanovanjske politike ter nosilec javnega pooblastila za izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju iz pristojnosti MONM. Za vse postopke bo JSS MONM po uradni dolžnosti pridobival podatke iz različnih uradnih evidenc, kot omogoča SZ-1. Na podlagi podatkov CSD, dostopnih v t. i. distribucijskem modulu, lahko izvaja tudi naloge izplačevalca subvencij najemnin v MONM. Že navedeno je za prenos teh nalog iz MONM potrebno predhodno vzpostaviti ustrezno informacijsko podporo, česar v preteklem letu ni bilo. Na Skladu smo izbrali najugodnejšega izvajalca za informacijsko podporo tej aktivnosti, vendar za dokončno implementacijo programske opreme nismo imeli dovolj časa. Z implementacijo smo tudi iz razloga zaključenega proračunskega obdobja, pričeli proti koncu leta. Tako bomo v novem računovodskem programu, ki je tudi podlaga za implementacijo omenjenega modula, pričeli z letošnjim letom.

#### **5.3.6.2 Preverjanje izpolnjevanja pogojev do neprofitne najemnine**

V letu 2025 bo JSS MONM izvajal predvsem vmesno preverjanje izpolnjevanja pogojev oz. ob naznanitvi oziroma ob zaznanem pridobljenem premoženju ali povečanju dohodkov najemnikov in njihovih družinskih članov.

#### **5.3.6.3 Preveritev višine najemnine**

JSS MONM bo v primeru zahteve najemnika po preverjanju višine najemnine v skladu z določbo SZ-1 to tudi izvedel.

#### **5.3.6.4 Izplačevanje subvencij najemnin po odločbah CSD**

Tudi v letu 2025 bo JSS MONM nadaljeval sodelovanje z lokalno enoto CSD-ja glede izdajanja zakonsko predpisanih mnenj (ZUPJS). Upravičenec, ki je naveden na prednostni listi za dodelitev neprofitnega stanovanja in je neupravičeno zavrnil vselitev v dodeljeno neprofitno stanovanje, ni več upravičen do subvencije najemnine.

#### **5.3.6.5 Upravne in sodne zadeve**

JSS MONM bo tudi v letu 2025 izvajal postopke iz njegove pristojnosti ter sodeloval pri postopkih, ki jih vodijo druge javne inštitucije in potrebujejo pri tem podporo s področja delovanja JSS MONM.

### **5.3.7 Redno in investicijsko vzdrževanje stanovanjskih enot**

Standarde vzdrževanja za večstanovanjske stavbe, oskrbovana stanovanja za starejše ter za stanovanjske stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb določa Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11). Na podlagi pravilnika je Sklad v letu 2023 sprejel Usmeritve glede obnove najemnih stanovanj JSS MONM ter Navodila za uporabo in vzdrževanje za najemnike stanovanj JSS MONM ter s tem seznanil vse najemnike in objavil le to tudi na spletnih straneh Sklada, skupaj z nekaterimi primeri iz prakse. S tem so postavljeni temelji za sprejem odločitev, katera vzdrževalna dela se bodo izvedla v določenem praznem oziroma zasedenem stanovanju (in kdo je plačnik stroškov za izvedbo teh del).

Predvidevamo, da bo prihajalo do določenih odstopanj od navedenih standardov in to v primerih, ko se na ogledu stanja v naravi ugotovi, da so določeni elementi stavb ali stanovanj dotrajani do te mere, da je izvedba vzdrževalnih del na teh elementih nujna, čeprav še ni pretekla predpisana doba trajanja posameznega elementa (v teh primerih bo šlo pravzaprav za izvedbo intervencijskih vzdrževalnih posegov ali preventivni vzdrževalni posegi). Obseg vzdrževalnih del v zasedenih stanovanjih se v večini primerov določi na podlagi ogleda stanja v naravi, dela pa bodo izvedli izvajalci posameznih del, ki bodo zbrani v evidenčnem postopku zbiranja ponudb.

V primeru izpraznitve in pred nadaljnjo oddajo stanovanjskih enot je potrebno poskrbeti, da so stanovanjske enote primerne za normalno rabo. Način izvedbe vzdrževalnih del v praznih stanovanjskih enotah je odvisen od dejanskega stanja posamezne stanovanjske enote, ki jo Sklad pridobi v posest. Pri načrtovanju in izvedbi vzdrževalnih del v praznih enotah se bo sledilo načelu gospodarnosti, tudi s ciljem, da se stanovanjske enote čim hitreje prenovijo in oddajo v najem, s čimer se prepreči izgubo najemnin.

Načrtovanje izvedbe večjih vzdrževalnih (prenovitelni) del v praznih stanovanjskih enotah bo potekalo v sodelovanju z zunanji izvajalci, ki bodo izbrani po evidenčnih postopkih izbire najugodnejšega ponudnika.

V primerih, ko se na ogledu posamezne prazne stanovanjske enote ugotovi, da je potrebna izvedba zgolj manjših vzdrževalnih del, bo Sklad sam naredil popis del in vzdrževalna dela izvedel z izvajalci posameznih del, ki so izbrani v evidenčnih postopkih zbiranja ponudb. Glede na razpoložljiva finančna sredstva se bo vzdrževanje stanovanjskih enot nadaljevalo tudi v letu 2025.

