



Številka: 012-15/2024-2720-59

Ljubljana, 9. 1. 2026

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE
Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Končno poročilo o delovanju Delovne skupine vlade za zagotavljanje zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj in službenih stanovanj – predlog za obravnavo

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi četrtega in šestega odstavka 21. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14, 55/17, 163/22 in 57/25 – ZF) in 6. člena Poslovnika Vlade Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 43/01, 23/02 – popr., 54/03, 103/03, 114/04, 26/06, 21/07, 32/10, 73/10, 95/11, 64/12, 10/14, 164/20, 35/21, 51/21 in 114/21) je Vlada Republike Slovenije naseji, dne.....sprejela naslednji

SKLEP:

1. Vlada Republike Slovenije je sprejela Končno poročilo o delovanju Delovne skupine vlade za zagotavljanje zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj in službenih stanovanj.
2. Vlada Republike Slovenije je ugotovila, da je Delovna skupina vlade za zagotavljanje zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj in službenih stanovanj prenehala s svojim delovanjem.
3. Sklep o ustanovitvi Delovne skupine vlade za zagotavljanje zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj in službenih stanovanj št. 02401-10/2024/4 z dne 14. 11. 2024, preneha veljati.

Barbara Kolenko Helbl
generalna sekretarka

Priloga:

- Končno poročilo o delovanju Delovne skupine vlade za zagotavljanje zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj in službenih stanovanj

Prejmejo:

- Ministrstvo za solidarno prihodnost
- Ministrstvo za notranje zadeve,
- Ministrstvo za obrambo,

– Ministrstvo za javno upravo, – Ministrstvo za naravne vire in prostor, – Ministrstvo za finance, – Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, – Služba Vlade RS za zakonodajo.		
2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:		
3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:		
- Simon Maljevac, minister za Solidarno prihodnost; - Dr. Klemen Ploštajner, državni sekretar na Ministrstvu za solidarno prihodnost; - Živa Matjašič, generalna direktorica direktorata za stanovanja.		
3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:		
/		
4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:		
/		
5. Kratek povzetek gradiva:		
Vlada Republike Slovenije je 14. 11. 2024 sprejela sklep št. 02401-10/2024/4 o ustanovitvi delovne skupine vlade za zagotavljanje zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj in službenih stanovanj. V točki VIII tega sklepa je določeno, da delovna skupina pripravi poročilo o izvajanju nalog iz točke II sklepa. Namen delovne skupine je pregled in določitev primernih zemljišč ali drugih nepremičnin za potrebe gradnje javnih najemnih stanovanj in službenih stanovanj. Delovna skupina v skladu z navedenim sklepom posreduje Vladi Republike Slovenije končno poročilo o opravljenih nalogah. V okviru pregleda potencialnih zemljišč za izvedbo sodelovanja med SSRS in ministrstvi se ni našlo primernih zemljišč, ki bi jih bilo mogoče aktivirati na kratek rok oziroma ker delovna skupina ni dosegla soglasja glede načina izvedbe projekta, se predlaga, da delovna skupina zaključi s svojim delom.		
6. Presoja posledic za:		
a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	DA
c)	administrativne posledice	NE
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: – nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja – razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna – razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij	DA
7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:		

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki		Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1	
SKUPAJ				

7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:	
/	
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:	
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin.	NE
Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje: – Skupnosti občin Slovenije SOS: NE – Združenju občin Slovenije ZOS: NE – Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: NE	
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	NE
10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:	DA
11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:	NE
Dr. Klemen Ploštajner državni sekretar	

KONČNO POROČILO

o delovanju Delovne skupine vlade za zagotavljanje zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj in službenih stanovanj

I. Splošno

Delovna skupina vlade za zagotavljanje zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj in službenih stanovanj (v nadaljevanju: delovna skupina) je bila ustanovljena 14. 11. 2024 na podlagi četrtega odstavka 21. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14, 55/17, 163/22 in 57/25 – ZF) in 6. člena Poslovnika Vlade Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 43/01, 23/02 – popr., 54/03, 103/03, 114/04, 26/06, 21/07, 32/10, 73/10, 95/11, 64/12, 10/14, 164/20, 35/21, 51/21 in 114/21) s sklepom Vlade Republike Slovenije št. 02401-10/2024/4 (v nadaljevanju: sklep).

