

LETNO POROČILO

JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZA LETO 2025



Novo mesto, februar 2026

KAZALO

1	UVODNA POJASNILA	5
1.1	OSNOVNI PODATKI O SKLADU	5
1.2	ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA	6
1.3	PRIPRAVA LETNEGA POROČILA	7
1.4	POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MONM	8
1.5	POSLOVNO OKOLJE V LETU 2025	12
1.6	NADZOR JAVNIH FINANC	13
1.6.1	REVIDIRANJE LETNEGA POROČILA	13
1.6.2	IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC	16
2	POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2025	17
2.1	POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA	17
2.1.1	REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA	17
2.1.2	REALIZACIJA VIROV SREDSTEV	18
2.1.2.1	PRIHODKI IZ LASTNIH OZIROMA NAMENSKIH SREDSTEV	18
2.1.2.2	TRANSFERNI PRIHODKI IZ OBČINSKEGA PRORAČUNA	19
2.1.2.3	ZADOLŽEVANJE	21
2.1.3	REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV	21
2.1.3.1	DELOVANJE JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MONM	21
2.1.3.2	VZDRŽEVANJE (prej: investicijsko vzdrževanje)	23
2.1.3.3	UPRAVLJANJE IN DRUGI MESEČNI STROŠKI	25
2.1.3.4	REZERVNI SKLAD	25
2.1.3.5	ZAVAROVANJE STAVB IN STANOVANJ	26
2.1.3.6	NAKUP DRUGIH OSNOVNIH SREDSTEV	26
2.1.3.7	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO	27
2.1.3.8	DODELJEVANJE STANOVANJ	28
2.1.3.9	JAVNI RAZPISI IN JAVNA POVABILA 2025	29
2.1.3.10	OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET	31
2.1.3.11	OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI	32
2.1.3.12	IZDANA IN UNOVČENA POROŠTVA, GARANCIJE, HIPOTEKE IN OBVEZNOSTI IZ TOŽB	32
2.2	POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH	32
2.2.1	ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE	32
2.2.2	DOLGOROČNI CILJI	34
2.2.3	LETNI CILJI	35

2.2.4	OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V LANSKEM LETU	36
2.2.4.1	REALIZACIJA STANOVANJSKEGA PROGRAMA MONM 2030.....	40
2.2.5	NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA.....	46
2.2.6	OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V PRIMERJAVI Z DOSEŽENIMI CILJI IZ POROČIL PRETEKLIH LET	47
2.2.7	OCENA GOSPODARNOSTI IN UČINKOVITOSTI POSLOVANJA GLEDE NA OPREDELJENE STANDARDE IN MERILA	48
2.2.8	POJASNILA NA PODROČJIH, NA KATERIH ZASTAVLJENI CILJI NISO BILI DOSEŽENI.....	48
2.2.9	OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA	50
3	RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2025	51
3.1	PREDSTAVITEV RAČUNOVODSKIH IZKAZOV	51
3.1.1	IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – DRUGIH UPORABNIKOV (PO NAČELU DENARNEGA TOKA)	51
3.1.2	PODATKI O STANJU VIROV IN SREDSTEV – BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2025	52
3.1.2.1	SREDSTVA.....	52
3.1.2.2	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	53
3.1.2.3	AMORTIZACIJA	54
3.2	POJASNILA IN RAZKRITJA K IZKAZOM	54
3.3	ZAKONSKE PODLAGE NA KATERIH TEMELJI RAČUNOVODSKO POROČILO	55
3.4	OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB	56
3.5	ZAKLJUČEK LETNEGA POROČILA	56

Seznam slike in tabel v poročilu:

Slika 1: Organigram JSS MONM

Slika 2: Primopredaja ključev najemnicam bivalne enote za študente Smrečnikova 8

Slika 3: Srečanje z najemniki v Podbrezniku

Tabela 1: Prenos 5 stanovanj z MONM na Sklad

Tabela 2: Prenos 23 stanovanj z MONM na Sklad

Tabela 3: Prenos 42 stanovanj v Podbrezniku iz MONM na Sklad

Tabela 4: Evidenčna javna naročila 2025

Tabela 5: Realizacija finančnega načrta za 2025 (v EUR)

Tabela 6: Realizacija prihodkov po viru sredstev (v EUR)

Tabela 7: Realizacija prihodki iz namenskega premoženja (v EUR)

Tabela 8: Realizacija transfernih sredstev iz proračuna MONM po proračunskih postavkah

Tabela 9: Subvencioniranje najemnin

Tabela 10: Stroški z delovanjem Sklada v letu 2025

Tabela 11: Vzdrževanje stavb in stanovanj

Tabela 12: Vpis nepremičnin prenesenih iz MONM na JSS MONM v zemljiško knjigo

Tabela 13: Vpis nepremičnin prenesenih iz MONM na JSS MONM v sodni register

Tabela 14: Spisek vzdrževalnih in investicijskih del v 2025

Tabela 15: Rast števila javnih najemnih stanovanj v lastni Sklada z gibanjem prihodkov

Tabela 16: Prihodki (prejemki)

Tabela 17: Odhodki (izdatki)

Tabela 18: Dolgoročna sredstva (oprema in nepremičnine) po neodpisani vrednosti

Tabela 19: Kratkoročna sredstva

Tabela 20: Kratkoročne obveznosti

Tabela 21: Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Tabela 22: Amortizacija

Okrajšave pojmov v poročilu so predstavljene po abecedi:

CSD – Center za socialno delo Novo mesto

DGD – Dokumentacija za gradbeno dovoljenje

ECB – Evropska centralna banka

EKO sklad – Slovenski okoljski javni sklad

IDZ – Idejna zasnova

JSS MONM – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto

LP – Letno poročilo

MSP – Ministrstvo za solidarno prihodnost

MONM – Mestna občina Novo mesto

MS MOL – Mestni svet Mestne občine Ljubljana

MU MOL – Mestna uprava Mestne občine Ljubljana

Neprofitno stanovanje – stanovanje za oddajo po neprofitni najemnini v skladu z veljavno zakonodajo SZ-1

NS JSS MONM – Nadzorni svet JSS MONM

Odlok – Odlok o ustanovitvi JSS MONM

PZI – Projekt za izvedbo

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

RS – Republika Slovenija

SID – Slovenska izvozna in razvojna banka

Sklad – Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto

SSRS – Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Družba Zarja - ZARJA, stanovanjsko podjetje, d.o.o. Novo mesto

1 UVODNA POJASNILA

1.1 OSNOVNI PODATKI O SKLADU

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 ORGANIZIRANOST JAVNEGA SKLADA

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: JSS MONM, Sklad) je bil ustanovljen na 28. redni seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto dne 26. 5. 2022. Odlok o ustanovitvi (v nadaljnjem besedilu: Odlok) je bil objavljen v Uradnem listu št. 81/22 dne 10. 6. 2022. Sklad je bil ustanovljen z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju v Mestni občini Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: MONM) in mu podelil nalogo, da sodeluje pri pripravi in izvaja stanovanjski program in poslovno politiko MONM za naslednje srednjeročno obdobje ter opravlja upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti lokalne skupnosti.

JSS MONM gospodarno in transparentno upravlja z nepremičnim premoženjem v svoji lasti ali upravljanju ter z vzdrževanjem in investicijami v le-te zmanjšuje obratovalne stroške in povečuje njihovo vrednost. Obenem, glede na svoje in pridobljene zmožnosti spodbuja tudi gradnjo in izboljšuje kvaliteto zasebnih stanovanj in stanovanjskih hiš. Na področju stanovanjske oskrbe omogoča pridobivanje stanovanj in drugih bivalnih enot z namenom zadoščanja potrebam po primernih namenskih neprofitnih in tržnih stanovanjskih enotah v MONM.

JSS MONM opravlja svoje poslanstvo preko izvajanja naslednjih storitev:

- gospodari s stanovanji in stanovanjskimi hišami (namensko stanovanjsko premoženje);
- kontinuirano zagotavlja sredstva za izgradnjo ali nakup stanovanj in stanovanjskih hiš (večanje namenskega stanovanjskega premoženja);
- gospodari in razpolaga z nepozidanimi stavbnimi zemljišči, ki jih Sklad pridobi za stanovanjsko gradnjo oziroma jih ustanoviteljica s pogodbo prenese na Sklad zaradi izvajanja občinskega stanovanjskega programa;
- oddaja stanovanja in stanovanjske hiše v najem;
- določa in spremlja višino najemnin za vse nepremičnine s katerimi razpolaga;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo;
- investira v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- gradi stanovanja za trg (tudi tržna gradnja);
- posluje z nepremičninami;
- vodi enoten register stanovanjskega fonda Mestne občine Novo mesto;
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanoviteljice in dodatno pridobljenih pristojnosti;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje občinskega stanovanjskega programa.

Notranja organiziranost JSS MONM je določena s Pravilnikom o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest, ki ga je NS JSS MONM potrdil na svoji 5. seji, dne 26. 10. 2022 s spremembami sprejetimi na 6. in 9. seji NS JSS MONM ter na podlagi zadnjih sprememb pravilnika zaradi prenove plačnega sistema konec lanskega leta¹, 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.

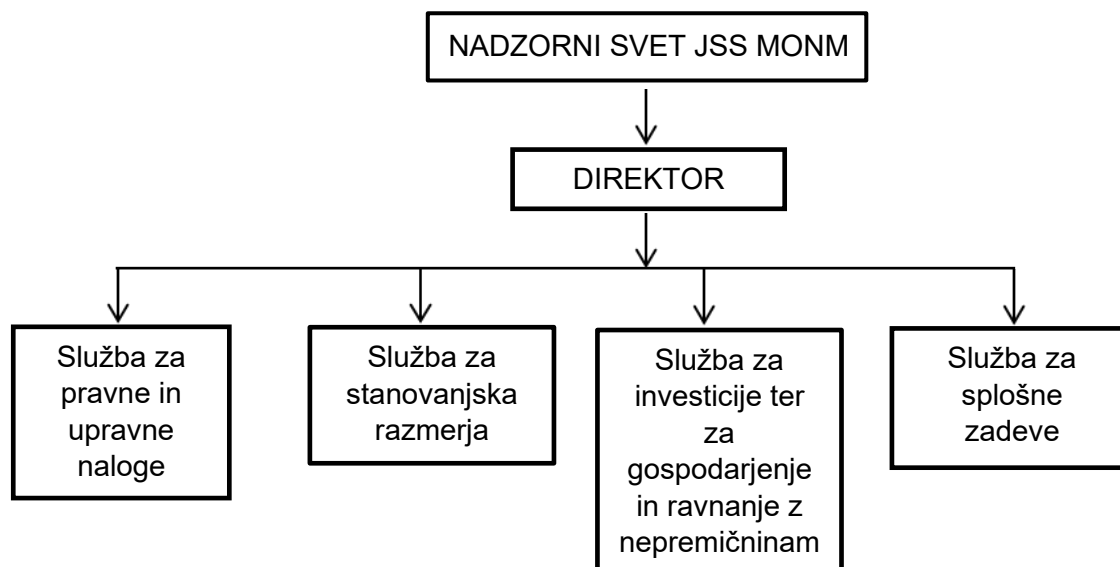
Sklad navedene naloge izvaja v naslednjih **organizacijskih oblikah**:

- Direktor,
- Služba za stanovanjska razmerja,
- Služba za pravne in upravne naloge,

¹ Novela Pravilnika o sistemizaciji delovnih mest Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto je bila sprejeta 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 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.

- 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 in samostojna strokovna sodelavka v Službi za splošne zadeve.

Obe zaposleni imata visoko izobrazbo (visoka strokovna/univerzitetna), direktor ima naziv magister znanosti. Povprečna starost zaposlenih je 45 let.

Računovodstvo Sklada je v letu 2025 pričela izvajati nova zunanja računovodkinja, ki je bila za dve leti izbrana preko javnega razpisa. Računovodstvo smo v lanskem letu pričeli izvajati v Cadisu. Notranjo revizijo je Sklad izvedel za leto 2023, za lansko leto ne, ker zakonodaja tega ne predpisuje².

V letu 2025 smo nadgradili ustrezne delovne pogoje za delo zaposlenih, gradili medsebojne odnose, peljali aktivnosti s področja motiviranja zaposlenih na vseh ravneh in se vsi vključevali v vsa področja delovanja Sklada.

Skladno s spremembami zakonodaje ter delovnimi procesi se je nadaljevalo z nadgradnjo računalniških programov ter vzpostavitev novih računalniških programov za podporo delovnim procesom.

1.3 PRIPRAVA LETNEGA POROČILA

Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto sestavljata poslovno poročilo in računovodsko poročilo. Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ je skladno s predpisi obvezna priloga letnih poročil pravnih oseb javnega prava. JSS MONM poročilo zunanje revizije po 44. členu Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP; v nadaljnjem besedilu: ZJS-1) še ne potrebuje, ker nima več kot 30 mio EUR premoženja in ga bo potreboval na vsakih 5 let, dokler ne doseže 30 mio EUR.

² 10. člen Pravilnika o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ določa, da se notranja revizija izvede v obdobju vsakih treh let, če njihov letni proračun NE presega 2.086.463 EUR (celotni prihodki).

Po Pravilniku o določitvi neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna državnega in občinskih proračunov spada JSS MONM med posredne uporabnike občinskega proračuna, po veljavnih predpisih za sestavitev letnih poročil pa med druge uporabnike enotnega kontnega računa.

Drugi uporabniki morajo pri sestavi in predložitvi letnega poročila upoštevati številne predpise, ki so podrobneje navedeni v nadaljevanju. JSS MONM mora letno poročilo skupaj s pojasnili predložiti AJPes-u in županu najkasneje do konca februarja.

Letno poročilo za leto 2025 je sestavljeno na podlagi naslednjih predpisov:

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10, 76/23, 24/25 – ZFisP-1, 39/25, 85/25 – ZPJS in 112/25);
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE); - Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 133/23, 81/24 in 51/25);
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS, št. 133/23 in 19/24);
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 133/23 in 81/24, 51/25, 95/25);
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15);
- Navodilo o pripravi zaključnega računa državnega in občinskega proračuna ter metodologije za pripravo poročila o doseženih ciljih in rezultatih neposrednih in posrednih uporabnikov proračuna (Uradni list RS, št. 12/01, 10/06, 8/07 in 102/10);
- Pravilnik o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti (Uradni list RS, št. 109/07, 68/09 in 137/21);
- Navodilo o predložitvi letnih in zaključnih poročil ter drugih podatkov poslovnih subjektov (Uradni list RS, št. 86/16 in 76/17).

Pri sestavi računovodskih izkazov je upoštevano načelo denarnega toka. Vsi prihodki (prejemki) in odhodki (izdatki) izhajajo iz javne službe Sklada.

Vrednosti v poročilu so izkazane v EUR brez decimal, zato obstaja verjetnost, da se vsi seštevki ne ujemajo oz. lahko prihaja do manjših odstopanj.

1.4 POMEMBNI SKLEPI IN TRANSAKCIJE Z USTANOVITELJEM MONM

MONM je na svoji 14. redni seji dne 30.5.2024 sprejel Odlok o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2025 (Dolenjski list 13/2024). V proračunu je bilo na proračunski postavki 18061015 Dejavnost javnega stanovanjskega sklada MONM zagotovljenih 1.238.940 EUR, in sicer:

Konto 413200	Tekoči transferi v javne sklade	75 000 EUR
Konto 420001	Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov	1.063.940 EUR
Konto 432100	Investicijski transferi javnim skladom	100.000 EUR

Na 21. redni seji dne 17.4.2025 je MONM sprejel Odlok o rebalansu proračuna MONM za 2025 (Dolenjski list/2025). Z rebalansom so se sredstva na proračunski postavki 18061015 Dejavnost javnega stanovanjskega sklada MONM povečala na 1.610.000 EUR, in sicer:

Konto 413200	Tekoči transferi v javne sklade	75.000 EUR
Konto 420001	Nakup stanovanjskih zgradb in prostorov	1.480.000 EUR
Konto 432100	Investicijski transferi javnim skladom	55.000 EUR

Pogodba o zagotavljanju sredstev iz proračuna Mestne občine Novo mesto Javnemu stanovanjskemu skladu MONM za leto 2025 je dogovor o načinu izvrševanja proračuna občine za leto 2025, v delu, ki se nanaša na zagotavljanje denarnih sredstev za delo Sklada, ki so opredeljena v 8. členu Odloka ter za poslovanje Sklada, kot izhaja iz 11. člena Odloka, ki jih je dolžna na podlagi Odloka zagotoviti ustanoviteljica – občina.

Občina je s svojim financiranjem na podlagi Odloka in te pogodbe za leto 2025 zagotavljala Skladu sredstva do 210.000 EUR, in sicer iz proračunske postavke 18061015, dejavnost stanovanjskega sklada (konto: 413200) do 80.000 EUR za kritje:

- stroškov izplačila plač in nadomestil plač zaposlenih,
- drugih stroškov, povezanih z delom zaposlenih,
- stroškov izplačila sejin in drugih povračil članom nadzornega sveta,
- denarna sredstva za kritje stroškov pisarniškega in drugega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev,
- drugih stroškov povezanih z namenom in dejavnostjo Sklada

ter pod pogojem lastnih sredstev 80.000 EUR sredstva do 130.000 EUR iz proračunske postavke 18061015, dejavnost stanovanjskega sklada (konto: 4132100) za:

- namen vzdrževanja in upravljanja s stanovanji, ki so v lasti Mestne občine Novo mesto in se ne oddajo po neprofitni najemnini, kar zajema skrb za dejansko urejenost, vzdrževanje, rabo nepremičnin, oddajo v najem, urejanje razmerij z dobavitelji, zavarovanje, druge naloge, ki so povezane z upravljanjem in vzdrževanjem stanovanj ter za pripravo in izvedbo projektov novih najemnih enot.
- druge planirane aktivnosti, ki se navezujejo na gospodarjenje s fondom lastnih javnih najemnih stanovanj tj. za vzdrževanje in investicije v nepremičnine, ki jih ima Sklad v lasti in za katere je dolžan na podlagi 5. člena Odloka enotno in gospodarno ravnati (rekonstrukcije in adaptacije stanovanjskih stavb in stanovanj, kamor spadajo obnove objektov, prenove in izboljšave stanovanj ter s tem v zvezi odhodki v zvezi z izdelavo in spremembami OPPN, izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in druge vrste dokumentacij, arhitekturnimi natečaji).

Pogodba je bila po usklajevanjih **podpisana 9. 9. 2025**.

Tabela 1: Prenos 5 stanovanj z MONM na Sklad

Zap. št.	k.o.	ID-stanovanja	Naslov	Površina dela stavbe (m ²)
1	1483 Kandija	1483-922-14	Smrečnikova ulica 24	63,90
2	1484 Šmihel pri Novem mestu	1484-180-34	Drška 46	33,60
3	1484 Šmihel pri Novem mestu	1484-180-44	Drška 46	33,20
4	1484 Šmihel pri Novem mestu	1484-180-19	Drška 46	60,50
5	1456 Novo mesto	1456-449-10	Mestne njive 3	46,80

Mestna občina Novo mesto je na svoji 19. redni seji dne 6. 2. 2025 sprejela Sklep o povečanju namenskega premoženja JSS MONM, s katerim na Sklad prenesla namensko premoženje, in sicer kot stvarni vložek v nepremičninah ocenjene vrednosti 206.476,00 EUR. Na isti seji je sprejela tudi Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi JSS MONM s katerim se je za vrednost stvarnega vložka povečalo namensko premoženje Sklada na 6.085.874,49 EUR. Pogodba o prenosu nepremičnin na JSS MONM je bila podpisana dne 26. 2. 2025, lastninska pravica na nepremičninah je bila vpisana v zemljiško knjigo z 12. 6. 2025.

Tabela 2: Prenos 23 stanovanj z MONM na Sklad

Zap. št.	k.o.	ID-stanovanja	Naslov	Površina dela stavbe (m ²)
1	1456 Novo mesto	1456-128-6	Seidlova cesta 22	27,70
2	1456 Novo mesto	1456-369-205	Seidlova cesta 56	64,50
3	1456 Novo mesto	1456-129-74	Seidlova cesta 24	75,80
4	1456 Novo mesto	1456-405-10	Mestne njive 9	64,30
5	1483 Kandija	1483-793-2	Ragovska ulica 12	70,40
6	1483 Kandija	1483-960-6	Smrečnikova ulica 32	39,10
7	1483 Kandija	1483-925-6	Smrečnikova ulica 28	39,10
8	1483 Kandija	1483-882-2	Nad mlini 66	34,40
9	1456 Novo mesto	1456-128-8	Seidlova cesta 22	60,70
10	1455 Bršljin	1455-778-2	Ulica Danila Bučarja 12	60,20
11	1484 Šmihel pri Novem mestu	1484-180-33	Drska 46	56,20
12	1456 Novo mesto	1456-407-10	Mestne njive 8	72,10
13	1483 Kandija	1483-922-15	Smrečnikova ulica 24	40,70
14	1483 Kandija	1483-882-1	Nad mlini 66	57,30
15	1483 Kandija	1483-791-24	Ragovska ulica 16	48,30
16	1484 Šmihel pri Novem mestu	1484-431-2	Ulica Slavka Gruma 28	49,40
17	1456 Novo mesto	1456-407-20	Mestne njive 8	47,50
18	1483 Kandija	1483-793-12	Ragovska ulica 12	49,00
19	1484 Šmihel pri Novem mestu	1484-268-2	Šegova ulica 1	52,20
20	1483 Kandija	1483-791-19	Ragovska ulica 16	48,40
21	1456 Novo mesto	1456-147-24	Seidlova cesta 68	66,56
22	1483 Kandija	1483-925-30	Smrečnikova ulica 28	39,90
23	1483 Kandija	1483-960-1	Smrečnikova ulica 32	59,30

Mestna občina Novo mesto je na svoji 23. redni seji dne 14. 7. 2025 sprejela Sklep o povečanju namenskega premoženja JSS MONM, s katerim je na Sklad prenesla namensko premoženje, in sicer kot stvarni vložek v nepremičninah ocenjene vrednosti 10.877.592,25 EUR. Na isti seji je sprejel tudi Odlok o spremembah Odloka o ustanovitvi JSS MONM s katerim se je za vrednost stvarnega vložka povečalo namensko premoženje Sklada na 16.963.466,72 EUR. Pogodba o prenosu nepremičnin na JSS MONM je bila podpisana dne 5. 9. 2025, lastninska pravica na nepremičninah je bila vpisana v zemljiško knjigo z 9.10.2025.