MONM si je v SP 2030 postavila cilj 30 obnovljenih stanovanj do konca leta 2025 in še dodatnih 30 do konca leta 2030 na način:

- izvajanje pospešenega investicijskega vzdrževanja starejših praznih stanovanj;
- aktivno upravljanje stanovanjskega fonda
- dokončanje začetih investicij in iskanje novih, v skladu z usmeritvami TUS;
- oddaja obnovljenih stanovanj v najem;
- spodbujanje lastnikov nepremičnin k prenovam stanovanj in starejših stanovanjskih objektov ter oddajanju praznih stanovanj v najem;
- spodbujanje funkcionalne in energetske prenove starejših stanovanj in objektov, ki ne ustrezajo standardom sodobne družbe in povečujejo življenjske stroške;
- spodbujanje lastnikov večstanovanjskih objektov k gradnji dvigal;
- nudenje storitev optimizacije bivalnih pogojev občanov - pomoč lastnikom, ki bi svojo nepremičnino zamenjali za manjšo (ali večjo)
- stanovanjska mobilnost;
- funkcionalne prilagoditve enostanovanjskih stavb za sobivanje generacij.

in s potrebnimi investicijskimi vlaganji:

- zagotovitev proračunskih sredstev za investicijsko vzdrževalna dela na obstoječem in bodočem stanovanjskem fondu;
- zagotovitev sredstev za nova najemna stanovanja;
- zagotovitev sredstev pri sofinanciranju funkcionalne in energetske prenove stavb in stanovanj;
- zagotovitev sredstev za sofinanciranje gradnje dvigal v obstoječih večstanovanjskih objektih.

JSS MONM planira v letu 2025 doseči in preseči plan 30 obnovljenih stanovanj. Se pa z vsakim prenosom odkupljenih stanovanj od družbe Zarja iz MONM na Sklad povečuje potreba po raznih obnovah, saj se vsa stanovanja nahajajo v starejših stavbah in so že dotrajane inštalacije tako centralne kot v stanovanjih.

### **5.3.8 Redno in investicijsko vzdrževanje večstanovanjskih stavb**

V stavbah, v katerih bo imel JSS MONM, kot etažni lastnik, zgolj neznamen vpliv na sprejem odločitev glede upravljanja skupnih delov, bo JSS MONM odločanje o izvedbi vzdrževalnih del prepuščal ostalim etažnim lastnikom, vedno pa bo podprl izvedbo nujnih in za skupne dele stavb koristnih vlaganj. Kot koristna vlaganja se štejejo zlasti tista dela, katerih izvedba poveča energijsko učinkovitost stavbe,

izboljševala dostopnost skupnih delov stavbe in zagotavljala kvalitetnejše in cenovno ugodnejše bivanje v stavbah.

Podobno strategijo odločanja glede izvedbe vzdrževalnih del bo Sklad vodili tudi v primerih stavb, v katerih ima JSS MONM manj kot polovični solastniški delež na skupnih delih, vendar pa brez glasovanja JSS MONM (zaradi neaktivnosti določenega dela ostalih etažnih lastnikov) veljavne odločitve o izvedbi vzdrževalnih del, ne bi mogle biti sprejete. Zaradi običajno velikih (ali večjih) finančnih bremen za JSS MONM se v zvezi z izvedbo obsežnejših vzdrževalnih oziroma investicijskih del prevzame aktivno vlogo v postopkih preverjanja utemeljenosti predlogov za izvedbo opisanih del, postopkih samega odločanja o njihovi izvedbi, aktivno pa se tudi spremlja samo izvajanje takih del.

### **5.3.9 Upravljanje**

Ne glede na to, ali so stanovanjske enote v lasti ali upravljanju JSS MONM, se nahajajo v (1) stavbah v razdrobljenem lastništvu (stavbe, v katerih JSS MONM nima odločilnega vpliva na imenovanje upravnika in na ostale odločitve etažnih lastnikov glede skupnih delov) ali pa v (2) stavbah, ki so v izključni ali večinski lasti JSS MONM (stavbe, v katerih JSS MONM lahko sam izbere upravnika), te stavbe upravljajo upravniki.

Tudi v primerih stavb, v katerih ima JSS MONM večinski solastniški delež, JSS MONM običajno ne bo pobudnik izbire upravnika, ampak sprejem / oblikovanje predloga, kdo bo upravnik stavbe, bo prepuščal volji ostalih etažnih lastnikov. V kolikor bo v primerih takih stavb potrebno iz kakršnegakoli razloga sprejeti odločitev o imenovanju ali zamenjavi upravnika, se bo JSS MONM aktivno vključil v take postopke glasovanja, pri čemer bo sledil volji večine ostalih etažnih lastnikov.

Stavbe v izključni lasti JSS MONM upravljajo upravniki, ki jih bo izbral JSS MONM. Ker je v takih primerih upravljanje stavb v celoti odvisno od odločitev, ki jih sprejme JSS MONM, bo tudi komunikacija na nivoju JSS MONM – upravnik stalna in neposredna.

V primerih iz prejšnjega odstavka bo JSS MONM izbral upravnike po ti. evidenčnem postopku zbiranja ponudb, v katerih bo JSS MONM – z vabljenjem večjega kroga potencialnih upravnikov k oddaji ponudb – zagotavljal ustrezno konkurenčnost v postopkih izbire upravnikov. Poleg ustrezne strokovne usposobljenosti upravnika, ki je pravzaprav pogoj, da se upravnik sploh uvrsti v nabor vabljenih potencialnih ponudnikov, bo JSS MONM v posameznem primeru za upravnika izbral tistega ponudnika, ki je ponudil najnižjo ceno za opravljanje storitev upravljanja in zagotavljal najugodnejše cene za storitve obratovanja in vzdrževanja, ki v pretežni meri bremenijo najemnike stanovanjskih enot.

