



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST
DIREKTORAT ZA STANOVANJA

Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 369 79 40
E: gp.msp@gov.si
www.gov.si

SKUPNOST OBČIN SLOVENIJE
ZDRUŽENJE OBČIN SLOVENIJE
ZDRUŽENJE MESTNIH OBČIN SLOVENIJE

Številka: 352-139/2025-2720-15
Datum: 19. 09. 2025

Zadeva: Pojasnilo glede izplačil subvencij najemnin s strani občin po novi Stanovanjskega zakona - SZ-1G

Spoštovani,

dne 13. avgusta 2025 je začel veljati Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju besedila: SZ-1G), ki se uporablja od 1. decembra 2025.

SZ-1G med drugim spreminja tudi področje subvencije najemnin, predvsem povračilo izplačanih subvencij najemnin občinam.

Prejšnji Stanovanjski zakon (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 in 61/24) je določal, da sredstva za subvencije najemnin izplačuje občina stalnega prebivališča najemnika, pri čemer sredstva za subvencije neprofitne najemnine zagotavljajo občine, sredstva za subvencioniranje tržne najemnine (v 121.b členu prejšnjega SZ-1 je bilo določeno kot sredstva za subvencioniranje prosilcev za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja) pa je zagotavljal državni proračun. Ker so med letom potrebna sredstva za subvencijo tržnih najemnin zalagale občine iz občinskih proračunov, so le-te po zaključku koledarskega leta zahtevale povračilo založenih sredstev plačanih zneskov subvencij iz državnega proračuna z izstavitvijo zahtevka za povračilo izplačanih subvencij tržnih najemnin. Občine so tako sredstva za izplačilo subvencije k neprofitni najemnini za nepremičnine v javni lasti plačevale iz svoje proračunske postavke in evidentirale med odhodki, na podkontu 411920 – Subvencioniranje najemnin. Izplačila subvencij k tržni najemnini, ki so jih občine le začasno založile in dobile povrnjene s strani države, pa se niso prikazale na proračunski postavki, niti ne v poslovnih knjigah občine med odhodki, temveč le v bilanci stanja kot terjatev do države (MSP), po principu dvofaznega postopka.

SZ-1G pa spreminja povračilo izplačanih subvencij najemnin občinam. S spremenjenim 121. členom Stanovanjskega zakona subvencije najemnin še vedno izplačujejo občine iz proračunov občin, kjer imajo upravičenci do subvencije najemnine prijavljeno stalno prebivališče. Po novem pa bodo občine zahtevale povračilo založenih sredstev plačanih zneskov subvencije najemnine za najemna stanovanja in bivalne enote v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in

neprofitnih stanovanjskih organizacij ali v izključni solasti teh oseb, saj se po SZ-1G ta sredstva zagotavljajo iz državnega proračuna. Bistvena sprememba glede na prejšnjo ureditev je torej v tem, da je kritje stroškov subvencije najemnin po SZ-1G odvisno od lastništva najemnega stanovanja oziroma bivalne enote in ne več od vrste najemnine (neprofitna ali tržna najemnina).

S spremembo zakona to pomeni, da se sredstva za subvencijo tržnih najemnin po novem izkažejo kot odhodek občine (pred spremembo kot zalaganje). Za subvencije najemnin za nepremičnine v javni lasti pa občine tega dela ne izkažejo med odhodki občine temveč kot zalaganje sredstev v imenu države, kar pomeni, da ta del izkažejo med terjatvami do države po principu dvofaznega postopka. Za zalaganje sredstev v tem delu se ohranjajo pravila evidentiranja kot jih opredeljujejo navodila Ministrstva za finance (št. 479-11/2021/1524). Pri spremembi zakona se izhaja iz opredelitve lastništva nepremičnine, in sicer, če je nepremičnina v javni lasti, občina za ta izkaže zalaganje sredstev, saj bo ta del občina dobila povrnjen s strani državnega proračuna, zato ima občina v tem delu vlogo agenta.

SZ-1G v prehodni določbi 45. člena določa, da se povračilo izplačanih sredstev za subvencijo najemnine izvede že za izplačana sredstva za subvencijo najemnine za celotno leto 2025 na način, kot je določeno v SZ-1G. Posledično morajo občine že za leto 2025 ustrezno proračunsko voditi in prikazati ta sredstva na način, kot določa SZ-1G in v začetku leta 2026 Ministrstvu za solidarno prihodnost izstaviti ustrezen zahtevek za povračilo izplačanih subvencij najemnin v celotnem letu 2025 za najemna stanovanja in bivalne enote v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali v izključni solasti teh oseb.

Glede na navedeno morajo občine že za leto 2025 preveriti pravice porabe na ustrezni proračunski postavki, iz katere izplačujejo subvencije za stanovanja.

Sistem knjiženja poslovnih dogodkov v poslovnih knjigah občin se tako ne spreminja, spreminja se le knjiženje glede na lastništvo nepremičnine.

Vezano na pripravo zahtevkov za povračilo izplačanih subvencij najemnin so občine januarja 2025 prejele obvestilo o povračilu sredstev subvencij pri plačevanju tržne najemnine za stanovanja z navodili in obrazcem, katere dokumente je potrebno priložiti. Podobno obvestilo bodo občine prejele tudi proti koncu letošnjega leta. V obvestilu bo pojasnjen način priprave zahtevka v letu 2026 glede na zakonodajne spremembe.

Prosimo vas, da vaše članice in druge občine seznanimi z navedenimi spremembami.

S spoštovanjem,

Živa Matjašič
Generalna direktorica

Vročiti:

- Skupnost občin Slovenije, Partizanska ulica 15, 2000 Maribor, info@skupnostobcin.si - ePošta

- ZDRUŽENJE OBČIN SLOVENIJE, Dunajska cesta 156, 1000 Ljubljana,

INFO@ZDRUZENJEBOBCIN.SI - ePošta

- ZDRUŽENJE MESTNIH OBČIN SLOVENIJE, Mestni trg 001, 1000 Ljubljana, info@zmos.si

- ePošta

V vednost:

- MINISTRSTVO ZA FINANCE, Župančičeva ulica 3, 1000 Ljubljana, gp.mf@gov.si - ePošta