Tabela 3: Prenos 42 stanovanj v Podbrezniku iz MONM na Sklad

Zap. št.	k.o.	Št. posameznega dela	Naslov	Površina dela stavbe (m ²)
1	1447-Gorenja straža	117	Novo mesto, Podbreznik 105	54.09
2	1447-Gorenja straža	118	Novo mesto, Podbreznik 105	52.28
3	1447-Gorenja straža	119	Novo mesto, Podbreznik 105	75.25
4	1447-Gorenja straža	120	Novo mesto, Podbreznik 105	69.78
5	1447-Gorenja straža	121	Novo mesto, Podbreznik 105	104.60
6	1447-Gorenja straža	122	Novo mesto, Podbreznik 105	83.95

7	1447-Gorenja straža	123	Novo mesto, Podbreznik 105	83.38
8	1447-Gorenja straža	124	Novo mesto, Podbreznik 105	49.80
9	1447-Gorenja straža	125	Novo mesto, Podbreznik 105	54.02
10	1447-Gorenja straža	126	Novo mesto, Podbreznik 105	51.19
11	1447-Gorenja straža	127	Novo mesto, Podbreznik 105	44.83
12	1447-Gorenja straža	128	Novo mesto, Podbreznik 105	68.59
13	1447-Gorenja straža	129	Novo mesto, Podbreznik 105	68.59
14	1447-Gorenja straža	130	Novo mesto, Podbreznik 105	92.03
15	1447-Gorenja straža	131	Novo mesto, Podbreznik 105	75.73
16	1447-Gorenja straža	132	Novo mesto, Podbreznik 105	75.16
17	1447-Gorenja straža	133	Novo mesto, Podbreznik 105	50.92
18	1447-Gorenja straža	134	Novo mesto, Podbreznik 105	50.92
19	1447-Gorenja straža	135	Novo mesto, Podbreznik 105	51.19
20	1447-Gorenja straža	136	Novo mesto, Podbreznik 105	44.83
21	1447-Gorenja straža	137	Novo mesto, Podbreznik 105	68.59
22	1447-Gorenja straža	138	Novo mesto, Podbreznik 105	68.59
23	1447-Gorenja straža	139	Novo mesto, Podbreznik 105	92.03
24	1447-Gorenja straža	140	Novo mesto, Podbreznik 105	75.73
25	1447-Gorenja straža	141	Novo mesto, Podbreznik 105	75.16
26	1447-Gorenja straža	142	Novo mesto, Podbreznik 105	50.92
27	1447-Gorenja straža	143	Novo mesto, Podbreznik 105	50.92
28	1447-Gorenja straža	144	Novo mesto, Podbreznik 105	51.19
29	1447-Gorenja straža	145	Novo mesto, Podbreznik 105	44.83
30	1447-Gorenja straža	146	Novo mesto, Podbreznik 105	68.59
31	1447-Gorenja straža	147	Novo mesto, Podbreznik 105	68.59
32	1447-Gorenja straža	148	Novo mesto, Podbreznik 105	92.03
33	1447-Gorenja straža	149	Novo mesto, Podbreznik 105	75.73
34	1447-Gorenja straža	150	Novo mesto, Podbreznik 105	75.16
35	1447-Gorenja straža	151	Novo mesto, Podbreznik 105	50.92
36	1447-Gorenja straža	152	Novo mesto, Podbreznik 105	50.92
37	1447-Gorenja straža	153	Novo mesto, Podbreznik 105	50.36
38	1447-Gorenja straža	154	Novo mesto, Podbreznik 105	44.83
39	1447-Gorenja straža	155	Novo mesto, Podbreznik 105	68.59
40	1447-Gorenja straža	156	Novo mesto, Podbreznik 105	92.03
41	1447-Gorenja straža	157	Novo mesto, Podbreznik 105	75.73
42	1447-Gorenja straža	158	Novo mesto, Podbreznik 105	75.16

Mestna občina Novo mesto je v novembru sprejela Sklep o prenosu premoženja v lasti Mestne občine Novo mesto v upravljanje Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Novo mesto s katerim je na Sklad prenesla stanovanje št. 2 v stavbi št. 74 v poslovno stanovanjskem objektu katastrska občina 1455 Bršljin, v izmeri 127,30 m², na naslovu Pod Trško goro 13, Novo mesto, skupaj z vgradno opremo v stanovanju. V objektu se poleg stanovanja nahaja enota vrtca ciciban imenovana Miškolin (<https://www.ciciban-nm.si/sl/predstavitev/enote/miskolin/o-enoti>). Do stanovanja je bilo potrebno urediti ločen vhod in ločiti vse inštalacije, katera dela so bila zaključena do konca novembra. Od tedaj iščemo za to stanovanje najemnika.

SSRS je v začetku leta izdal Sklep o razpolagalni pravici, na podlagi katere je Skladu podelil pravico dodeljevanja stanovanj v treh novozgrajenih večstanovanjskih objektih v Podbrezniku – B1, B3 in B5 upravičencem po prednosti listi upravičencev. Pogodba o sodelovanju med SSRS in Skladom je bila podpisana 25. 3. 2025.

SSRS je na podlagi Pogodbe o soinvestiranju, podpisane med SSRS in MONM leta 2022 in dodatkom št. 1 z dne 20. 6. 2023 sklenil s Skladom dodatek št. 2 dne 25. 9. 2025 na podlagi katerega je Sklad pridobil pravico dodeljevati stanovanja upravičencem po prednostni listi upravičencem tudi v tem novozgrajenem večstanovanjskem objektu – B7.

1.5 POSLOVNO OKOLJE V LETU 2025

Kazalniki razpoloženja v evrskem območju so se v letu 2025 postopno izboljševali, vendar so ostali pod dolgoletnim povprečjem. Po oceni ECB se je rast evrskega gospodarstva v letu 2025 okrepila na okoli 1,1 %, pri čemer je bila dinamika rasti še vedno omejena zaradi šibke industrijske aktivnosti, zadržanih investicij in negotovosti v mednarodnem okolju. Za leto 2026 se pričakuje nadaljnje postopno okrevanje.

V Sloveniji je bila gospodarska aktivnost v letu 2025 zmerna, pri čemer so se razmere med posameznimi dejavnostmi precej razlikovale. Realni izvoz blaga se je po stagnaciji v letu 2024 v letu 2025 postopno krepil, vendar je rast ostala zmerna in odvisna predvsem od povpraševanja na glavnih izvoznih trgih. Proizvodnja predelovalnih dejavnosti je v prvi polovici leta ostajala šibka, proti koncu leta pa so se pojavili znaki postopnega okrevanja. Kazalniki cenovne konkurenčnosti so se v letu 2025 nadalje izboljševali, stroškovni pritiski v predelovalnih dejavnostih pa so ostali omejeni, kar je pozitivno vplivalo na izvozno uspešnost podjetij.

Aktivnost v gradbeništvu je v letu 2025 ostala razmeroma nizka. Po izrazitejšem upadu v preteklih letih se je stabilizirala, vendar brez izrazite rasti, kar je bilo povezano z zadržanimi investicijami in še vedno relativno visokimi stroški financiranja. V tržnih storitvah je bila rast realnega prihodka zmerna, ob podpori domače potrošnje in postopnega izboljševanja razmer v turizmu. Rast prihodka je bila najizrazitejša v trgovini in nekaterih osebnih storitvah, medtem ko so dejavnosti, povezane s prometom in logistiko, okrevale počasneje. Razpoložljivi kazalniki kažejo, da se je zasebna potrošnja v letu 2025 nadalje povečala, ob tem pa se je zaupanje potrošnikov postopno izboljševalo.

Razmere na trgu dela so v letu 2025 ostale relativno ugodne, vendar se je rast zaposlenosti upočasnila. Število delovno aktivnih se je povečevalo predvsem v javnih storitvah in izbranih tržnih storitvah, medtem ko se je v predelovalnih dejavnostih in gradbeništvu gibal okoli ravni iz preteklega leta. Tudi v letu 2025 je k rasti zaposlenosti pomembno prispevalo večje število tujih državljanov. Brezposelnost je ostala nizka in se je le rahlo povečala v primerjavi z letom 2024, predvsem zaradi večje previdnosti podjetij pri zaposlovanju. Rast plač se je v letu 2025 umirila, vendar je ostala razmeroma visoka, zlasti v zasebnem sektorju, kjer pomanjkanje delovne sile še naprej predstavlja pomemben dejavnik pritiska na plače.

Inflacijski pritiski so se v letu 2025 dodatno umirili. Povprečna inflacija je ostala nizka in blizu srednjeročnega cilja ECB. Rast cen energentov je bila omejena, gibanje cen hrane pa je ostalo zmerno. Rast cen storitev se je nadalje postopno zniževala, vendar je ostala višja kot pri blagu, kar je odražalo pritiske iz stroškov dela. Inflacija, merjena s HICP, je bila v Sloveniji v letu 2025 primerljiva s povprečjem evrskega območja.

Na stanovanjskem nepremičninskem trgu se je v letu 2025 nadaljevalo postopno ohlajanje, ob še vedno omejeni ponudbi stanovanj in zadržanem povpraševanju. Rast cen je ostala pozitivna, vendar se je dodatno umirila; ocenjuje se, da so se cene stanovanjskih nepremičnin v povprečju zvišale za približno 3–5 %, kar je občutno manj kot v preteklih dveh letih. Rast cen rabljenih stanovanj je bila nižja (okoli 3–4 %), medtem ko so se cene novih stanovanj, ob višjih stroških gradnje in omejeni ponudbi, povečale nekoliko hitreje (okoli 5–6 %). Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin je ostalo nizko in je bilo po ocenah še za 5–10 % manjše kot leto prej ter več kot 40 % nižje od ravni po epidemiji v letu 2021. Gradbena aktivnost na stanovanjskem področju je ostala zmerna; število dokončanih novih stanovanjskih enot je bilo približno 5 % nižje kot v letu 2024, nova gradnja pa je bila še naprej skoncentrirana predvsem v večjih urbanih središčih. Cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so se kljub umirjanju rasti še povečevale, po ocenah za 8–12 %, kar odraža omejeno ponudbo zazidljivih zemljišč in dolgoročne pritiske na trg. Ob postopnem zniževanju obrestnih mer in umirjanju rasti cen se je dostopnost stanovanj v letu 2025 le rahlo izboljšala, stanovanjski trg pa je ostal zaznamovan z nizko ponudbo in zmerno transakcijsko aktivnostjo.

1.6 NADZOR JAVNIH FINANC

1.6.1 REVIDIRANJE LETNEGA POROČILA

Javni stanovanjski sklad MONM je izvedel revidiranje letnega poročila za leto 2023³, s posebnim poudarkom na revidiranju poslovanja Sklada in delovanju notranjih kontrol pri izvajanju evidenčnih javnih naročil, skladno ZJN-3 oz. ZJN-3B. Notranje revidiranje je bilo opravljeno v skladu z Zakonom o javnih financah, Pravilnikom o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ, Usmeritvami za notranje kontrole, Usmeritvami za državno notranje revidiranje in pravili stroke notranjega revidiranja. Sklad za lansko leto ni izvedel notranje revizije in pridobil mnenje revizorke, ker v skladu z zakonodajo le ta ni predpisana.⁴

Glavni namen notranje revizije je krepitev in zaščita vrednosti proračunskega uporabnika z zagotavljanjem neodvisnih, nepristranskih in na podlagi ocene tveganj načrtovanih storitev dajanja sprejemljivih in ne popolnih zagotovil, izboljševanja poslovanja proračunskega uporabnika, pomoč pri uspešnosti in učinkovitosti upravljanja tveganj, kontrolnih postopkov in upravljanja proračunskega uporabnika.

V skladu s priporočili revizijskega pregleda za leto 2023, je Sklad tudi v lanskem letu posvečal posebno pozornost naslednjim področjem delovanja:

1. Izvedbi postopkov in oddaji javnih evidenčnih naročil
2. Knjiženju/evidentiranju poslovnih dogodkov v poslovne knjige Sklada
3. Obvladovanju kreditnih tveganj

K1) JSS MONM je v lanskem letu izvajal postopke javnega naročanja v skladu s sprejetim Pravilnikom o oddaji evidenčnih javnih naročil, ki je bil na Skladu sprejet v letu 2024.

Tabela 4: Evidenčna javna naročila 2025

Zap. št.	Področje javnega naročanja	Vrsta predmeta	Navedba predmeta (opis)
430-0001/2025	splošno področje	storitve	Opravljanje računovodskih storitev in storitev svetovanja na davčnem in računovodskem področju
430-0002/2025	splošno področje	blago	4x MS licenca (trajne) in računalniška oprema
430-0003/2025	splošno področje	storitve	Računovodske storitve
430-0004/2025	splošno področje	blago	Menjava puščajočega radiatorja na Smrečnikovi ul. 2
430-0005/2025	splošno področje	storitve	Dobava zemeljskega plina - Germova ulica 4
430-0008/2025	splošno področje	storitve	Izbira upravnika - Podbreznik blok B7 in B9
430-0012/2025	splošno področje	blago	Prenova kopalnice - Jakčeva ulica 10, stanovanje št. 9
430-0013/2025	splošno področje	blago	Menjava oken - Jakčeva ulica 22, stanovanje št. 2
430-0014/2025	splošno področje	storitve	Storitve sistemske podpore in vzdrževanja računalniške opreme
430-0015/2025	splošno področje	blago	Sukcesivne dobave pisarniškega materiala
430-0022/2025	splošno področje	storitve	Preverjanje elektro-inštalacijskih napeljav
430-0023/2025	splošno področje	storitve	Pregled ogrevalnih naprav v stanovanjih JSS MONM, sanitarna oprema in vgradnja klime na Smrečnikovi ulici 8/1
430-0024/2025	splošno področje	blago	Zamenjava vhodnih vrat v stanovanjih JSS MONM

³ 44. čl. ZJS-1 (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) in 100.čl. ZJF (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10, 76/23, 24/25 – ZFisP-1, 39/25, 85/25 – ZPJS in 112/25).

⁴ 10. člen Pravilnika o usmeritvah za usklajeno delovanje sistema notranjega nadzora javnih financ določa, da se notranja revizija izvede v obdobju vsakih treh let, če njihov letni proračun NE presega 2.086.463 EUR (celotni prihodki).

430-0026/2025	splošno področje	storitve	Izvajanje hišniško-vzdrževalnih del
430-0027/2025	splošno področje	storitve	Dobava električne energije Podbreznik 105
430-0028/2025	splošno področje	blago	Delna sanacija kuhinje po izlivu vode - Ragovska ulica 21a, stanovanje št. 9
430-0030/2025	splošno področje	storitve	Kratkoročni revolving kredit - obresti
430-0031/2025	splošno področje	storitve	Google Workspace licence
430-0033/2025	splošno področje	blago	Odprava napak na ogrevalnih napravah (Kočevarjeva ul. 10a, 10b, Jakčeva ulica 22)
430-0035/2025	splošno področje	storitve	Odprava napak in meritve elektro-inštalacij v stanovanjih JSS MONM
430-0036/2025	splošno področje	storitve	Internetne storitve - Smrečnikova 8, stanovanje št. 1
430-0038/2025	splošno področje	blago	Menjava oken - Klemenčičeva ulica 4, stanovanje št. 17
430-0039/2025	splošno področje	blago	Zamenjava plinskega trošila - Nad mlini 66, stanovanje št. 1
430-0040/2025	splošno področje	storitve	Udeležba na 36. posvetu Poslovanje z nepremičninami-3 vstopnice
430-0043/2025	splošno področje	blago	Ureditev sistema ogrevanja - USG 66, stanovanje št. 1
430-0045/2025	splošno področje	blago	Dobava in montaža pragov v stanovanjih JSS MONM
430-0047/2025	splošno področje	blago	Sanacija stanovanja po izlivu vode - USG 28
430-0053/2025	splošno področje	storitve	ChatGPT Business Subscripcion
430-0057/2025	splošno področje	storitve	Odčitavanje vode-Podbreznik 105, 107
430-0010/2023	splošno področje	blago	Programska oprema CADIS V3

Opomba: Prikazana so evidenčna javna naročila nad zneskom naročila v vrednosti 500,00 EUR brez DDV.

K2) Vsa priporočila revizorke glede knjiženja so bila upoštevana, kar je že bilo pojasnjeno v Odzivnem poročilu na Poročilo o opravljeni redni notranji reviziji v JSS MONM v letu 2023 z dne 23.2.2024, ki je bil del lanskega letnega poročila. Revizorka je med drugim tudi priporočila sprejem Pravilnika o računovodstvu, ki pa ga je Sklad v lanskem letu meseca junija tudi **sprejel**, navkljub dejstvu, da se je Sklad v lanskem letu odločil nadaljevati poslovanje s pogodbenim računovodskim servisom.

K3) V okviru revidiranja letnega poročila za leto 2023 je bilo izpostavljeno nujnost pri obvladovanju kreditnih tveganj. Sklad je v lanskem letu upravljal s tveganji v skladu z **Navodili za upravljanje s tveganji v JSS MONM iz leta 2024 ter Registrom tveganj ter ocenami tveganj**, katera je v lanskem letu ustrezno dopolnjeval.

Sistem obvladovanja tveganj Sklada temelji na postopkih ugotavljanja, merjenja in ocenjevanja obvladovanja tveganj pri doseganju ciljev. Ugotavljanje tveganj je sestavni del poslovanja Sklada, sprejemanja poslovnih odločitev ter urejenih razmerij in razmejenih odgovornosti med posameznimi notranjimi organizacijskimi enotami, zaposlenimi in drugimi deležniki Sklada. Najpomembnejša tveganja v okviru družbe so operativna, tržna in likvidnostna tveganja in tveganja poslovanja.

Naloga predstojnika oziroma poslovnega organa proračunskega uporabnika je, da se na tveganja ustrezno odziva in tako povečuje verjetnost doseganja postavljenih ciljev. Ker so sredstva, s katerimi se lahko na tveganja odziva, omejena, mora iskati najoptimalnejše možnosti za njihovo obvladovanje. Zato mora razpolagati z ustreznimi orodji in znanji, ki mu zagotavljajo, da bo s sprejemljivo stopnjo verjetnosti, upoštevajoč razmerje med stroški in koristmi, proračunski uporabnik zastavljene cilje dosegel.

Vsebina tveganja je negotovost nastanka pozitivnega ali negativnega dogodka. Izpostavljenost tveganju predstavljata verjetnost, da se negativni dogodek zgodi ali pozitivni ne zgodi in posledice tega na poslovne cilje. Naloga upravljanja s tveganji je obvladovanje izpostavljenosti poslovanja tveganjem in omejevanje tveganj na sprejemljivi ravni. To pomeni, da je treba opredeliti elemente izpostavljenosti tveganju, ugotovljena tveganja ovrednotiti in razvrstiti po verjetnosti in teži možnih posledic ter na podlagi takšne analize vzpostaviti primeren sistem za njihovo obvladovanje - t.j. sistem notranjih kontrol.

Predstojnik oziroma poslovodni organ proračunskega uporabnika mora določiti strategijo za upravljanje s tveganji, ki jo vključi med ostale strategije za doseganje ciljev.

Sklad se je v lanskem letu uspešno spopadal z operativnimi, tržnimi in likvidnostnimi tveganji ter tveganjem delovanja. To dokazujejo doseženi in preseženi cilji, ki si jih je Sklad postavil za leto 2025 kar je razvidno iz same vsebine letnega poročila za lansko leto in samih računovodskih bilanc. Navedena tveganja smo zaposleni obvladovali z izvajanjem del, ki so predpisana v sklopu sistemiziranih delovnih mest na Skladu in nadomeščanju v primeru odsotnosti. Nepredvidene dogodke, ki so navedeni tudi v nadaljevanju letnega poročila, smo v lanskem letu uspešno reševali. Izpostavimo lahko:

1. Prevzemanje novih zadolžitev – razpolagalna pravica SSRS za stanovanja v Podbrezniku – rešitev: zunanja pomoč prek študentskega servisa;
2. Likvidnostne težave na Skladu zaradi pozne sklenitve Pogodbe o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM za tekoče leto – rešitev: omejitev vzdrževalnih in investicijskih del, upravljanje z revolving kreditom v okviru predvidenega zadolževanja;
3. Nepredvidena intervencijska popravila v obstoječih stanovanjih – rešitev: manj sredstev za planirana tekoča vzdrževalna dela;
4. Številna nepredvidena vzdrževalna dela v prenesenih stanovanjih v lanskem letu (prevzem novih stanovanj) – rešitev: prilagajanje prioritete lestvice vzdrževalnih del;
5. Nepredvidljivost izvajalcev vzdrževalnih in investicijskih del, kot so neodzivnost, zasedenost, podražitve ipd. – rešitev: optimiziranje izvedbe, iskanje novih ponudnikov idr.;
6. Nepredvidene odpovedi najemnih razmerij in posledično izpad najemnin – rešitev: iskanje novih najemnikov preko različnih komunikacijskih kanalov;
7. Zamude pri prenosu predvidenih stanovanj na Sklad – izpad prihodkov iz najemnin – rebalans prihodkov iz tega naslova in posledično prilaganje izdatkov;
8. Nepredvidljivost prijav na razpise Sklada in posledično izpad najemnin – rešitev: ponavljanje razpisov in iskanje potencialnih najemnikov tudi preko drugih komunikacijskih kanalov;
9. Nepredvidljivost upravnih postopkov npr. pritožbe – rešitev: pomoč strokovnih služb MONM;
10. Nepredvidljivost objavljenih razpisov SSRS, ministrstev in drugih deležnikov – rešitve: prilagajanje delovnih prioritete;
11. Odsotnosti zaposlenih zaradi bolezni, dopustov – rešitev: postavljanje prioritete, porazdelitev dela, zunanja pomoč preko študentskega servisa;
12. Nepredvidljivost na zboru etažnih lastnikov in s tem povezanih stroškov – rešitev: ustrezno usklajevanje s sredstvi rezervnega Sklada in planiranimi sredstvi za investicijsko vzdrževanje;
13. Spremembe zakonodaje – rešitev: prilagoditve v skladu s sprejeto zakonodajo.

Nadzor nad poslovanjem Sklada je v lanskem letu izvajal tudi Nadzorni odbor Mestne občine Novo mesto in na svoji 35. seji dne 8.10.2025 sprejel končno poročilo o opravljenem nadzornem pregledu nad poslovanjem Sklada ter ga predstavil na 25. seji mestnega občinskega sveta v mesecu novembru.

1.6.2 IZJAVA O OCENI NOTRANJEGA NADZORA JAVNIH FINANC

IZJAVA

Podpisani se zavedam odgovornosti za vzpostavitev in stalno izboljševanje sistema finančnega poslovanja in notranjih kontrol ter notranjega revidiranja v skladu s 100. členom Zakona o javnih financah z namenom, da obvladujem tveganja in zagotavljam doseganje ciljev poslovanja in uresničevanje proračuna.

Sistem notranjega nadzora javnih financ je zasnovan tako, da daje razumno, ne pa tudi absolutnega zagotovila o doseganju ciljev: tveganja, da splošni in posebni cilji poslovanja ne bodo doseženi, se obvladujejo na še sprejemljivi ravni. Temelji na nepretrganem procesu, ki omogoča, da se opredelijo ključna tveganja, verjetnost nastanka in vpliv določenega tveganja na doseganje ciljev in pomaga, da se tveganja obvladuje uspešno, učinkovito in gospodarno.

Ta ocena predstavlja stanje na področju uvajanja procesov in postopkov notranjega nadzora javnih financ v Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Novo mesto.

Oceno podajam na podlagi samoocenitve vodij organizacijskih enot.

V Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Novo mesto je vzpostavljeno primerno kontrolno okolje na pretežnem delu poslovanja. Pri upravljanju s tveganji so cilji realni in merljivi na pretežnem delu poslovanja, tveganja so opredeljena in ovrednotena ter je določen način ravnanja z njimi na pretežnem delu poslovanja. Na pretežnem delu poslovanja je vzpostavljen na obvladovanju tveganj temelječ sistem notranjega kontroliranja in kontrolne aktivnosti, ki zmanjšujejo tveganja na sprejemljivo raven. V podjetju imamo na pretežnem delu poslovanja vzpostavljen ustrezen sistem informiranja in komuniciranja ter nadziranja.

V letu 2024 smo v marcu sprejeli Navodilo za upravljanje s tveganji v JSS MONM z Registrom tveganj in ocenami tveganj. Sklad deluje dobri dve leti in tekom poslovanja ugotovljamo nove in nove izzive s področja upravljanja s tveganji. Nevarnosti, opredeljene tudi v Registru tveganj, ki jih vedno bolj zaznavamo so preobremenjenost zaposlenih, rast cen gradbenih storitev in materiala, ki vplivajo na vzdrževanje nepremičnin in višino investicij, pomanjkanje kvalitetnih ponudnikov in posledično pridobljenih ponudb v gradbeništvu, težava pridobitve racionalnih ponudb za manjša dela, zaradi preobilice tekočega dela nepravilno ali nepopolno izvedeni posamezni postopki, med drugim postopki javnega naročanja. V Registru tveganj so predlagani tudi ukrepi za zmanjšanje navedenih nevarnosti.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto
Direktor, mag. Bojan Rajer



2 POSLOVNO POROČILO ZA LETO 2025

2.1 POROČILO O REALIZACIJI FINANČNEGA NAČRTA

2.1.1 REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA

V letu 2025 so bili realizirani prihodki in drugi prejemki v višini 465.721 evrov, kar je za **51 % več** kot leto poprej in **28 % nad načrtovanim**. Sklad je konec leta imel neto zadolžitev v višini 21.275 EUR po denarnem toku. V lanskem letu je Sklad znižal zadolženost z vračilom celotnega revolving kredita in ostal dolžan za namenski kredit SSRS⁵. V stolpcu FN 2025 je upoštevana dejanska zadolžitev v letu 2025, realizirana pa je prikazana po denarnem toku.

Odhodki in drugi izdatki so realizirani v višini 478.790 evrov, kar je za 37 % več kot predhodno leto in 10% nad planiranimi.

Konec leta je bilo na računu **povečanje sredstev za 8.657 evrov**, a vseeno presežek odhodkov nad prihodki v višini 13.069 evrov (podrobneje glej Izkaz računa financiranja). Glavni razlog negativnemu rezultatu je prenos sredstev na transakcijski račun navideznega rezervnega sklada ter že omenjeno vračilo celotnega revolving kredita konec leta, pri čemer pa nakazilo namenskega kredita SSRS nismo upoštevali v prihodkih. Pri upoštevanju 21.725 evrov neto zadolženosti v letu 2025, pa so znašali prilivi 487.446 evrov, odlivi 478.790 evrov in kot že omenjeno povečanje sredstev za 8.657 evrov.