V kolikor se bo (na ravni določene stavbe kot celote ali na ravni primerov posameznih najemnikov) izkazalo za potrebno, se bo Sklad – kot lastnik – aktivno vključeval v razmerja med upravniki in najemniki z namenom, da se v najkrajšem možnem času in v zadovoljstvo vseh deležnikov najde ustrezna rešitev problematičnih situacij oziroma nerešenih vprašanj.

### **5.3.10 Zagotavljanje energetske učinkovitosti in energetska prenova**

JSS MONM bo izvajal ukrepe in aktivnosti, s katerimi bo sledil funkcionalnosti in energetske učinkovitosti obstoječega stanovanjskega fonda in stanovanjskega fonda, ki ga bo zagotovil z izvedbo projektov, ki so trenutno v fazi razvoja.

Nesporno dejstvo je, da zmanjšanje porabe in preprečevanje izgub energije postaja globalno gledano vse pomembnejše (navsezadnje tudi s socialnega vidika – energetska revščina), energetska učinkovitost pa strateška prednostna naloga na vseh ravneh (od lokalne ravni pa vse do mednarodne ravni). Zavedajoč se pomembnosti energetske učinkovitosti stanovanjskega fonda, namerava Sklad redno spremljati razpise (objavljene na nacionalni ravni in ravni EU), ki bi omogočali koriščenje (nepovratnih) sredstev za potrebe energetskih prenov stanovanjskih stavb. Kot že izpostavljeno vidimo glavno težavo pri črpanju teh sredstev v sami razpršenosti lastništva v večstanovanjskih stavbah in pridobivanje konsenza vseh etažnih lastnikov (ne najemnikov) stavbe za tovrstne investicije. In kot drugo težavo v visoko postavljenih zahtevah energetske prenove v primeru koriščenja sredstev in s tem povezanimi visokimi stroški investicije.

### 5.3.11 Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo

JSS MONM ureja in bo tudi še naprej urejal etažno in zemljiškoknjižno neurejeno stanje nepremičnin, skladno s katastrom stavb in vpisovanje urejenega etažnega (-so)lastništva v zemljiško knjigo. Postopki so dolgotrajni, predvsem zaradi potrebnega soglasja vseh etažnih lastnikov v posamezni večstanovanjski stavbi. Etažno urejanje lastnine poteka v nepravdnih postopkih v skladu z določili ZVEtL oz. ZVEtL-1.

### 5.3.12 Razpolaganje z nepremičnim premoženjem MONM in JSS MONM

Na podlagi Načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem MONM, bo JSS MONM izvajal oz. sodeloval pri naslednjih nalogah:

1. V sodelovanju s pristojnim oddelkom na MONM, oddaja (praznih) stanovanjskih in drugih enot, katere bodo s strani MONM dane v upravljanje na JSS MONM;
2. Nakupi in prodaje nepremičnin v deležu ali celoti;
3. S sprejemom sklepa o povečanju ali zmanjšanju namenskega premoženja s strani MONM, se povečuje/zmanjšuje namensko premoženje JSS MONM.

V letu 2025 se predvideva dodatno povečati namensko premoženje Sklada s prenosom odkupljenih neprofitnih stanovanj od družbe Zarja s strani MONM. Z načrtovanim postopnim odkupom teh stanovanj MONM in prenosom na JSS MONM se s temi stanovanji prenaša dolgoletna zakonodajna težava, ko zakonsko določena neprofitna najemnina ni pokrivala v zadostni meri amortizacijske stopnje in je večina stanovanj v zelo slabem stanju. Prav tako pa se je problematika v zadnjem času še povečala, saj je ustrezna energetska sanacija tista, ki na dolgi rok zagotavlja vzdržne stroške bivanja. Večina neprofitnih stanovanj ni ustrezno energetsko saniranih. Z nakupom teh stanovanj in prenosom le teh na JSS MONM bodo ustvarjeni pogoji, da bo MONM z lastnimi in sofinancerskimi sredstvi zagotavljala ustrezno kvaliteto in energetske ustreznost neprofitnih stanovanj<sup>6</sup>.

Sklad bo po prenosu teh stanovanj le te vključil v plane vzdrževanja stanovanj na način racionalnega dolgoročnega gospodarjenja ob hkratnem zagotavljanju, da stanovalci, ki so v težkih osebnih socialnih situacijah ne bodo dodatno podvrženi stroškom t.i. energetske revščine (ko si zaradi slabega finančnega stanja nekdo ne more privoščiti izvedbe ukrepov za znižanje tekočih energetske stroškov).

V letu lanskem sredstva za ta namen niso bila porabljena v planirani višini, iz razlogov navedenih v Letnem poročilu za 2024. Sklad planira v letu 2025 izvesti investicijska vzdrževalna dela v skladu s planiranimi, prioriteten tista, ki se v lanskem letu niso izvedla in druga najbolj nujna, ki so bila kot taka opredeljena ob prevzemu novih stanovanj s strani MONM. Tako se bo nadaljevalo z menjavo vhodnih vrat v stanovanja, sanacijami kopalnicami in drugih dotrajanih instalacij, ogrevalnih naprav in razpeljav, preverjanje električnih napeljav in potrebnih menjav idr.

