



Številka: 014-1/2026-2720-11

Ljubljana, 10. 2. 2026

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE

Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2026 – predlog za obravnavo

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi četrte alineje 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) in drugega odstavka 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19, 31/21, 132/23 in 87/24) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne ... sprejela naslednji

S K L E P:

Vlada Republike Slovenije je sprejela Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2026, s katerim je na 126. redni seji dne 28. januarja 2026, soglašal Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada.

Barbara Kolenko Helbl

GENERALNA SEKRETARKA

PRILOGE:

- Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2026 s priložo;
- Odpravek sklepa Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada RS z dne 28. 1. 2026.

Sklep prejmejo:

- Ministrstvo za solidarno prihodnost (gp.msp@gov.si)
- Ministrstvo za finance (gp.mf@gov.si)
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (tajnistvo@ssrs.si)
- Urad Vlade RS za komuniciranje (gp.ukom@gov.si)
- Služba Vlade RS za zakonodajo (gp.svz@gov.si)

2. Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- Simon Maljevac, minister za solidarno prihodnost
- dr. Klemen Ploštajner, državni sekretar, pristojen za področje stanovanjske politike in ekonomske demokracije, državni sekretar
- Živa Matjašič, generalna direktorica Direktorata za stanovanja

3. Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:		
- mag. Črtomir Remec, predsednik uprave, Stanovanjski sklad RS		
4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:		
/		
5. Kratek povzetek gradiva:		
Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS je v skladu s četrto alinejo 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) ter na podlagi drugega odstavka 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19, 31/21, 132/23 in 87/24) posredovan v sprejetje Vladi Republike Slovenije. Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada RS za leto 2026 opredeljuje cilje in poslovanje Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju: Sklad), v letu 2026 v okviru dejavnosti pridobivanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ter v okviru ostalih poslovnih dejavnosti. Za leto 2026 Sklad predlaga sprejetje Poslovnega in finančnega načrta Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2026, h kateremu je Nadzorni svet Stanovanjskega sklada RS podal soglasje na 126. redni seji dne 28. 1. 2026.		
6. Presoja posledic za:		
a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
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	NE
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
Ministrstvo za solidarno prihodnost	2550-21-0002 Izvajanje javnega najema stanovanj	231332 Stanovanjska dejavnost	200.000,00	500.000,00
Ministrstvo za solidarno prihodnost	2550-22-0002 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS	231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS	75.000.000,00	75.000.000,00
Ministrstvo za solidarno prihodnost	2720-24-0002 Delovanje SSRS	241101 Dejavnost SSRS	2.000.000,00	2.500.000,00
Ministrstvo za solidarno prihodnost	2720-24-0003 Najemnine denacionaliziranih stanovanj	230084 Doplačila najemnine v denacionaliziranih stanovanjih	600.000,00	1.840.000,00
SKUPAJ			77.800.000,00	
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				
OBRAZLOŽITEV: I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu / II. Finančne posledice za državni proračun / II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene: Sredstva so zagotovljena pri proračunskem uporabniku Ministrstvo za solidarno prihodnost na proračunskih postavkah: - 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS, - 231332 Stanovanjska dejavnost, - 241101 Dejavnost SSRS, - 230084 Doplačila najemnine v denacionaliziranih stanovanjih. II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo: / II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna: /				
7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:				
/				
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:				
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:			NE	
- pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin.				

Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:

- Skupnosti občin Slovenije SOS: DA/**NE**
- Združenju občin Slovenije ZOS: DA/**NE**
- Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: DA/**NE**

Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani:

- v celoti,
- večinoma,
- delno,
- niso bili upoštevani.

Bistveni predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani.

9. Predstavitev sodelovanja javnosti:

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:

NE

Gradivo ni bilo objavljeno na spletni strani predlagatelja, ker je gradivo interni akt Stanovanjskega sklada RS in javnost ni bila vključena.

dr. KLEMEN PLOŠTAJNER
DRŽAVNI SEKRETAR

PRILOGE:

- Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2026 s priložo;
- Odpravek sklepa Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada RS z dne 28. 1. 2026.

JEDRO GRADIVA 1: OBRAZLOŽITEV

POSLOVNI IN FINANČNI NAČRT STANOVANJSKEGA SKLADA REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNEGA SKLADA, ZA LETO 2026

V sprejetje je predlagan Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2026. Z dokumentom je soglašal Nadzorni svet Stanovanjskega sklada RS na 126. redni seji dne 28. 1. 2026.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju: Sklad) je v skladu s Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVeT, 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-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25; v nadaljevanju: SZ-1) javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa in opravljanje drugih nalog na področju spodbujanja gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj.

Sklad bo tudi v letu 2026 glavni nosilec izvajanja javnih politik na stanovanjskem področju v Republiki Sloveniji. Ob tem bo izvajal tudi druge nacionalne programe, resolucije in zakone, ki določajo njegove naloge in javna pooblastila.

