

POSLOVNO-FINANČNI NAČRT

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZA LETO 2026



KAZALO

1	PREDSTAVITEV SKLADA.....	5
1.1	OSEBNA IZKAZNICA	5
1.2	USTANOVITEV SKLADA.....	6
1.3	UPRAVLJANJE SKLADA.....	6
2	PRAVNE PODLAGE DELOVANJA SKLADA	6
3	TEMELJNA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO POSLOVNEGA FINANČNEGA PLANA ZA LETO 2026.....	7
4	KADROVSKI NAČRT IN ORGANIZACIJSKA SHEMA	8
5	RAZVOJNI IN OSTALI CILJI V LETU 2026	10
5.1	SPLOŠNO	10
5.2	POSŁANSTVO, VIZIJA IN CILJI V LETU 2026.....	11
5.3	AKTIVNOSTI IN UKREPI ZA SLEDENJE VIZIJI, POSŁANSTVU IN CILJEM V LETU 2026.....	13
5.3.1	STANOVANJA ZA ODDAJO ZA NEPROFITNI NAJEM.....	13
5.3.2	JAVNA NAMENSKA NAJEMNA STANOVANJA	13
5.3.3	ZAMENJAVE NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ OZ. PRESELITVE V NADOMESTNA STANOVANJA	17
5.3.4	BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE.....	17
5.3.5	OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ	17
5.3.5.1	Spodbujanje sodelovanja javnih služb v smeri iskanja ustreznih stanovanjskih rešitev	17
5.3.5.2	Ukrepi za ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij	18
5.3.5.3	Dejavnosti usmerjene k najemnikom v smeri preprečevanja krivdnih razlogov za odpoved najemnega razmerja – t.i. antideložacijska dejavnost.....	18
5.3.5.4	Plačevanje po subsidiarni odgovornosti	18
5.3.5.5	Izredne pomoči po 104. čl. SZ-1.....	18
5.3.6	UPRAVNE NALOGE IN SODNE ZADEVE	19
5.3.6.1	Splošno	19
5.3.6.2	Preverjanje izpolnjevanja pogojev do neprofitne najemnine	19
5.3.6.3	Preveritev višine najemnine.....	19
5.3.6.4	Izplačevanje subvencij najemnin po odločbah CSD.....	19
5.3.6.5	Upravne in sodne zadeve	19
5.3.7	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT	19
5.3.8	REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	21
5.3.9	UPRAVLJANJE	22

5.3.10	ZAGOTAVLJANJE ENERGETSKE UČINKOVITOSTI IN ENERGETSKA PRENOVA.....	22
5.3.11	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO	23
5.3.12	RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MONM IN JSS MONM	23
5.3.13	SODELOVANJE Z DRUŽBO ZARJA	23
6	FINANČNI NAČRT ZA LETO 2026	23
6.1	PRIHODKI 2026	24
6.1.1	NEDAVČNI PRIHODKI	24
6.1.2	KAPITALSKI PRIHODKI	24
6.1.3	TRANSFERNI PRIHODKI	25
6.2	ODHODKI 2026	26
6.2.1	TEKOČI ODHODKI.....	26
6.2.2	VZDRŽEVALNI IN INVESTICIJSKI ODHODKI	26
6.2.3	ZADOLŽEVANJE IN POROŠTVA.....	27
6.3	POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA JSS MONM	27
7	KADROVSKI NAČRT	27
8	PLAN PRIHODKOV IN ODHODKOV V LETU 2026	28
9	NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM JSS MONM V LETU 2026	30
9.1	UVOD	30
9.2	NAČRT RAVNANJA S PREMIČNIM PREMOŽENJEM.....	30
9.3	NAČRT RAVNANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM	30
9.3.1	NAČRT PRIDOBIVANJA NEPREMIČNEGA PREMOŽENJA	31
9.3.2	NAČRT RAZPOLAGANJA Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM.....	31

Seznam slike in tabel v načrtu:

Slika 1: Organigram JSS MONM

Slika 2: Lokacija zemljišč in prikaz predvidenih objektov - Ragovo

Tabela 1: Podatki Novo mesto

Tabela 2: Podatki Novo mesto 1

Tabela 3: Delovne migracije Novo mesto

Tabela 4: Stanovanja Novo mesto 1

Tabela 5: Stanovanja Novo mesto 2

Tabela 6: Stanovanja Novo mesto 3

Tabela 7: Stanovanja Novo mesto 4

Tabela 8: Stanovanja Novo mesto 5

Tabela 9: Plan prihodki 2026

Tabela 10: Plan odhodki 2026

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 programu 2015 - 2025

RS – Republika Slovenija

SSRS – Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Družba Zarja, 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:	info@jss-monm.si
Spletni naslov:	http://www.jss-monm.si
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:	16.963.466,72 EUR
Direktor in odgovorna oseba:	mag. Bojan Rajer, univ. dipl. ekon.
Nadzorni svet JSS MONM:	Ana Avsec, predsednica (od 6. 11. 2025) Jožef Golob, član Franci Bratkovič, član (od 6. 11. 2025) Damjan Žalec, član Robert Sotler, član

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 vodi delo ter poslovanje javnega sklada. Poleg tega 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 obremenijo 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, Robert Sotler, pa je bil imenovan na seji Občinskega sveta MONM dne 12. 1. 2023. V lanskem letu je prišlo do menjave dveh članov NS, in sicer je mesto predsednice namesto Vanje Lakner prevzela Ana Avsec, Črta Remca pa je nadomestil Franci Bratkovič, ki je novi podpredsednik NS.

2 PRAVNE PODLAGE DELOVANJA SKLADA

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

- Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I in spremembe),
- Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08 in spremembe),

- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Rensp15-25) (Uradni list RS, št. 92/15),
- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe),
- Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10 in spremembe),
- Zakon o socialno varstvenih prejemkih (Uradni list RS, št. 61/10 in spremembe),
- Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo in spremembe),
- Zakon o stanovanjski jamstveni shemi za mlade (Uradni list RS, št. 54/22),
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11 in spremembe),
- Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in spremembe),
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Uradni list RS, št. 123/04 in spremembe),
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04 in spremembe),
- Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu (Uradni list RS, št. 108/04),
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in spremembe) – velja do 20. 12. 2025,
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 102/25) – velja od 20. 12. 2025,
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 in spremembe) – veljal do 30. 11. 2025,
- Pravilnik o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25) – velja od 1. 12. 2025,
- Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21) – veljala do 30. 11. 2025,
- Pravilnik o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25) – velja od 1. 12. 2025,
- Pravilnik o podrobnejšem načinu oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov (Uradni list RS, št. 118/21),
- Uredba o Načrtu za izvajanje Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050 za obdobje 2025–2034 (Uradni list RS, št. 53/25),
- Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09 in spremembe),
- Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj (Uradni list RS, št. 197/21),
- Statut Mestne občine Novo mesto (DUL 14/19),
- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22, DUL 22/2023, 5/2024, 18/2024, 3/2025, 21/2025).