### 5.3.13 Sodelovanje z družbo Zarja

V februarju 2023 podpisan Sporazum o dodelitveni pravici med MONM, JSS MONM in družbo Zarja določa, da družba Zarja ostaja lastnica navedenih stanovanj, JSS MONM pa po zakonsko določenih postopkih o dodeljevanju neprofitnih najemnih stanovanj v najem določi najemnika, kateri bo sklepal najemno pogodbo z lastnikom stanovanja, to je družbo Zarjo. S stanovanji, ki so predmet tega sporazuma lahko družba Zarja razpolaga na podlagi predhodnega soglasja JSS MONM. V letu 2025 namerava JSS MONM nadaljevati aktivnosti iz tega sporazuma.

---

<sup>6</sup> Vir, Dolenjski list, oktober 2023

## 6 FINANČNI NAČRT ZA LETO 2025

---

Na podlagi 8. člena Odloka ustanoviteljica v proračunu zagotavlja sredstva za delo javnega sklada. Sredstva za delo Sklada so:

- denarna sredstva za izplačilo plač zaposlenih ter drugih materialnih stroškov, povezanih z delom zaposlenih in za izplačilo sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta,
- denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev.

V skladu z navedenim določilom Odloka za vsako proračunsko obdobje sklene MONM z JSS MONM Pogodbo o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM. Sredstva v proračunu in sklenjena Pogodba o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM je osnova za planiranje poslovanja JSS MONM v prihodnjem letu oz. za Poslovno finančni načrt. V času priprave in sprejemanja tega Poslovno finančnega načrta Pogodbe o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM za leto 2025 še nimamo podpisane, lahko pa izhajamo iz:

1. Sprejetega proračuna MONM za leto 2025 in NRP-jev;
2. Pogodbe o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM za leto 2024 in obrazložitvah;
3. Realizacije v letu 2024;
4. Ocenjenih prihodkov in odhodkov v letu 2025.

### 6.1 PRIHODKI 2025

JSS MONM planira prihodke iz naslova nedavčnih prihodkov, prihodke iz naslova kapitalskih prihodkov in prihodke iz naslova transfernih prihodkov.

#### 6.1.1 Nedavčni prihodki

Med nedavčne prihodke prištevamo prihodke od obresti, prihodke od premoženja (vključeni prihodki od najemnin) ter druge nedavčne prihodke (sodni stroški, odškodnine za škodne dogodke s strani zavarovalnice itd).

##### a) Prihodki od obresti

Prihodki od obresti zajemajo obresti od kratkoročnih depozitov, obresti od zapadlih najemnin in obresti od morebitnega javno zasebnega partnerstva. V letu 2025 planiramo prihodke v višini 1.000 evrov.

##### b) Prihodki od premoženja

Prihodki od premoženja vključujejo prihodke od najemnin, prihodke od stroškov opominjanja, prihodke od nadomestila po morebitnim javno – zasebnem partnerstvu (odplačila najemnikov za nakup stanovanja na podlagi javno – zasebnega partnerstva), prihodke s strani subsidiarne odgovornosti ter druge manjše prihodke.

V letu 2025 planiramo letne prihodke od neprofitnih najemnin od oddajanja stanovanj, ki jih je imel Sklad v lasti na 31. 12. 2024, v višini 100.000 evrov. Sklad trenutno oddaja 69 neprofitnih stanovanj, katera ima v svoji lasti. Sklad planira v naslednjem letu dodatne prihodke iz naslova neprofitnih najemnin v ocenjeni višini 30.000 evrov, kar je veliki meri odvisno od prenosa novo-odkupljenih stanovanj od družbe Zarja. V proračunu za leto 2025 je MONM planirala za odkupe sredstva v višini 1.063.940 evrov. In tudi od uspešnosti oddaje neprofitnih stanovanj v večstanovanjski enoti v Podbrezniku.

Sklad je koncem leta oddajal tudi 8 javno najemnih stanovanj na Glavnem trgu 2, katerih neto najemnine so del proračuna MONM. Od oddajanja teh stanovanj in drugih prihodkov iz prosto oblikovanih najemnin planiramo v letu 2025 prihodke v višini 40.000 evrov.

##### c) Drugi prihodki - takse

Iz naslova taks planiramo prilive v letu 2025 v višini 4.000 evrov.

#### **d) Drugi nedavčni prihodki**

Prihodki, pridobljene iz naslova že plačanih sodnih stroškov, katere so Skladu najemniki dolžni povrniti v skladu z izdanimi sodnimi odločbami, na plačilo odškodnin za škodne dogodke s strani zavarovalnice, na vračilo davka od dohodka pravnih oseb in podobno. V letu 2025 ocenjujemo prihodke v višini 3.000 evrov.

#### **6.1.2 Kapitalski prihodki**

Med kapitalske prihodke prištevamo prihodke od prodaje premoženja. Sem spadajo prihodki od prodaje stanovanj in stanovanjskih stavb ter prihodki od prodaje zemljišč.

Na podlagi ZSPDSLS-1 in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Splošnih pogojev poslovanja JSS MONM, bo Sklad razpolagal z nepremičnim premoženjem (prodaja) po metodi javne dražbe, javnega zbiranja ponudb in neposredne pogodbe. Pred izvedbo postopka prodaje bo pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ocenil tržno vrednost posameznega stanovanja. Tako določena vrednost pri izvedbi posameznega postopka prodaje predstavljala izklicno ceno.

Pri razpolaganju (prodaji) s stanovanji in stanovanjskimi stavbami bo JSS MONM izbral metodo, ki bo v skladu z zakonodajo in splošnimi pogoji poslovanja najgospodarnejša.