Sklad je posredni proračunski uporabnik v pristojnosti Ministrstva za solidarno prihodnost. Splošni in specifični cilji ter rezultati po programski strukturi proračuna, ki so povezani z delovanjem Sklada, so določeni v okviru politike: Prostorsko planiranje in stanovanjska dejavnost.

Na podlagi dolgoročnih usmeritev si Sklad v tem poslovnem in finančnem načrtu za ključne cilje v letu 2026 postavlja naslednje prioritete:

- povečanje fonda javnih najemnih stanovanj (v nadaljevanju: JNS) in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj (v nadaljevanju: JNOS) z lastnimi investicijami v okviru že vzpostavljenih projektov in pridobivanjem ter razvojem novih;
- povečanje fonda JNS in JNOS z odkupi preko javnih razpisov;
- povečanje števila JNS in JNOS z realizacijo projektov po programih sofinanciranja zagotavljanja JNS in JNOS v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi, javnimi stanovanjskimi skladi in drugimi upravičenci spodbud Sklada;
- pridobitev primernih zemljišč za izgradnjo JNS in JNOS
- krepitev potrebnih kadrovskih resursov za čim učinkovitejšo in hitrejšo pripravo ter realizacijo projektov izgradnje JNS in JNOS;
- zagotavljanje finančnih spodbud upravičencem po programih Sklada z namenom zagotavljanja vseh oblik najemnih stanovanj;
- zagotavljanje trajnostnih in energetsko učinkovitih (skoraj ničenergijskih) stavb, pri čemer je upoštevanje življenjskega cikla stavb še posebej pomembno za fond JNS in JNOS;
- pridobivanje ugodnih virov financiranja z zadolževanjem in koriščenjem sredstev iz načrta za okrevanje in odpornost ter drugih ugodnih finančnih virov, kot so med drugimi tisti iz novih mehanizmov, predvidenih v ZFSGJN;
- izvajanje ukrepov in instrumentov, predvidenih v resolucijah ter nacionalnih programih;
- izvajanje javne službe za najemniško upravljanje;
- izvajanje nalog, povezanih z odpravo neustavnosti po odločbi Ustavnega sodišča RS št. U-I-473/22-11 z dne 15. 6. 2023;
- krepitev razvojne vloge Sklada z vzpostavitvijo in izvajanjem trajnostne gradnje ter nadaljnjim razvojem tehničnih pogojev in implementacije standarda BIM (Building Information Modeling) v različnih fazah razvoja in izvedbe lastnih investicij ter v fazi življenjske dobe objektov s ciljem učinkovitega digitalnega upravljanja in vzdrževanja objektov;
- trajnostna in energetska obnova obstoječega najemnega stanovanjskega fonda, tudi z uporabo dostopnih kohezijskih sredstev za te namene;
- izvajanje drugih zakonskih pooblastil in izvrševanje sklepov ustanovitelja, vključno z realizacijo odkupa zasedenih najemnih stanovanj v lasti družbe Premogovnik Velenje d. o. o., Velenje;
- razvoj in optimizacija poslovanja hčerinskih družb Spekter, d. o. o. in Stanovanjsko podjetje d.o.o.

Ostali povezani cilji Sklada v letu 2026:

- nadaljnja reorganizacija in poslovna ter informacijska optimizacija procesov Sklada;
- kadrovska okrepitev Sklada za učinkovito in dolgoročno delovanje;
- izvajanje zakonskih pooblastil;
- izvedba nadaljnjega prenosa stanovanj na podlagi sklepa Vlade RS z dne 7. 5. 2009, v last in posest Sklada ter občin in zagotovitev primernosti nezasedenih stanovanj za njihovo oddajo;
- podajanje pobud in sodelovanje s pristojnimi organi za nadaljnje spremembe in dopolnitve zakonodaje stanovanjskega, nepremičninskega, davčnega in finančnega področja z namenom večje operativnosti Sklada in zagotovitve finančnih virov za njegovo vzdržno poslovanje;
- sodelovanje z ustanoviteljem in njegovimi organi za pridobitev in nadaljnje razdeljevanje sredstev iz skladov, programov, partnerstev in instrumentov Evropske unije.

Postavljeni cilji kratkoročnega poslovanja temeljijo na preteklih aktivnostih in zmožnostih Sklada za nadaljnje poslovanje. Cilji se uresničujejo v okviru poslovnih procesov Sklada.