3 TEMELJNA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO POSLOVNEGA FINANČNEGA PLANA ZA LETO 2026

Pošlovni in finančni načrt za leto 2026 je pripravljen na osnovi sprejetih izhodišč aktualnega proračuna MONM¹, sklenjenih aktivnih pogodb in v letu 2025 prevzetih obveznosti, rezultatov poslovanja za leto 2025 ter predvidenih razpoložljivih finančnih sredstev v letu 2026.

¹ Sprejeti Proračun MONM za leto 2026 na 22. redni seji Občinskega sveta dne 5.6.2025.

Proračun MONM za leto 2026 vsebuje:

1. Na proračunski postavki **Dejavnost stanovanjskega sklada MONM** so na kontih predvidena naslednja finančna sredstva:

a. Tekoči transferi v javne sklade	80.000 EUR
b. Nakup zgradb in prostorov	0 EUR
c. Investicijski transferi javnim skladom	50.000 EUR

Obrazložitev postavke: *Občina skladno z Odlokom v proračunu zagotavlja sredstva za delo javnega sklada, in sicer denarna sredstva za izplačilo plač zaposlenih ter drugih materialnih stroškov, povezanih z delom zaposlenih in za izplačilo sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta ter denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev. Planirana sredstva so predvidena tudi kot investicijski transfer stanovanjskemu skladu za investicijsko in tekoče vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb, investicij v opremo in informatiko, vzdrževanje skupnih delov in naprav objektov, ter rekonstrukcije in adaptacije (obnove, prenove, izboljšave stanovanj).*

2. Na proračunski postavki **Glavni trg – ureditev stanovanj**

a. Novogradnje, adaptacije, rekonstrukcije	100.000 EUR
--	-------------

Obrazložitev postavke: *Sredstva so namenjena za izdelavo projektne dokumentacije in izvedbo nadaljnjih aktivnosti pri ureditvi stanovanj in drugih potreb stanovalcev MONM.*

Namen predvidene obnove oz. delne obnove objektov na območju mestnega jedra Mestne občine Novo mesto je izboljšanje bivalnih pogojev v obstoječih stavbah. Predvideva se ureditev stanovanjskih enot, kjer bodo prilagojeni prostori zagotavljali funkcionalno bivanje, varnosti in udobje vseh uporabnikov.

3. Na proračunski postavki **Reševanje stanovanjske problematike za mlade in mlade družine**

a. Reševanje stan. problematike za mlade	35.000 EUR
--	------------

Obrazložitev postavke: *Sredstva so namenjena za:*

- *subvencije za sofinanciranje stanovanjskih posojil za dolgoročni najem stanovanjskega posojila. Namenjena so mladim posameznikom in mladim družinam. Subvencije se dodelijo na javnem pozivu;*
- *izvedbo javnega poziva za lastnike praznih ali neuporabljenih stanovanj, da se jih vzpodbudi pri prenovi teh stanovanj in da jih mladim oddajo v najem po ugodnih cenah. Sredstva se razdelijo na javnem pozivu za lastnike stanovanj;*
- *subvencije za lažji najem stanovanja mladim in mladim družinam, kar bo pozitivno vplivalo na njihovo osamosvajanje in odgovorno rešitev stanovanjskega izziva. Subvencije se dodelijo preko javnega poziva za mlade in mlade družine.*

Poslovno-finančni načrt za leto 2026 predstavlja programsko podlago za izvajanje stanovanjske politike iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025² ter osnutka Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2026–2035³ za izvajanje Stanovanjske strategije MONM do leta 2030 (v nadaljevanju SP 2030) z upoštevanjem tudi ostalih sprejetih strategij MONM. Vključujemo tudi aktualno stanovanjsko politiko na državnem in lokalnem nivoju.

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

² Uradni list RS, št. 92/15

³ <https://e-uprava.gov.si/si/drzava-in-druzba/e-demokracija/predlogi-predpisov/predlog-predpisa.html?id=18530&lang=si>

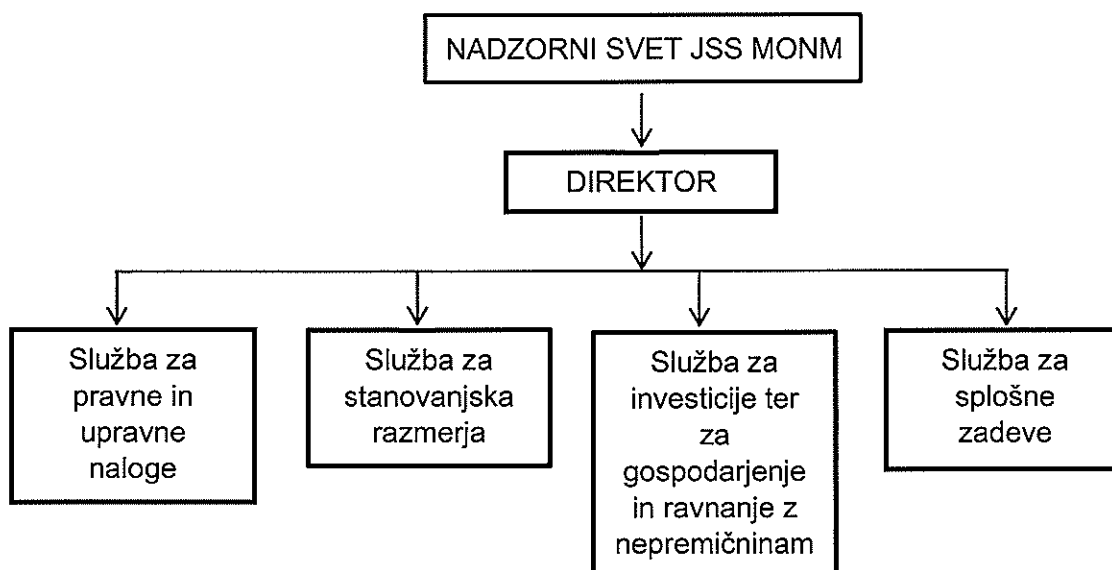
na 6. in 9. seji Nadzornega sveta ter na podlagi zadnjih sprememb Pravilnika zaradi prenove plačnega sistema konec lanskega leta⁴, in sicer na način, da se:

- 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. 2025 je bil na Skladu zaposlen direktor (zaposlen z dnem 1. 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).

Na Skladu nameravamo v začetku leta 2026 izvesti eno premestitev, in sicer sodelavka na delovnem mestu Samostojni strokovni sodelavec VII/1 v Službi za splošne zadeve bo premeščena na delovno mesto Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve v Službo za investicije ter za gospodarjenje in ravnanje z nepremičninami. Sodelavka je zaposlena na Skladu od 1. 1. 2024 in že vse od tedaj opravlja široko paleto nalog s stanovanjskega področja:

- naloge s področja vodenja evidenc stanovanj, zavarovanj in vzdrževanja stanovanj,
- naloge v zvezi z javnim naročanjem,
- pomoč pri finančno-računovodskih opravilih,

⁴ 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 temelji je Zakon o skupnih temeljih sistema plač v javnem sektorju - ZSTSPJS (Uradni list RS, št. 95/24), ki se je začel 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 VII/1.