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem je, da se s prodajo dotrajanih nepremičnin, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena oziroma so zaradi dotrajanosti večstanovanjskega objekta predvidena večja vlaganja vanj, zagotovijo finančna sredstva za obnovo preostalega stanovanjskega fonda JSS MONM.

Metode razpolaganja in načrtovane prodaje se podrobneje opiše v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem.

V letu 2025 Sklad ne predvideva zmanjševanja števila nepremičnin.

#### **6.1.3 Transforni prihodki**

V letu 2025 planiramo transferne prihodke s strani ustanoviteljice za delo javnega sklada, skladno 8. členom Odloka:

- stroški izplačila plač in nadomestil plač zaposlenih,
- drugi stroški, povezani z delom zaposlenih,
- stroški izplačila sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta,
- denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega in drugega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev.

in za investicijske stroške ter za subvencije neprofitnih najemnin.

Javni stanovanjski sklad v letu 2025 predvideva nastanek stroškov v zvezi z delom Sklada v skupni višini 168.000,00 EUR, kot sledi:

- stroški izplačila plač in nadomestil plač zaposlenih v višini cca 127.000 EUR (v primeru zaposlitve 3 oseb, s prispevki in plačilom varstva pri delu),
- drugi stroški, povezani z delom zaposlenih v višini 7.000 EUR,
- stroški izplačila sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta in raznih komisij v višini 1.000 EUR,
- denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega in drugega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev v višini 33.000 EUR.

V proračunu za leto 2025 je planiranih za delo Sklada znesek v višini 75.000,00 evrov (Konto 413200 - Tekoči transferi v javne sklade). Upoštevajoč višje stroške dela, preneseni programi iz MONM na Sklad in vedno več aktivnosti na Skladu planiramo transfer s strani ustanoviteljice za delo Sklada v letu 2025 v višini 50% planiranih stroškov, to je minimalno 80.000 evrov. Razliko od v proračunu planiranih sredstev za ta namen do predlagane višine se v okviru rebalansa izvede prenos iz postavke 432100 – Investicijski transferi javnim skladom.

JSS MONM planira v letu 2025 investicijske odhodke v višini do 242.000 EUR. V skladu s planiranimi odhodki planiramo transfer s strani ustanoviteljice - drugi stroški povezani z namenom in dejavnostjo Sklada do 50.000 EUR. V proračunu za leto 2025 je planiranih 100.000 evrov (Konto 432100 - investicijski transferi javnim skladom). Transferna sredstva za ta namen so odvisna tudi od dodatnih aktivnosti, ki se bodo prenesla iz MONM in sprejetih strategij (SP 2030 in Strategije dolgožive družbe za obdobje 2025 do 2035 idr) na JSS MONM<sup>7</sup>.

Planirana proračunska sredstva v višini 130.000 evrov v letošnjem letu predstavljajo cca 36% vseh planiranih prihodkov (brez upoštevanja prihodkov od subvencij neprofitnih najemnin), v lanskem letu je teh bilo za 48%.

Transferni prihodki vključujejo tudi prihodke od subvencioniranja najemnin s strani MONM. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 85 % neprofitne najemnine. V letu 2025 ocenjujemo transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MNOM v višini do 50.000 EUR. Znesek je odvisen od ohranjanja pogojev najemnikov po subvenciji ter od novih najemnikov, ki bodo v prihodnje s transferjem stanovanj prešli na JSS MONM.

## 6.2 ODHODKI 2025

Odhodke prikazujemo v tekočih in investicijskih.

### 6.2.1 Tekoči odhodki

Zajemajo plače in druge izdatke zaposlenim, prispevke za socialno varnost, izdatke za blago in storitve ter plačila obresti od kreditov.

JSS MONM v letu 2025 načrtuje sredstva za:

- stroške izplačila plač in nadomestil plač zaposlenih,
- druge stroški, povezani z delom zaposlenih,
- stroške izplačila sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta,
- denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega in drugega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev,

v skupni višini 168.000 EUR, in sicer:

- stroške izplačila plač in nadomestil plač zaposlenih v višini 127.000 EUR (v primeru zaposlitve 3 oseb, skupaj s prispevki),
- druge stroške, povezane z delom zaposlenih v višini 7.000 EUR,
- stroške izplačila sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta in raznih komisij v višini cca 1.000 EUR,
- denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega in drugega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev v višini 33.000 EUR.

Odhodki v povezavi s plačami in prispevki zaposlenih se v letošnjem letu usklajujejo s prenovo plačnega sistema v javnem sektorju.

Odhodki povezani s stroški pisarniškega in drugega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev vključujejo računovodske storitve v planirani višini 12.000 evrov, vzdrževanje komunikacijske opreme v višini 6.000 evrov, poštnine, študentsko delo idr.

Obresti od kreditov planiramo v letu 2025 v višini 1.000 evrov.

---

<sup>7</sup> Praksa npr. v Ljubljani je JSS MOL izvajalec s proračunom MOL načrtovanih stanovanjskih razvojnih projektov. Praviloma je pooblaščen za izbiro izvajalcev in sklepanje pogodb in je prejemnik računov izvajalcev za opravljene dobave blaga in storitve na projektih, ki jih ima v upravljanju. JSS MOL izvajalcem plačuje v zakonsko določenem roku, ki ne sme biti daljši od 30 dni od prejema računa. Na osnovi potrjenih računov pripravlja dokumentirane zahtevke za izplačilo investicijskih transferov iz proračuna MOL.