Realizacija finančnega načrta za leto 2025 v primerjavi s predhodnim letom in načrtovanim je razvidna iz spodnje tabele.

Tabela 5: Realizacija finančnega načrta za 2025 (v EUR)

Bilanca	NAZIV KONTA	Realizacija 31.12.2024	FN 2025	Realizacija 31.12.2025	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
A BILANCA PRIHODKOV IN ODHODKOV						
	I. SKUPAJ PRIHODKI	307.687	362.500	465.721	1,51	1,28
	II. SKUPAJ ODHODKI	350.111	437.500	478.790	1,37	1,09
	III. PRESEŽEK PRIHODKOV NAD ODHODKI (I. - II.)	-42.424	-75.000	-13.069	0,31	0,17
B RAČUN FINANČNIH TERJATEV IN NALOŽB						
	IV. PREJETA VRAČILA DANIH POSOJIL	0	0	0	0	0
	V. DANA POSOJILA	0	0	0	0	0
	VI. PREJETA MINUS DANA POSOJILA (IV. - V.)	0	0	0	0	0
C RAČUN FINANCIRANJA						
	VII. DOMAČE ZADOLŽEVANJE	50.000	125.000	70.761	1,41	0,57
	VIII. REVOLVING VRAČILO	0	50.000	49.036		0,98
	IX. STANJE KREDITOV	49.036	75.000	21.275	0,43	0,28
	POVEČANJE (ZMANJŠANJE) SREDSTEV NA RAČUNIH	6.612	0	8.657	1,31	

⁵ Posojilo SSRS ročnosti 30-let v višini 70.761,70 eur po obrestni meri 12-mesečni Euribor + 0,1 %

2.1.2 REALIZACIJA VIROV SREDSTEV

V letu 2025 so odhodki presegli prihodke v višini 13.096 EUR. V lanskem letu smo prvič uspeli, da so prihodki iz lastnih sredstev presegli prihodke iz občinskega proračuna.

Sredstva iz občinskega proračuna so bila prejeta v višini 217.948 EUR oziroma 15 % več kot predhodno leto in 23 % nad planiranimi. V lanskem letu je Sklad vplačal v občinski proračun prejete najemnine od stanovanj v upravljanju v višini 37.614 EUR, kar bi od odštete realizacije v lanskem letu prišli na planirane prihodke iz občinskega proračuna.

Sredstev iz drugih virov Sklad ni prejel.

Podroben pregled je razviden iz spodnje tabele.

Tabela 6: Realizacija prihodkov po viru sredstev (v EUR)

Zap. št.	Vir sredstev	Realizacija 31.12.2024	FN 2025	Realizacija 31.12.2025	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Prihodki iz lastnih sredstev	117.951	181.500	227.527	1,93	1,25
2	Prihodki iz občinskega proračuna	188.890	180.000	217.948	1,15	1,21
	Skupaj prihodki	306.841	361.500	445.475	1,45	1,23

V prihodkih iz občinskega proračuna so zajete tudi subvencije neprofitnih najemnin in subvencije prosto oblikovanih najemnin v višini 54.477 EUR.

2.1.2.1 PRIHODKI IZ LASTNIH OZIROMA NAMENSKIH SREDSTEV

Prihodki iz lastnih sredstev so se v lanskem letu skoraj **podvojili** napram leta 2024 in so znašali 227.527 EUR, kar je **25 % več** od načrtovanega, od tega prihodki od najemnin v višini 212.833 EUR. V primerjavi s preteklim letom so se prihodki od skupnih najemnin povečali za skoraj **100 %**, pri tem prihodki od neprofitnih najemnin za cca 23 %.

Tabela 7: Realizacija prihodki iz namenskega premoženja (v EUR)

Ime konta	Realizacija 31.12.2024	FN 2025	Realizacija 31.12.2025	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5=4/2	6=4/3
Prihodki od najemnin	109.485	170.000	212.833	1,94	1,25
Prihodki od taks	3.299	4.000	4.621	1,40	1,16
Prihodki od prefakturiranih stroškov	5.166	3.500	10.073	1,95	2,88
Prihodki od obresti od sredstev na vpogled	847	1.000	738	0,87	0,74
Drugi izredni nedavčni prihodki		3.000	19.507		6,50
Prihodki iz namenskih sredstev	118.797	181.500	247.772	2,09	1,37

Prihodki od obresti (konto 710200) so realizirani v višini 738 EUR za stanja na transakcijskem računu.

Prihodki od skupnih najemnin so realizirani v višini 212.833 evrov kar je skoraj **100 % več** kot v lanskem letu in **25 % več** od planiranega. Prihodki od najemnin vključujejo prihodke iz naslova oddajanja stanovanjskih enot po neprofitni najemni in prihodke iz naslova oddajanja stanovanjskih enot po prosto oblikovani najemnini, ki zajema najemnike, ki zaradi neizpolnjevanja splošnih pogojev niso bili več upravičeni do neprofitne najemnine, najemnikov javno najemnih stanovanj na Glavnem trgu 2 ter najemnikov postelj v stanovanju na Smrečnikovi 8.

Prihodki iz naslova oddajanja stanovanjskih enot po neprofitni najemnini je bil na podlagi Poslovno finančnega načrta JSS MONM za leto 2025 predviden v višini 130.000 EUR za oddanih 98 stanovanj po načelu neprofitne najemnine za celoletno obdobje leta. Prihodki iz naslova oddajanja stanovanjskih enot po neprofitni najemnini so v lanskem letu znašali 160.132 EUR, kar je več kot **23 % več** kot v lanskem letu. Pri tem je upoštevana najemnina od 70 stanovanj za celo leto, za 5 stanovanj od maja, 23 stanovanj od septembra in 42 stanovanj iz Podbreznika od oktobra.

Prihodek od oddajanja stanovanjskih enot po prosto oblikovani najemnini je v lanskem letu znašal 52.701 EUR, od tega za stanovanja v upravljanju na Glavnem trgu 2 v višini 39.758 EUR.

Pri najemnikih, katerih stanovanja so se prenašala kot stvarni vložek na Sklad tekom leta, se je v lanskem letu preverjala upravičenost do neprofitnega najema, izvedla se je revizija najemnih pogodb in v pogodbi določenih najemnin, v skladu s Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25; v nadaljnjem besedilu: SZ-1) (lokacijski faktor, vrednost točke, vrednost stanovanja idr.).

Na prihodke od najemnin je vplivala tudi uskladitev najemnin z letno inflacijo v letu 2024, ki je znašala 2,7 odstotka in na podlagi česar se je s 01.04.2025 vrednost točke za določitev vrednosti neprofitnega stanovanja povečala na 3,72 EUR. Dvig najemnin skladom omogoča, da pridobijo več finančnih sredstev, ki jih tako lahko namenijo za obnovo fonda neprofitnih stanovanj. Z višjo najemnino so se uskladile tudi subvencije neprofitne najemnine.

Prihodke od tržnih najemnin Sklad v lanskem letu ni prejemal.

Prihodke od taks (konto 711199) je sklad realiziral v višini 4.621 EUR.

Drugi izredni nedavčni prihodki (konto 714199) iz naslova prejetih plačil varščin in odškodnin iz sklenjenih zavarovanj so bili realizirani v višini 19.507 evrov. Sklad v letu 2025 ni imel povračili najemnikov za obratovalne stroške, ki jih je upravniku po subsidiarni odgovornosti, kot lastnik, moral poravnati JSS MONM. Smo pa imeli konec leta terjatev iz tega naslova v višini 639 evrov do dveh najemnikov.

Prihodki iz prefakturiranih stroškov (konto 714001) so bili v lanskem letu realizirani v višini 10.073 EUR.

2.1.2.2 TRANSFERNI PRIHODKI IZ OBČINSKEGA PRORAČUNA

Pravna podlaga za črpanje proračunskih sredstev iz proračuna MONM (transforni prihodki) so zagotovljena sredstva na proračunski postavki, sklenjena Pogodba o zagotavljanju sredstev iz proračuna posameznemu proračunskemu uporabniku za tekoče leto ter pravilno izstavljen zahtevek za črpanje s specifikacijo prejetih računov za že opravljene dobave blaga in storitve oziroma obračunanih subvencij. Transferne prihodke zagotavlja MONM preko tekočih in investicijskih transferov.

Tabela 8: Realizacija transfernih sredstev iz proračuna MONM po proračunskih postavkah

Zap. št.	Naziv proračunske postavke - PP	Realizacija 31.12.2024	Plan 2025	Pogodba 2025 – do	Realizacija 31.12.2025	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6	7=6/3	8=6/4
1	Tekoči transferi	91.084	80.000	80.000	81.917	0,90	1,02
2	Subvencije najemnin	41.348	50.000		54.477	1,32	1,09
3	Investicijski transferi	56.457	50.000	130.000	81.555	1,44	1,63
	Skupaj prejemki	188.890	180.000	210.005	217.948	1,15	1,21

Sredstva tekočega transferja Sklad namenjena za plače zaposlenih ter za kritje drugih materialnih stroškov povezanih z delom zaposlenih, za izplačilo sejin ter za stroške pisarniškega materiala,

drobnega inventarja in stroškov storitev. K tekočim transferjem spadajo tudi subvencije neprofitnih najemnin.

Sklad je sredstva tekočega transfera (brez subvencij) v lanskem letu v celoti realiziral, kar je **cca 10 % manj** od preteklega leta. Sklad je v poslovno finančnem načrtu planiral sredstva tekočega transfera v višini 80.000 EUR, kar je 48 % od vseh planiranih stroškov (163.560 EUR) za izplačilo plač in nadomestil plač zaposlenim oz. za druge stroške v zvezi z zaposlenimi ter za druge stroške v zvezi z namenom in dejavnostjo Sklada (sejnine ter za stroške pisarniškega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev).

Razen za subvencije neprofitnih najemnin (proračunska postavka 08109014, konto 41029902), ustanovitelj Skladu v proračunu zagotavlja sredstva tekočega transferja pod proračunsko postavko 18061015 Dejavnost javnega stanovanjskega sklada MONM, konto 413200. Tekoči transferi Skladu so bili ob sprejetju proračuna za leto 2025 planirani v višini 75.000 EUR, z rebalansom se niso spremenili. S Pogodbo o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM Skladu, so bila v letu 2025 za ta namen dodeljena sredstva v višini do 80.000 EUR, od tega do 55.000 EUR za stroške izplačila plač in nadomestil plač zaposlenih ter drugih stroškov v zvezi z zaposlenimi, do 25.000 EUR za druge stroške v zvezi z namenom in dejavnostjo Sklada (sejnine ter za stroške pisarniškega materiala, drobnega inventarja in stroškov storitev).

Mesečne zahtevke za subvencije neprofitnih najemnin za stanovanja v lasti pripravlja Sklad mesečno. Prilivov iz naslova neprofitnih subvencij je bilo v letu 2025 za 53.330 EUR, kar je skoraj **30 % več** kot leto poprej.

V letu 2025 je bilo na podlagi odločb Centra za socialno delo, pristojnega za odločanje o dodelitvi te pravice, do subvencije najemnine v povprečju upravičenih okoli 140 občanov mesečno. Od tega je bilo povprečno 100 upravičencev do subvencije neprofitne najemnine in 40 upravičencev do subvencije tržne najemnine. Konec leta je na podlagi odločb CSD prejelo subvencijo najemnine 161 najemnikov. Število upravičencev skozi leto nekoliko niha, je pa v letu 2025 opazen porast števila upravičencev do subvencije neprofitne najemnine ter sočasno zmanjšanje števila upravičencev do subvencije tržne najemnine, kar se odraža tudi v višini izplačanih subvencij. To je predvsem posledica povečanja razpoložljivih javnih najemniških stanovanj v Mestni občini Novo mesto.

Tabela 9: Subvencioniranje najemnin

	2021	2022	2023	2024	2025
Subvencija tržne najemnine					
* število upravičencev	116	111	79	76	72
* višina izplačanih sredstev	195.262,84 €	185.700,64 €	159.573,91 €	142.538,46 €	66.555,23 €
Subvencija neprofitne najemnine					
* število upravičencev	54	47	69	81	153
* višina izplačanih sredstev	46.921,05 €	61.087,01 €	79.884,03 €	118.035,69 €	172.067,33 €
SKUPAJ	242.183,89 €	246.787,65 €	239.457,94 €	260.574,15 €	238.622,56 €

Opomba: V zgornji tabeli je prikazano število upravičencev, ki so v letu 2025 prejeli vsaj eno subvencijo najemnine, skupaj s tistimi, ki jo prejema skozi celotno leto ali več mesecev. Gre torej za absolutno število oseb, ki se kot prejemniki pojavijo vsaj enkrat, kar pojasnjuje, zakaj je številka višja od povprečja, navedenega v splošni obrazložitvi našega poročila za urad.

V skladu z novo stanovanjsko zakonodajo se občinam na njihovo zahtevo iz državnega proračuna povrnejo sredstva v višini plačanih subvencij najemnine za najemna stanovanja in bivalne enote v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali v izključni solasti teh oseb za celotno koledarsko leto 2025, sredstva za subvencije najemnine za najemna stanovanja in bivalne enote, ki niso v lasti prej navedenih pravnih oseb pa se zagotavljajo iz proračunov občin, kjer

imajo upravičenci do subvencije najemnine prijavljeno stalno prebivališče (v prihodnje subvencije za stanovanja v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali v izključni solasti teh oseb krije državni proračun, izplačane subvencije za stanovanja, ki niso v lasti teh pravnih oseb pa je strošek proračuna občine⁶).

V lanskem letu je bilo iz proračuna MONM izplačanih za 238.623 EUR subvencij, od tega 66.555 EUR subvencij tržnih najemnin in 172.067 EUR subvencij neprofitnih najemnin (povrnjena sredstva občine). Sklad je iz tega naslova v lanskem letu prejel sredstva v višini 54.477 EUR.

Investicijski transfer Skladu ustanovitelj zagotavlja v okviru proračunskega uporabnika pod proračunsko postavko 18061015 Dejavnost javnega stanovanjskega sklada MONM, konto 432100. V lanskem letu so bila ob sprejetju proračuna za leto 2025 planirana sredstva na tem kontu v višini 100.000 EUR, z rebalansom v višini 55.000 EUR. Sklad je v poslovno finančnem planu za leto 2025 planiral investicijska sredstva v višini 50.000 EUR. S Pogodbo o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM Skladu, so bila v letu 2025 za ta namen dodeljena sredstva v višini do 130.000 EUR (drugi stroški povezani z namenom in dejavnostjo Sklada). Za ta namen so bila v lanskem letu porabljena sredstva v višini **81.555 EUR**, vsa sredstva so bila zagotovljena znotraj iste proračunske postavke - 18061015 Dejavnost javnega stanovanjskega sklada MONM.

Na proračunski postavki za nakup stanovanjskih zgradb in prostorov so bila predvidena sredstva za nakup neprofitnih stanovanj MONM od družbe Zarja. Kot navedeno, je bilo v lanskem letu realiziran nakup 28 stanovanjskih enot od družbe Zarja v skupni vrednosti 1.403.136 EUR, kar je slabih 95% planiranih na proračunskem kontu.

2.1.2.3 ZADOLŽEVANJE

Sklad je v lanskem letu za investicijo v rekonstrukcijo stanovanja na Smrečnikovi 8 prejel planiran namenski kredit SSRS, na podlagi prijave na Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025, v višini 70.761,70 EUR. Ročnost kredita je 30 let po obrestni meri 12-mesečni EURIBOR + 0,1 %.

Sklad je v lanskem letu vrnil vsa sredstva iz revolving kredita, s katerimi je tekom leta upravljal svoje likvidnostne potrebe.

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 sklada⁷ (skupaj z ZJS-1 torej do 50 %) in ukinila dopustnost zadolževanja izključno pri Stanovanjskemu skladu RS. JSS MONM bo s soglasjem MONM in v okviru svojega delovanja ter izkazanih potreb po zadolževanju iskal najoptimalnejše pogoje zadolževanja na trgu tudi v prihodnje.

2.1.3 REALIZACIJA GLAVNIH PROGRAMOV

V glavnem je vse aktivnosti izvajanja glavnih programov Sklada, ki so imele za posledico porabo finančnih sredstev, v letu 2025 financiral Sklad iz lastnih sredstev, iz transferov MONM - v skladu z letno pogodbo o zagotavljanju sredstev ali z zadolžitvijo.

Neposredno pa sta se iz proračuna MONM financirala dva razpisa, ki ju je v lanskem letu Sklad tudi realiziral. To sta že omejena razpisa za subvencioniranje tržne najemnine in subvencioniranje obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov mladim in mladim družinam v MONM.

2.1.3.1 DELOVANJE JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MONM

V lanskem letu so bile na Skladu redno zaposlene tri osebe. V letu 2025 smo planirali zaposliti računovodjo, ki bi po uvaljalnem obdobju z novim letom zasedla mesto v Službi za splošne zadeve in

⁶ 121b. čl. SZ-1

⁷ 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.

pričela v letu 2025 z vodenjem računovodstva v novem računovodskem programu Cadis. Glede na navedena dejstva v zvezi s prenosom stanovanj iz MONM na Sklad, sklenjene Pogodbe o zagotavljanju sredstev za leto 2025 in nastanka izpadov v zvezi s samo organizacijo dela za primere odsotnosti računovodje, smo se odločili, da zaposlitve v lanskem letu še ne izvedemo in se tudi v naslednjih dveh letih poslužujemo zunanjega računovodstva. Na podlagi te odločitve smo konec leta 2024 izvedli razpis za izbiro zunanje računovodje za obdobje dveh let in jo v lanskem letu tudi izbrali.

Tabela 10: Stroški z delovanjem Sklada v letu 2025

Zap. št.	Postavka	Realizacija 31.12.2024	FN 2025	Realizacija 31.12.2025	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Plače zaposlenih	109.740,00	126.060,00	121.244,00	1,10	0,96
2	Pisarniški material in storitve	717,00	1.000,00	1.397,65	1,95	1,40
3	Časopisi, revije, knjige in storitve	737,00	1.000,00	815,97	1,11	0,82
4	Stroški oglaševalskih storitev in stroški objav	237,00	500,00	538,00	2,27	1,08
5	Računovodske, revizorske in svetovalne storitve	9.316,00	12.000,00	14.606,67	1,57	1,22
6	Izdatki za reprezentanco	327,00	600,00	307,31	0,94	0,51
7	Drugi splošni material in storitve	12.380,00	6.000,00	15.502,01	1,25	2,58
8	Drobni inventar	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00
9	Tekoče vzdrževanje komunikacijske opreme	5.996,00	6.200,00	8.662,58	1,44	1,40
10	Stroški konferenc, seminarjev in simpozijev	1.199,00	1.500,00	1.711,01	1,43	1,14
11	Plačila sejin avtorskih honorarjev	374,00	1.000,00	1.713,10	4,58	1,71
12	Telefon, faks, elektronska pošta	957,00	1.100,00	1.780,96	1,86	1,62
13	Poštšina in kurirske storitve	1.051,00	2.000,00	4.685,35	4,46	2,34
14	Izdatki za službena potovanja v državi	754,00	1.000,00	2.049,68	2,72	2,05
15	Plačila za delo preko ŠS	566,00	1.200,00	13.353,33	23,59	11,13
16	Plačila organizacijam za plačilni promet	668,00	950,00	237,31	0,36	0,25
17	Drugi operativni odhodki	138,00	300,00	1.539,29	11,15	5,13
18	Plačila obresti kratkoročnim kreditom – banke	831	1.000,00	3.000,28	3,61	3,00
	Skupaj	145.988	163.560	193.145	1,32	1,18

Iz preglednice lahko razberemo, da je Sklad v lanskem letu povečal stroške poslovanja za dobrih 30% in slabih 20 % nad planiranim. Dejanski stroški iz tega naslova so bila v lanskem letu v višini 193.145 EUR, predvsem zaradi povečanih stroškov na postavkah: drugi splošni material in storitve za 9.502 EUR, računovodske storitve za 2.607 EUR, poštšine za 2.685 EUR, vzdrževanje komunikacijske opreme za 2.463 EUR, študentsko delo za 12.153 EUR ter plačila obresti za 2.000 EUR. Povečanje računovodskih storitev je posledica menjave računovodstva z letošnjim letom, povečanje planiranega stroška za splošni material in storitve je posledica knjiženega stroška letnega nadomestila družbi Zarja v višini 4.270 EUR ter zneska v višini 6.922 EUR za stroške nastale v letu 2024 ter knjižene v začetku leta 2025, povečane stroška poštnih storitev je posledica številnih upravnih postopkov v lanskem letu, povečanje postavke na obrestih je posledica najetega kredita SSRS za Smrečnikovo 8.

Povečanje postavke lahko razberemo tudi na postavki plačil za delo preko študentskega servisa. Študentskega dela smo se v lanskem letu posluževali predvsem zaradi dveh razpisov za dodeljevanje

neprofitnih stanovanj v najem v Podbrezniku in številnih upravnih postopkov v povezavi s tem. Rezultati vključevanja študentke v lanskem letu so razvidni iz skrajšanja časa od zaključka javnega razpisa za dodeljevanje javnih najemnih stanovanj v najem do pravnomočne lestvice upravičencev na podlagi tega razpisa. Postopke smo skrajšali za najmanj dva meseca in oddali v najem ter predali stanovanja v 14 dneh, za kar je SSRS za svoj objekt potreboval skoraj dva meseca. S tem smo pridobili skoraj 4 mesece, kar se je odrazilo na prihodkih od neprofitnih najemnin v našem objektu v Podbrezniku **v višini preko 40.000 EUR.**

2.1.3.2 VZDRŽEVANJE (prej: investicijsko vzdrževanje)

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 koncem 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.

V letu 2025 je Sklad izvajal vzdrževalna dela še v skladu s starim pravilnikom in na podlagi le tega sprejetih usmeritvah glede obnove najemnih stanovanj JSS MONM ter v skladu z navodili za uporabo in vzdrževanje za najemnike stanovanj JSS MONM. 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, ki temelji na Zakonu o javnih financah (v nadaljevanju: ZJF), zlasti na 43. členu, ter na Pravilniku o ekonomski klasifikaciji odhodkov, kjer je tekoče vzdrževanje razvrščeno med tekoče odhodke (4023)⁸, investicijsko vzdrževanje pa med investicijske odhodke (4202)⁹. Računovodska obravnava je skladna s Slovenskimi računovodskimi standardi (v nadaljevanju: SRS) podrobneje 1.15–1.17, ki določajo, da se stroški, namenjeni zgolj ohranjanju sredstva, pripoznajo kot odhodki obdobja, stroški, ki povečujejo prihodnje gospodarske koristi sredstva, pa se aktivirajo.

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 Poslovno finančnem planu za leto 2025 je bilo na postavki vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb predvideno do **74.000 EUR**. V letu 2025 so bila izvedena vzdrževalna dela (večja oziroma manjša vzdrževalna dela in popravila strojnih instalacij, elektro instalacij ipd.) v **43** stanovanjskih enotah, od teh

⁸ Sem sodijo: izdatki za ohranjanje obstoječega stanja, popravila, servisiranje, manjši posegi brez izboljšanja ali nadgradnje

⁹ Sem sodijo: obnove, rekonstrukcije, večji posegi, ki podaljšajo življenjsko dobo, izboljšajo funkcionalnost povečajo vrednost sredstva

nekoliko večja v 4 stanovanjskih enotah. V 59 enotah so se izvajali pregledi električne in ogrevalne napeljave. Realizacija v lanskem letu je bila cca 10.000 EUR nižja, v višini **63.526 EUR**.

K2) Določena vzdrževalna dela v večstanovanjskih objektih se financirajo iz rezervnega sklada, ki ga (so-) lastniki večstanovanjske stavbe oblikujejo v skladu z 41. SZ-1 in 119. členom stvarnopravnega zakonika. Lastniki oz. solastniki večstanovanjske stavbe so namreč dolžni vzdrževati skupne dele. Ta obveznost se ne more prenesti na najemnike. Sklad je za te namene v lanskem letu iz oblikovanega navideznega rezervnega sklada porabil **2.257 EUR**. Več o oblikovanem navideznem rezervnem skladu Sklada glej 2.1.3.4.