- izdajanje računov, opominov, finančne kontrole ter druge naloge, povezane z izvajanjem stanovanjskih zadev.

Za nezasedeno delovno mesto nameravamo objaviti javni razpis in zaposliti novo osebo.

Omenjene kadrovske spremembe so predvsem iz vidika upravljanja s tveganji nujno potrebne, saj se je predvsem v lanskem letu izkazalo, da je na Skladu prav to tveganje izredno težko obvladljivo. Zavedati se je treba, da ob odsotnosti enega zaposlenega na Skladu predstavlja to 33 % vseh zaposlenih, kar je ob vedno večjem obsegu del, kot je npr. bilo v lanskem letu, izredno težko nadomestiti. Iz letnega poročila za lansko leto pa lahko razberemo koliko je bilo bolniških odsotnosti in koliko več aktivnosti. Z letošnjim letom smo dokončno prevzeli iz MONM tudi obračunavanje in izplačevanje vseh subvencij.

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

Sklad se bo pri izvajanju svojih nalog v naslednjem letu le izjemoma 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.

5 RAZVOJNI IN OSTALI CILJI V LETU 2026

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:

- **spodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture;**
- **gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči;**
- **gradnjo, nakup, prenovo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj;**
- **zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenovo 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 2030⁵ 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 2026:

- gospodaril s stanovanjskimi nepremičninami (namensko stanovanjsko premoženje);
- kontinuirano zagotavljanje sredstev za izgradnjo ali nakup stanovanjskih nepremičnin (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 v najem;
- določal in spremljal višino najemnin za vse nepremičnine s katerimi razpolaga;
- subvencioniral ciljnim skupinam občanov tržne najemnine in obresti najetih kreditov tem ciljnim skupinam za nakupe, gradnjo ali prenovo stanovanjskih nepremičnin;
- investiral v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- posloval z nepremičninami;

⁵ 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=)

- 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 LETU 2026

JSS MONM v letu 2026 ne spreminja svojega poslanstva in tudi ne vizije, ki mu je bila dodeljena ob sami ustanovitvi in ji je Sklad sledil v preteklih treh letih. Izpolnjevanja osnovnega poslanstva in vizije v preteklem letu je podrobneje povzeto v Letnem poročilu.

Že v Poslovno-finančnem načrtu za leto 2025 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;
- prizadevati si za pridobitev državnih finančnih sredstev;
- dvigniti stanovanjsko kulturo.

Navedenim ciljem bo Sklad sledil tudi v letu 2026.

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 ustvarijo možnosti in pogoji, 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 pomeni vzpostavitev stanja, v katerem je glede na dejanske potrebe in zmožnosti prebivalstva na voljo dovolj primernih javnih in zasebnih najemnih ter lastniških stanovanj, ki niso namenjena oddaji v najem, ampak reševanju stanovanjskega vprašanja lastnika. MONM z vodenjem aktivne zemljiške politike, ustreznim prostorskim načrtovanjem in 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 prenove določenih mestnih območij, bo posebna pozornost usmerjena v aktivacijo degradiranih urbanih območij.

Upošteva se navedeno, si je JSS MONM za leto 2026 postavil naslednje cilje:

1. Nadaljevati aktivnosti za večjo dostopnost do stanovanj.

2. Pri načrtovanju 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 prenove mesta in s tem zagotavljanja kakovostnejšega bivanja v mestu v prihodnje, bomo nadaljevali razvoj določenih projektov v (trenutno) degradiranih urbanih območjih.
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 preteklih letih namerava izvajati tudi v letu 2026:
 - Zamenjava neustrezne stanovanjske enote za ustrežnejšo stanovanjsko enoto.
 - Nadaljevanje z razpisi objavljenimi v letu 2025, 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 doživetjske mesečne rente. Prav omenjenima dvema razpisoma namerava Sklad posvetiti več pozornosti (revizija same vsebine ter poudarek na seznanitvi občanov).
4. JSS MONM bo v letu 2026 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 2026 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. JSS MONM bo v letu 2026 nadaljeval izvajanje aktivnosti za sledenje ciljem, postavljenim v SP 2030, še posebno na področjih na katerih planirani kazalniki v letu 2025 niso bili doseženi⁶. K vsebini strategije namerava pristopiti analitično in predlagati odločevalcem morebitne potrebne spremembe le te. Pri tem bo potrebno upoštevati spremenjeno stanovanjsko zakonodajo v lanskem letu, osnutek Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2026–2035 ter informacije in znanje preteklih let na Skladu .
7. Slediti ukrepom določenim v Strategiji dolgožive družbe za obdobje od 2025 do 2035.
8. Nadgradnja delovanje Sklada – nadgraditi postopke v zvezi z upravljanjem s tveganji, evidenčnimi javnimi naročili, implementiranje novega računovodskega programa idr. ter nadaljnja optimizacija stroškov delovanja Sklada.

⁶ Poročila o izvajanju Strategij Mestne občine Novo mesto do leta 2025, poročilo na 26. redni seji OS, dne 18.12.2025.

5.3 AKTIVNOSTI IN UKREPI ZA SLEDENJE VIZIJI, POSLANSTVU IN CILJEM V LETU 2026

5.3.1 STANOVANJA ZA ODDAJO ZA NEPROFITNI NAJEM

Ukrepi:

1. Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem,
2. Izplačevanje subvencij tržnih in neprofitnih najemnin,

K 1) Konec leta je na prednostni listi A upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja 54 upravičencev in 5 upravičencev na prednostni listi B.

JSS MONM namerava v letu 2026 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 dosmrtne 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;
- **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. stanja stavb, v katerih se ponujena stanovanja nahajajo;
- **Pridobivanje dodelitvene ali razpolagalne pravice na stanovanjskih enotah** za namene oddaje po neprofitni najemnini.
- že omenjeno nadaljevanje z javnim razpisom za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva, kot javno-zasebnega partnerstva ter javnim povabilom za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtne služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente.

JSS MONM v letu 2026 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 2026 potrebno večjo skrb nameniti kakovosti, funkcionalnosti in energetske učinkovitosti stavb in stanovanjskih enot, katere Sklad pridobiva v last. Predvsem kjer so starejše stavbe in starejše posamezne stanovanjske enote potrebne manjših in večjih vzdrževalnih oz. investicijskih del.

K 2) V skladu s spremenjeno stanovanjsko zakonodajo, so do subvencije k plačilu tržne najemnine upravičeni prosilci, ki plačujejo tržno najemnino in so prejeli odločbo CSD o upravičenosti do subvencije.

Subvencije, po prenosu aktivnosti iz MONM, z letošnjim letom izplačuje Sklad.

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 priznan javni interes (npr. kadrovskega deficit v občini).