## 6.2.2 Investicijski odhodki

Investicijske odhodke delimo na odhodke za investicijsko vzdrževanje ter na odhodke za rekonstrukcije in adaptacije.

Pod odhodke za investicijsko vzdrževanje spadajo:

- investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb,
- vzdrževanje iz rezervnega sklada (vzdrževanje skupnih delov in naprav objektov iz rezervnega sklada).
- investicije v opremo in informatiko

Na postavki 402500 za investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb planiramo v letu 2025 sredstva v višini do **74.000 EUR**. Na podlagi seznama stanovanj v lastništvu JSS MONM koncem lanskega leta, smo naredili revizijo še ne izvedenih del in nujno potrebnih del v stanovanjih, ki so bila prenesena na Sklad. V letu 2025 planiramo izvesti investicijska in tekoča vzdrževalna dela (večja oziroma manjša vzdrževalna dela in popravila strojnih instalacij, elektro instalacij ipd.) v vsaj 15 stanovanjskih enotah, od teh večja v 10 stanovanjskih enotah.

Vzdrževanja iz rezervnega sklada planiramo v letu 2025 v višini do **10.000 evrov**.

V letu 2025 se bo nadaljevala implementacija računalniškega programa, katerega je Sklad na podlagi javnega razpisa izbral že koncem leta 2023. Kot omenjeno že v LP 2023 je bil izbran informacijski sistem CADIS in s ponudnikom tudi sklenjena pogodba<sup>8</sup>. Na podlagi dogovora z računovodjo in predstavniki Cadis-a, se je z implementacijo računovodskega programa in prenosom vseh podatkov pričelo proti koncu lanskega leta z namenom, da se leto 2025 prične voditi v novem programu. Z implementacijo novega računalniškega programa nameravamo vključiti tudi distribucijski modul s pomočjo katerega bomo poenostavili postopke javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, preverjanje izpolnjevanja pogojev do neprofitnega najema ter poenostavitev dela z obračunom subvencij, kar je predvideno, da v skladu z dogovorom z MONM, čim prej preide na JSS MONM. V letu 2025 iz tega naslova planiramo strošek v višini do **17.000 evrov** (na postavki nakup drugih osnovnih sredstev).

V okvir rekonstrukcij in adaptacij stanovanjskih stavb in stanovanj na konto 420402 spadajo obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj v kar uvrščamo energetske sanacije, menjave stavbnega pohištva, menjava načina ogrevanja (peči) idr ter izgradnje in nakup novih nepremičnin v kar uvrščamo odhodke v zvezi z izdelavo in spremembami OPPN, arhitekturni natečaji, projektne dokumentacije za pridobitev GD in druge vrste dokumentacije.

V letu 2025 planiramo izvesti menjavo vhodnih vrat in drugega stavbnega pohištva ter menjavo dotrajanih radiatorjev ali drugih ogrevalnih naprav kar ni bilo realizirano v lanskem letu v ocenjeni višini **25.000 EUR**. Glede projektne dokumentacije planiramo potrebna sredstva v višini do **20.000 evrov**, kar je povezano s pridobivanjem GD za k.o. Ragovo. Sredstva v višini do **80.000 evrov** planiramo za izdelavo podstrešnih stanovanj na Glavnem trgu 2, kar je cca 16% ocenjenega zneska celotne investicije. Sredstva bodo porabljena v kolikor nam uspe zapreti finančno konstrukcijo in pridobiti izvajalca za izvedbo. Ter seveda izvesti v letu 2025.

## 6.2.3 Zadolževanje in poroštva

Zadolževanje skladov urejata ZJS-1 in SZ-1. Novela SZ-1E uveljavlja rešitev, ki občinskim javnim stanovanjskim skladom dopušča zadolžitev do 40 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada<sup>9</sup> (skupaj z ZJS-1 torej do 50%) in ukinila dopustnost zadolževanja izključno pri Stanovanjskemu skladu RS. JSS MONM bo v okviru svojega delovanja in izkazanih potreb po zadolževanju iskal najoptimalnejše pogoje zadolževanja.

Koncem leta je bil Sklad zadolžen v višini 49.036 evrov pri finančni instituciji – revolving kredit, katera je bila že v letu 2023 izbrana po postopku najugodnejše ponudbe. Obrestna mera zadolževanja v lanskem letu je meseca maja bila določena fiksno pri 4,15% p.a.

<sup>8</sup> Na podlagi pogodbenih obveznosti je celotni strošek programa CADIS v višini 18.600 evrov + DDV. Stroški vzdrževanja so za 4-letno obdobje v višini 220 evrov/mesec.

<sup>9</sup> Novela Stanovanjskega zakona – SZ-1C je dopuščala dodatno zadolževanje javnih stanovanjskih skladov do višine 10 % izkazanega namenskega premoženja javnega sklada za namene povečanja fonda javnih najemnih stanovanj pri SSRS



Refinanciranje zadolžitve smo planirali z namenskim kreditom SSRS, na podlagi prijave na Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025, na podlagi katerega nudi SSRS za ta namen dolgoročno posojilo v višini 75% upravičenih stroškov investicije za dobo 30 let po obrestni meri 12mesečni EURIBOR + 0,1%. Na razpis smo se z investicijo v prenovu stanovanja na Smrečnikovi 8 prijavi že meseca koncem meseca avgusta. Refinanciranje planiramo izvesti takoj po prejemu sredstev v začetku leta 2025.

