



Številka: 034-70/2025

Datum: 15. 10. 2025

Ministrstvo za solidarno prihodnost

Dunajska cesta 21

1000 Ljubljana

gp.msp@gov.si

ZADEVA: POBUDA ZA RAZREŠITEV PROBLEMATIKE FINANCIRANJA SUBVENCIJ STANOVANJSKIH NAJEMNIN

Spoštovani!

Združenje občin Slovenije (v nadaljevanju: ZOS) podaja pobudo za razrešitev problematike, ki se je med občinami pojavila v zvezi z novim sistemom financiranja subvencij stanovanjskih najemnin, po katerem je finančno breme subvencioniranja najemnin v pretežni meri preneseno na občine.

Poudariti je treba, da je novi sistem subvencioniranja zasnovan enostransko, saj občine pri njegovem izvajanju nimajo nobenega vpliva na odločanje o upravičenosti do subvencije, ne sodelujejo v postopku odločanja, ne določajo kriterijev upravičenosti, niti ne morejo vplivati na višino subvencije. Na občine je tako preneseno izključno finančno breme, brez kakršnihkoli pristožnosti, s katerimi bi lahko vplivale na učinkovitost ali pravičnost sistema.

Sistem prav tako ne upošteva vplivov, ki jih bo imel na vedenje najemodajalcev in najemnikov ter posledično na trg najemnih stanovanj in stanovanjsko politiko na lokalni ravni. Upravičenost do subvencije je vezana izključno na dohodke in premoženje najemnika, višina subvencije pa se določa glede na dohodke najemnika, višino najemnine ter velikost in točkovanje najetega stanovanja.

Takšna ureditev ne spodbuja najemodajalcev k oddaji kakovostnih stanovanj. Višina neprofitne najemnine, ki se uporablja kot element izračuna najemnine, temelji na zastarelem administrativnem sistemu vrednotenja, katerega osnove so bile postavljene pred desetletji. Sistem upošteva le določene elemente gradnje in njihovo starost, ne pa dejanske kakovosti stanovanja. Prav tako ne upošteva dejstva, da letnica gradnje sama po sebi ne zagotavlja kakovosti – novo stanovanje je lahko nizke kakovosti, medtem ko je starejše, dobro vzdrževano stanovanje lahko bistveno bolj kakovostno.

Posledično novi sistem spodbuja oddajo slabših stanovanj in vodi v zniževanje stanovanjskih standardov. Na trg bodo prihajala stara, neobnovljena stanovanja nizkega standarda, občine pa bodo prisiljene plačevati višje subvencije za slabša stanovanja ter s tem dejansko financirati zniževanje kakovosti stanovanjskega fonda.

Dejstvo, da bo občina krila večji del (tudi do 85 %) najemnine, dodatno spodbuja tako najemnike kot najemodajalce k oblikovanju in sprejemanju višjih najemnin. Najemniki bodo spodbujeni k najemu stanovanj, ki jih sicer ne bi mogli plačati, najemodajalci pa bodo razbremenjeni tveganja neplačil in bodo manj previdni pri izbiri najemnikov.

Takšna ureditev je nepravilna do ostalih najemnikov, ki sami nosijo breme plačevanja najemnin ali stroškov vzdrževanja lastnih stanovanj. Dejstvo, da večino najemnine ne plačuje najemnik sam, negativno vpliva tudi na plačilno disciplino. Izkušnje občin kažejo, da so novi najemniki, ki iščejo



nastanitev, pogosto finančno šibkejši, kar prinaša dodatne socialne izzive in povečuje obremenitve občin na področju sofinanciranja šolske prehrane, vrtcev, socialne pomoči, itd.

Poleg tega novi sistem v praksi pomeni tudi prenos socialne problematike iz mestnih središč na okoliške občine. Pregreti nepremičninski trgi v mestih silijo prebivalce k selitvi v okoliške občine, kjer pogosto nimajo korenin, niso vključeni v lokalno skupnost in niso vlagali v njen razvoj.

ZOS zato podaja pobudo, da ministrstvo v sodelovanju z občinami pripravi ustrezne spremembe, ki bodo zagotovile pravičnejšo porazdelitev finančnih obveznosti ter učinkovitejše in trajnostno delovanje sistema subvencioniranja stanovanjskih najemnin.

S spoštovanjem,

Robert Smrdelj
predsednik Združenja občin Slovenije