V SP 2030 je poseben poudarek 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 nadaljevanju nekaj analitičnih podatkov katere smo upoštevali pri pripravi načrtovanju aktivnosti v letu 2026 (vir: SURS, MSP-poročila in analize, javno dostopni podatki in lastni izračuni):

Tabela 1: Podatki Novo mesto

Leto	Št. prebivalcev (MONM)	Indeks staranja (MONM)	Indeks staranja (SLO)	Gostota (preb./km ²) (MONM)	Delež tujih državljanov (%) (MONM)	Naravni prirast na 1000 preb. (MONM)	Naravni prirast na 1000 preb. (SLO)
2015	36.395	102,5	120,5	154	4,8	1,8	0,4
2018	36.533	108,1	128,6	155	6,2	1,5	-0,1
2021	37.587	112	139	159	8,9	0,5	-2,1
2023	38.189	116,3	144,3	162	10,5	-0,8	-2,5
2024	38.563	118,5	147,8	163	11,2	-1,2	-3

Tabela 2: Podatki Novo mesto 1

Leto	Stopnja brezposelnosti MONM (%)	Stopnja brezposelnosti SLO (%)	Povprečna bruto plača MONM (€)	Povprečna bruto plača SLO (€)	Indeks plače (MONM/SLO)
2015	9,8	12,3	1.710	1.556	109,9
2018	6,5	7,9	1.950	1.682	115,9
2021	5,1	4,8	2.245	1.970	114,0
2023	3,9	3,7	2.580	2.221	116,2

Tabela 3: Delovne migracije Novo mesto

Občina	Indeks delovne migracije	Tip občine
Novo mesto	128,4	Izrazito delovna
Straža	52,1	Bivalna
Mirna Peč	38,5	Izrazito bivalna
Šmarješke Toplice	45,2	Bivalna
Dolenjske Toplice	58,9	Zmerno bivalna
Škocjan	32,4	Izrazito bivalna

Tabela 4: Stanovanja Novo mesto 1

Občina	Število stanovanj	Št. stanovanj na 1000 preb.	Povprečna uporabna površina (m ²)	Delež novih stanovanj (grajenih po 2005) (%)
Ljubljana	131.000	445	78	9,5
Maribor	56.500	505	72	5,8
Kranj	24.200	425	81	7,2
Celje	22.800	475	74	6,1
Koper	24.500	465	79	8,5
Novo mesto	14.100	375	88	11,2
Velenje	14.300	430	69	4,2

Tabela 5: Stanovanja Novo mesto 2

Kategorija	Kazalnik	Vrednost / Delež
Zasedenost	Naseljena stanovanja	82,0 %
	Nenaseljena (počitniška, prazna)	18,0 %
Lastništvo	Lastniška (zasebna last)	91,5 %
	Najemna (javna/neprofitna)	5,5 %
Velikost	1-2 sobna	28,0 %
	3-4 sobna	55,0 %
	5+ sobna	17,0 %

Tabela 6: Stanovanja Novo mesto 3

Leto	Skupna rast cen (%)	Rabljena stanovanja (%)	Nove hiše/stanovanja (%)
2018	+8,7	+9,2	+2,5
2019	+5,4	+6,1	+4,8
2020	+5,2	+5,8	+3,1
2021	+15,8	+16,5	+12,4
2022	+11,3	+12,0	+6,2
2023	+5,7	+4,1	+10,7

Tabela 7: Stanovanja Novo mesto 4

Število članov	Delež gospodinjstev (%)
1 član	31,5
2 člana	26,8
3 člani	18,2
4 člani	15,6
5 ali več članov	7,9

Tabela 8: Stanovanja Novo mesto 5

Tip gospodinjstva	Delež (%)
Enočlansko gospodinjstvo	37,2
Družinsko gospodinjstvo - par brez otrok	23,4
Družinsko gospodinjstvo - par z otroki	25,1
Enostarševska družina	11,8
Drugo	2,5

Iz zgornjih tabel lahko na kratko povzamemo, da se v Novem mestu povečuje število prebivalcev, predvsem mlajših in tujih državljanov. Stopnja brezposelnosti je nizka, plače so nad slovenskim povprečjem. Novo mesto je izrazito delovno središče. Na stanovanjskem področju je napram drugim mestnim občinam izrazito podhranjeno, navkljub povečanim aktivnostim po letu 2015. Stanovanja so v večini lastniška, 3-4 sobna, v katerih živi po večini ena oseba, skoraj 20 % je praznih. Cene stanovanj so v zadnjem času narasle predvsem novejšim stanovanjem.

Upošteva se zgoraj navedenih ugotovitev in na podlagi predstavljenih kazalnikov na zadnji občinski seji v lanskem letu se bomo pri sledenju ciljem v **SP MONM 2030 usmerjali 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,
- subvencioniranje tržne najemnine mladim družinam.

V SP MONM 2030 so predstavljene konkretne aktivnosti in kvantitativni kazalniki katerim cilj je slediti tudi Skladu. Pri čemer bo Sklad v letu 2026 predlagal revizijo same strategije, saj je pri svojem delu zaznal kar nekaj ovir pri nadaljnjem razvoju stanovanjske politike v Novem mestu.

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 m²,
- zemljišča s parc. št. 258/38, k. o. 1482 Ragovo (ID 7064156), v izmeri 400 m²,
- zemljišča s parc. št. 258/37, k. o. 1482 Ragovo (ID 6536957), v izmeri 487 m².

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 s pridobitvijo projektnih pogojev za izgradnjo 3 trojčkov in aktivno pristopili k oblikovanju Projektne naloge za pozidavo. Tako smo že v Poslovno-finančnem načrtu za leto 2024 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 postopki ne bodo tako enostavni in hitri. V aprilu 2024 smo imeli sestanek na mestni občini na katerem smo predstavili izhodišča projekta. Na podlagi sestanka so občinske strokovne službe poslale dne 8. 5. 2024 dopis s katerim so nas pozvale k dopolnitvi vloge in hkrati nas seznatile, da je gradnja v bližnji prihodnosti nemogoča. Prvotno zasnovo vrstne pozidave objektov smo nadgradili z zasnovo zunanje ureditve vseh zemljiških parcel, ki so predmet zasnove vrstne zazidave po veljavnem prostorskem načrtu (DPP) in jo posredovali občinskim strokovnim službam. Popolna dokumentacija za izdajo projektnih pogojev je bila oddana občinski strokovni službi 15. 11. 2024. In tako je minilo zopet nekaj časa in so strokovne službe 21. 3. 2025 posredovale primer pobude za spremembe in dopolnitve prostorskega akta. Sklad je pobudo 23. 4. 2025 posredoval občinskim strokovnim službam. Dne 28. 5. 2025 je bil na MONM sestanek glede naše pobude, na katerem je bilo predlagano, da pobudnik pripravi še izhodišča za prometno študijo, ki bo ali ne pokazala možnost za ureditev dostopa do novogradnje, brez urejanja novih priključnih cest na državno cesto. Le teh nam ob pomanjkanju strokovnega znanja ni uspelo pripraviti, zato je konec novembra 2025 župan dal pobudo, da postopek sprememb in dopolnitev prostorskega akta, ki je potreben predvsem zaradi predpisane faznosti izgradnje prometnega omrežja, ki je predmet OPPN PSUP, v nadaljevanju vodijo občinske strokovne službe.