Zadolženost v letu 2025 planiramo povečati do 125.000 evrov, od tega v višini cca 60% v obliki dolgoročnega kredita SSRS, ostalo lastna zadolžitvev.

### 6.3 POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA JSS MONM

Povečanje namenskega premoženja bo knjiženo na kontih skupine 94\* (sklad namenskega premoženja v javnih skladih) in 02\* (nepremičnine). Pred prenosom bo vrednost posamezne nepremičnine ocenil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin in določil njeno ocenjeno tržno vrednost. Načrtovan prenos s seznamom nepremičnin bo podrobneje opisan v Letnem načrtu ravnanja s stvarnim premoženjem v poglavju »Povečanje namenskega premoženja s prenosom stanovanj«.

## 7 KADROVSKI NAČRT

ZJU v 42. členu določa, da organi sklepajo delovna razmerja in upravljajo kadrovske vire v skladu s kadrovskimi načrti. S kadrovskim načrtom se prikaže dejansko stanje zaposlenosti in načrtovane spremembe v številu javnih uslužbencev za obdobje dveh let.

Na dan 31. 12. 2024 je bil na Skladu zaposlen direktor, višja svetovalka za stanovanjske zadeve v Službi za pravne in upravne naloge in samostojna strokovna sodelavka v Službi za splošne zadeve.

Računovodstvo bo v letu 2025 in 2026 vodilo zunanje podjetje izbrano preko postopkov evidenčnega javnega naročanja.

Sklad se bo pri izvajanju svojih nalog posluževal pomoči študentk in študentov.

V sodelovanju z novomeškimi srednjimi šolami in fakultetami bo JSS MONM omogočil opravljanje obvezne prakse največ dvema dijakoma ali študentoma, pri čemer Sklad plača malico in prevozne stroške ter nagrado za opravljanje obvezne prakse.

Sklad namerava v letošnjem in prihodnjem letu zaposliti vsaj eno osebo.

JSS MONM bo skladno z veljavno zakonodajo poročal o stanju števila zaposlenih v Informacijski sistem za posredovanje in analizo podatkov o plačah, drugih izplačilih in številu zaposlenih v javnem sektorju (ISPAP), ki je vzpostavljen pri Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPEŠ).

## 8 PLAN PRIHODKOV IN ODHODKOV V LETU 2025

Tabela 2: Plan prihodki 2025

Konto	Konto Naziv	Prihodki 2024	Plan 2025	Koeficient
710200	Prihodki od obresti od sredstev na vpogled	847	1.000	1,18
713000	Prihodki od najemnin	109.485	170.000	1,55
713001	Prihodki od prefakturiranih stroškov	5166	3.500	0,68
713003	Prihodki od taks	3.300	4.000	1,21

714199	Drugi izredni nedavčni prihodki	0	3.000	
740100	Transfer iz občinskega proračuna	147.541	130.000	0,88
740200	Transfer iz občinskega proračuna - subvencije	41.348	50.000	1,21
	<b>SKUPAJ</b>	<b>307.687</b>	<b>362.500</b>	<b>1,18</b>

**Tabela 3: Plan odhodki 2025**

Konto	Naziv	Odhodki 2024	Plan 2025	Koeficient
400000	Osnovne plače	86.292	100.000	1,16
400100	Regres za letni dopust	3.762	4.200	1,12
400999	Drugi izdatki zaposlenim	4.423	4.500	1,02
401001	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	7.637	8.500	1,11
401100	Prispevek za obvezno zdravstveno zavarovanje	5.661	6.500	1,15
401101	Prispevek za poškodbe pri delu in poklicne bolezni	52	60	1,15
401200	Prispevek za zaposlovanje	457	600	1,31
401300	Prispevek za starševsko varstvo	86	100	1,16
401500	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU	1.370	1.600	1,17
402000	Pisarniški material in storitve	717	1.000	1,39
402004	Časopisi, revije, knjige in storitve	737	1.000	1,36
402006	Stroški oglaševalskih storitev in stroški objav	237	500	2,11
402008	Računovodske, revizorske in svetovalne storitve	9.316	12.000	1,29
402009	Izdatki za reprezentanco	327	600	1,83
402099	Drugi splošni material in storitve	12.380	6.000	0,48
402108	Drobni inventar	0	150	
402200	Električna energija	3.797	4.240	1,12
402203	Voda in komunalne storitve	2.056	2.700	1,31
402205	Telefon, faks, elektronska pošta	957	1.100	1,15
402206	Poštnina in kurirske storitve	1.051	2.000	1,90
402400	Izdatki za službena potovanja (kilometrina, dnevnice)	754	1.000	1,33
402500	Investicijsko vzdrževanje stanovanj in stavb	29.985	74.000	2,47
402504	Zavarovalne premije za objekte	3.498	8.000	2,29
402505	UPRAVLJANJE POSLOVNIH OBJEKTOV	18.923	30.000	1,59
402510	Tekoče vzdrževanje komunikacijske opreme	5.996	6.200	1,03
402900	Stroški konferenc, seminarjev in simpozijev	1.199	1.500	1,25
402901	Plačila sejin avtorskih honorarjev	374	1.000	2,67
402903	Plačila za delo preko študentskega servisa	566	1.200	2,12
402930	Plačilo storitev organizacijam, pooblaščenim za plačilni promet	668	950	1,42
402999	Drugi operativni odhodki	138	300	2,17