K3) Odhodek za nakup programske, računalniške in komunikacijske opreme je vezan na strošek nakupa računalnika v višini 2.274 EUR ter v višini 15.372 EUR za računovodski program, katerega je Sklad na podlagi javnega razpisa izbral konec leta 2023. Kot omenjeno že v LP 2023 je bil izbran informacijski sistem Cadis in s ponudnikom tudi sklenjena pogodba¹⁰. Na podlagi dogovora z računovodjo in predstavniki Cadis-a, se je z implementacijo računovodskega programa in prenosom vseh podatkov pričelo proti koncu leta 2024 z namenom, da se v letu 2025 prične voditi v novem programu. Z implementacijo novega računalniškega programa se v začetku leta 2026 vključi tudi distribucijski modul s pomočjo katerega bomo poenostavili postopke javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, preverjanje izpolnjevanja pogojev do neprofitnega najema ter poenostavitve dela z obračunom subvencij.

Tabela 11: Vzdrževanje stavb in stanovanj

Zap. št.	Postavka	Realizacija 31.12.2024	FN 2025	Realizacija 31.12.2025	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1	Vzdrževanje stanovanj in stavb	29.985	74.000	63.526	2,12	0,86
2	Rezervni sklad	6.644		2.257	0,34	
3	Tekoče vzdrževanje komunikacijske opreme	5.996	6.200	8.663	1,44	1,40
4	Upravljanje	18.923	30.000	21.447	1,13	0,71
5	Zavarovanje	3.498	8.000	11.415	3,26	1,43
	Skupaj	65.046	118.200	107.308	1,65	0,91

Opombe:

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. V lanskem letu so bile za te namene planirana sredstva v višini 125.000,00 EUR, od tega v višini 25.000 EUR za menjavo ogrevalnih naprav in radiatorjev. Preostala sredstva so namenjena menjavi vhodnih vrat in drugega stavbnega pohištva za kar v letu 2024 ni bilo dovolj razpoložljivih sredstev (investicija Smrečnikova 8). Sredstva v višini do 20.000 EUR so bila planirana za potrebe izdelave projektne dokumentacije za zemljišče k.o. Ragovo. V lanskem letu smo planirali tudi cca 80.000 EUR za planirano obnovo podstrešnih prostorov na Glavnem trgu 2, do česar ni prišlo. Na razpisu za dodelitev preostanka potrebnih sredstev za investicijo nismo uspeli.

Realizacija postavke v lanskem letu je bila v višini 64.806 EUR.

¹⁰ Na podlagi pogodbenih obveznosti je celotni strošek programa CADIS v višini 18.600 EUR + DDV. Stroški vzdrževanja so za 4-letno obdobje v višini 220 EUR/mesec.

Kot navedeno se planirana investicija obnove podstrešnih prostorov v letu 2025 ni realizirala, zato jo predstavljamo v plan za leto 2026. S planiranimi sredstvi v okviru rekonstrukcij in adaptacij smo tako v lanskem letu realizirali določene investicije, ki smo jih planirali že v letu 2024, pa ni bilo za ta namen dovolj sredstev (zaradi investicije Smrečnikova 8), in sicer menjave dotrajanih vhodnih vrat. V dveh stanovanjih smo sanirali plinsko ogrevanje, zaradi dotrajanosti prenovili v celoti eno kopalnico ter v dveh stanovanjih menjali stavbno pohištvo.

Za namene projektov smo v lanskem letu porabili okvirno 5.000 EUR.

Za sredstva investicijskega vzdrževanja v letu 2025 nameravamo povečati osnovna sredstva oz. povečati namensko premoženje, kar bo razvidno v bilancah naslednjega leta. Hkrati se bo naredila tudi revizija investicijskega vzdrževanja v letu 2024 in se bo v naslednjem letu upoštevalo tudi to.

Zaradi prehoda na nov računovodski program in posledičnega spremenjenega letošnjega knjiženja se to v letu 2025 ni izvedlo.

2.1.3.3 UPRAVLJANJE IN DRUGI MESEČNI STROŠKI

Vsi objekti in stanovanja v lasti ali upravljanju Sklada, z izjemo dveh stanovanj¹¹, se nahajajo v večstanovanjskih objektih, katera imajo svojega upravnika. Seznam vseskozi ažuriramo na naših spletnih straneh, kjer so navedeni tudi kontakti od upravnikov za primere izrednih dogodkov.

Za leto 2025 smo predvideli stroške upravljanja v višini 30.000 EUR, dejanski strošek v letu 2025 je bil 21.447 EUR. Tukaj je potrebno poudariti, da gre za izključno strošek upravnika, ki je v večini primerov določen po stanovanju. Nižja postavka je prav iz razloga, ker smo v preteklih letih k stroškom upravnika prištevali tudi stroške upravljanja, kar je v letošnji bilanci zajeto v postavki 402501 Tekoče vzdrževanje stanovanj in stavb.

Stroški za električno energijo, ogrevanje in vodo in komunalne storitve so v predvsem v povezavi s praznimi stanovanji, skupnimi deli ter prefakturiranimi stroški (predvsem na Germovo ulico 4 – MONM in Kegljaško društvo Vodnjak, na Germovo ulico 6 – poslovni prostor Sklada, na Glavni trg 2) in so v lanskem letu znašali cca 21.000 EUR. Več kot polovica teh stroškov je strošek električne energije predvsem za prazna stanovanja (Podbreznik) preden so le ta bila oddana v najem.

2.1.3.4 REZERVNI SKLAD

Na podlagi 41. člena SZ-1 imajo država, občine, javni stanovanjski skladi ter neprofitne stanovanjske organizacije možnost, da same oblikujejo svoje rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev in v tem primeru niso dolžne vplačevati v rezervne sklade, oblikovane za posamezno večstanovanjski stavbo, kjer imajo v lasti stanovanja, če o tem obvestijo upravnika s priloženimi listinami, ki dokazujejo obstoj rezervnega sklada in višino zbranih sredstev.

V zgoraj omenjenem primeru pa mora upravitelj evidenčno voditi podatke, koliko sredstev bi morali omenjeni lastniki stanovanj vplačevati v rezervni sklad. Z vodenjem evidenčnih podatkov za stanovanja, za katere lastniki sami oblikujejo svoje rezervne sklade, nastajajo pri upravitelju določeni stroški, ki jih je upravitelj upravičen zaračunati takšnim lastnikom stanovanj.

Ne glede na izjemo oblikovanja svojih rezervnih skladov v okviru svojih namenskih sredstev, pa so proračunski uporabniki prav tako kot ostali etažni lastniki dolžni založiti sorazmeren strošek izterjave plačil v rezervni sklad ter tudi vse preostale stroške vezane na vzdrževanje stavbe, skladno s terminskimi plani in plačilnimi pogoji, ki veljajo za vse etažne lastnike.

Sklad je v lanskem letu sprejel odločitev, da bo izkoristil navedeno zakonsko možnost in s tem seznanil pristojne upravne, v katerih ima Sklad svoje nepremičnine, da bo prenehal vplačevati sredstva v oblikovane rezervne sklade in vodil na posebnem transakcijskem računu navidezni rezervni sklad. Tako

¹¹ V objektih na naslovu Slavka Gruma 64 in Cesti brigad 9.

je pričel s 01.07.2024 voditi navidezni rezervni sklad za vsa stanovanja v naši lasti ter s 01.09.2024 tudi za novo pridobljena stanovanja. Sredstva v rezervnem skladu Sklada na dan 31. 12. 2025 znašajo 34.529,47 EUR. V letu 2025 se je iz rezervnega sklada črpalo 2.256,91 EUR.

V letu 2025 je bilo s strani MONM na Sklad preneseno 28 stanovanj, katera so bila odkupljena od družbe Zarja. Z odkupom in prenosom stanovanj na Sklad smo se nadejali priliva v rezervni sklad Sklada v višini, ki se je tekom lastništva nabral v navideznem rezervnem skladu prejšnje lastnice – družbe Zarja (oz. kasneje MONM). Oktobra lanskega leta je bilo teh sredstev v višini 37.113,48 EUR. Stališče družbe Zarja je bilo (še vedno je), da ni dolžna vplačati teh sredstev.

Na podlagi mnenja vrhovnega sodišča, da ima upravnik aktivno procesno legitimacijo za izterjavo vplačil v rezervni sklad že na podlagi tretjega odstavka 44. člena SZ-1 oziroma šestega odstavka 119. člena SPZ, ki določajo, da če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu, poziv upravnika pa se šteje za verodostojno listino v smislu zakona, ki ureja izvršbo in zavarovanje, je bila družba Zarja s strani odgovornega upravnika tudi pozvana.

Podobno stališče je podalo tudi Ministrstvo za solidarno prihodnost v pojasnilu leta 2024:

Občine, država, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije, ki imajo oblikovane svoje rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev in v tem primeru niso bile dolžne vplačevati v rezervne sklade, oblikovane za posamezno večstanovanjsko stavbo, kjer imajo v lasti stanovanja, morajo torej ob prenosu lastninske pravice (npr. prodaji) stanovanja sredstva vedno vplačati v rezervni sklad stavbe (ne glede na pravno obliko novega lastnika).

Zatorej naša terjatev do MONM iz naslova manjka sredstev v rezervnih skladih, ki je v oktobru lanskega leta znašala v višini 37.113,48 EUR, se je konec leta umaknila, nadaljnje postopke manjka sredstev pa je prevzel odgovorni upravnik. V primeru, da je upravnik upnik in dolžnik, pa bo Sklad pooblastil občinsko odvetništvo za nadaljnje dogovore oz. vodenje pravde glede manjka sredstev.

2.1.3.5 ZAVAROVANJE STAVB IN STANOVANJ

Vsi objekti in stanovanja v lasti ali upravljanju Sklada so zavarovana za primere nezgodnih dogodkov v stanovanjih v naši lasti ali upravljanju. Zavarovanje ima Sklad sklenjeno na podlagi skupne permanentne zavarovalne police – skupno javno naročilo z MONM. Planiran strošek za leto 2025 je bil 8.000 EUR, dejanski strošek lanskega leta iz tega naslova je bil 11.415 EUR. Poračun za lansko leto pričakujemo v začetku leta 2026. Strošek zavarovanj v lanskem letu in za leto 2025 bo višji zaradi novo prenesenih stanovanj in pridobljenega stanovanja v upravljanje.

Konec leta smo imeli odprte 4 zahtevke pri zavarovalnici za nezgodne dogodke v 4 stanovanjih. V lanskem letu smo zahtevke na podlagi pozivov dopolnjevali, vendar do likvidacije zahtevkov še vedno ni prišlo. Ob tem se je potrebno zavedati, da smo zaradi optimizacije stroška zavarovanja na Skladu v lanskem letu in smo tudi še v letošnjem letu vezani na skupno zavarovalno polico MONM, ki pa vključuje odbitne franšize, kar posledično v primeru prijavljenih manjših škod niti ne pride do upravičenosti.

V lanskem letu je bil realiziran eden zahtevkov za nezgodni dogodek v višini 1.276,48 EUR.

2.1.3.6 NAKUP DRUGIH OSNOVNIH SREDSTEV

Osnovna sredstva Sklada so se v lanskem letu povečala s prenosi stanovanj in sredstev iz MONM ter nakupi (investicijami). V letu 2025 se ni predvidevalo večjega nakupa osnovnih sredstev.

V lanskem letu so se osnovna sredstva povečala za 28 kupljenih stanovanj od Zarje in prenesenih na Sklad, za prenesenih 42 stanovanj v novo zgrajenem večstanovanjskem objektu v Podbrezniku in za stanovanje Pod Trško goro dano v upravljanje ter za naslednja osnovna sredstva dana v upravljanje ali je bil izveden nakup:

- oprema v stanovanju Pod Trško goro (prenos v upravljanje),
- sesalec za poslovni prostor (nakup),

- zunanja igrala v Podbrezniku (prenos v upravljanje),
- prenosni telefon za hišnika (nakup),
- dve manjkajoče vzmetnice za Smrečnikovo 8 (nakup),
- Cadis (nakup),
- klet in drvarnica na naslovu Smrečnikova 8 (prenos v upravljanje),
- dostop do stanovanja Pod Trško goro (prenos v upravljanje),
- oprema Smrečnikova 8 (nakup).

Gornja vrednost osnovnih sredstev je cca 100.000 EUR, od teh kupljena v višini 39.406 EUR, kar je še enkrat več od planiranega, vendar cca 85 % vrednosti osnovnih sredstev iz preteklega leta. Razlog za visoko realizacijo nad planom je strošek nakupa opreme za Smrečnikovo 8 (21.090 EUR), kar je bilo izvedeno v letu 2024, vendar strošek je zapadel v lansko leto. Stanje osnovnih sredstev koncem lanskega leta je znašalo 19.168.190 EUR.

Osnovna sredstva za leto 2025 se bodo še povečala za sredstva investicijskega vzdrževanja v lanskem letu, kar pa bo razvidno v bilancah naslednjega leta. Zaradi prehoda na nov računovodski program in posledičnega spremenjenega letošnjega knjiženja se to v letu 2025 ni izvedlo

2.1.3.7 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

JSS MONM aktivno vodi in ureja evidence lastništva nepremičnin, ureja vpise lastninske pravice na zemljiščih, stavbah in posameznih delih stavb v zemljiško knjigo ter vodi nepravdne postopke za ureditev lastninske pravice na posameznih nepremičninah, ki so v lasti in v upravljanju.

Napredek pri urejanju nepremičnin v lasti JSS MONM v uradnih evidencah v primerjavi s predhodnimi leti je razviden iz **spodnjih dveh tabel**. Neurejene ostajajo enote, pri katerih je zaradi odsotnosti dokumentacije ali drugih neurejenih kompleksnih razmerij pravno urejanje enot zelo oteženo.

Sprememba Odloka o ustanovitvi JSS MONM, sprememba višina namenskega premoženja v sodnem registru, vpis v ZK idr. so postopki, ki so bili realizirani v lanskem letu.

Postopki vzpostavitve etažne lastnine (npr. Vavpotičeva ulica 5) se v lanskem letu niso zaključili.

Tabela 12: Vpis nepremičnin prenesenih iz MONM na JSS MONM v zemljiško knjigo

Nepremičnina	Datum vpisa v ZK
Ustanovno premoženje - 18 stanovanj (22 stanovanj na Kočevarjevi 10a še ni vpisanih v ZK, ker ni elaborata)	13. 9. 2022
Zemljišča Ragovo (3 neprem.)	11. 1. 2024
1. sklop - 18 stanovanj	29. 8. 2024
2. sklop - 12 stanovanj	28. 10. 2024
3. sklop - 5 stanovanj	12. 6. 2025
4. sklop - 23 stanovanj + Podbreznik 105	9. 10. 2025

Tabela 13: Vpis nepremičnin prenesenih iz MONM na JSS MONM v sodni register

Nepremičnina	Datum vpisa v SR
Ustanovno premoženje (40 stanovanj)	9. 8. 2022
Zemljišča Ragovo (3 nepremičnine)	8. 1. 2024
1. sklop - 18 stanovanj	20. 12. 2024
2. sklop - 12 stanovanj	16. 12. 2025
3. sklop - 5 stanovanj	16. 12. 2025
4. sklop - 23 stanovanj + Podbreznik 105	16. 12. 2025

2.1.3.8 DODELJEVANJE STANOVANJ

Za dodeljevanje stanovanj končnim upravičencem je Sklad imel konca leta 2025 sprejete naslednje pravilnike:

- Splošni pogoji za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem JSS MONM¹²;
- Pravilnik o zamenjavah neprofitnih stanovanj¹³;
- Pravilnik o dodeljevanju javnih namenskih stanovanj mladim in mladim družinam¹⁴;
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju javnih namenskih stanovanj mladim in mladim družinam¹⁵;
- Pravilnik o dodeljevanju kadrovskih stanovanj v MONM v najem¹⁶;
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju kadrovskih stanovanj v najem¹⁷;
- Pravilnik o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim in mladim družinam za najem tržnih stanovanj v Mestni občini Novo mesto¹⁸;
- Pravilnik o subvencioniranju obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov mladim in mladim družinam v Mestni občini Novo mesto¹⁹;
- Splošni pogoji za oddajo postelj študentom in dijakom v bivalnih enotah JSS MONM²⁰

Vsi pravilniki so objavljeni na spletnih straneh JSS MONM (<https://www.jss-monm.si/onas/zakonodaja/>).

JSS MONM je v letu 2025 oddal **188 stanovanjskih enot** in 6 postelj v najem, in sicer:

- 97 stanovanjskih enot na podlagi objavljenega Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem št. 352-0031/2024 z dne 14. 5. 2024. Vse oddane stanovanjske enote so v lasti SSRS in so bile dodeljene na podlagi Dogovora o sodelovanju pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj z dne 25. 3. 2025 in Sklep dodelitvi razpolagalne pravice št.: 47833-571/2024 z dne 7. 1. 2025, na podlagi katerih je SSRS podelil Skladu enkratno razpolagalno pravico za oddajo stanovanj v neprofitni najem na 103 stanovanjih v treh novozgrajenih večstanovanjskih objektih v soseski Podbreznik – bloki B1, B3 in B5, ki se izčrpa z vselitvijo izbranega najemnika.
- 88 stanovanjskih enot na podlagi objavljenega Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem št. 352-0011/2025 z dne 17. 3. 2025. 6 stanovanjskih enot je bilo oddanih v blokih B1, B2 in B3 v lasti SSRS, 41 stanovanjskih enot je bilo oddanih v bloku B7, prav tako v lasti SSRS in so bile upravičencem dodeljene na podlagi Pogodbe o soinvestiranju z dne 1. 12. 2022, podpisane med SSRS in MONM in dodatkom št. 2 z dne 25. 9. 2025, na podlagi katerega je Sklad pridobil pravico dodeljevati stanovanja upravičencem po prednostni listi upravičencev. 41 je bilo oddanih v bloku B9, ki je v lasti Sklada.
- 2 podaljšanja najema bivalne enote. V sodelovanju s CSD poskušamo glede na zmožnosti in zakonske okvire pristopiti proaktivno pri reševanju najbolj težkih socialnih primerov z bivanjskega področja.
- 1 enoto v prenovljeni stavbi na Glavnem trgu 2 - eno enoto kot kadrovsko stanovanje.
- 6 postelj študentom oz. dijakom v prenovljeni stanovanjski enoti na Smrečnikovi 8.
- 3 stanovanja smo oddali v najem po neprofitni najemnini upravičencem, na podlagi pridobljene dodelitvene pravice s strani družbe Zarje.

¹² Št. 3523-1/2023 z dne 30. 3. 2023

¹³ Št. 3523-2/2023 z dne 7. 4. 2023

¹⁴ Št.: 352-0012/2023 z dne 13. 6. 2023

¹⁵ Št.: 352-0012/2023-2 z dne 23. 10. 2023

¹⁶ Št.: 352-0032/2023 z dne 11. 8. 2023

¹⁷ Št. 352-0032/2023-2 z dne 14. 11. 2025

¹⁸ Št.: 352-0327/2024 z dne 2. 12. 2024

¹⁹ Št.: 352-0323/2024 z dne 2. 12. 2024

²⁰ Št.: 352-0002/2025-1 z dne 23.01.2025

- Z zamenjavo neprofitnega stanovanja za drugo neprofitno stanovanje zaradi različnih utemeljenih razlogov najemnikov, sta bili uspešno rešeni 2 prošnji za zamenjavo. Poleg teh dveh je JSS MONM prejel še 5 vlog za zamenjavo stanovanja, tako najemnikov lastnih javnih najemnih stanovanj, kot tistih, ki so v lasti družbe Zarja in v dodelitveni pravici JSS MONM.

Na podlagi Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v letu 2025 je bilo konec leta 2025 na prednostni listi za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem čakajočih 54 upravičencev na listi A in 5 upravičencev na listi B.

V Podbrezniku je bilo v lanskem letu dokončno zgrajeno 182 stanovanj v petih večstanovanjskih stavbah s skupno podzemno etažo ter skupno pripadajočo zunanjo ureditvijo. Vse stavbe so etažnosti P + 3 + T. Bloki imajo parkirna mesta zagotovljena v kletni etaži pod in med stavbami, parkirna mesta na dveh parkirnih ploščadah nad podzemno garažo in parkirna mesta za obiskovalce ob javni površini ob osrednji cestni zanki. Vsi bloki so pravokotne tlorisne oblike različnih dolžin, izven osnovnega tlorisnega gabarita so na vzdolžnih straneh stavbe predvideni pokriti balkoni. Stanovanja so v vseh petih nadzemnih etažah vseh blokov. Stanovanja so po tipologiji enosobna, dvosobna, trisobna in štirisobna, velikosti od 38 do 80 m². Vsakemu stanovanju pripada tudi shramba znotraj stanovanja in zunanji prostor – balkon. Pripadajoče kolesarnice in servisni prostori so v kletnih etažah. Bloki so povezani z dvo-nivojsko zunanjo ureditvijo, otroškimi igrišči in zasaditvami, ki služijo prebivalcem soseske ter povezujejo sosesko z okolico. V sklopu projekta je 10 % stanovanj, ki so prilagojena funkcionalno ali gibalno oviranim osebam

Kot navedeno je Sklad dodeljeval upravičencem stanovanjske enote v Podbrezniku na podlagi **dveh razpisov**. Glavna razlika med prvim in drugim javnim razpisom je bila, da je na prvem razpisu bil pogoj bivanja v Mestni občini Novo mesto, medtem, ko tega pogoja pri drugem razpisu ni bilo. Poleg tega so bile nekoliko drugačno določene prednostne kategorije in drugačna razporeditev doseganja točk.

Na prvi javni razpis je bilo prejetih skupno 214 vlog prosilcev, na drugi 223 vlog. Po pregledu in preverjanju popolnosti vlog je bilo na podlagi prvega razpisa na prednostno lestvico A uvrščenih 133 prosilcev, medtem ko je bilo na prednostno lestvico B uvrščenih 25 prosilcev. Na podlagi drugega razpisa pa je bilo na prednostno listo A uvrščenih 122 prosilcev, medtem ko je bilo na prednostno lestvico B uvrščenih 43 prosilcev.

V okviru prvega javnega razpisa je bilo dodeljenih 97 stanovanj, v okviru drugega razpisa je bilo dodeljenih 90 stanovanj. Stanovanja so se dodeljevala na podlagi objavljenih prednostnih list ter na podlagi zakonsko določenih površinskih kriterijev – podrobnejše pojasnilo na naši spletni strani: <https://www.jss-monm.si/wp-content/uploads/Obrazlozitev-postopka-dodelitve-neprofitnih-stanovanj-v-najem-1.pdf>.

V stanovanjih je konec leta bivalo **437 oseb**, od katerih je 47 prispelo iz drugih občin. Od vseh oseb je skoraj polovica, to je 201 oseb mlajših od 25 let in 17 oseb je starejših od 65 let.

Na prednostni listi upravičencev je konec leta bilo 62 oseb na prednostni listi A ter 5 oseb na prednostni listi B. Večina, to je 54 upravičencev so v enočlanskem gospodinjstvu, 12 v dvočlanskem in ena družina v 4-članskem. 20 % upravičencev je starejših od 65 let, samo dva sta mlajša od 25 let. Prebivalci MONM so v 67 %, ostali upravičenci so iz drugih občin.

Prednostna lista upravičencev je veljavna do objave nove in jo najdete na naši spletni strani.

2.1.3.9 JAVNI RAZPISI IN JAVNA POVABILA 2025

V letu 2025 je JSS MONM imel objavljene naslednje javne razpise:

- **Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtno služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente**
 - Javno povabilo je namenjeno prosilcem, starim vsaj 50 let, ki so stanovanje pripravljene prodati JSS MONM zaradi pomoči pri vzdrževanju stanovanja. Ob prodaji stanovanja se v korist prodajalca ustanovi odplačna neprenosljiva dosmrtna služnost stanovanja, na podlagi katere prodajalec stanovanje uporablja do smrti. Kupnina se izroči zavarovalnici, ki prodajalcu izplačuje mesečno rento, zmanjšano za nadomestilo za služnost.