Kljub navedenemu, to bo Skladu tudi v prihodnje eden **ključnih projektov**, saj drugih gradbenih parcel trenutno nima na zalogi. Se pa zaveda, da je odvisen od proaktivnosti občinskih strokovnih služb.

Na podlagi Sklepa o prenosu premoženja v lasti MONM v upravljanje JSS MONM, so bila konec 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 kadrovskih stanovanj 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 približno 320 m² podstrešnih površin, ki so v skladu z DGD prav tako predvidene za stanovanjske enote. Aktivnosti v tej smeri bodo v letu 2026 še aktivnejše, za ta namen planiramo tudi določena sredstva, v primeru potrebnega sofinanciranja.

5.3.3 ZAMENJAVE NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ OZ. PRESELITVE V NADOMESTNA STANOVANJA

Zamenjave stanovanj bo Sklad v letu 2026 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 preselitev 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.

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 njihovo stališče.

5.3.5 OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ

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

V letu 2026 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 pripravljen 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 2 najemnika, kar se je po komunikaciji z njimi ustrezno uredilo. V letu 2026 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 cenusa, 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 višina 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.

V lanskem letu smo se vključili v elektronski sistem vročanja v zvezi z izmenjavo elektronskih sporočil in drugih dokumentov v postopku vročanja po elektronski poti, in sicer med informacijskim sistemom za vročanje (SI-CeV) in informacijskim sistemom ODOS, ki ga uporabnik SI-CeV določa kot informacijski sistem, ki ga bo uporabljal za izvajanje elektronskega vročanja in za prejemanje dokumentov v postopku vročanja po elektronski poti. Namen vključitve bo prinesel predvsem enostavnejše poslovanje in prihranke.

5.3.6.2 Preverjanje izpolnjevanja pogojev do neprofitne najemnine

V letu 2026 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 2026 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 2026 izvajal postopke iz njegove pristojnosti ter sodeloval pri postopkih, ki jih vodijo druge javne institucije 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, ki je bil noveliran konec lanskega leta (Uradni list RS, št. 102/25). Pravilnik iz leta 2024 je bil prenovljen zaradi napredka na področju gradbene tehnike (novi materiali) ter pojava novih vrst instalacij in naprav (prezračevalni sistemi, uporaba informacijsko-komunikacijskih tehnologij, sončne elektrarne, toplotne črpalke in podobno).

Nov Pravilnik določa standarde vzdrževanja za:

- večstanovanjske stavbe in stanovanja v njih;
- oskrbovana stanovanja za starejše;
- stanovanjske stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

V Pravilniku je opredeljeno, kaj in kako vzdrževati. Določena je orientacijska doba trajanja elementov, gradbenih konstrukcij, instalacij, naprav in opreme ter opis del, ki jih je treba opravljati za doseganje predvidene dobe posameznega elementa. Pravilnik opredeljuje tudi obseg vzdrževanja najemnih stanovanj v delu, ki odpade na najemnike javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj. Sklad namerava v začetku leta v skladu z novim Pravilnikom posodobiti oba trenutna dokumenta in skladno s tem izvajati vzdrževalna dela v prihodnje.

V skladu z navedenim bomo razlikovali med tekočim in investicijskim vzdrževanjem. Tekoče vzdrževanje (prej investicijsko) zajema:

1. Vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb.
2. Vzdrževanje iz rezervnega sklada (vzdrževanje skupnih delov in naprav objektov iz rezervnega sklada).
3. Investicije v opremo in informatiko.

K1) V skladu z 118. členom SZ-1 neprofitna najemnina pokriva tudi stroške za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov. Stroški vzdrževanja so materialna vlaganja, ki jih mora zagotavljati lastnik in so potrebna, da se ohranja nespremenjena uporabna vrednost stanovanja oziroma stanovanjske stavbe vso dobo trajanja in vsi sprotni ukrepi, potrebni zaradi preprečitve prezgodnje obrabe posameznega elementa stanovanja oziroma stanovanjske stavbe. Med stroške vzdrževanja so vključeni tudi stroški za zavarovanje skupnih delov stanovanjske stavbe. Stroški vzdrževanja ter zavarovanja smejo znašati največ 1,11 % od vrednosti, če je stanovanje mlajše od 60 let oziroma 1,81 % od vrednosti stanovanja, če je stanovanje starejše od 60 let.

Pravilnik o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Ur.l.RS, 92/25) podrobneje določa višino priznanih mesečnih stroškov za vzdrževanje in način izračuna le teh. Stroški vzdrževanja so določeni mesečno na kvadratni meter uporabne stanovanjske površine glede na starost stanovanja v višini. Višina stroškov vzdrževanja se lahko vsake tri leta najpozneje do 1. marca, z začetkom uporabe od 1. aprila, uskladi z gibanjem letnega indeksa cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije za pretekla tri leta, če je vsota zadnjih treh letnih indeksov cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije višja od 6 %. Določbe novega Pravilnika se začnejo uporabljati 1. aprila 2026, in sicer je višina mesečnih stroškov vzdrževanja določena od 1. 4. 2026 do 31. 3. 2027 v višini 0,4 EUR/ m² ne glede na starost stanovanja.

Do konca leta nam je na Skladu se dogovoriti z vsemi najemniki in tudi fizično pregledati vsa stanovanja v naši lasti (99 brez Podbreznika). V zvezi z vsakim pregledom je bil narejen zapisnik o pregledu s fotografijami. Zavedene so bile ugotovljene pomanjkljivosti v stanovanjih. Na podlagi analize vseh zavedenih nepravilnosti je bilo ugotovljeno, da je večina stanovanj, ki se prenašajo od družbe Zarja v zelo slabem stanju. V 44 stanovanjih so težave s stavbnim pohištvo (okna, vrata), od teh pri 19 pri notranjih vratih, v 44 stanovanjih imajo večja ali manjše težave v kopalnici, v 37 stanovanjih imajo težave z dotrajanimi podnimi oblogami ali stenski oblogami ali stropi, v 6 stanovanjih imajo težave z električno napeljavo, v 9ih stanovanjih bi bilo potrebno zagotoviti novo centralno ogrevanje ter pri še 27 stanovanjih so bile ugotovljene še druge vrste težav.

Na podlagi prejšnjega 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).

Na Skladu smo sestavili prioriteto lestvico vzdrževalnih opravil po pregledanih sklopih, ki so v pristojnosti najemodajalca. In po zavedeni prioritetni lestvici se bodo napake po sklopih v skladu z prej omejenimi sredstvi določenimi za vzdrževanje, tudi odpravljale. Pri tem bo Sklad strmel k racionalizaciji, optimizaciji in ekonomičnosti vseh postopkov in porabe sredstev za ta namen.

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.

