



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST**

DIREKTORAT ZA STANOVANJA

Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 369 79 40

E: [gp.msp@gov.si](mailto:gp.msp@gov.si)

[www.gov.si](http://www.gov.si)

ZDRUŽENJE OBČIN SLOVENIJE

Dunajska cesta 156

1000 Ljubljana

Številka: 352-178/2025-2720-2

Datum: 24. 11. 2025

**Zadeva: Pobuda za rešitev problematike financiranja subvencije najemnine - odgovor**

Spoštovani,

prejeli smo vašo pobudo za pripravo sprememb, ki bodo zagotovile pravičnejšo porazdelitev finančnih obveznosti ter učinkovitejše in trajnostno delovanje sistema subvencioniranja najemnin.

Sistem subvencioniranja najemnine je bil prenovljen z novelo Stanovanjskega zakona SZ-1G. Po dosedanjih predpisih so občine zagotavljale sredstva za subvencijo neprofitne najemnine, država pa je krila stroške subvencije k plačilu tržne najemnine. Z zakonsko spremembo država zagotavlja sredstva za subvencije najemnin v vseh vrstah najemnih stanovanj in bivalnih enotah v lasti države, javnih stanovanjskih skladov, občin in neprofitnih stanovanjskih organizacij, občine pa zagotavljajo sredstva za subvencijo najemnine v vseh preostalih najemnih stanovanjih in bivalnih enotah. Občine bodo še vedno med letom zalagale sredstva za izplačilo vseh subvencij najemnin, po zaključku koledarskega leta pa bodo iz državnega proračuna zahtevale povračilo izplačanih sredstev za plačilo subvencije najemnine najemodajalcem javnih najemnih stanovanj.

Sistem subvencioniranja temelji na objektivnih kriterijih, saj je do subvencije najemnine upravičen le najemnik, ki izpolnjuje dohodkovni in premoženjski pogoj. Način ugotovitve upravičenosti in izračuna višine subvencije najemnine pa je poenoten glede na vrsto najemnine. Z dvigom neprofitne najemnine in z upoštevanjem nekoliko višje priznane prosto oblikovane najemnine na m<sup>2</sup> se bodo dvignili zneski subvencij najemnin. Po izvedenem obratu naj bi bili izdatki občin za subvencijo najemnine na letni ravni nižji za 3,4 milijone evrov, kar znaša 10,6 milijonov evrov, medtem ko se izdatki države iz leta 2025 (povračilo za 2024) v višini 9,3 milijone postopno dvigujejo od 15,4 milijonov evrov do v štirih letih na 20,4 milijona evrov (glede na število upravičencev v letu 2024). S spremembo načina subvencioniranja se finančno breme za občine zmanjšalo in bo v prihodnjih letih raslo počasneje kot v primeru ohranitve predhodnega sistema, ko so občine povračala zneske subvencij za neprofitni najem. Dodatno poudarjamo, da je višina subvencije k najemnini v tržnem najemu navzgor omejena tako s primerno velikostjo stanovanja kakor s priznano prosto oblikovano najemnino. Te omejitve preprečujejo prevelik porast izdatkov

za subvencije za občine, hkrati pa ne preprečujejo pojave kot jih opisujete v dopisu (dvigovanje najemnin, najem prevelikih ali predragih stanovanj...).

Cilj zakonskih sprememb je v uveljavitvi sistema, ki je bolj stimulativen za občine, da gradijo in imajo v lasti javna najemna stanovanja in javna najemna oskrbovana stanovanja, s katerimi se naslavlja stanovanjske potrebe občanov na določenem območju, pri čemer pa ne bodo predstavljala finančnega bremena za občine. To hkrati pomeni, da s povečanjem fonda javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj država prevzame finančno breme subvencioniranja najemnin za ta stanovanja.

Ob tem naj omenimo še pomembno novost, ki jo je prinesla novela SZ-1G, in sicer se odpravlja pogoj sodelovanja na javnih razpisih za najem neprofitnih oziroma oz. izpolnjevanje pogojev za dodelitev (prejšnjih) neprofitnih najemnih stanovanj po zadnjem javnem razpisu kot pogoja za pridobitev subvencije najemnine. Ta pogoj je v praksi predstavljal veliko administrativno breme tako ponudnikom stanovanj kot tudi centrom za socialno delo, pri čemer pa ni prinesel želenih učinkov zaradi premalo javnih razpisov kot tudi zaradi nizkega uspeha prosilcev na teh razpisih. Glede na premajhen obseg javnega najemnega fonda pa ni bilo mogoče pričakovati rešitve vseh stanovanjskih stisk le z najemom javnih najemnih stanovanj.

Vsekakor se strinjamo, da je potrebno nadaljnje izboljševanje razmer na najemnem trgu s sprejemom ustreznih ukrepov, ki bodo zasledovali tako potrebe občanov po javnih najemnih stanovanjih in javnih najemnih oskrbovanih stanovanjih kot tudi finančno vzdržnost teh stanovanj za občine in druge javne lastnike. Pri oblikovanju ukrepov bodo kot pomemben deležnik seveda vključene tudi občine, ki bodo lahko bistveno pripomogle s svojimi izkušnjami in predlogi rešitev.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Eva Čarman  
Podsekretarka

Živa Matjašič  
Generalna direktorica

Vročiti:  
- ZDRUŽENJE OBČIN SLOVENIJE, Dunajska cesta 156, 1000 Ljubljana,  
INFO@ZDRUZENJEBOCIN.SI - ePošta