403100	Plačila obresti od kratkoročnih kreditov – poslovnim bankam	831	1.000	1,20
409300	Rezervni skladi	6.644	10.000	1,51
420300	Nakup drugih osnovnih sredstev	46.390	20.000	0,43
420402	Rekonstrukcije in adaptacije	92.830	125.000	1,08
	<b>SKUPAJ</b>	<b>350.111</b>	<b>437.500</b>	<b>1,18</b>
	Stroški izplačila plač in nadomestil plač zaposlenih			
	Drugi str. povezani z delom zaposlenih, sejnine, pisarniški in drug material in storitve			
	Investicije in investicijsko vzdrževanje			

## 9 NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM JSS MONM V LETU 2025

---

### 9.1 UVOD

Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JSS MONM se pripravi na podlagi določb ZSPDSLS-1 in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018; v nadaljnjem besedilu: Uredba). Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem se predloži Nadzornemu svetu JSS MONM, ki predlaga načrt ravnanja s stvarnim premoženjem JSS MONM v sprejem Občinskemu svetu MONM. Upošteva zakon in uredbo je načrt ravnanja s stvarnim premoženjem razdeljen na načrt ravnanja s premičnim premoženjem in na načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem.

### 9.2 NAČRT RAVNANJA S PREMIČNIM PREMOŽENJEM

V skladu z zakonom in uredbo je načrt sestavljen iz:

- načrta pridobivanja premičnega premoženja v posamični vrednosti nad 10.000 € in
- načrta razpolaganja (prodaje) s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 €.

Načrt pridobivanja premičnega premoženja in načrt razpolaganja s premičnim premoženjem je skladno z zakonom potreben, če premično premoženje v posamični vrednosti presega 10.000 €.

JSS MONM v letu 2025 ne planira pridobiti posamično premično premoženje v vrednosti preko 10.000 evrov.

### 9.3 NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

Letni načrt ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MONM je razdeljen na:

- Načrt pridobivanja nepremičnega premoženja za potrebe JSS MONM in
- Načrt razpolaganja (prodaje) z nepremičnim premoženjem, ki se nanaša na načrt razpolaganja s stanovanji, stavbami s stavbnimi zemljišči in drugimi posameznimi deli nepremičnin v lasti JSS MONM.

JSS MONM bo v letu 2025 izvajal lastne in podporne aktivnosti za pridobitev nepremičnega premoženja za potrebe JSS MONM.

Skupna orientacijska vrednost načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MONM v začetku leta 2025 znaša 5.879.398,49 evrov in se bo do konca leta 2025 povečala za planirano vrednost odkupljenih stanovanj MONM od družbe Zarja in prenosom na Sklad ter prenosom enega večstanovanjskega objekta v Podbrezniku iz MONM.

V primeru spremenjenih potreb JSS MONM, ki jih ni bilo mogoče določiti ob pripravi načrta ravnanja z nepremičnim premoženjem JSS MONM, ali ob nepredvidenih okoliščinah na trgu, ki narekuje hiter odziv, se lahko sklenejo pravni posli, ki niso predvideni v predmetnem načrtu, vendar v skladu z zakonom za največ 20 % skupne vrednosti načrtovanih poslov. Kot določa zakon, je orientacijska vrednost, vrednost določena na podlagi lastne ocene, v smislu čim večjega približka dejanski vrednosti na trgu.

### 9.3.1. NAČRT PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA

Na dan predmetnega načrta Sklad v letu 2025 ne načrtuje nobenega nakupa nepremičnin.

Na dan predmetnega načrta Sklad planira povečati premoženje s stanovanjskimi enotami prenesenimi iz MONM.

(opomba: 26. člen ZSPDSLS-1 določa, da se v načrt pridobivanja nepremičnega premoženja ne vključijo nepremičnine, ki se pridobijo na podlagi menjalne pogodbe).

### 9.3.2. NAČRT RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM

Cilj razpolaganja z nepremičnim premoženjem je s prodajo dotrajanih nepremičnin, katerih obnova ni ekonomsko utemeljena oziroma so zaradi dotrajanosti večstanovanjskega objekta predvidena večja vlaganja vanj, zagotoviti finančna sredstva za obnovo preostalega stanovanjskega fonda JSS MONM. Za leto 2025 Sklad ne planira izvesti nobene prodaje. V kolikor se izkaže za to potreba, pa bo Sklad izbral metodo, ki bo v skladu z zakonodajo in internimi pravnimi akti najgospodarnejša.

mag. Bojan Rajer  
direktor



#### Priloge:

- Sklep Nadzornega sveta JSS MONM o podaji pozitivnega mnenja k predlogu Poslovno-finančnega načrta za leto 2024

**Zadeva: Izpisek 21. seje Nadzornega sveta JSS MONM:**

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto je na podlagi 16. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22 in DUL št. 22/23, 5/2024 in 18/2024; v nadaljevanju: Odlok) na 21. seji dne 24. februarja 2025 sprejel naslednji

**Sklep št. 77**

**o podaji pozitivnega mnenja k predlogu Poslovno-finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2025**

I.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto je na svoji 21. seji, dne 24. 2. 2025, obravnaval predlog Poslovno-finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2025.

II.

**Nadzorni svet v okviru svojih pristojnosti iz 16. člena Odloka podaja pozitivno stališče k predlogu Poslovno-finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2025.**

Št. 900-0002/2025-4

Novo mesto, dne 24. 2. 2025

Predsednica Nadzornega sveta

Vanja Lakner

**VANJA  
LAKNER**  
Digitalno podpisal  
VANJA LAKNER  
Datum:  
2025.02.25  
09:45:21 +01'00'