K2) Sklad namerava tudi v letu 2026 vplačevati sredstva v oblikovani navidezni rezervni sklad za vzdrževalna dela v objektih v katerih ima svoje nepremičnine, v skladu s sprejetimi sklepi etažnih lastnikov. Poraba sredstev iz rezervnega sklada se porablja v skladu s predmetno zakonodajo in sklepi etažnih lastnikov na zborih etažnih lastnikov.

K3) Sklad planira v letu 2026 pridobiti programsko podporo vodenju nepremičnin.

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.

Sklad je dosegel in presegel v letu 2025 postavljene kazalnike v SP 2030. Prepričani smo, da bomo dosegli tudi kazalnik postavljen v številu obnovljenih stanovanj do leta 2030.

V okvir investicijskega vzdrževanja (prej rekonstrukcije in adaptacije) stanovanjskih stavb in stanovanj pa 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.

Na podlagi ogleda stanovanj in ugotovljenih pomanjkljivosti v le teh se ugotavlja, da v sklop investicijskega vzdrževanja stanovanj spadajo obnove stavbnega pohištva in menjave načina ogrevanja. Tudi tukaj bomo upoštevali zavedeno prioriteto lestvico, pomanjkljivosti pa se bodo glede na razpoložljiva sredstva za investicijsko vzdrževanje, tudi odpravljale. Pri tem bo Sklad strmel k racionalizaciji, optimizaciji in ekonomičnosti vseh postopkov in porabe sredstev za ta namen.

Proaktivni nameravamo biti tudi v postopkih za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo trojčkov na zemljiščih k.o. Ragovo in za ta namen nameniti tudi določena sredstva v letu 2026.

5.3.8 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB

V stavbah, v katerih ima JSS MONM, kot etažni lastnik, zgolj manjši 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 zagotavlja kvalitetejša in cenovno ugodnejša bivanja v stavbah.

V ta sklop zagotovo spada tudi namen izdelave neizkoriščenih podstrešnih prostorov na Glavnem trgu 2 in hkrati namestitev klimatskega sistema. Kot navedeno se planirana investicija obnove podstrešnih prostorov v objektu, katerega lastnica je MONM, v letu 2025 ni realizirala, zato jo predstavljamo v plan za leto 2026.

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 upravitelj 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 – upravitelj 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 upraviteljev k oddaji ponudb – zagotavljal ustrezno konkurenčnost v postopkih izbire upraviteljev. Poleg ustrezne strokovne usposobljenosti upravnika, ki je pravzaprav pogoj, da se upravitelj 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 upravitelji 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 črpanje (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 2026 se ne predvideva dodatno povečati namenskega premoženja Sklada s prenosom odkupljenih neprofitnih stanovanj od družbe Zarja s strani MONM. Odmik od navedenega izhodišča je mogoč v primeru, da se za ta namen najdejo finančna sredstva v okviru objavljenih državnih razpisov.

Sklad planira v letu 2026 nadaljevati z vzdrževalnimi deli na lastnem stanovanjskem fondu ter rekonstrukcijami s področja načina ogrevanja v stanovanjskih enotah v katerih le tega ali nimajo ali je dotrajano. Pri tem bomo ob upoštevanju energetskega smernic dajali prednost ogrevanja v stanovanjskih enotah s toplotnimi črpalkami.

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 2026 je predmet tega sporazuma 94 stanovanj, JSS MONM namerava nadaljevati aktivnosti opredeljenimi v tem sporazumu.

6 FINANČNI NAČRT ZA LETO 2026

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 2026 še nimamo podpisane, lahko pa izhajamo iz:

1. Sprejetega proračuna MONM za leto 2026 in NRP-jev;
2. Pogodbe o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM za leto 2025 in obrazložitvah;

3. Realizacije v letu 2025;
4. Ocenjenih prihodkov in odhodkov v letu 2026.

6.1 PRIHODKI 2026

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 2026 planiramo prihodke v višini 1.000 EUR.

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 2026 planiramo letne prihodke od neprofitnih najemnin od oddajanja stanovanj, ki jih je imel Sklad v lasti na 31. 12. 2025, v višini 333.500 EUR ⁷. Sklad trenutno oddaja 139 neprofitnih stanovanj od 140ih, katera ima v svoji lasti. Sklad v letu 2026 ne planira dodatnih prihodkov iz naslova neprofitnih najemnin.

Sklad je konec 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 2026 neto prihodke v višini 44.000 EUR.

Sklad namerava v letu 2026 oddati tudi javno najemno stanovanje Pod trško goro, katerega neto najemnina je prav tako del proračuna MONM. V letu 2026 planiramo iz tega naslova prejemke v višini 5.000 EUR.

c) Drugi prihodki - takse

Iz naslova taks planiramo prilive v letu 2026 v polovični višini letošnjih prilivov, to je 2.000 EUR. V lanskem letu namreč je bilo občutno povišanje priliva iz naslova taks zaradi objavljenega razpisa za najem neprofitnih stanovanj v Podbrezniku.

d) Drugi nedavčni prihodki

Zajemajo prihodke, 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, varščine in podobno. V letu 2025 je bil prihodek višji zaradi vplačil iz naslova varščin ob najemu neprofitnih stanovanj upravičencev na B listi. V letu 2026 planiramo prihodke iz tega naslova v višini 1.000 EUR zaradi tekočih sodnih postopkov.

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.

⁷ Izhajamo iz stanja izdanih računov v mesecu januarju 2026

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 predstavlja 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.

Ob pripravi tega dokumenta Sklad v letu 2026 ne predvideva zmanjševanja števila nepremičnin.

6.1.3 TRANSFERNI PRIHODKI

V letu 2026 planiramo transferne prihodke s strani ustanoviteljice za sofinanciranje delovanja javnega sklada, skladno 8. členu Odloka, ki zajema:

- stroške izplačila plač in nadomestil plač zaposlenim,
- drugi stroške, povezane 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.

Javni stanovanjski sklad v letu 2026 predvideva nastanek stroškov v zvezi z delom sklada v skupni višini 217.150,00 EUR, kot sledi:

- stroški izplačila plač in nadomestil plač zaposlenih v višini približno 150.700 EUR (v primeru zaposlitve 4 oseb, s prispevki in plačilom varstva pri delu),
- drugi stroški, povezani z delom zaposlenih v višini 11.600 EUR,
- stroški izplačila sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta in raznih komisij v višini 1.500 EUR,
- denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega in drugega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev v višini 53.350 EUR.

V proračunu za leto 2026 je planiranih za delo Sklada znesek v višini 80.000,00 EUR (Konto 413200 - Tekoči transferi v javne sklade), kar je približno 37 % planiranih stroškov (v lanskem letu približno 42 %). Menimo, da glede na vedno večja pooblastila s strani ustanoviteljice (obračunavanje in izplačevanje subvencij, revizija stanovanjske strategije v letu 2026 idr.) ter ustvarjene prihodke in prihranke za občinski proračun (najemnine od upravljanja, prihranki od subvencij idr.) predlagamo znesek za sofinanciranje delovanja Sklada **v višini 50.000 EUR**, kar predstavlja 23 % planiranih stroškov z delovanjem Sklada.