- Objavljen od leta 2023 do zaprtja javnega povabila.
- Uradnih pobud v letu 2025 nismo prejeli.
- **Javni razpis zbiranja ponudb lastnikov stanovanj, ki bi oddali stanovanje v najem**
 - JSS MONM vabi vse zainteresirane lastnike stanovanj (fizične osebe, pravne osebe javnega in zasebnega prava), ki so lastniki praznih stanovanjskih enot, t.j. stanovanj, večstanovanjskih stavb ali hiš, da bi ta stanovanja oddali v javni najem JSS MONM (z možnostjo obnove stanovanja s strani JSS MONM) in omogočili podnajem teh stanovanj ciljnim skupinam za določen čas najmanj treh let od sklenitve pogodbe o najemu.
 - Objavljen od leta 2023 do zaprtja javnega povabila.
 - Uradnih pobud v letu 2025 nismo prejeli.
- **1. javni razpis za oddajo postelj dijakom in študentom v bivalni enoti na Smrečnikovi 8**
 - JSS MONM skladno s Splošnimi pogoji za oddajo postelj študentom in dijakom v bivalnih enotah razpisuje možnost ugodnega bivanja za dijake in študente v 5-sobnem stanovanju s 6 posteljami v večstanovanjskem bloku na Smrečnikovi ulici 8 v Novem mestu. Z najemom postelje bo na voljo tudi souporaba skupnih prostorov stanovanja: skupne kuhinje in jedilnice, dnevne sobe, moške in ženske kopalnice, souporaba shrambe ter souporaba parkirnega mesta v skladu s hišnim redom.
 - Objavljen 19. 2. 2025 do 17.3. 2025
- **Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem**
 - Objavljen na podlagi 87. člena SZ-1.
 - Objavljen 17. 3. 2025, trajal do 10. 4. 2025
- **6. javni razpis za dodelitev kadrovskih stanovanj v najem**
 - Na podlagi Pravilnika o dodeljevanju kadrovskih stanovanj v Mestni občini Novo mesto v najem št.: 352-0032/2023 z dne 11. 8. 2023 in na katerega se lahko prijavijo vse polnoletne osebe, ki so ali bodo zaposlene v subjektih, kjer je ustanoviteljica oz. večinska lastnica Mestna občina Novo mesto ali Republika Slovenija, s sedežem v MONM in v društvih ter nevladnih organizacijah, ki delujejo v javnem interesu na območju MONM. Komisija za dodeljevanje kadrovskih stanovanj v najem odloča o dodelitvi stanovanja predvsem glede na kadrovske pomembnosti osebe za delodajalca in Mestno občino Novo mesto.
 - Objavljen 7. 5. 2025, trajal do 23. 5. 2025.
- **2. javni razpis za oddajo postelj dijakom in študentom v bivalni enoti na Smrečnikovi 8**
 - Objavljen 14. 5. 2025 do 30. 6. 2025
- **3. javni razpis za oddajo postelj dijakom in študentom v bivalni enoti na Smrečnikovi 8**
 - Objavljen 6.8.2025 do 20. 8. 2025
- **4. javni razpis za oddajo postelj dijakom in študentom v bivalni enoti na Smrečnikovi 8**
 - Objavljen 22.8.2025 do 2.10.2025
- **7. javni razpis za dodelitev kadrovskih stanovanj v najem**
 - Objavljen 3. 10. 2025, trajal do 17. 10. 2025.
- **8. javni razpis za dodelitev kadrovskih stanovanj v najem**
 - Objavljen 7. 11. 2025, trajal do 14. 11. 2025.
- **4. javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam**
 - Objavljen na podlagi Pravilnika o dodeljevanju javnih namenskih stanovanj mladim in mladim družinam št.: 352-0012/2023 z dne 13. 6. 2023 in Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju javnih namenskih stanovanj mladim in mladim družinam št.: 352-0012/2023-2 z dne 23. 10. 2023.
 - Objavljen 5. 11. 2025, trajal do 21. 11. 2025.
- **9. javni razpis za dodelitev kadrovskih stanovanj v najem**
 - Objavljen 24.11. 2025, trajal do 5. 12. 2025.

- **5. javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam**
 - Objavljen 17. 12. 2025, trajal do 31. 12. 2025.
- **2. javni poziv za dodelitev subvencij mladim in mladim družinam za najem tržnih stanovanj v Mestni občini Novo mesto za leto 2025**
 - Objavljen na podlagi Pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim in mladim družinam za najem tržnih stanovanj v Mestni občini Novo mesto, št.: 352-0323/2024 z dne 11. 11. 2024.
 - Namen tega javnega poziva je subvencioniranje najemnin mladim in mladim družinam, ki najemajo stanovanja na trgu, pri čemer Sklad obravnava vse vloge in dodeljuje subvencije glede na veljavno zakonodajo v Republiki Sloveniji, določilom tega poziva in splošnim aktom svojega poslovanja.
 - Z Odlokom o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2025, številka: 410-0004/2024-4 z dne 30. 5. 2024 so na proračunski postavki 07097036 za reševanje stanovanjske problematike za mlade in mlade družine zagotovljena okvirna sredstva v višini 35.000,00 €. Višina sredstev, ki se bodo dodelila s tem razpisom, je odvisna od števila prijav na ta razpis in druge razpise znotraj omenjene postavke. Upravičencu do subvencij se za obdobje dveh let nakazujejo subvencije trikrat letno na njegov transakcijski račun, in sicer za pretekle štiri mesece. Sklad po uradni dolžnosti po izteku enega leta preveri, če upravičenec še izpolnjuje dohodkovne kriterije za subvencioniranje najema.
 - Objavljen 24. 12. 2025, traja do 31. 1. 2026.
- **2. Javni poziv za subvencioniranje obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov mladim in mladim družinam v mestni občini Novo mesto za leto 2025**
 - Objavljen na podlagi Pravilnika o subvencioniranju obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov mladim in mladim družinam v Mestni občini Novo mesto št.: 352-0323/2024 z dne 11. 11. 2024.
 - Subvencije se pod pogoji iz pravilnika in tega javnega razpisa dodelijo v obliki subvencije za kritje skupnih stroškov kredita za gradnjo, prenovo ali nakup stanovanjskih hiš in stanovanj mladim in mladim družinam ter za poplačilo že odobrenih stanovanjskih kreditov upravičencev.
 - Z Odlokom o proračunu Mestne občine Novo mesto za leto 2025, številka: 410-0004/2024-4 z dne 30. 5. 2024 so na proračunski postavki 07097036 za reševanje stanovanjske problematike za mlade in mlade družine zagotovljena okvirna sredstva v višini 35.000,00 €. Višina sredstev, ki se bodo dodelila s tem razpisom, je odvisna od števila prijav na ta razpis in druge razpise znotraj omenjene postavke. Subvencija se dodeli v obliki enkratne subvencije za kritje skupnih stroškov najetega stanovanjskega kredita (obresti in stroškov odobritve kredita). Višina dodeljene subvencije znaša 10 % glavnice najetega kredita, vendar ne sme biti večja od skupnih stroškov najetega kredita, oziroma ne sme presegati 5.000 €. Za prenovo stanovanjskih hiš oziroma stanovanj na vasi ali v starem mestnem jedru se lahko najvišji možni znesek kredita poveča do 20 %.
 - Objavljen 24.12.2025, traja do 31. 1. 2026.
- **Povabila javnim institucijam v Mestni občini Novo mesto o možnosti najema stanovanjske enote na Glavnem trgu 2 in Pod Trško Goro**
 - Tekom leta smo večkrat pozvali omenjene institucije o možnostih najetja prostih javnih najemnih stanovanj za njihove kadre.

V lanskem letu je tako bilo veljavnih ali bilo objavljenih **15 javnih razpisov** in poslanih vsaj 3 povabila javnim institucijam. Vsak objavljen razpis oz. javni poziv ima za posledico komuniciranje z zainteresirano javnostjo. Lahko rečemo, da smo na vsako pisno ali ustno vprašanje odgovorili in podali ustrezna pojasnila takoj ali v najkasneje v roku enega ali dveh dni.

2.1.3.10 OBRAZLOŽITEV PLAČIL NEPORAVNANIH OBVEZNOSTI IZ PRETEKLIH LET

Ob pregledu izpisa odprtih obveznosti po strankah na dan 31. 12. 2025 je bilo ugotovljeno, da se vse obveznosti, za katere so prejete ustrezne listine, s strani Sklada tekoče poravnava. Konec leta nismo imeli nobenih zapadlih obveznosti do dobaviteljev, nezapadlih je bilo v višini 4.501,22 EUR.

2.1.3.11 OBRAZLOŽITEV NOVIH OBVEZNOSTI

Nove obveznosti s katerimi smo se v lanskem letu soočili so bile vezane predvsem na dodaten javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem v Podbrezniku ter s tem povezani upravni postopki ter izvedbene aktivnosti.

Vsekakor je potrebno v lanskem letu omeniti prenos računovodstva na novi računovodski program Cadis in pričetek sodelovanja z novim računovodskim podjetjem.

Druge nenačrtovane obveznosti se navezujejo predvsem na intervencijska dela po stanovanjih, katera so se v lanskem letu pojavila in so izven plana. Zaradi starejših stanovanj so intervencije kar pogoste.

2.1.3.12 IZDANA IN UNOVČENA POROŠTVA, GARANCIJE, HIPOTEKE IN OBVEZNOSTI IZ TOŽB

JSS MONM je v lanskem letu upravljal svojo likvidnost z najetim revolving kreditom do višini 50.000 EUR, ki ga je konec leta v celoti vrnil. Kratkoročno revolving posojilo je bilo zavarovano z bančnimi menicami in izjavo.

2.2 POROČILO O DOSEŽENIH CILJIH IN REZULTATIH

V MONM je JSS MONM zadolžen, da kot osrednja lokalna institucija izvaja stanovanjsko politiko na lokalni ravni, z MONM sodeluje pri izvajanju Stanovanjskega programa Mestne občine Novo mesto ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti.

Načrtovani projekti pridobivanja stanovanjskih enot so se v preteklosti in tudi še v lanskem letu (pridobivanja stanovanjskih enot od družbe Zarja) izvajali preko nakupa le teh s strani ustanovitelja in prenosa teh kot namensko premoženje na sklad. V prihodnje se planira, da predvsem zaradi ekonomičnosti in enotnosti poslovanja posameznih subjektov, se bodo tovrstni prenosi izvedli v obliki prenosov stvarnega premoženja (npr. zemljišča) ter bo ustanovitelj z denarnimi vložki v obliki kapitalskih transferov pripomogel k zapiranju finančnih konstrukcij izvedbe posameznih projektov.

MONM in JSS MONM skrbita za zagotavljanje pogojev, da si meščani v različnih življenjskih obdobjih priskrbijo primerno stanovanje preko aktivne zemljiške politike, ustreznega strateškega in izvedbenega prostorskega načrtovanja ter komunalnega opremljanja zemljišč.

2.2.1 ZAKONSKE IN DRUGE PRAVNE PODLAGE

Pri svojem delovanju mora sklad slediti področni zakonodaji (našteta samo pomembnejša):

Zakoni:

- 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).

Podzakonski predpisi:

- 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) – velja 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) – velja 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)

Predpisi Mestne občine Novo mesto:

- Statut Mestne občine Novo mesto (DUL 14/19),
- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22).
- Odlok o spremembah odloka o ustanovitvi JSS MONM, sprejet na 8. seji dne 5. 10. 2023;
- Odlok o spremembah odloka o ustanovitvi JSS MONM, sprejet na 11. seji dne 22. 2. 2024;
- Odlok o spremembah odloka o ustanovitvi JSS MONM, sprejet na 15. seji dne 11. 7. 2024;
- Odlok o spremembah odloka o ustanovitvi JSS MONM, sprejet na 19. seji dne 16. 2. 2025;
- Odlok o spremembah odloka o ustanovitvi JSS MONM, sprejet na 23. seji dne 14. 7. 2025;

MONM je z odlokom ustanovila JSS MONM z namenom izvajanja celotne stanovanjske dejavnosti v MONM, vključno z zagotavljanjem nadomestnih najemnih stanovanj na območju razvojnih projektov MONM in upravnimi nalogami na stanovanjskem področju. Dejstvo je, da je Sklad pričel z delovanjem pred dobrimi tremi leti, zato se prenos vseh aktivnosti, ki jih je do sedaj vodila MONM, počasi prenaša na JSS MONM (npr. subvencije tržnih najemnin, subvencije obrestne mere, izredne pomoči.). Med drugim je MONM bila nosilka pri oblikovanju Stanovanjskega programa 2030 (v nadaljevanju: SP 2030), Sklad je pri tem sodeloval in bo v veliki meri tudi izvajalec le tega. Veljavna strategija na državni ravni (do lanskega leta ReNSP15–25) predstavlja strateški dokument, ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce. Konec leta 2025 je bil javnosti prvič predstavljen osnutek **Nacionalnega stanovanjskega programa 2026–2035 (ReNSP26–35)**, ki bo podlaga za prihodnje stanovanjske politike tudi na lokalnih nivojih.

Sprejete strategije MONM, kot so Trajnostna urbana strategija MONM do leta 2030, Strategija razvoja MONM do leta 2030, Strategija dolgožive družbe za obdobje 2025 do 2035, skupaj s prostorskimi načrti MONM so temeljni dokumenti prostorskega razvoja tudi na stanovanjskem področju za naslednje

desetletje. Poleg navedenih dolgoročnih dokumentov MONM je poglavitna podlaga za izvajanje stanovanjskega programa MONM tudi nova stanovanjska zakonodaja s podzakonski predpisi.

Občinska stanovanjska politika je določena z SP 2030, ki je bila tedaj pripravljena na podlagi določil SZ-1 in njegovih podzakonskih aktov ter ob upoštevanju načel in usmeritev iz ReNSP15–25 in ga je Občinski svet MONM sprejel na svoji redni seji sredi leta 2023. Stanovanjski program obravnava MO Novo mesto kot celoto: tako podeželje, pomembnejša lokalna središča kot samo mestno središče Novo mesto. SP 2030 v središče postavlja kakovostno življenje za vse občane in občanke.

Uspešnost izvajanja stanovanjske strategije (in ostalih omenjenih strategij) je konec leta 2025 predstavil pristojni oddelek občinske uprave na 26. seji občinskega sveta MONM dne 18. 12. 2025. Podrobneje o tem pri točki »Realizacija stanovanjskega programa MONM 2030«.

2.2.2 DOLGOROČNI CILJI

Na podlagi svojega poslanstva in jasne vizije ima JSS MONM naslednje **srednje in dolgoročne cilje**, katerim se je zavezal že ob ustanovitvi:

- ohranjati vrednost namenskega premoženja in premoženja v upravljanju,
- obvladovati stroške delovanja,
- izboljševati in posodabljeni stanovanjski fond,
- v sodelovanju z MONM zagotavljati zadostno število zazidljivih zemljišč za razvoj oziroma gradnjo novih objektov,
- trajnostna gradnja in vzdrževanje – energetska varčna, ekološka sprejemljiva, z večjo rabo dostopnih obnovljivih virov energije,
- zagotavljati potrebne finančne vire za nakup in gradnjo stanovanj tako z vključevanjem SSRS kot morebitnih zasebnih investitorjev,
- prizadevati si za pridobitev sredstev iz skladov Evropske unije,
- dvigniti stanovanjsko kulturo.

Kot že navedeno, je v letu 2023 bil sprejet SP 2030, v katerem so na podlagi splošnih dolgoročnih ciljev, navedenih v uvodnih določilih, bili opredeljeni bolj konkretni dolgoročni cilji na področju stanovanjske politike v Mestni občini Novo mesto, in sicer (vir: SP 2030):

- **Cilj 1 – Zagotavljanje ustreznih stanovanjskih zemljišč za različne stanovanjske potrebe in za različne skupine uporabnikov.**
Zagotavljanje zadostnih površin za stanovanjsko gradnjo za različne stanovanjske potrebe in za različne skupine uporabnikov v zdravem življenjskem okolju na nekem območju, je ena od najpomembnejših, če ne celo najpomembnejša naloga lokalne skupnosti, saj predstavlja osnovo za ustvarjanje pogojev za udobno bivanje in udejstvovanje v zasebnem in družbenem življenju.
- **Cilj 2 – Zagotavljanje ustreznega števila funkcionalno primernih javnih najemnih stanovanjskih enot za različne skupine občanov.**
Mestna občina Novo mesto 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.**
Mestna občina Novo mesto bo s sprejemanjem prostorsko izvedbenih aktov sledila potrebam in nadaljnjemu 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.**
Mestna občina Novo mesto bo skupaj z deležniki poskrbela za vzpostavitev pogojev ter investicije za stanovanjske enote, ki so prilagojene v funkcionalnosti in obsegu njihovim specifičnim potrebam.

Ugotavljamo, da se navedeni dolgoročni cilji ne izključujejo s dolgoročnimi cilji postavljenimi ob ustanovitvi Sklada, vendar dopolnjujejo, zato bomo, v okviru svojih pristojnosti in zmožnosti, v prihodnje sledili dolgoročnim ciljem opredeljenim v SP 2030, kateri so v pristojnosti Sklada. Obenem pa bomo tudi

opozarjali odgovorne po spremembah in dopolnitvah določil strategije zaradi omenjenih zakonodajnih sprememb na stanovanjskem področju ter novega Nacionalnega stanovanjskega programa.

2.2.3 LETNI CILJI

Sklad si je za lansko leto postavil cilje opredeljene v Poslovno finančnem načrtu za leto 2025, katerega je NS obravnaval na svoji 21. redni seji dne 24. 2. 2025 in Občinski svet na svoji 20. seji, 20. marca 2025:

- zagotavljanje lažjega dostopa do stanovanj in izboljševanje pogojev za bivanje lastnikov v lastniških stanovanjih,
- pri vzdrževanju, prenovah in obnovah obstoječega stanovanjskega fonda se zasleduje cilj zagotavljanja kakovostnih, funkcionalnih in energetsko učinkovitih posameznih stanovanjskih enot in s tem slediti načelu univerzalne dostopnosti ter načelu vseživljenjske uporabe bivalnega prostora,
- povečanje stanovanjske mobilnosti občanov,
- preko javnih razpisov zagotavljanje najemnih stanovanj vsem kategorijam prosilcev,
- v okviru svojih pristojnosti slediti ciljem postavljenih v občinskih strategijah
- nadgraditi delovanje sklada na vseh segmentih poslovanja.

in konkretne aktivnosti za doseg zastavljenih ciljev:

1. Na področju neprofitnih stanovanj zaključiti javni razpis, objavljen v letu 2024 ter izvesti nov javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, pri trenutnih najemnikih preverjati upravičenost do stanovanja po neprofitni najemnini, prenos izplačevanja subvencij iz MONM na Sklad, pridobitev novih neprofitnih stanovanj, dodelitvene oz. razpolagalne pravice na dodatnih stanovanjskih enotah za namene oddaje po neprofitni najemnini, odkupe stanovanj od upravičencev do najema neprofitnih stanovanj, zamenjave neprofitnih stanovanj, izdajanje zakonsko predpisanih mnenj v skladu z ZUPJS²¹.
2. Povečevanje števila bivalnih enot za socialno ogrožene
3. Na področju javnih najemnih stanovanj nadaljevanje aktivnosti za dodeljevanje javnih stanovanjskih enot v najem posameznim ciljnim skupinam, kot so mladi (dijaki/študenti/ostali), mlade družine, starejši in druge gibalno ovirane osebe, nadaljevati aktivnosti do pridobitve GD na zemljiščih k.o. Ragovo, kjer se planira večstanovanjska gradnja za ciljno skupino mladih družin, nadaljevati z oddajo prostih stanovanjskih enot na Glavnem trgu 2, nadaljevati z obnovo stanovanja na Smrečnikovi 8.
4. Nadaljevati z ciljno usmerjenimi razpisi, kot npr. rentni odkup stanovanj, nakup stanovanj od upravičencev do najema neprofitnega stanovanja, nakup starih/novih stanovanj na trgu idr.
5. Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij.
6. Skrajševanje časovnega odziva v upravnih postopkih.
7. Investicijsko vzdrževanje ter obnove/prenove stanovanjskih stavb in enot v lasti ali upravljanju Sklada in pri tem sledenju sami ekonomičnosti, funkcionalnosti ter energetski učinkovitosti izvedbe.
8. Aktivno sodelovanje z upravniki večstanovanjskih stavb.

²¹ Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19, 189/20 – ZFRO, 54/22 – ZUPŠ-1, 76/23 – ZŠolPre-1B, 122/23 – ZŠtip-1C, 22/25 – ZZZRO-1, 40/25 – ZINR in 90/25 – ZPIZ-20

9. Aktivno upravljanje z nepremičnim premoženjem Sklada in premoženjem danim v upravljanje.
10. Nadaljevanje sodelovanja z družbo Zarja.

2.2.4 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V LANSKEM LETU

V preteklem letu smo glede na zmožnosti poskušali izvesti kar se da veliko aktivnosti na stanovanjskem področju, ki vključujejo vse ciljne skupine občanov. Lažjo dostopnost do stanovanj in izboljševanje pogojev za bivanje lastnikov v lastniških stanovanjih stanovanj se je omogočalo preko raznih javnih razpisov in sodelovanja z lokalnimi institucijami. V okviru razpoložljivih virov smo izvajali nujno potrebna vzdrževalna in investicijska dela v stanovanjskih enotah in na samih stavbah in s tem skrbeli za zagotavljanje višje kakovosti in funkcionalnosti stanovanjskih enot in stavb ter pri načrtovanju in izvajanju del sledili ukrepom za zagotavljanje ključnih elementov trajnostnega razvoja.

V primerih večstanovanjskih stavb, kjer je Sklad zgolj solastnik z določenim lastniškim deležem, smo na zborih etažnih lastnikov vedno podpirali proaktivnost večine lastništva. Soglašali smo se zlasti z izvedbo del, s katerimi se zagotavlja večja energetska učinkovitost. V takih primerih se podpre koriščenje finančnih spodbud EKO sklada.

Posebna skrb je bila namenjena izvajanju aktivnosti za ohranitev najemnega razmerja in preprečitev odprtega brezdomstva v primerih, ko je bila odpoved najemnega razmerja zaradi dejanj najemnika neizogibna. Poudarek je bil dan na ranljive skupine prebivalstva, to je starejše, gibalno ovirane osebe, mlade in socialno najbolj ogrožene. Z izvajanjem zamenjav stanovanjskih enot je bilo poskrbljeno za večjo stanovanjsko mobilnost prebivalstva.

JSS MONM je aktivno sodeloval z Ministrstvom za solidarno prihodnost, GZS, ostalimi stanovanjskimi skladi, drugimi občinami ter drugimi deležniki na stanovanjskem področju. Direktor je kot predstavnik Združenja mestnih občin Slovenije sodeloval v Stanovanjskem svetu RS.

JSS MONM je vodil določene aktivnosti za ozaveščenost lokalnega prebivalstva o samem Skladu in njegovem delovanju preko objavljanja javnih razpisov, komuniciranja z lokalnimi in drugimi mediji, objavami v tiskanih medijih idr. Sklad je vseskozi sproti ažuriral svojo spletno stran z vedno aktualnimi informacijami in v lanskem letu zabeležil obisk v višini **41.400**. Sproti dopolnujemo seznam oseb prijavljenih z elektronskimi naslovi, katera je konec leta štela že **417 elektronskih naslovov**. Prijavljene osebe na novice seznanjamo z vsemi objavljenimi razpisi in drugimi pomembnimi informacijami, ki se navezujejo na stanovanjsko situacijo v lokalnem okolju.

Pri doseganju zastavljenih ciljev je bil JSS MONM v letu 2025 uspešen, saj so se izvajale, in planirane tudi izvedle, vse načrtovane aktivnosti in dosegli zastavljeni cilji iz Poslovno finančnega načrta za lansko leto:

1. Sklad je na podlagi javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj objavljen v mesecu maju 2024, uspel zaključiti vse upravne postopke in v mesecu marcu objaviti prednostno lestvico upravičencev do najema neprofitnih stanovanj A in B. Z upravičenci smo seznanili SSRS, ki je nadaljeval postopke do sklenitve najemnih pogodb in predaje stanovanj. Vselitve so se pričele takoj po slavnostni otvoritvi naselja Podbreznik, in sicer meseca aprila.

Sklad je na podlagi razpolagalne pravice SSRS v sredini meseca marca objavil nov Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki je bil odprt okoli enega meseca in na katerega se je prijavilo 223 interesentov. Navkljub določenim pritožbam nam je v 4-5 mesecih uspelo zaključiti vse upravne postopke, na podlagi katerih je bila dne 18. 9. 2025 objavljena nova lestvica A in B upravičencev do neprofitnega stanovanja. V blok v lasti Sklada so se pričele vselitve že v istem mesecu in vse primopredaje zaključene v začetku oktobra. Navkljub dejstvu, da so bili s prednostno listo upravičencev seznanjeni istočasno tudi pri SSRS, so se vselitve v njihov blok zaključile cca 2 meseca kasneje.