S sklepom št. 47602-11/2023/3 z dne 20. 7. 2023 je Vlada RS povečala namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada RS v višini 25.500.000 evrov. Sredstva so bila zagotovljena na proračunski postavki – 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS. Sredstva povečanja namenskega premoženja in kapitala so v celoti namenjena za izvajanje programov sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in za izvajanje projektov gradnje javnih najemnih stanovanj v izvedbi Sklada. Nakazilo sredstev za dokapitalizacijo je bilo izvedeno 12. 9. 2023. Del sredstev v višini 1.669.654 evrov je bilo porabljenih za kritje stroškov nakupa zemljišča in komunalnega prispevka za projekt Dolgi most v Ljubljani, s čimer so bili izpolnjeni pogoji za nižje najemnine. Za kritje dela stroškov projekta Podbreznik v Novem mestu je Sklad porabil 8.330.346 evrov, kar predstavlja razliko med zaprošenimi in odobrenimi sredstvi iz Mehanizma za okrevanje in odpornost (NOO). Del sredstev v višini 15.000.000 evrov je Sklad namenil za pridobivanje novih najemnih stanovanj in zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanjskih enot in neprofitnih najemnih stanovanj. Preostanek sredstev v višini 500.000 evrov je namenjenih izvajanju Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025.

S sklepom št. 47602-13/2024/3 z dne 6. 6. 2024 je Vlada RS povečala namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada RS v višini 25.500.000 evrov. Sredstva so bila zagotovljena na proračunski postavki – 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS. Sredstva povečanja namenskega premoženja in kapitala so v celoti namenjena za izvajanje Programa sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanjskih in bivalnih enot v letih 2024 in 2025. Nakazilo sredstev za dokapitalizacijo je bilo izvedeno 14. 6. 2024.

S sklepom št. 47600-7/2025/2 z dne 22. 5. 2025 je Vlada RS povečala namensko premoženje in kapital Stanovanjskega sklada RS v višini 100.000.000 evrov. Sredstva so bila zagotovljena na proračunski postavki – 231655 Dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS. S pogodbo o prenosu sredstev za dokapitalizacijo Stanovanjskega sklada RS za leto 2025 (št. pog. C2720-25-030009 z dne 7. 7. 2025) je bil določen namen porabe nakazanih sredstev. Sredstva povečanja namenskega premoženja in kapitala so v celoti namenjena za izvajanje lastnih projektov stanovanjske gradnje. Nakazilo sredstev za dokapitalizacijo je bilo izvedeno 18. 7. 2025. Poraba sredstev se bo izvajala skladno z razvojem projektov in izgradnjo več stanovanjskih objektov vse do zaključka gradnje, pridobitve uporabnih dovoljenj in prenosa stanovanj v osnovna sredstva Sklada.

Od sredstev, ki jih letno zagotavlja Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj (v nadaljevanju: ZFSGJNS), bo Sklad v letu 2026 pridobil dodatnih 75.000.000 evrov za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj (proračunska postavka: 2550-21-0002). Preostalih 25.000.000 evrov bo namenjeno SID banki oziroma upravičencem do posojil za subvencioniranje obrestnih mer za posojila, ki se bodo za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj dodeljevala pri SID – Slovenski izvozni in razvojni banki, d. d. Ljubljana. V letu 2026 prejeta sredstva bodo namenjena predvidoma za izvajanje programov zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj ter izvedbo javnega razpisa za nakup primernih stanovanj in stanovanjskih stavb ter zemljišč, primernih za izgradnjo večstanovanjskih stavb, ki omogoča gradnjo javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih

stanovanj. Enaka višina proračunskih sredstev in razdelitev sredstev je v proračunskih dokumentih v načrtu tudi za leto 2027.

V proračunu za leto 2026 so zagotovljena tudi sredstva za plače in druge izdatke zaposlenim ter prispevke, kot predvideva Akt o ustanovitvi. Prav tako se iz proračuna zagotavlja kritje stroškov za delovanje javne najemne službe in izvajanje nalog po posebnih določbah in izplačil razlik v najemninah lastnikom denacionaliziranih stanovanj, zasedenih z najemniki. Za delovanje Sklada je v letu 2026 zagotovljenih 2.000.000,00 evrov, za izvajanje javnega najema stanovanj 200.000,00 evrov, za izvajanje nalog, povezanih z lastniki in najemniki v denacionaliziranih stanovanjih, pa 600.000,00 evrov.

Sklad v letu 2026 načrtuje presežek odhodkov v višini do 57,9 milijona evrov. Z upoštevanjem računov finančnih terjatev in naložb ter računa financiranja bo negativni vpliv na sredstva Sklada v letu 2026 v višini 48,3 milijona evrov. Za kritje negativnega finančnega toka so zagotovljeni lastni finančni viri prostega namenskega premoženja.

Sklad vlaga sredstva pretežno v vse vrste projektov za povečanje najemnega fonda stanovanj za različne ciljne skupine prebivalstva. Vračanje teh sredstev je v daljših časovnih obdobjih, ki presegajo 20 let, saj se vlaganja vračajo z najemnini oziroma pri danih posojilih z anuitetami. Z navedenimi investicijskimi vlaganji Sklad rešuje stanovanjsko problematiko z večanjem števila najemnih stanovanj. Obdobje povračila investicij je odvisno tudi od splošnih makroekonomskih razmer v Sloveniji, zlasti od zakonodajnih sprememb in razmer na področju določanja najemnin ter zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.