Člani delovne skupine so:

- dr. Klemen Ploštajner, državni sekretar na Ministrstvu za solidarno prihodnost, vodja;
- Andrej Grdiša, sekretar, Direktorat za stanovanja na Ministrstvu za solidarno prihodnost, namestnik vodje;
- Maja Pogačar, generalna direktorica Direktorata za stvarno premoženje na Ministrstvu za javno upravo, članica;
- Biserka Gorišek, sekretarka, Direktorat za stvarno premoženje na Ministrstvu za javno upravo, članica;
- mag. Željko Kralj, generalni direktor Direktorata za logistiko na Ministrstvu za obrambo, član;
- Lara Došen, sekretarka na Direktoratu za logistiko na Ministrstvu za obrambo, članica;
- Tina Heferle, državna sekretarka na Ministrstvu za notranje zadeve, članica;
- Nika Lošič Ošlak, generalna direktorica Direktorata za logistiko na Ministrstvu za notranje zadeve, članica;
- mag. Miran Gajšek, državni sekretar na Ministrstvu za naravne vire in prostor, član;
- mag. Mojca Štritof Brus, namestnica generalnega sekretarja na Ministrstvu za naravne vire in prostor, članica.

Delovna skupina se je sestala dvakrat, in sicer 12. 12. 2024 in 22. 1. 2025.

Obeh sej delovne skupine sta se udeležila tudi predstavnika Stanovanjskega Sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju: SSRS).

Namen delovne skupine je pregled in določitev primernih zemljišč ali drugih nepremičnin za potrebe gradnje javnih najemnih stanovanj in službenih stanovanj.

Naloge delovne skupine, kot izhajajo iz sklepa, so:

- proučitev potreb po službenih stanovanjih Ministrstva za notranje zadeve, Ministrstva za obrambo, Ministrstva za javno upravo glede na lokacijo in število;
- pregled primernih nepremičnin v upravljanju Ministrstva za notranje zadeve, Ministrstva za obrambo, Ministrstva za javno upravo in drugih upravljavcev premoženja v lasti Republike Slovenije, ki bi bile primerne za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in službenih stanovanj, ter oblikovanje predloga prioritetnega seznama nepremičnin za aktivacijo;
- preučitev različnih oblik sodelovanja med SSRS, MJU, MORS in MNZ ter priprava predloga najbolj primernega načina sodelovanja;
- priprava terminskega načrta sodelovanja in osnutkov ustrezne dokumentacije (npr. vladna gradiva, pogodbe, interni dokumenti);
- spremljanje in koordinacija izvajanja sodelovanja med SSRS, MJU, MORS in MNZ.

Vmesno poročilo v skladu s točko VIII sklepa ni bilo pripravljeno, ker delovna skupina ni dosegla svojega namena.

II. Opis po nalogah

1. Potrebe po stanovanjih:

- Ministrstvo za javno upravo

Ministrstvu za javno upravo primanjkuje 80 službenih stanovanj v Ljubljani. Gre za stanovanja do 45 m². V letu 2026 nameravajo kupiti 10 stanovanj iz lastnih sredstev.

- Ministrstvo za notranje zadeve

Ministrstvo za notranje zadeve ima potrebo po 10 službenih stanovanjih v Ljubljani in 3 službenih stanovanjih v Kranju.

- Ministrstvo za obrambo

Ministrstvo za obrambo potrebuje skupaj 430 službenih stanovanj, od tega 150 stanovanj v Ljubljani, 80 stanovanj na Vrhniki, 50 stanovanj v Celju, 50 stanovanj v Mariboru, 50 stanovanj v Kranju in 50 stanovanj v Kopru.

- Pregled potreb po javnih najemnih stanovanjih.

Ministrstvo za solidarno prihodnost je v letu 2025 izvedlo anketo o potrebah po javnih najemnih stanovanjih. V okviru ankete, na katero so odgovarjale občine, je bila ugotovljena potreba po 20.407 stanovanjih.