Tako smo v lanskem letu dodelili upravičencem 188 neprofitnih stanovanj! Podaljšanje najema smo izpeljali v dveh bivalnih enotah, prav tako smo uspešno rešili dve zamenjavi

Sklad je v lanskem letu s strani ustanovitelja kot stvarni vložek dodatno pridobil 28 neprofitnih stanovanj, v upravljanje je dodatno prejel stanovanje Pod Trško goro.

Vsa novo pridobljena stanovanja je bilo potrebno pregledati, zavesti dejansko stanje in z najemniki skleniti nove, z novo zakonodajo usklajene, najemne pogodbe. Ob tem se je preverjalo tudi upravičenost do nadaljnjega najema stanovanj po neprofitni najemnini.

Stanovanju Pod Trško goro je bilo potrebno urediti dostopnost, investicijo je pogodbeno vodil Sklad, sredstva je zagotovil občinski proračun.

V lanskem letu je bilo na podlagi Pravilnika o zamenjavah neprofitnih stanovanj vloženih 6 vlog za zamenjavo neprofitnega stanovanja, realizirana so bile 2 zamenjavi. Do odkupa stanovanja od upravičencev do najema neprofitnega stanovanja v lanskem letu ni prišlo.

Sklad je tekom lanskega leta sodeloval pri izdaji preko 32 mnenj v postopku izdaje odločb CSD o upravičenosti do subvencioniranja tržne najemnine²². Pri tem je potrebno navesti, da vsaka izdaja mnenja zahteva številne preveritve in obravnave, saj imajo prosilci za subvencijo številne razloge, upravičene ali ne, da ne menjajo trenutnega bivališča. Izplačevanje subvencij je bilo v lanskem letu še v pristojnost občinske strokovne službe.

2. Pri dodeljevanju bivalnih enot za socialno ogrožene je Sklad tudi v lanskem iskal možnosti po povečanju števila bivalnih enot a jih ni našel. Konec leta je Sklad dobil odpoved najemnice v eni od bivalnih enot in takoj posredoval dopis območni enoti CSD, da podajo predlog za namestitev novega upravičenca. Do bivalne enote so upravičeni prosilci, ki izpolnjujejo predpisane pogoje za upravičenost do dodelitve bivalne enote in 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. Z aktivnostmi za povečanje števila bivalnih enot bomo nadaljevali tudi v letu 2026.
3. Sklad je tekom celega leta v sodelovanju z občinskimi strokovnimi službami in lokalnimi institucijami (Dom starejših občanov, ZD idr.) iskal dodatne možnosti za povečanja stanovanjskega fonda javnih najemnih stanovanj za različne ciljne skupine, in sicer preko možnosti dokončanja neizvedenih stanovanjskih površin (npr. Glavni trg 2), ali obnove starejših stavb v lasti MONM ali preko pridobitve novih primernih zemljišč na katerih bi bila mogoča (več)stanovanjska gradnja.

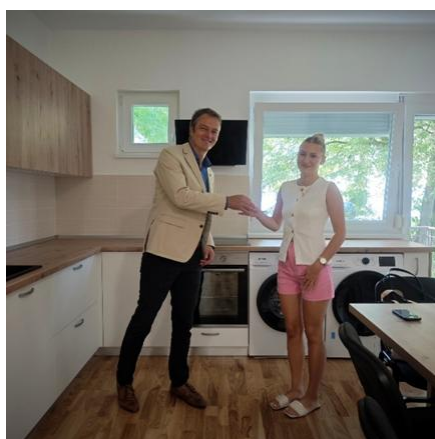
V lanskem letu smo v okviru svojih pristojnosti nadaljevali aktivnosti na zemljiščih, ki so bila konec leta 2023 prenesena na Sklad z namenom izvedbe mehanizma solastniškega pridobivanja lastniškega stanovanja v okviru novih investicijskih projektov za mlade (podrobneje o projektu v SP 2030). Pri tem smo v večini sledili navodilom pristojnega oddelka in strokovnim osebam na občinski upravi MONM. Po prejetih informacijah so se konec leta odločili pristopiti k potrebnim spremembam OPPN tega območja. Po dveh letih se je izkazalo, da smo bili v prejšnjih letih nekoliko preveč optimistični glede pridobitve vseh potrebnih dovoljenj za gradnjo. Upali smo, da bodo postopki potekali hitreje, sploh ker je govora o gradbeni parceli.

S sklepom 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 lanskem letu so bila vsa stanovanja v objektu oddana, v tem obdobju se je zamenjal en najemnik.

Na podlagi obnove stanovanja na Smrečnikovi 8 v letu 2024 za namene študentov, dijakov, ki se izobražujejo v izobraževalnih ustanovah v Novem mestu, je Sklad v začetku februarja že objavil prvi javni razpis za oddajo prostih postelj. Po tem razpisu je objavil do avgusta še 3 razpise, na podlagi katerih je s pričetkom novega šolskega leta oddal vse proste postelje.

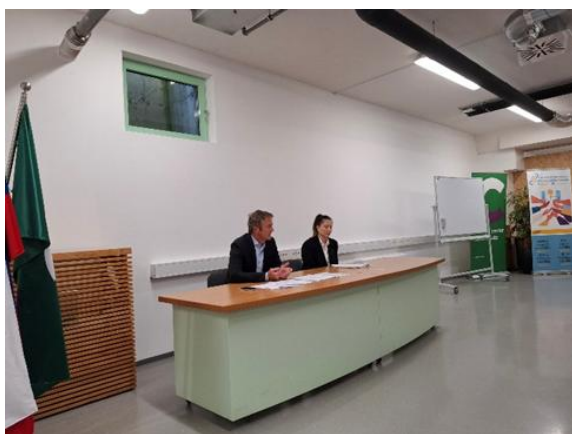
²² Na podlagi Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev ter Stanovanjskega zakona.

Slika 2: Primopredaja ključev najemnicam bivalne enote za študente Smrečnikova 8



4. Sklad je v lanskem letu objavil 13 javnih razpisov, namenjene različnim ciljnim skupinam v MONM (podrobneje 2.1.3.7.), ob stalno odprtih dveh.
5. Na področju spodbujanja socialne vzdržnosti socialnih razmerij je JSS MONM v lanskem letu izvajal in izvedel številne aktivnosti:
 - Tekoče sodelovanje z občinskimi strokovnimi službami, strokovnimi službami na CSD in drugimi institucijami (območna enota RK),
 - Obročno plačevanje nastalih obveznosti iz najemnega razmerja (v lanskem letu odobreno obročno plačevanje nastale obveznosti 2 najemnikom, pozitivno je, da so 3 najemniki v lanskem letu poplačali dolg iz leta 2023 in je konec leta samo še eden najemnik imel dolg iz 2023),
 - Osveščanje najemnikov o njihovih pravicah (pravica do subvencije najemnine, izredna pomoč po 104. člen SZ-1, idr.).
 - V sodelovanju z številnimi deležniki (lokalne enote CSD, RK, predstavniki MONM, Policije idr.) smo v začetku novembra v prostorih Razvojnega centra organizirali srečanje novih stanovalcev v soseski Podbreznik, na katerem so bile predstavljene njih obveznosti in pravice. Odziv je bil nad pričakovanji.
 - V enem izmed prostorov v večstanovanjski stavbi v Podbrezniku, katere lastniki smo, smo le tega uredili v pisarno za potrebe občasnega svetovanja predstavnikov Območne enote RK.

Slika 3: Srečanje z najemniki v Podbrezniku



6. Sklad ima vsako leto občutno več upravnih postopkov, v lanskem letu je izdal **422 upravnih odločb** in sklepov. Sklad je vse upravne naloge izvajal v skladu z veljavno zakonodajo, zakonsko dovoljenih rokih in občanom na prijazen način. Navkljub majhnemu številu zaposlenih na Skladu poskušamo izpeljati kar največ upravnih postopkov tudi pred rokom, na način preko neposredne komunikacije s strankami. Pri tem smo si v lanskem letu pomagali tudi z občasno študentsko pomočjo.

Sproti se je prilagajalo oblike dela ter izvajalo in usklajevalo sprejete ukrepe za zaščito zdravja zaposlenih, najemnikov, strank oziroma drugih deležnikov. V okviru obstoječih možnosti so se ohranjali primerni delovni pogoji za zaposlene in višala raven strokovne usposobljenosti na podlagi reševanja primerov iz prakse. Zaposleni so v lanskem letu izkoristili 67 dni letnega dopusta in bili 112 dni odsotni zaradi zdravstvenih razlogov²³. Odsotnosti z dela smo uspešno nadomeščali preostali zaposleni, pomagali smo si z občasno pomočjo študentke. Zaposleni so se v lanskem letu udeležili izobraževanja s področja javnih naročil, točkovanja stanovanj in posveta Poslovanje z nepremičninami. V lanskem letu smo se za en dan udeležili vsakoletne dvodnevne nepremičninske konference v Portorožu. Direktor se je prijavil in konec leta opravil izobraževanje ter izpit na Inštitutu za revizijo za točkovanje stanovanj.

7. 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. 102/25). Popis vzdrževalnih del po prioritetah, ki smo ga z izbranim strokovnim izvajalcem naredili že leta 2023 za tedaj 40 stanovanj, smo ga v letu 2024 in 2025 dopolnjevali z izvedenimi deli in z nujno potrebnimi sanacijskimi deli v stanovanjih, katera smo tekom teh dveh let kot stvarni vložek dobili na Sklad. Pri postavitvi prioritet sledimo Navodilom za uporabo in vzdrževanje za najemnike stanovanj in Usmeritvam glede obnove stanovanj, kar smo sprejeli v letu 2023.

Tabela 14: Spisek vzdrževalnih in investicijskih del v 2025

Zap. št.	Storitev	Št. stanovanj
1	Zamenjava vhodnih vrat + pragi	30
2	Zamenjava notranjih vrat	1
3	Menjava oken in balkonskih vrat	2
4	Napeljava centralnega ogrevanja na plin	1
5	Zamenjava plinskega trošila	1
6	Pregled ogrevalnih naprav	24
7	Odprava napak na ogrevalnih napravah (7+1)	8
8	Električni radiator v kopalnici	1
9	Ureditev ogrevalnega sistema	1
10	Preverjanje elektro-inštalacijskih napeljav	35
11	Odprava napak in izvedba meritev elektro-inštalacijskih naprav	24
12	Pregled električne napeljave, odprava napak ter meritve el. Instalacij – urgencia	1
13	Obnova kopalnice v celoti	1
14	Delna obnova kopalnice	0
15	Delna obnova kuhinje (sanacija po izlivu)	1
16	Zamenjava grelnika voda	1
17	Sanacija parketa, tal, polaganje novega vinila sanacija stene z balkonskimi vrati	1
18	Ostala dela (pleskanje, manjša popravila idr.)	7

Sklad je s prenosom novih stanovanj sprejel meseca junija odločitev, da bo v skladu z zakonskimi določili (drugi odst. 41. člena SZ-1) vodil navidezni rezervni sklad. V ta namen je Sklad odprl poseben podračun, na katerega bo v skladu s sprejetimi sklepi etažnih lastnikov posameznih večstanovanjskih objektov nakazoval potrebna sredstva in iz teh sredstev potem tudi črpal potrebna sredstva za stroške povezane z upravljanjem večstanovanjskih stavb. V lanskem letu smo se

²³ V letu 2025 je bilo delovnih 251 dni, praznikov je bilo 15 dni, od tega jih je 5 padlo na vikend.

udeležili **42 zborov etažnih lastnikov**²⁴, v skladu s sprejetimi sklepi na zboru etažnih lastnikov je bilo porabljenih za stroške povezane z vzdrževanjem večstanovanjskih stavb porabljenih 23.246 EUR.

Na področju rekonstrukcij in adaptacij je Sklad v lanskem letu zaključil celovito obnovo stanovanja na Smrečnikovi 8, izvedel zamenjavo 30 vhodnih vrat, v dveh stanovanjih stavbno pohištvo, obnova načina ogrevanja ter obnova ene cele kopalnice (podrobneje že opisano na str. 22/23).

8. 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. Vse, z izjemo dveh večstanovanjskih stavb v katerih ima Sklad stanovanja v lastništvu ali upravljanju, so v lanskem letu imele upravnika. Z vsemi upravniki smo glede reševanja številnih tekočih zadev v lanskem letu imeli vseskozi aktivno komunikacijo. Pri tem bi izpostavili predvsem nadzor nad izvedbo sprejetih sklepov na zboru etažnih lastnikov, vključevanjem v iskanje in izbore najugodnejših izvajalcev za izvedbe del ter usklajevanjem stanja finančnih sredstev na računu rezervnih skladov.

V lanskem letu je Sklad v postopku izbire najugodnejšega ponudnika izbral tudi upravnika za stanovanja v dveh novih večstanovanjskih objektih v Podbrezniku. Bil je izbran upravnik, ki že upravlja s preostalimi tremi večstanovanjskimi objekti.

9. Sklad je koncem lanskega leta imel oddana vsa stanovanja, ki jih ima v lasti, razen enega Pod trško goro, katerega je dobil v upravljanje v mesecu novembru in bil nared za vselitev šele v decembru. Oddana so bila tudi vsa stanovanja, nad katerimi ima Sklad razpolagalno ali dodelitveno pravico. Glede zemljišča k.o. Ragovo je vseskozi proaktiven, je pa vse v rokah pristojnega oddelka na občinski upravi MONM.
10. Z družbo Zarja smo nadaljevali poslovno sodelovanje na podlagi Sporazuma o dodelitveni pravici tudi v lanskem letu in na podlagi tega sporazuma v lanskem letu vselili upravičence v 3 stanovanja, na podlagi veljavne prioritete lestvice upravičencev.
11. O naši aktivnosti priča tudi izvedenih 6 sej Nadzornega sveta v lanskem letu in seja Komisije za dodeljevanje kadrovskih stanovanj v najem, kar je tudi osnova za transparentno delovanje Sklada. Naša prisotnost je bila tudi na sejah Občinskega sveta in delovnih telesih, kadarkoli se je obravnavala tematika, ki sodi v delovno področje Sklada.

2.2.4.1 REALIZACIJA STANOVANJSKEGA PROGRAMA MONM 2030

Kot omenjeno so bili v lanskem letu letni cilji Sklada v korelaciji s srednje in dolgoročnimi cilji, opredeljenimi v Stanovanjski strategiji MONM 2030. Izvajanje aktivnosti pri sledenju določenim ciljem so bile pri nekaterih aktivnostih bolj, drugih manj odvisne od Sklada. Sklad v okviru svojih pristojnosti in zmožnosti spremlja in izvaja aktivnosti opredeljene v cilju 2 - Zagotavljanje ustreznega števila funkcionalno primernih javnih najemnih stanovanjskih enot za različne skupine občanov ter cilju 4 – Izpolnjevanje potreb posebnih ciljnih skupin z izvajanjem ukrepov pozitivne diskriminacije. V okviru opredeljenega cilja 2 so v SP 2030 navedena naslednja ukrepa in opredeljene aktivnosti in kazalniki:

- Zagotavljanje večjega števila stanovanj z novogradnjami za različne skupine uporabnikov z aktivno vlogo MO Novo mesto
- Zagotavljanje večjega števila stanovanj in kvalitete bivanja s prenovami obstoječega stavbnega fonda

Predvidene investicije oz. aktivnosti prvega ukrepa obsegajo:

- **Investicije SSRS** v gradnjo dveh stolpičev na območju OPPN Brod-Drage -160 novih stanovanj
- **Investicija SSRS** v gradnjo enklave E1 in E2 v ZN Podbreznik – cca 100 stanovanj

²⁴ Konec leta je imel Sklad stanovanja v 51 objektih, upravniki so v 49 objektih.

- **investicije Zarje d.o.o.** v gradnjo stanovanj na Kastelčevi ulici – 14 novih stanovanj
- **Investicije v gradnjo večstanovanjskih objektov strani drugih investitorjev:**
 - gradnja dveh večstanovanjskih stolpičev na Jakčevi ulici - 66 novih stanovanj
 - gradnja dveh večstanovanjskih objektov na Livadi – 88 novih stanovanj
 - gradnja dveh blokov na območju OPPN Mrzla dolina-zahod - 120 novih stanovanj
 - gradnja stanovanj v objektu na območju Novega trga – 68 novih stanovanj
 - OPPN Labod – 350 stanovanj;
 - Kump – Bršljin – 22 stanovanj
- **Investicije v gradnjo oskrbovanih in prilagojenih stanovanj:**
 - gradnja oskrbovanih stanovanj ob Šegovi ulici, EUP NM/24-a: 20 stanovanj, Investitor: Nepremičninski sklad ZPIZ;
 - gradnja oskrbovanih stanovanj v sklopu ZN Podbreznik - enklava E2 – cca 50 stanovanj, zaveza iz pogodbe o prodaji zemljišča s strani MONM - investitor mora v objektu zgraditi 50 % oskrbovanih stanovanj, investitor: TGH d.o.o.;
 - gradnja oskrbovanih stanovanj na območju OPPN Bučna vas – vzhod 1: 2 objekta, skupaj 109 oskrbovanih stanovanj;
 - gradnja oskrbovanih stanovanj na območju OPPN Brod-Drage - cca. 30 oskrbovanih stanovanj.
- **Investicije v gradnjo hiš s strani fizičnih oseb** – prodaja komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo s strani MONM na območju Regrških košenic, ZN Podbreznik, OPPN Brod-Drage.

Kazalniki	Začetna vrednost	2024	Plan 2025	2025	Vrednost 2030
Število novih stanovanj	190	199	100	383	585

Opombe:

- *Začetna vrednost: 151 stanovanj v lasti družbe Zarja d.o.o., 39 stanovanj v lasti JSS MONM.*
- *V letu 2023 osem javnih najemnih stanovanj na Glavnem trgu 2.*
- *V letu 2024 obnovljeno stanovanje na Smrečnikovi 8.*
- *Za leto 2025 pridobitev 184 javnih najemnih stanovanj v Podbrezniku, od tega 20 prilagojenih za gibalno ovirane osebe.*
- *Eno javno najemno stanovanje pod Trško goro.*
- *Vrednost 2030: vrednost opredeljena v SP2030 – predvideva se realizacija javnih najemnih stanovanj v Podbrezniku – enklava 40 stanovanj in Brod Drage 60 stanovanj, vse SSRS.*

Predvidene usmeritve in aktivnosti drugega ukrepa:

- 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.

Predvidene aktivnosti investicijskih vlaganj MO Novo mesto in JSS MONM:

- 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.

Kazalnik	Začetna vrednost	2024	Plan 2025	2025	Vrednost 2030
Število obnovljenih stanovanj	10	41	30	56	60

Opombe:

- JSS MONM v okviru svojih pristojnosti in zmožnosti izvaja vse aktivnosti opredeljene v drugem ukrepu. Podrobnejši opisi so podani v gornji vsebini tega poglavja.
- Število obnovljenih stanovanj – v letu 2025 je bilo teh 17.

V okviru opredeljenega cilja 4 so v SP 2030 navedena naslednja ukrepa in opredeljene aktivnosti in kazalniki:

1. Povečanje dostopnosti stanovanj za mlade - opredelitev skupin mladi in mlade družine kot posebnih kategorij v razpisu za podelitev neprofitnih najemniških stanovanj.

Ob vsakokratni pripravi razpisa za podelitev razpoložljivih neprofitnih najemniških stanovanj se kategorijo mladi in mlade družine opredeli v obliki kriterija, ki jim prinese dodatne točke. S tem omogočimo, da se mladi osamosvojijo in zmanjšajo finančno obremenitev, ki jo najem stanovanja na trgu prinaša mladim posameznikom, ki so na začetku ustvarjanja boljših pogojev zase in svojo družino.

Kazalnik	Začetna vrednost	2024	2025 Plan	2025	Vrednost 2030
Št. mladih oz. mladih družin prijavljenih na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v posameznem letu	23	28	25	79	50
Št. mladih izbranih na razpisih	10	0	20	71	50

2. Razpis za dodelitev namenskih javnih najemniških stanovanj za mlade in mlade družine.

Mestna občina Novo mesto razpolaga z manjšim številom nepremičnin, ki pa so različnih tipov in velikosti. Z razpisom za najem javnih namenskih stanovanj za mlade in mlade družine, se jim omogoči dostop do fonda najemniških stanovanj na posameznih območjih občine.

Kazalnik	Začetna vrednost	2024	Plan 2025	2025	Vrednost 2030
Namenska javna najemniška stanovanja za mlade in mlade družine - št. razpoložljivih stanovanj za mlade in mlade družine	0	6	10	6	30

3. Razvoj mehanizma solastniškega pridobivanja lastniškega stanovanja v okviru novih investicijskih projektov

V okviru novih investicijskih projektov izgradnje oziroma rekonstrukcije stanovanj, želimo vzpostaviti mehanizem, s katerim bi občanom in občankam omogočili pridobitev solastniškega deleža v lastniškem stanovanju, ki bi bilo izključno za njihovo uporabo. Solastništvo bi si delili z Mestno občino Novo mesto, ki bi z izvedbo ukrepa mladim in mladim družinam olajšala dostop do njihovih stanovanj po nižji ceni, mehanizem pa bi na nepremičninski trg deloval nevtralen, saj lastniških deležev solastniki ne bi mogli prodati drugače, kot po vrednosti, ki so jo za solastništvo vplačali. Gre za v tujini preverjen model, s katerim povečujemo fond kakovostnih nepremičnin, primerno zasnovanih za sodobno bivanje, ki pa so finančno dostopnejše in pomenijo dodatno dimenzijo varnosti z vzpostavitvijo solastništva lokalne skupnosti in občana/občanke z družino.

Kazalnik	Začetna vrednost	2024	Plan 2025	2025	Vrednost 2030
Št. vzpostavljenih solastništev mladih oz. mladih družin	0	0	5	0	5

Opomba: Za izvedbo ukrepa so planirana zemljišča v lasti Sklada k.o. Ragovo

4. Javni poziv za sofinanciranje rekonstrukcije in gradnje novih stanovanj mladim investitorjem na območju Novega mesta

Ukrep subvencioniranja rekonstrukcije in gradnje novih stanovanj mladim investitorjem na območju Novega mesta pomeni dobrodošel vpliv na odločitev za gradnjo ali rekonstrukcijo s strani mladih oziroma mladih družin v Mestni občini Novo mesto. S tem to družbeno skupino pozitivno obravnavamo ter podpremo. Ukrep od leta 2017 izvaja MONM in je predviden do leta 2030. Glede na zadnji javni razpis, ki ga je objavila MONM, je bilo interesa zelo malo.

Kazalnik	2017 do 2021	2023	2024	2025	Vrednost 2030
Št. podeljenih subvencij za mlade in mlade družine	28	MONM	MONM	55	90

5. Obnova stanovanj v sodelovanju s privatnimi lastniki stanovanj v zameno za omogočanje podnajema teh stanovanj ciljnim skupinam

Ob zavedanju problematike nedostopnosti primernih stanovanj za najem na območju občine, želimo z ukrepom širiti fond najemniških stanovanj, ki so posameznikom na voljo na trgu. Ciljno se usmerjamo v vzpodbujanje lastnikov praznih stanovanj, primernih za oddajo v najem, z izvedbo prenove v zameno za časovno omejeno omogočanje oddajanje podnajema stanovanj ciljnim skupinam ukrepa, pod pogoji določenimi z razpisom za oddajo stanovanj v najem. Ciljnim skupinam je tako na voljo več najemniških stanovanj po ugodnejših cenah, lastnikom dotlej praznih nepremičnin, ki jih niso bili zmožni prenoviti pa omogočimo, da po določenem obdobju sami vstopijo na najemniški trg kot najemodajalci in se morebiti, z dosedanjimi najemniki (ki stanovanje najemajo glede na izveden javni razpis) dogovori za podaljšanje najema ali pa stanovanje oddajo komu drugemu.

Kazalnik	Začetna vrednost	2024	Plan 2025	2025	Vrednost 2030
Št. obnovljenih oddanih stanovanj	0	0	4	0	14

6. Subvencioniranje najemnine mladim in mladim družinam.

Z ukrepom želimo mladim in mladim družinam omogočiti lažji najem stanovanja na trgu in tako pozitivno vplivati na njihovo osamosvajanje in odgovorno rešitev stanovanjskega izziva. Subvencijo pridobijo lahko vsi mladi oz. mlade družine iz MONM oz. tisti, ki se ob sklenitvi najemne pogodbe stalno prijavijo v MONM. Višina subvencije je vezana na kvadratni meter najetega stanovanja in je neodvisna od višine dogovorjene najemnine z najemodajalcem. Subvencije najemnin mladim in mladim družinam se podeljujejo tudi preko ukrepa subvencioniranja neprofitnih najemnin.