Sklad namerava v naslednjem letu stroške povezane s tekočim in investicijskim vzdrževanjem v planirani višini do 240.000 EUR pokriti iz lastnih prihodkov. Na občinskem kontu 432100- investicijski transferi javnim skladom, planirana sredstva v višini 50.000 EUR se bodo porabila za investicije, dogovorjene z ustanoviteljico.

Planirana proračunska sredstva v višini 50.000 EUR v letošnjem letu predstavljajo približno 6,7 % vseh planiranih prihodkov (brez upoštevanja prihodkov od subvencij neprofitnih najemnin), v lanskem letu je teh bilo približno 164.000 EUR, kar je bilo približno 40 % taistih prihodkov.

Transferni prihodki vključujejo tudi prihodke od subvencioniranja najemnin. Višina subvencije za posameznega najemnika lahko znaša največ do višine 85 % neprofitne najemnine. V letu 2026 smo že omenjeno prevzeli s strani MONM celoten postopek obračuna in izplačila subvencij tako tržnih kot tudi

neprofitnih najemnin. Na podlagi mesečnih izplačil subvencij upravičencem, za ta znesek izpostavimo zahteve MONM. Posledično bo v letu 2026 toliko več prihodkov iz naslova subvencij, seveda bo tudi toliko več odhodkov. Razlika med prihodki in odhodki pa bo predstavljala ocenjujemo transferne prihodke iz naslova subvencioniranja najemnin s strani MONM v višini do 55.000 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 2026

Odhodke prikazujemo v tekočih ter vzdrževalnih oz. investicijskih odhodkih.

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 2026 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,

Javni stanovanjski sklad v letu 2026 predvideva nastanek stroškov v zvezi z delom sklada v skupni višini 217.150,00 EUR, kot sledi:

- stroški izplačila plač in nadomestil plač zaposlenih v višini približno 150.700 EUR (v primeru zaposlitve 4 oseb, s prispevki in plačilom varstva pri delu),
- drugi stroški, povezani z delom zaposlenih v višini 11.600 EUR,
- stroški izplačila sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta in raznih komisij v višini 1.500 EUR,
- denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega in drugega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev v višini 53.350 EUR.

Odhodki povezani s stroški pisarniškega in drugega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev vključujejo računovodske storitve v planirani višini 15.000 EUR, vzdrževanje komunikacijske opreme v višini 9.000 EUR, poštnine, študentsko delo idr.

Obresti od kreditov planiramo v letu 2026 v višini 1.000 EUR.

Med tekoče odhodke vključujemo z letom 2026 (že omenjen prenos pristojnosti iz MONM na Sklad) tudi odhodke iz naslova izplačil subvencij najemnin upravičencem. V januarju 2026 je bilo teh izplačil za 26.892 EUR, od tega 5.500 EUR subvencij Skladu.

6.2.2 VZDRŽEVALNI IN INVESTICIJSKI ODHODKI

Vzdrževalne in investicijske odhodke delimo na odhodke za tekoče in investicijsko vzdrževanje.

Pod odhodke za tekoče vzdrževanje spadajo:

- 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 tekoče vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb planiramo v letu 2026 sredstva v višini do **60.000 EUR**. V skladu s Pravilnikom o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Ur.l.RS, 92/25) (pojasnila na str. 17) je izračunan minimalni letni znesek namenjen vzdrževanju v višini 59.000 EUR.

V skladu s sprejetimi sklepi etažnih lastnikov stavb v katerih ima Sklad vsaj eno nepremičnino, planiramo v 2026 prenos sredstev v navidezni rezervni sklad v višini **30.000 EUR**.

V letu 2026 planiramo na postavki nakup drugih osnovnih sredstev odhodek v višini 5.000 EUR.

V okvir investicijskega vzdrževanja 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 2026 planiramo za namen investicijskega vzdrževanja nameniti 91.500 EUR, predvsem v reševanje najbolj nujnih sanacij stavbnega pohištva in menjave načina ogrevanja, kar v skladu s prioriteto lestvico ocenjujemo porabo do polovice sredstev, preostalo polovico sredstev planiramo za morebitne druge investicije in projektno dokumentacijo (npr. k.o. Ragovo, novi poslovni prostori Sklada, soinvestitorstvo idr.). V primeru, da sredstva za ta namen v letu 2026 ne bodo v celoti porabljena, se bodo za taisti namen prenesla v naslednje leto.

Porabljena sredstva investicijskega vzdrževanja bodo povečala osnovna sredstva oz. namensko premoženje, kar bo razvidno tudi v bilancah 2026. Zaradi prehoda na nov računovodski program in posledično spremenjenega knjiženja investicijskega vzdrževanja v letu 2025, se bodo osnovna sredstva v letu 2026 povečala tudi za sredstva investicijskega vzdrževanja v lanskem letu.

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 sklada⁸ (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.

Konec leta je bil Sklad zadolžen v višini 70.129 EUR iz naslova namenskega kredita 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 12-mesečni EURIBOR + 0,1 %

Sklad je konec lanskega leta vrnil sredstva revolving kredita.

V letu 2026 Sklad planira dodatno revolving zadolžitev do 50.000 EUR.

6.3 POVEČANJE NAMENSKEGA PREMOŽENJA JSS MONM

V letu 2026 se bo namensko premoženje Sklada povečalo za prej navedena investicijska vlaganja (investicijsko vzdrževanje) v letih 2025 in 2026.

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. 2025 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.

⁸ 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.

Na Skladu nameravamo v začetku leta 2026 izvesti eno premestitev, in sicer sodelavka na delovnem mestu Samostojni strokovni sodelavec VII/1 v Službi za splošne zadeve bo premeščena na delovno mesto Samostojni svetovalec za stanovanjske zadeve v Službo za investicije ter za gospodarjenje in ravnanje z nepremičninami. Sodelavka je zaposlena na Skladu od 1. 1. 2024 in že vse od tedaj opravlja široko paleto **nalog s stanovanjskega področja**:

- naloge s področja vodenja evidenc stanovanj, zavarovanj in vzdrževanja stanovanj,
- naloge v zvezi z javnim naročanjem,
- pomoč pri finančno-računovodskih opravilih,
- izdajanje računov, opominov, finančne kontrole ter druge naloge, povezane z izvajanjem stanovanjskih zadev.

Za nezasedeno delovno mesto nameravamo objaviti javni razpis in zaposliti novo osebo.

Omenjene kadrovske spremembe so predvsem iz vidika upravljanja s tveganji nujno potrebne, saj se je predvsem v lanskem letu izkazalo, da je na Skladu prav to tveganje izredno težko obvladljivo. Zavedati se je treba, da ob odsotnosti enega zaposlenega na Skladu predstavlja to 33 % vseh zaposlenih, kar je ob vedno večjem obsegu del, kot je npr. bilo v lanskem letu, izredno težko nadomestiti. Iz letnega poročila za lansko leto pa lahko razberemo koliko je bilo bolniških odsotnosti in koliko več aktivnosti. Z letošnjim letom smo dokončno prevzeli iz MONM tudi obračunavanje in izplačevanje vseh subvencij.