Tabela 1: Primerjava števila obstoječih stanovanj in ocenjene potrebe po javnih najemnih stanovanjih po regijah

Regija	Število vseh stanovanj v lasti respondentov	Število ocenjenih potreb po dodatnih stanovanjih lasti respondentov	Skupaj	Delež v %
Gorenjska	1.796	1.292	3.088	6,05
Goriška	1.131	1.447	2.578	5,05
Jugovzhodna Slovenija	1.356	1.415	2.771	5,43
Koroška	1.842	805	2.647	5,18
Obalno-kraška	2.104	3.342	5.446	10,67
Osrednjeslovenska	6.322	5.576	11.898	23,30
Podravska	4.620	1.942	6.562	12,85
Pomurska	1.177	991	2.168	4,25
Posavska	533	344	877	1,72
Primorsko-notranjska	824	375	1.199	2,35
Savinjska	5.789	2.484	8.273	16,20
Zasavska	3.156	394	3.550	6,95
Skupaj	30.650	20.407	51.057	100,00
Delež v %	60,03	39,97	100,00	

2. Pregled primernih nepremičnin v upravljanju Ministrstva za notranje zadeve, Ministrstva za obrambo, Ministrstva za javno upravo in drugih upravljavcev premoženja v lasti Republike Slovenije, ki bi bile primerne za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in službenih stanovanj, ter oblikovanje predloga prioritetnega seznama nepremičnin za aktivacijo

Spodaj je naveden pregled primernih nepremičnin, ki so ga pripravili posamezni resorji:

- Ministrstvo za javno upravo

Ministrstvo za javno upravo v upravljanju nima primernih zemljišč za stanovanjsko gradnjo. Trenutno imajo v upravljanju zgolj objekt v stanovanjski stavbi št. 53 v k. o. 1673 Velike Bloke, na naslovu Velike Bloke 58, Nova vas. Stavba je potrebna rušitve. Nepremičnina se ne nahaja na območju, kjer bi bila zaznana potreba po gradnji javnih najemnih stanovanj.

- Ministrstvo za notranje zadeve

Ministrstvo za notranje zadeve v upravljanju nima primernih zemljišč za stanovanjsko gradnjo.

- Ministrstvo za obrambo

Ministrstvo za obrambo razpolaga s potencialno primernim zemljiščem za stanovanjsko gradnjo, in sicer gre za zemljišče na lokaciji Šentvid: 34.964 m² - od tega 19.416 m² po namenski rabi stavbno zemljišče. Gre za zemljišče ki bi ga bilo možno aktivirati na srednji oziroma dolgi rok (komunalna oprema, daljnovodi, železnica, sodelovanje z MOL).

V zvezi z navedenim zemljiščem je bil sprejet sklep Vlade RS št. 47602-14/2006/13, z dne 20. 7. 2006, ki določa povečanje namenskega premoženja SSRS, z neodplačnim prenosom omenjenega zemljišča. Sklep od leta 2006 ni bil izvršen. Ministrstvo za obrambo, ki upravlja z zadevnimi nepremičninami, ugotavlja, da zemljišče potrebuje za lastne potrebe (gradnjo službenih stanovanj), zato ne podpira več prenosa na SSRS v obliki povečanja namenskega premoženja. Vlada RS mora sprejeti odločitev glede veljavnega sklepa na način, da sklep izvrši ali pa ga spremeni.

Iz navedenega izhaja, da ministrstva ne razpolagajo s primernimi zemljišči, ki bi na kratek ali srednji rok omogočala, da SSRS začne z izvajanjem novih projektov gradnje stanovanj.

Člani delovna skupine predlagajo, da bi bilo smiselno zaradi odsotnosti primernih nepremičnin, v upravljanju posameznih organov državne uprave, katerih predstavniki so člani delovne skupine, pregled primernih nepremičnin razširiti tudi na druge neposredne in posredne proračunske uporabnike.

3. Preučitev različnih oblik sodelovanja med SSRS, MJU, MORS in MNZ ter priprava predloga najbolj primerne načina sodelovanja

Ministrstva želijo z večanjem stanovanjskega fonda nasloviti predvsem kadrovski primanjkljaj. Trenutno ministrstva v skladu z zmožnostmi sama pristopajo k zagotavljanju službenih stanovanj. Odločajo se za gradnjo (težava z zagotovitvijo strokovnega kadra po ministrstvih) ali za nakup stanovanj na trgu. Da bi ministrstva pridobila sredstva za pridobitev novih stanovanj, se poslužujejo tudi odprodaje starejšega stanovanjskega fonda. Ministrstvo za obrambo želi uveljaviti tudi t. i. najem z odkupom. Gre za institut, kjer bi najemnik lahko stanovanje odkupil, v kupnino pa bi se vštela že vplačana najemnina. Šlo bi torej za nakup po subvencionirani, netržni kupnini.