Kazalnik	Začetna vrednost	2024	Plan 2025	2025	Vrednost 2030
Št. podeljenih subvencij za najemnine mladim in mladim družinam	0	4	10	19	40

7. Povečanje dostopnosti do oskrbovanih in varovanih stanovanj

Na podlagi aktivnosti, ki jih investitorji že izvajajo, je v prihodnjih letih pričakovati izgradnjo večjega števila oskrbovanih stanovanj na Šegovi ulici, na območju ZN Podbreznik, na območju OPPN Bučna vas – vzhod 1 in na območju OPPN Brod-Drage. Število novih oskrbovanih stanovanj glede na dinamiko investitorjev je razviden iz naslednjih kazalnikov:

Kazalnik	Začetna vrednost	2024	Plan 2025	2025	Vrednost 2030
Št. oskrbovanih stanovanj	0	MONM	MONM - 50	0	150

8. Povečanje dostopnosti stanovanj za invalide

Navedena aktivnosti MONM izvaja tako, da pri prenovi pritličnih stanovanj, ki pri dostopu nimajo večjih višinskih razlik, v stanovanja vgrajuje širša vrat in izvaja prilagojene kopalnice.

Kazalnik	Začetna vrednost	2024	Plan 2025	2025	Vrednost 2030
Št. prilagojenih stanovanj	1	1	3	19	5

9. Aktivnosti in programi za socialno ogrožene

Mestna občina Novo mesto bo na stanovanjskem področju z najrazličnejšimi aktivnostmi in programi skrbela tudi za najranljivejšo skupino občanov. Njene aktivnosti bodo preko razpisov usmerjene v nadaljevanje zagotavljanja funkcionalno primernih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot in drugih bivanjskih oblik (zavetišča, bivalne enote ipd.). Aktivnosti in programi se bodo izvajali v sodelovanju tudi z institucijami, ki imajo vsakodnevni stik s socialno ogroženimi, t.j. Center za socialno delo, Območna enota RK in druge lokalne organizacije, ki se pri svojem delu srečujejo s temi osebami. Podpirala bo aktivnosti, ki bodo usmerjene v socialno vzdržnost najemnih razmerij ter nadaljevala z instrumentom socialne pomoči po 104.čl. SZ, ki omogoča, da najemniku neprofitnega stanovanja, ki ni upravičen do subvencioniranja najemnine in/ali kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin, začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

Kazalnik	Začetna vrednost	2023	2025 Plan	2025	Vrednost 2030
Število dodeljenih neprofitnih najemnih stanovanj glede na število prijavljenih na razpis	6,67%	13%	30%	66,67%	50%
Št. bivalnih enot	0	0	2	4	6

Iz revizije kazalnikov v letu 2025 lahko razberemo, da je Sklad vse planirane kazalnike v večini dosegel in presegel. Planiranega kazalnika ni dosegel s številom razpoložljivih namenskih stanovanj za mlade in mlade družine (6/10), pri vzpostavitvi solastništva mladih in mladih družin na podlagi mehanizma solastniškega pridobivanja lastniškega stanovanja (0/5) ter pri obnovi stanovanj v sodelovanju s privatnimi lastniki stanovanj v zameno za omogočanje podnajema teh stanovanj ciljnim skupinam (0/4). Sklad ni imel na razpolago sredstva za pridobitev dodatnih javnih namenskih stanovanj za mlade in mlade družine. Glede solastniškega pridobivanja lastniškega stanovanja gre za pridobivanja gradbenega dovoljenja na zemljišču k.o. Ragovo, katerega imamo v lasti, a glede na počasnost postopkov upajmo, da bomo dosegli plan 2030. S strani privatnih lastnikov stanovanj za podnajem pa na objavljeni razpis ni bilo odziva.

Na tem mestu pa obenem izpostavljamo potrebo po reviziji stanovanjske strategije, predvsem zaradi lanskoletne spremenjene stanovanjske zakonodaje, strategije prostorskega razvoja 2050, izhodišč Nacionalnega stanovanjskega programa 2026–2035 (ReNSP26–35), samega Poročila o izvajanju strategij v MONM do 2025, rezultati nacionalnih kazalnikov, izvedenih razpisov, ugotovljenih administrativnih ovir idr.

STRATEGIJA DOLGOŽIVE DRUŽBE ZA OBDOBJE 2025 DO 2035

Občinski svet MONM je konec leta 2024 sprejel Strategijo dolgožive družbe za obdobje 2025 do 2035, ki se med drugim posveča v določenem delu tudi bivanjskim razmeram starejših. Urejanje bivanjskih razmer starejših je izjemno pomembna tema, saj se s staranjem povečuje potreba po ureditvi prilagojenih bivalnih okolij, ki bodo naslovila spremenjene bivanjske potrebe starejših. Starejši se pogosteje soočajo z omejeno gibljivostjo in različnimi zdravstvenimi izzivi, zato je ključno, da je bivalno okolje prilagojeno njihovim potrebam. Z urejanjem bivanjskih razmer starejših lahko dosežemo, da starejši ostajajo neodvisni in vključeni v družbo, kar prispeva k njihovemu boljšemu počutju in kakovosti življenja. Na tem področju je v MONM načrtovana tako izgradnja namenskih najemnih stanovanj, prilagojenih potrebam starejših, ki omogočajo neodvisno življenje z določenimi prilagoditvami. JSS MONM se je vključeval že v sam nastanek dokumenta, konkretne aktivnosti pa se od Sklada pričakujejo pri sledenju CILJU 3 - Povečanje razpoložljivosti in dostopnosti stanovanjskih enot, prilagojenih za starejše in naslednjim konkretnim ukrepom:

Ukrep 3.1: Izgradnja prilagojenih stanovanj

Časovnica ukrepa 2025–2035:

- izgradnja stanovanj do leta 2030: v petih letih zgraditi najmanj 100 novih stanovanj (izhodiščna vrednost je 50, končna do leta 2030 150)
- do leta 2035: v petih letih zgraditi najmanj 130 novih stanovanj (izhodiščna vrednost je 50, končna do leta 2035 180)

Ukrep 3.2: Dodelitev javnih najemniških stanovanj po neprofitni najemnini

Časovnica ukrepa:

- 2024, 2026, 2028, 2030, 2032 in 2034: izvedba občinskega razpisa za podelitev najemniških stanovanj
- do leta 2030: starejšim oddati najmanj 80 najemniških stanovanj (izhodišča vrednost je 50, kar se bo v kratkem realiziralo, v naslednjih petih letih bi jih dodatno oddali še 30 oz. šest na leto)
- do leta 2035: starejšim oddati najmanj 110 najemniških stanovanj (izhodišča vrednost je 50, kar se bo v kratkem realiziralo, v naslednjih desetih letih bi jih dodatno oddali še 60 oz. šest na leto)

Ukrep 3.3: Subvencioniranje neprofitne najemnine prilagojenega stanovanja

Časovnica ukrepa:

- 2025–2035: mesečno izvajanje subvencioniranja najemnin (načrtujemo, da se število prosilcev tudi zaradi drugih ukrepov ne bo povečevalo, kvečjemu zmanjševalo, MONM pa bo to zakonsko obveznost še vedno izvajala glede na potrebe)

Ukrep 3.4: Rentni odkup stanovanj v zameno za služnost doživljenjskega bivanja

Časovnica ukrepa:

- junij 2025: izdelan načrt aktivnosti do leta 2030 oz. 2035: načrtujemo, da bo izveden vsaj en rentni odkup stanovanja do leta 2030 in še dodatna dva do leta 2035 (skupno trije)
- rentni odkup stanovanj zaenkrat v državi ni naletel na pretiran odziv starejših zaradi navezanosti na nepremičnino

Ukrep 3.5: Zagotavljanje zamenjave stanovanj za primernejša prilagojena stanovanja

Časovnica ukrepa:

- junij 2025: izdelan načrt aktivnosti do leta 2030 oz. 2035: načrtujemo, da bo izvedena vsaj ena menjava stanovanja do leta 2030 in še dodatni dve do leta 2035 (skupno tri)
- menjava stanovanj zaenkrat v državi ni naletela na pretiran odziv starejših zaradi navezanosti na nepremičnino

Ukrep 3.6: Javna najemna služba

Časovnica ukrepa:

- junij 2025: izdelan načrt aktivnosti do leta 2030 oz. 2035: načrtujemo, da bo izvedenih vsaj pet pridobitev stanovanj za nadaljnjo oddajo do leta 2030, potem pa to število vsaj ohranjeno do leta 2035

JSS MONM bo po svojih zmožnostih sodeloval pri monitoringu in izvajanju navedenih ukrepov in sproti opozarjal odgovorne nosilce strategije po ukrepanjih.

2.2.5 NASTANEK MOREBITNIH NEDOPUSTNIH ALI NEPRIČAKOVANIH POSLEDIC PRI IZVAJANJU PROGRAMA DELA

JSS MONM se vzporedno z lastnim razvojem in na podlagi vedno novih nalog tudi seznanja in spoznava z nekaterimi postopki, ki do implementacije potrebujejo svoj čas, v večini primerov tudi več od planiranega.

Tako kot preteklo leto se je tudi v lanskem letu zaradi zahtevnih administrativnih postopkov preneslo na Sklad planirana stanovanja šele v mesecu maju (5) oz. mesecu septembru (23), kar je za Sklad imelo ne planiran izpad prihodkov.

Pogodba o zagotavljanju sredstev iz proračuna JSS MONM se je sklenila v začetku meseca septembra. Tudi za letošnje leto pogodbe še ni, kar ima za posledico oteženo izvajanje planiranih tekočih in investicijskih aktivnosti. Namreč za sprostitev sredstev s strani ustanoviteljice je predpogoj podpisana Pogodba o zagotavljanju sredstev iz proračuna MONM za tekoče leto. V večini se prilivi v tem obdobju porabljajo za plačila stroškov dela oz. se je za potrebe likvidnosti potrebno tudi zadolžiti. Z nekaterimi vzdrževalnimi in investicijskimi deli moramo počakati, izvajajo se le manjša dela ter intervencije.

V lanskem letu smo imeli nepredviden izpad prihodkov zaradi nezmožnosti oddaje postelj dijakom in študentom na Smrečnikovi ulici 8 že v začetku leta. Večina zainteresiranih namreč je bila sredi šolskega leta in je imela do konca le tega že urejeno bivanje. Izrazili so interes za najem z novim šolskim letom. Oddaja postelje enemu ali dvema interesentoma sredi šolskega leta pa bili bilo z vidika tekočih stroškov negospodarno.

Težave najemnikov v objektu na Glavnem trgu 2 zaradi previsokih temperatur in vlage v poletnih mesecih ter kondenziranja vlage na steklenih površinah v ogrevalni sezoni so se nadaljevala tudi v lanskem letu. Do dogovora med lastnikom MNOM in najemniki o finančni soudeležbi pri namestitvi klimatskih naprav ni prišlo. Sklad kot upravitelj tega dela objekta išče vseskozi alternativne možnosti rešitve omenjenih težav, tudi v okviru obnove neizkoriščenih podstrešnih prostorov.

Konec leta 2024 je bil sprejet Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l.RS, št. 108/24) na podlagi katerega smo s strani SSRS dobili razpolagalno pravico in s tem bili prvi Sklad v Sloveniji, ki mu je SSRS na novo zgrajenih objektih podelil to pravico za dodeljevanje neprofitnih stanovanj po lestvici upravičencev, ki jo je objavil lokalni sklad na podlagi svojega javnega razpisa. Nedvomno gre za izkaz velikega zaupanja Skladu, po drugi strani pa je to za Sklad pomenilo veliko dodatne odgovornosti in dodatnega dela. Tako je moral Sklad takoj po zaključku Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj iz leta 2024 objaviti novega, skladno spremenjenemu Pravilniku, pri čemer je bistvena sprememba bila v novem Razpisu ta, da so se na razpis lahko prijavile tudi osebe in družine, ki nimajo stalnega ali začasnega bivanja v občini Novo mesto a bi zaradi zaposlitve v Novem mestu ali zdravstvenih ali kakšnih drugih razlogov želeli bivati v Novem mestu. Uspelo nam je izpeljati razpis ter praktično v optimalnem času dodeliti vse proste stanovanjske enote v Podbrezniku. SSRS pa je na posvetu Poslovanje z nepremičninami novembra v Portorožu predstavil širši javnosti ta primer **kot primer dobre prakse**.

Zaradi malega števila zaposlenih na Skladu predstavljajo večjo težavo pri izvajanju aktivnosti nepredvidene odsotnosti zaposlenih zaradi bolniškega staleža.

2.2.6 OCENA USPEHA PRI DOSEGANJU ZASTAVLJENIH CILJEV V PRIMERJAVI Z DOSEŽENIMI CILJI IZ POROČIL PRETEKLIH LET

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto je s koncem lanskega leta obeležil **tretje leto** uspešnega delovanja, kar smo utemeljevali že pri točki, ko smo ocenjevali uspešnost pri zastavljenih ciljih v lanskem letu.

V primerjavi z preteklimi leti lahko uspešnost lanskega leta utemeljujemo z naslednjimi dejstvi:

JSS MONM je v primerjavi z letom 2025 še dodatno prispeval k ozaveščanju lokalnega okolja o stanovanjskih razmerah ter o problemih in priložnostih. Dokaz o tem je sama prepoznavnost JSS MONM, kar lahko utemeljujemo preko številnih obiskih, dnevnih klicev in elektronskih sporočil, ki jih prejemo na Sklad, pisna potrditev navedenega pa je tudi obisk naših spletnih strani, ki je v lanskem letu presegel 41.000 in smo konec leta imeli preko 400 oseb, ki so nam zaupali svoje elektronske naslova za obveščanje o razpisih in drugih novostih. K prepoznavnosti Sklada so nedvomno prispevali objavljeni javni razpisi v lanskem letu, še posebno oba Javna razpisa za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj ter dodelitev okoli 190 stanovanjskih enot.

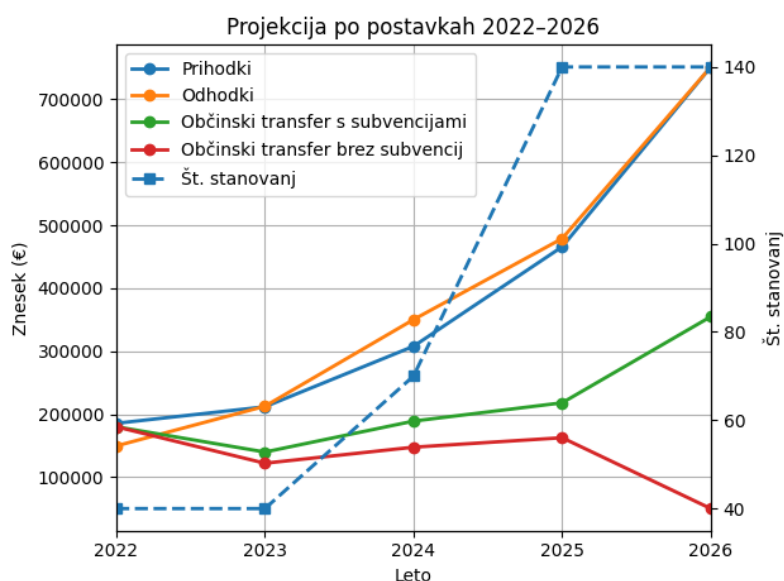
Sklad je v lanskem letu dokončno **zaključil** planirano obnovo stanovanja na Smrečnikovi 8 in v ta namen **pridobil** za 75 % stroškov investicije ugodno dolgoročno posojilo pri SSRS ter tudi oddal vse postelje.

Izraz zaupanja v naše delo je v lanskem letu tudi pridobljena razpolagalna pravica s strani SSRS, na podlagi katere smo dodeljevali upravičence do neprofitnega stanovanja tudi v vsa njihova stanovanja v Podbrezniku. Svojo kredibilnost smo morali dokazati z zakonitimi in transparentnimi postopki dodeljevanja stanovanjskih enot, ki jih izvajamo na Skladu.

V primerjavi s preteklimi leti vidimo predvsem v lanskem letu kar nekaj sprememb na področju izplačevanja subvencij najemnin in število upravičencev. Navedene spremembe, skupaj s spremenjeno stanovanjsko zakonodajo v lanskem letu, na podlagi katere je strošek izplačevanja subvencije do neprofitne najemnine strošek države, lokalne skupnosti pa strošek subvencije za tržne najemnine, je občinski proračun v lanskem letu prihranil za več kot 100.000 EUR sredstev. V naslednjem letu je ocena celo 120.000 EUR.

JSS MONM preko svoje aktivnosti v lokalnem in tudi na državnem nivoju vsekakor vpliva tudi na prepoznavnost Mestne občine Novo mesto in njenega zavedanja pomembnosti uspešne stanovanjske politike za nadaljnji razvoj mesta. Svoje poslanstvo, vizijo in cilje prenašamo z udeleževanjem se javnih dogodkov po Sloveniji in aktivnega sodelovanja direktorja v Združenju stanovanjskih skladov pri GZS in ZMOS-u.

Tabela 15: Graf rasti gibanja prihodkov z rastjo števila javnih najemnih stanovanj v lasti Sklada



2.2.7 OCENA GOSPODARNOSTI IN UČINKOVITOSTI POSLOVANJA GLEDE NA OPREDELJENE STANDARDE IN MERILA

Pri načrtovanju in izvedbi investicijskega vzdrževanja je poleg stroškovnega vidika dan velik poudarek na kakovosti del, ki prinaša čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja tudi z vidika energetske učinkovitosti. Se pa velikokrat pojavijo tudi omejitve, predvsem pri sanaciji načina ogrevanja v posameznih stanovanjskih enotah v večstanovanjskih stavbah, kjer le ta vezan na centralni sistem ogrevanja (npr. plin) in na zakonske omejitve.

Vsa naročila dobav blaga in storitev gradenj so bila izvedena skladno z Zakonom o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23, 88/23 – ZOPNN-F in 83/25 – ZOUL) in v lanskem letu sprejetim Pravilnikom JSS MONM o oddaji evidenčnih javnih naročil. Pri vseh naročilih je bil izbran najbolj ugoden ponudnik ter tako zagotovljena gospodarna poraba javnih sredstev. V lanskem letu nismo izvedli postopka oddaje javnih naročil, objavljenega na Portalu javnih naročil. Učinkovitost se je zagotavljala z načrtovanjem dela in sprotnim usklajevanjem aktivnosti ter rednim spremljanjem vrednosti in veljavnosti naročil.

V postopkih izbire upravnika posamezne stavbe zasledujemo temeljno usmeritev zagotavljanja stroškovne ekonomičnosti storitev upravljanja (t. j. ugodne cene upravniških storitev ob hkratnih nižjih stroških obratovanja in vzdrževanja). V razpisno dokumentacijo za izvedbo postopka izbire upravnika je v merilo za izbor najugodnejšega ponudnika poleg stroškov upravljanja vedno vključena tudi višina stroškov obratovanja, katere sicer plačujejo najemniki.

V primerih, ko so bili v okviru opisanih investicijsko-vzdrževalnih del izpolnjeni pogoji za koriščenje nepovratnih finančnih spodbud za nove skupne naložbe v večjo energijsko učinkovitost starejših večstanovanjskih stavb, je JSS MONM izrazil pripravljenost sodelovati pri pripravi in oddaji posamezne vloge na EKO sklad.

Vse postopke za oddajo stanovanjskih enot smo časovno skrčili na minimum, tudi z vključevanjem občasne zunanje študentske pomoči v primerih obravnave večjega števila vlog.

Z ustreznim dodeljevanjem in s sistemom zamenjav stanovanj med najemniki v okviru možnosti se prednostno omogoča najem cenejših stanovanj tistim s slabšimi gmotnimi razmerami. V takih primerih večinoma ne pride do sodnih postopkov zaradi neplačevanja in morebitnih neizterljivih dolgov.

Postavili smo sistem sprotnega obveščanja o zapadlih terjatvah, način obročnega plačevanja zapadlih terjatev idr., kar se kaže konec leta v nizkem odstotku zapadlih terjatev do najemnikov v višini 5.394,64 EUR, kar je 13 % vseh terjatev konec leta. Vse zapadle terjatve so iz zadnjega kvartala leta 2025.

Krepi se sodelovanje različnih javnih služb (območna enota CSD, območna enota RK, zdravstvenih organizacij, Policije in pristojnih oddelkov MONM) v smeri iskanja ustreznih stanovanjskih rešitev ter ohranjanje najemnih razmerij.

Glede na zaznane slabe medosebne in medsosedske odnose ter primere neprimerne rabe stanovanjskih enot, je bilo potrebno precej pozornosti usmeriti v mirno reševanje nastalih sporov in kršitev, vse z namenom ohranitve najemnih razmerij in zagotovitve primerne medsosedskega sožitja.

2.2.8 POJASNILA NA PODROČJIH, NA KATERIH ZASTAVLJENI CILJI NISO BILI DOSEŽENI

Navkljub navedenim aktivnostim, JSS MONM samokritično ocenjuje, da so bili premajhni premiki na naslednjih področjih:

- **Bivalne enote**

Bivalne enote se skladno z 88. členom SZ-1 dodelijo za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Oddajo se v najem za določen čas na podlagi seznama upravičencev do dodelitve take bivalne enote. Ko je zagotovljena bivalna enota, se jo po ponovni preveritvi upravičenosti

do dodelitve odda v najem tistemu, katerega socialna problematika je najtežja in je površina primerna glede na število družinskih članov. Postopek se lahko začne na zahtevo stranke ali po uradni dolžnosti.

Sklad bo nadaljeval prizadevanja, 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 po izselitvi najemnikov. V skladu z ReNSP15-25, vlogo sofinanciranja pridobivanja bivalnih enot vodi SSRS. Lokalne skupnosti (in njihovi stanovanjski skladi) pa bodo pri pridobivanju novih bivalnih enot prispevale svoj vložek v obliki komunalno opremljenih zemljišč oziroma primernih stanovanjskih površin, potrebnih prenove.

Sklad je v sodelovanju s CSD v lanskem letu za ta namen namenil 2 stanovanjski enoti.

Priložnost dodatne pridobitve bivalnih enot vidimo konec leta 2024 oz. v začetku leta 2025, ko se bo pričelo z oddajanjem neprofitnih stanovanj v Podbrezniku in se bodo nekateri najemniki neprofitnih stanovanj odločali za zamenjave. Upoštevajoč navedeno, pričakujemo pojav praznih stanovanjskih enot, katere ne bomo mogli dodeliti upravičencem na prednostnih listah in jih bomo preategorizirali v bivalne enot, ki so po veljavni zakonodaji namenjene začasnemu reševanju oseb v stiskah. Socialno ogroženim občanom želimo omogočiti dostop do poceni stanovanjskih prostorov, ki ustrezajo njihovim potrebam in finančnim zmožnostim. V ciljno skupino spadajo posamezniki ali družine, ki so zaradi različnih življenjskih situacij ostali brez doma. Upravičenci do dodelitve bivalnih enot so občani Mestne občine Novo mesto, ki izpolnjujejo še druge zahtevane pogoje.

Preko komunikacije z občinskimi strokovnimi službami bomo iskali tudi druge možnosti reševanja trenutne situacije. Vseskozi pa spremljamo tudi aktivnosti Stanovanjskega sklada RS na tem področju.

- **Pridobivanje dodatnih finančnih sredstev**

V lanskem letu smo bili pobudnik, na podlagi katere se je kot lastnica objekta Glavni trg 2 prijavila MONM na 2. javni razpis NOO za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, in sicer za dokončanje neizvedenih stanovanjskih površin na Glavnem trgu 2. Na razpisu nismo bili uspešni.

- **Glavni trg 2 – neizvedene stanovanjske površine**

Objekt na Glavnem trgu 2 ima cca 320 m² neuporabnih podstrešnih stanovanjskih površin za katere smo tudi v lanskem letu iskali najrazličnejše možnosti pridobitve sredstev za izvedbo, tudi v soinvestitorstvu z lokalnimi institucijami. S praznimi prostori ima Sklad kot upravljavec prostorov samo določene stroške, po drugi strani pa je možno urediti zelo lepe stanovanjske prostore in do katerih je trenutno pripeljana vsa infrastruktura (dvigalo, vse inštalacije idr.). Z aktivnostmi bomo, v sodelovanju z lastnikom – MONM, nadaljevali tudi v naslednjem letu.