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

Sklad se bo pri izvajanju svojih nalog v naslednjem letu le izjemoma 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.

8 PLAN PRIHODKOV IN ODHODKOV V LETU 2026

Tabela 9: Plan prihodki 2026

Konto	Konto Naziv	Prihodki 2024	Plan 2025	Realizacija 2025	Plan 2026	Koeficient
710200	Prihodki od obresti od sredstev na vpogled	847	1.000	738	1.000	1,36
713000	Prihodki od najemnin	109.485	170.000	212.833	382.500	1,80
713001	Prihodki od prefakturiranih stroškov	5.166	3.500	10.073	10.000	0,99
713003	Prihodki od taks	3.300	4.000	4.621	2.000	0,43
714199	Drugi izredni nedavčni prihodki	0	3.000	19.507	1.000	0,05
740100	Transfer iz občinskega proračuna	147.541	130.000	163.471	50.000	0,31
740200	Transfer iz občinskega proračuna - subvencije	41.348	50.000	54.477	304.750	5,59
	SKUPAJ	307.687	362.500	465.721	751.250	1,61

Tabela 10: Plan odhodki 2026

Konto	Naziv	Odhodki 2024	Plan 2025	Realizacija 2025	Plan 2026	Koeficient
400000	Osnovne plače	86.292	100.000	89.603	118.000	1,32
400100	Regres za letni dopust	3.762	4.200	5.941	10.000	1,68
400999	Drugi izdatki zaposlenim	4.423	4.500	8.699	11.598	1,33
401001	Prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje	7.637	8.500	8.314	11.090	1,33
401100	Prispevek za obvezno zdravstveno zavarovanje	5.661	6.500	6.163	8.200	1,33
401101	Prispevek za poškodbe pri delu in poklicne bolezni	52	60	498	700	1,41
401400	Prispevek za dolgotrajno oskrbo	0	0	404	550	1,36
401200	Prispevek za zaposlovanje	457	600	56	75	1,33
401300	Prispevek za starševsko varstvo	86	100	94	125	1,33
401500	Premije kolektivnega dodatnega pokojninskega zavarovanja, na podlagi ZKDPZJU	1.370	1.600	1.472	1.962	1,33
402000	Pisarniški material in storitve	717	1.000	1.398	1.500	1,07
402004	Časopisi, revije, knjige in storitve	737	1.000	816	1.000	1,23
402006	Stroški oglaševalskih storitev in stroški objav	237	500	538	500	0,93
402008	Računovodske, revizorske in svetovalne storitve	9.316	12.000	14.607	15.000	1,03
402009	Izdatki za reprezentanco	327	600	307	600	1,95
402099	Drugi splošni material in storitve	12.380	6.000	15.502	8.000	0,52
402108	Drobni inventar	0	150	0	150	
402200	Električna energija	3.797	4.240	11.349	7.000	0,62
402201	Stroški ogrevanja			2.237	2.500	1,12
402203	Voda in komunalne storitve	2.056	2.700	7.330	4.000	0,55
402205	Telefon, faks, elektronska pošta	957	1.100	1.781	2.000	1,12
402206	Poštnina in kurirske storitve	1.051	2.000	4.685	2.500	0,53
402400	Izdatki za službena potovanja (kilometrina, dnevnice)	754	1.000	2.050	2.500	1,22
402500	Tekoče vzdrževanje stanovanj in stavb	29.985	74.000	63.526	60.000	1,13
402504	Zavarovalne premije za objekte	3.498	8.000	11.415	15.000	1,31
402505	Upravljanje poslovnih objektov	18.923	30.000	21.447	30.000	1,40
402510	Tekoče vzdrževanje komunikacijske opreme	5.996	6.200	8.663	9.000	1,04
402601	Najemnine in zakupnine za stanovanjske objekte	0	0	37.614	43.000	1,14
402900	Stroški konferenc, seminarjev in simpozijev	1.199	1.500	1.711	2.000	1,17
402901	Plačila sejin avtorskih honorarjev	374	1.000	1.713	1.500	0,88
402903	Plačila za delo preko študentskega servisa	566	1.200	13.353	4.000	0,30
402930	Plačilo storitev organizacijam, pooblaščenim za plačilni promet	668	950	237	500	2,11
402999	Drugi operativni odhodki	138	300	1539	1.600	1,04
403100	Plačila obresti od kratkoročnih kreditov – poslovnim bankam	831	1.000	3.000	2.500	0,83

	Izplačilo subvencij				246.100	
409300	Rezervni skladi	6.644	10.000	26.515	30.000	1,13
420300	Nakup drugih osnovnih sredstev	46.390	20.000	39.406	5.000	0,13
420402	Investicijsko vzdrževanje	92.830	125.000	64.806	91.500	1,23
	SKUPAJ	350.111	437.500	478.790	751.250	1,57
	Tekoče in investicijsko vzdrževanje					
	Stroški izplačila plač in nadomestila plač zaposlenim					
	Drugi str. povezani z delom zaposlenih, sejnine, pisarniški in drug material in storitve					

9 NAČRT RAVNANJA S STVARNIM PREMOŽENJEM JSS MONM V LETU 2026

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 EUR in
- načrta razpolaganja (prodaje) s premičnim premoženjem v posamični vrednosti nad 10.000 EUR.

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

JSS MONM v letu 2026 ne planira pridobiti posamično premično premoženje v vrednosti preko 10.000 EUR.

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, stavbari s stavbnimi zemljišči in drugimi posameznimi deli nepremičnin v lasti JSS MONM.

JSS MONM bo v letu 2026 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 2026 znaša 16.963.466,72 EUR in se planira do konca leta 2026 povečati zgolj iz naslova investicij v lastne nepremičnine.

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 2026 ne načrtuje nobenega nakupa nepremičnin.

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 2026 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



Priloga:

- Sklep Nadzornega sveta JSS MONM o podaji pozitivnega mnenja k predlogu Poslovno-finančnega načrta za leto 2026

Zadeva: Izpisek 26. 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, DUL 22/2023, 5/2024, 18/2024, 3/2025, 21/2025; v nadaljevanju: Odlok) na 26. seji dne 24. februarja 2026 sprejel naslednji

Sklep št. 97

o podaji pozitivnega mnenja k predlogu Poslovno-finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2026

I.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto je na svoji 26. seji, dne 24. 2. 2026, obravnaval predlog Poslovno-finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2026.

II.

Nadzorni svet v okviru svojih pristojnosti iz 16. člena Odloka podaja pozitivno mnenje k predlogu Poslovno-finančnega načrta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2026.

Št. 900-0001/2026-4

Novo mesto, dne 24. 2. 2026

Predsednica Nadzornega sveta

Ana Avsec