Ministrstva predlagajo, da bi SSRS gradil oziroma pridobival stanovanja tudi za potrebe službenih stanovanj ministrstev. Predlaga se model skupnega izvajanja projektov, pri čemer se po zaključku projekta stanovanja razdelijo glede na vložek posameznega akterja. Ministrstva bi v projekt vložila zemljišča, SSRS bi prispeval ostal del, po zaključku pa bi se stanovanja razdelila glede na vložek vsakega.

Takšen način sodelovanja je za Ministrstvo za solidarno prihodnost in SSRS problematičen, ker otežuje zagotavljanje javnih najemnih stanovanj za splošno populacijo, kar je tudi glavna naloga SSRS. SSRS danes zagotavlja dostopna javna najemna stanovanja za različne skupine prebivalcev, do najema njihovih stanovanj pa je upravičen širok krog ciljnih skupin in prebivalcev, med katerimi so tudi zaposleni v javnem sektorju. SSRS na trgu pridobiva (gradi in kupuje) javna najemna stanovanja iz lastnih virov. SSRS deluje na trgu in pokriva lastne investicije, vzdrževanje fonda in tudi poslovanje iz lastnih virov, ki v veliki večini predstavljajo sredstva, zbrana iz pobranih najemnin. SSRS je danes kot glavni izvajalec javne stanovanjske gradnje (slednja se je in se bo močno okrepila) tudi kadrovsko omejen, kar otežuje prevzemanje novih nalog.

Dodaten izziv predstavlja cena za zemljišče, ki bi se tako plačala v zgrajenih stanovanjih, strošek teh stanovanj bi se prelil na najemnike v javnih najemnih stanovanjih, ki morajo pokriti celotno investicijo. Takšna oblika sodelovanja se z vidika SSRS in najemnikov v javnih najemnih stanovanjih ne razlikuje od nakupa zemljišča na trgu, saj se strošek zemljišča še vedno prenese na najemnike. Razlika je ta, da SSRS strošek pokrije z odsvojitvijo dela stanovanj, ne pa z denarnimi sredstvi.

Predlaga se model razpolagalne pravice, ki se je SSRS poslužuje pri sodelovanju z občinami. Pri tej obliki sodelovanja SSRS zagotovi stanovanja na zemljiščih, ki jih prejme s strani ministrstev, del stanovanj pa preda v razpolaganje izbranim ministrstvom. Slednja lahko stanovanja oddajajo v službeni najem skladno z lastnimi pravili, najemniki pa plačujejo najemnino SSRS. Ta ostane lastnik stanovanj in je tudi odgovoren za njihovo vzdrževanje. Ta model ni zanimiv za ostala ministrstva, saj si želijo pridobiti stanovanja v last oziroma neposredno upravljanje.

Cilj sodelovanja med ministrstvi in SSRS je aktivacija obstoječih stavbnih zemljišč za namen gradnje javnih najemnih stanovanj in službenih stanovanj. Način aktivacije ne more potekati na škodo izvajanja osnovne naloge SSRS, kar je zagotavljanje javnih najemnih stanovanj. Ravno tako bi bilo smiselno, da je v primeru aktivacije zemljišč v državni lasti strošek zemljišča nizek ali pa ga ni (primer tega je sodelovanje občin z zemljišči pri gradnji javnih socialnovarstvenih zavodov). Zato MSP in SSRS menita, da je za zagotavljanje službenih stanovanj s strani SSRS potrebno zagotoviti SSRS sredstva in ustrezne kadre za izvedbo te naloge.

Člani delovne skupine po opravljeni razpravi niso usklajeni glede primerne načina sodelovanja med SSRS in ministrstvi pri zagotavljanju javnih najemnih in službenih stanovanj.

4. Priprava terminskega načrta sodelovanja in osnutkov ustrezne dokumentacije (npr. vladna gradiva, pogodbe, interni dokumenti)

Ni bilo aktivnosti.

5. Spremljanje in koordinacija izvajanja sodelovanja med MSP, SSRS, MJU, MORS in MNZ

Ni bilo aktivnosti.

III. Zaključek

Ker se v okviru pregleda potencialnih zemljišč za izvedbo sodelovanja med SSRS in ministrstvi ni našlo primernih zemljišč, ki bi jih bilo mogoče aktivirati na kratek rok in ker delovna skupina ni dosegla soglasja glede načina izvedbe svojih nalog, se predlaga, da delovna skupina zaključi s svojim delovanjem. Delovna skupina nima pristojnosti za določanje in odločanje o ravnanju z zemljišči, ki so v upravljanju posameznih ministrstev.