- **K.o. Ragovo - dokumentacija**

Od lastništva gradbenega zemljišča za namen gradnje stanovanj, s čimer sledimo opredeljenemu cilju v SP 2030, so minila skoraj 4 leta. Od tedaj smo vseskozi proaktivni, da bi kar čimprej prišli do ustreznih dovoljenj za gradnjo, o čemer lahko berete v vsakoletnih planih in poročilih Sklada. Dne 18. novembra smo dobili s strani pristojnih na občinski upravi MONM pojasnilo, da bodo strokovne službe MONM pričele s postopkom spremembe OPPN tega območja, kar bo podlaga za nadaljevanje postopkov za pridobitev ustreznih dovoljenj za gradnjo vrstnih hiš.

- **Izredne pomoči po 104. členu SZ-1**

Navkljub planu, v lanskem letu nam ni uspelo dodeliti nobene izredne pomoči po 104. člen SZ-1. V lanskem letu tudi nismo prejeli nobene vloge. Izredna pomoč je namenjena najbolj ogroženim uporabnikom stanovanjskih enot in se dodeljuje na podlagi odločbe o znižanju neprofitne najemnine po sklepu Občinskega sveta MONM.

- **Večja prepoznavnost med občani**

Navkljub številnim opisanim aktivnostim vidimo še manevrski prostor pri večji prepoznavnosti med ljudmi in s tem možnost oblikovanja še dodatnih načinov reševanja stanovanjskega vprašanja za različne ciljne

skupine. Pri tem izhajamo iz dejstva, da pridobimo pod pričakovanji odzive na nekatere objavljene javne razpise.

2.2.9 OCENA UČINKOV POSLOVANJA NA DRUGA PODROČJA

JSS MONM v okviru svojih pristojnosti in finančnih možnosti zagotavlja različne modele cenovno dostopne stanovanjske preskrbe predvsem za najbolj ogrožene skupine prebivalstva med katere sodijo mladi in mlade družine, brezdomci, osebe z oviranostmi, starejši in tisti, ki niso sposobni samostojnega bivanja ter socialno najbolj ogroženi.

Boljši bivalni pogoji ustvarjajo boljše zdravstvene razmere. Izboljševanje stanovanjske oskrbe starejših, oseb z oviranostmi in drugih skupin prebivalstva s posebnimi potrebami prispeva k njihovi socialni varnosti.

Z antideložacijskimi aktivnostmi se uporabnikom stanovanjskih enot pomaga pri ureditvi in ohranjanju primerne nastanitve. V lanskem letu smo prejeli dve vlogi za obročno plačilo zapadlih terjatev iz naslova najemnin.

Za pomoč v velikih socialnih stiskah najemnikov in upravičencev do neprofitnega stanovanja, kot tudi za kompleksno obravnavo družinskih težav, se sodeluje v skupinah s predstavniki enote CSD, v katere so vključeni tudi predstavniki zdravstva, policije in nevladnih organizacij.

Z izvajanjem pomoči pri pridobivanju stanovanj mladim, mladim družinam in družinam z več otroki se spodbuja demografski razvoj in se prispeva k socialnemu varstvu družin. Ustvarjanje novih gospodinjstev ugodno vpliva na rast domače potrošnje in posledično na rast gospodarskih aktivnosti.

Preko sistema izplačevanja subvencij najemnin za stanovanjske enote se gospodinjstvom z nižjimi dohodki omogoča socialno vzdržnost najemnih razmerij, tako so kljub nizkim dohodkom lahko ohranili svoje domovanje.

S preverjanjem dohodkovnih in premoženjskih razmer neprofitnih najemnikov skrbimo za to, da najemni fond stanovanj zasedajo najemniki, ki izpolnjujejo pogoje za neprofitni najem oziroma da je višina najemnine odvisna od premoženjskega stanja gospodinjstva.

JSS MONM je ustrezno prilagodil svoje aktivnosti, da občanom z nižjim socialnim statusom nudi raznovrstne pomoči pri pridobivanju in ohranjanju doma, ob tem pa ostaja ekonomsko učinkovit in likviden.

3 RAČUNOVODSKO POROČILO ZA LETO 2025

3.1 PREDSTAVITEV RAČUNOVODSKIH IZKAZOV

Vsi podatki v računovodskem poročilu so izraženi v EUR brez centov.

3.1.1 IZKAZ PRIHODKOV IN ODHODKOV – DRUGIH UPORABNIKOV (PO NAČELU DENARNEGA TOKA)

Tabela 16: Prihodki (prejemki)

Postavka/leto	2023	2024	2025
Mestna občina Novo mesto	121.937	147.542	164.621
Mestna občina Novo mesto – subvencije najemnin	17.831	41.347	53.074
Prihodki druge občine - subvencije najemnin			254
Prihodki od najemnin	52.754	109.485	212.833
Prihodki od prefakturiranih stroškov	7.699	5.166	10.073
Drugi prihodki	4.270	3.300	4.621
Finančni prihodki in drugi prihodki (obresti, odškodnine in varščine)	7.167	847	20.245
SKUPAJ:	211.658	307.687	465.721

Neto najeti krediti

21.725

SKUPAJ:

487.446

Prihodki iz občinskega proračuna so znašali 217.948 €, od tega:

- tekoči transferi MONM v višini 81.917 €,
- sredstva za investicije MONM 81.555 €,
- subvencije najemnin MONM v višini 53.074 €,
- subvencije prosto oblikovanih najemnin MONM v višini 1.149 €,
- prihodki drugih občin za subvencije najemnina v višini 254 €.

Prihodki od najemnin so realizirani v višini 212.833 €, od tega prihodki za neprofitne najemnine v višini 160.132 € in prosto oblikovane najemnine v višini 52.701 €. Prihodki od prefakturiranih stroškov so znašali 10.073 €, prihodki od taks 4.621 €. Prihodki od obresti so realizirani v višini 738 € za stanja na transakcijskem računu in drugi prihodki (odškodnina zavarovalnice) v višini 1.276 € ter prejete varščine v višini 18.231 €.

Neto zadolževanje je v letu 2025 znašalo 21.725 €.

Tabela 17: Odhodki (izdatki)

Postavka/leto	2023	2024	2025
Plače: BRUTO II. + nadomestila	86.537	109.740	121.244
Izdatki za blago in storitve	96.570	93.676	223.819
Investicijski odhodki	21.101	139.220	104.212
Plačila obresti	147	831	3000
Plačila v rezervne sklade	8.150	6.644	26.515
SKUPAJ:	212.505	350.111	478.790

Plače in drugi izdatki zaposlenim so v letu 2025 znašali 121.244 €. Izdatki za blago in storitve so bili realizirani v višini 223.819 € in zajemajo stroške vzdrževanj stanovanj in stavb, upravljanja in zavarovanja (podrobneje na str. 22 in 23). Investicijski odhodki so realizirani v višini 104.212 € (nakup drugih osnovnih sredstev 39.406 €, rekonstrukcije in adaptacije 64.806 €). Plačila domačih obresti so realizirana v višini 3.000 €. Vplačila v rezervne sklade znašajo 26.515 €.

Presežek prihodkov nad odhodki po načelu denarnega toka je v letu 2025 znašal 8.656 €.

Ker je bil za leto 2025 izračunan presežek prihodkov nad odhodki po denarnem toku, je potrebno izračunati presežek prihodkov po fiskalnem pravilu. Presežek po fiskalnem pravilu je dejansko presežek, izračunan po Zakonu o izvrševanju proračunov Republike Slovenije za leti 2017 in 20184 (ZIPRS1718). Presežek po denarnem toku je zmanjšan za računovodske postavke, ki pomenijo obveznosti, kot so določene v 77. členu ZIPRS1718. Od izračunanega presežka prihodkov po denarnem toku (8.656 €) se odštejejo vse obveznosti, razen obveznosti iz naslova odplačila glavnice dolga in neporabljene donacije ter neporabljena namenska sredstva. Ker je tako izračunani znesek negativen, knjiženje presežka po fiskalnem pravilu ni potrebno.

3.1.2 PODATKI O STANJU VIROV IN SREDSTEV – BILANCA STANJA NA DAN 31. 12. 2025

3.1.2.1 SREDSTVA

Skupna vrednost sredstev JSS MONM na dan 31. 12. 2025 znaša 19.719.071 €, kar je 11.213.138 € oz. 232 % več kot predhodno leto.

Vrednost dolgoročnih sredstev v izkazu je 19.539.609 € in predstavlja 99 % vseh sredstev. Kratkoročnih sredstev izkazanih v bilanci stanja je 179.462 €, kar je 1 % vseh sredstev.

Tabela 18: Dolgoročna sredstva (oprema in nepremičnine) po neodpisani vrednosti

Postavka/leto	2025
Zemljišča	188.128
Zgradbe	19.244.352
Oprema (opredmetena in neopredmetena)	107.129
SKUPAJ:	19.539.609

Dobroimetje na računu je konec leta znašalo 78.946 €, od tega je bilo stanje na transakcijskem računu 49.540 €, stanje rezervnega sklada pa 29.406 €.

Kratkoročne terjatve do kupcev zajemajo terjatve za neprofitne in prosto oblikovane najemnine ter prefakturirane stroške, ki konec leta znašajo 40.215 €. Večinoma gre za decembrske oziroma ne zapadle terjatve v višini 34.820 €. Zapadlih terjatev je 5.395 €.

Kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta znašajo 6.903 €, od tega 5.242 € za decembrske neprofitne subvencije MONM in 804 € prefakturiranih stroškov MONM. Terjatve za neprofitne subvencije drugih občin znašajo 761 €, terjatve za obresti zakladniškega podračuna pa 96 €.

Terjatve do ZZZS za refundacije boleznin znašajo 3.056 €.

Neplačani odhodki določenega uporabnika znašajo 50.342 €. Gre za knjižene odhodke oz. izdatke nastale v letu 2025, ki še niso plačani.

Tabela 19: Kratkoročna sredstva

Postavka/leto	2025
Dobroimetje pri UJP, rezervni sklad	78.946
Kratkoročne terjatve do kupcev	40.215
Kratkoročne terjatve do upor. EKN	6.807

Terjatve za obresti	96
Terjatve za refundacije (del skupine 14 – terjatve do EKN)	3.056
Neplačani odhodki določenega uporabnika	50.342
SKUPAJ:	179.462

AKTIVA SKUPAJ: 19.719.071 €

3.1.2.2 OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV

Kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve so v izkazu bilance stanja izkazane v višini 175.578 €.

Obveznosti za prejete varščine znašajo 22.369 €.

Kratkoročne obveznosti do zaposlenih v višini 12.748 € predstavljajo obračunane plače in prispevke za mesec december, izplačane v januarju 2026.

Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev izhajajo iz prejetih računov za opravljene storitve oz. dobavljeno blago in so konec leta znašale 4.501 €.

Druge kratkoročne obveznosti znašajo 96 € in sicer za obveznost za DDV.

Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN znašajo 3.490 €, od tega 3.322 € do MONM za najemnine in stroške elektriko.

Obveznosti za kratkoročne kredite znašajo 70.129 €.

Neplačani prihodki določenega uporabnika znašajo 62.245 €. Gre za neplačane račune oz. terjatve, ki so nastali v letu 2025. Prihodki so knjiženi, vendar še niso plačani.

Tabela 20: Kratkoročne obveznosti

Postavka/leto	2025
Prejete varščine	22.369
Obveznosti do zaposlenih (plače in nadomestila za december/25):	12.748
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev:	4.501
Druge kratkoročne obveznosti:	96
Kratkoročne obveznosti do uporabnikov EKN	3.490
Kratkoročne obveznosti iz financiranja	70.129
Neplačani prihodki določenega uporabnika	62.245
SKUPAJ:	175.578

Splošni sklad znaša 50.718 €. Sklad je oblikovan za amortiziranje lastnih osnovnih sredstev.

Rezervni sklad znaša 34.528 €.

Sklad namenskega premoženja na dan 31. 12. 2025 je izkazan v višini 16.341.380 €.

Obveznosti za sredstva v upravljanju znašajo 3.057.306 €.

Presežek prihodkov nad odhodki pa je izkazan v višini 59.561 €.

Tabela 21: Lastni viri in dolgoročne obveznosti

Postavka/Leto	2025
Splošni sklad	50.718
Rezervni sklad	34.528
Sklad namenskega premoženja	16.341.380
Obveznost za sredstva v upravljanju	3.057.306
Presežek prihodkov nad odhodki	59.561
SKUPAJ:	19.543.493

PASIVA SKUPAJ: 19.719.071 €

3.1.2.3 AMORTIZACIJA

V letu 2025 je obračunana amortizacija vseh osnovnih sredstev znašala 357.677 €, vrednost premoženja JSS MONM se je zaradi amortizacije zmanjšala za 257.289 €, vrednost v upravljanju JSS MONM za 83.475 € in vrednost ostalih sredstev 16.913 €.

Tabela 22: Amortizacija

Postavka/Leto	2025
Amortizacija zgradb v lasti JSS NM	257.289
Amortizacija o.s. v upravljanju:	83.475
Amortizacija lastne opreme:	16.913
Skupaj	357.677

3.2 POJASNILA IN RAZKRITJA K IZKAZOM

1. Sodila uporabljena za razmejevanje prihodkov in odhodkov na dejavnost javne službe in dejavnost prodaje blaga na trgu

V letu 2025 JSS MONM ni imel tržnih prihodkov.

2. Nameni za katere so bile oblikovane dolgoročne rezervacije ter oblikovanje in poraba dolgoročnih rezervacij

V letu 2025 JSS MONM ni oblikoval dolgoročnih rezervacij.

3. Vzroki za izkazovanje odhodkov nad prihodki v bilanci stanja ter izkazu prihodkov in odhodkov

Odhodkov nad prihodki ni izkazanih.

4. Metode vrednotenja zalog

Zalog JSS MONM nima.

5. Podatki o stanju neporavnanih terjatev in ukrepi za njihovo poravnavo oziroma razlogih neplačila

Izkazane terjatve večinoma še niso zapadle v plačilo.

6. Podatki o obveznostih, ki so do konca poslovnega leta zapadle v plačilo in vzrokih neplačila

JSS MONM redno plačuje vse svoje obveznosti, do neplačil prihaja samo v primerih, ko dokumenti formalno niso v skladu z zakonodajo oziroma neizdanih računov in kadar dobavitelji ne upoštevajo pogodbeno dogovorjenih meril.

7. Viri sredstev uporabljeni za vlaganje v opredmetena osnovna sredstva, neopredmetena dolgoročna sredstva in dolgoročne finančne naložbe (kapitalske naložbe in posojila)

V letu 2025 smo imeli vlaganja v opremo in investicijsko vzdrževanje, vir sredstev je ustanoviteljica Mestna občina Novo mesto, ki je v letu 2025 dodatno vložila v osnovni vložek JSS MONM in lastna sredstva.

8. Naložbe prostih denarnih sredstev

Prostih denarnih sredstev v letu 2025 ni bilo plasiranih.

9. Razlogi za pomembnejše spremembe stalnih sredstev

V letu 2025 je JSS MONM prejel v upravljanje dodatne nepremičnine in opremo v vrednosti 270.391 €. Ustanoviteljica Mestna občina Novo mesto je v letu 2025 del sredstev v upravljanju dodatno vložila v osnovni vložek JSS MONM, in sicer v višini 11.084.068 €.

10. Vrste postavk, ki so zajete v znesku, izkazanem na kontu zunaj bilančne evidence

Postavk kontov zunaj bilančne evidence se ne izkazuje.

11. Podatki o pomembnejših opredmetenih sredstvih in neopredmetenih sredstvih, ki so že v celoti odpisana, pa se še vedno uporabljajo za opravljanje dejavnosti

JSS MONM nima pomembnejših takšnih sredstev, razen štirih računalnikov.

12. Drugo, kar je pomembno za popolnejšo predstavitev poslovanja in premoženjskega stanja uporabnikov enotnega kontnega načrta

Ni drugih pomembnejših informacij, ki že niso bile zajete v tem poročilu.

3.3 ZAKONSKE PODLAGE NA KATERIH TEMELJI RAČUNOVODSKO POROČILO

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-2759, 110/02-5389, 127/02-5348, 14/07-600, 64/08, 109/08, 49/09 in 38/10-1847, 107/10, 11/11UPB, 14/13 popr. UPB in 101/13),
- Zakon o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99 in 30/02-1253),
- Pravilnik o sestavljanju letnih poročil za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 115/02, 21/03, 134/03, 126/04, 120/07, 124/08 in 58/10 popr. 60/10, 104/10 in 104/11),
- Pravilnik o razčlenjevanju in merjenju prihodkov in odhodkov pravnih oseb javnega prava (Uradni list RS, št. 134/03, 34/04, 13/05, 114/06-4631, 138/06, 120/07, 112/09 in 58/10 in 97/12),
- Slovenski računovodski standardi (Uradni list RS, št. 118/05, 119/08 in 1/10, popr. 90/10, 64/12, 94/14 in 2/15),
- Pravilnik o enotnem kontnem načrtu za proračun, proračunske uporabnike in druge osebe javnega prava (Uradni list RS, št. 112/09 in 58/10),
- Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 114/06-4831, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10 in 108/13),
- Pravilnik dejavnosti o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev (Uradni list RS, št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10, 108/13 in 100/15),
- Zakon za uravnoteženje javnih financ (Uradni list RS, št. 40/2012, 55/2012 Skl.US: U-I-162/12-5, Up-626/12-5, 96/2012-ZPIZ-2, 104/2012-ZIPRS1314, 105/2012).

3.4 OBRAČUN DAVKA OD DOHODKOV PRAVNIH OSEB

JSS MONM je kot zavezanec za obračun davka od dohodkov pravnih oseb oddal obračun DDPO za leto 2025 upošteva Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (Uradni list RS, št. 117/06, 56/08, 76/08, 5/09, 96/09, 110/09 – ZDavP-2B, 43/10, 59/11, 24/12, 30/12, 94/12, 81/13, 50/14, 23/15, 82/15, 68/16, 69/17, 79/18, 66/19, 172/21, 105/22 – ZZNSPP in 12/24) in Pravilnik o opredelitvi pridobitne in nepridobitne dejavnosti (Uradni list RS, št. 109/07, 68/09 in 137/21) ter pojasnilo FURS z 11. 5. 2016 št. 092-516207/2015-3 »Davčna obravnava dohodkov javnega stanovanjskega sklada«²⁵. Na podlagi navedenega pojasnila se vsi v letu 2025 realizirani prihodki, doseženi z razpolaganjem oziroma upravljanjem premoženja zaradi doseganja namena ustanovitve in delovanja sklada, vključno s prihodki od oddajanja v najem, štejejo za dohodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti sklada, saj se porabljajo izključno za odhodke iz opravljanja nepridobitne dejavnosti.

3.5 ZAKLJUČEK LETNEGA POROČILA

Letno poročilo je bilo obravnavano na 26. seji Nadzornega sveta JSS MONM, dne 24. februarja 2026, v Novem mestu.

mag. Bojan Rajer, direktor

Priloge:

- Bilanca stanja na dan 31. 12. 2025
- Izkaz prihodkov in odhodkov drugih uporabnikov od 1. 1. do 31. 12. 2025
- Izkaz računa finančnih terjatev in naložb od 1. 1. do 31. 12. 2025
- Izkaz računa financiranja od 1. 1. do 31. 12. 2025
- Izkaz prihodkov in odhodkov režijskih obratov od 1. 1. do 31. 12. 2025
- Stanje in gibanje neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev
- Stanje in gibanje dolgoročnih finančnih naložb in posojil
- Potrdilo o oddaji letnih izkazov
- Izjava o oceni notranjega nadzora javnih financ
- Potrdilo o oddaji izjave o oceni notranjega nadzora javnih financ
- Sklep Nadzornega sveta JSS MONM o podaji pozitivnega mnenja k predlogu Letnega poročila za leto 2025
- Poročilo nadzornega sveta JSS MONM
- Potrdilo o oddaji letnega poročila v PDF obliki na AJ PES

²⁵ Naslovljeno na Odvetniško pisarno PRODAN JURIČ, d.o.o., Ferrarska ulica 5a, Koper.

NADZORNI SVET JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Datum: 12. 2. 2026

Poročilo Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada MONM

Nadzorni svet (v nadaljevanju: NS) je v letu 2025 deloval v sestavi: Vanja Lakner - predsednica (do 6. 11. 2025), Damjan Žalec - namestnik predsednice, Robert Sotler, Jože Golob in Črtomir Remec (do 6. 11. 2025). Na 25. redni seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, dne 6. 11. 2025 sta bila za nadomestna člana NS imenovana Ana Avsec in Franci Bratkovič. Na 25. redni seji NS je prišlo do spremembe v vodstvu, kjer je bila za novo **predsednico NS izvoljena Ana Avsec**. NS je v letu 2025 izvedel dve redni seji (21. in 25.) ter štiri dopisne seje (20., 22., 23. in 24. seja). Skupno je bilo obravnavanih približno 25 gradiv in sprejetih 25 sklepov. Na vsaki seji je NS obravnaval poročilo o realizaciji sklepov ter prejel ustrezna pojasnila direktorja Javnega stanovanjskega sklada MONM (v nadaljevanju: JSS MONM).

Stališče nadzornega sveta do revidiranega letnega poročila javnega sklada:

Skladno z določili Zakona o javnih skladih je NS na svoji 21. redni seji, dne 24. 2. 2025, obravnaval **Letno poročilo JSS MONM za leto 2024**. Iz predstavitve direktorja izhaja, da je bilo delo v preteklem letu uspešno in da je bila večina zastavljenih ciljev dosežena ali presežena. Nadzorni svet je ugotovil, da je poročilo pripravljeno v skladu s predpisi, in podal **pozitivno mnenje** k predlogu Letnega poročila za leto 2024.

Delovanje in ključne odločitve Nadzornega sveta v letu 2025:

Nadzorni svet je v letu 2025 poleg rednega nadzora nad poslovanjem sprejel več strateških in operativnih odločitev:

- **Finance in načrtovanje:** NS je podal pozitivno mnenje k **Poslovno finančnemu načrtu za leto 2025** in izpostavil potrebo po kadrovske okrepitvi sklada zaradi povečanega obsega nalog. Prav tako je predlagal višino dela plače za redno delovno uspešnost direktorja za leto 2024.
- **Stanovanjska politika:** NS je podal soglasja k javnim razpisom za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter razpisu za oddajo postelj dijakom in študentom na Smrečnikovi 8. Na 24. seji je bila sprejeta odločitev o prekategorizaciji neprofitnega stanovanja na Kočevjarjevi ulici 10a v bivalno enoto.
- **Kadrovska stanovanja:** V letu 2025 je NS potrdil dodelitev kadrovskih stanovanj v najem upravičenkama Saidi Dizdar (na 24. seji) ter **Dragici Andreevski Šulevi** (na 25. seji). Na zadnji seji je NS podal tudi soglasje k spremembam Pravilnika o dodeljevanju kadrovskih stanovanj v najem.
- **Nadzor in poslovanje:** Podano je bilo soglasje k Pravilniku o oddaji evidenčnih javnih naročil. Člani so se seznanili z vselitvami najemnikov v objekte v **Podbrezniku**, s poročilom Nadzornega odbora MONM o opravljenem pregledu ter s planiranimi razpisi za subvencioniranje obrestnih mer in najemnin za mlade.

S svojim delovanjem v letu 2025 je Nadzorni svet zagotavljal transparenten nadzor in podpiral razvoj stanovanjske politike v Mestni občini Novo mesto.

predsednica Nadzornega sveta Ana AVSEC

ANA
AVSEC

Digitally signed by
ANA AVSEC
Date: 2026.03.03
15:45:12 +01'00'

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. 96

**o podaji pozitivnega mnenja k predlogu Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada
Mestne občine Novo mesto za leto 2025**

I.

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto je na svoji 26. seji, dne 24. 2. 2026, obravnaval predlog Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2025.

II.

Nadzorni svet v okviru svojih pristojnosti iz 16. člena Odloka podaja pozitivno mnenje k predlogu revidiranega Letnega poročila Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto za leto 2025.

Št. 900-0001/2026-3

Novo mesto, dne 24. 2. 2026

Predsednica Nadzornega sveta

Ana Avsec

