



Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 369 79 40

E: gp.msp@gov.si

www.msp.gov.si

Številka: 0140-262/2026-2720-8

Ljubljana, 22. 4. 2026

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE

Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2025, z revizorjevim poročilom – predlog za obravnavo

1. Predlog sklepa vlade:

Na podlagi četrte alineje 13. člena in drugega odstavka 41. 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 ... redni seji dne ... pod točko ... sprejela naslednji

S K L E P:

1. Vlada Republike Slovenije je sprejela Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2025, z revizorjevim poročilom.
2. Vlada Republike Slovenije se je seznanila s presežkom odhodkov nad prihodki Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, v letu 2025 v višini 4.854.991 EUR. Ob upoštevanju celotnega poslovanja sklada, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računom financiranja, je realizirano zmanjšanje sredstev na računih v višini 10.695.886 EUR. Rezultat poslovanja vpliva na zmanjšanje sklada namenskega premoženja.

Barbara Kolenko Helbl

GENERALNA SEKRETARKA

Priloga:

- Sklep Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada RS, sprejet dne 12. 3. 2026,
- Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2025 z revizorjevim poročilom in izjavo o oceni NNJF.

Prejmejo:

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

2. Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:				
<ul style="list-style-type: none"> - Simon Maljevac, minister - dr. Klemen Ploštajner, državni sekretar - Živa Matjašič, generalna direktorica Direktorata za stanovanja 				
3. Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:				
/				
4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:				
/				
5. Kratak povzetek gradiva:				
<p>Akt 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) v drugem odstavku 4. člena določa, da pravice in dolžnosti ustanovitelja sklada izvršuje Vlada Republike Slovenije, pri čemer so pristojnosti ustanovitelja določene s predpisi s stanovanjskega področja in predpisi o javnih skladih. 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; v nadaljevanju: ZJS-1) ustanovitelj sprejme letno poročilo javnega sklada. Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, je dne 12. 3. 2026 na svoji 128. redni seji podal soglasje k sprejetju Letnega poročila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2025 (v nadaljevanju: Letno poročilo Stanovanjskega sklada RS). Letno poročilo Stanovanjskega sklada RS je v skladu s četrto alinejo 13. člena ZJS-1 ter na podlagi drugega odstavka 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada posredovano v sprejetje Vladi Republike Slovenije.</p>				
/				
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	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			
7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:				
(Samo če izberete DA pod točko 6.a.)				
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

OBRAZLOŽITEV:

Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu

/.

Finančne posledice za državni proračun

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

/.

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:

Gradivo nima finančnih posledic.

8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:

Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:

- pristojnosti občin,
- delovanje občin,
- financiranje občin.

DA/NE

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:

DA/NE

(Če je odgovor NE, navedite, zakaj ni bilo objavljeno.)

Če je odgovor DA, navedite:

Datum objave:

V razpravo so bili vključeni:

- nevladne organizacije,
- predstavniki zainteresirane javnosti,
- predstavniki strokovne javnosti.

Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte):

Upoštevani so bili:

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

Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje:

Poročilo je bilo dano

Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu z Zakonom o ..., kar je navedeno v predlogu predpisa.)

Dr. Klemen Ploštajner
državni sekretar

Priloge:

- Sklep Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada RS, sprejet 12. 3. 2026,
- Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2025 z revizorjevim poročilom in izjavo o oceni NNJF.

JEDRO GRADIVA 1: OBRAZLOŽITEV

Akt 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) v drugem odstavku 4. člena določa, da pravice in dolžnosti ustanovitelja sklada izvršuje Vlada Republike Slovenije, pri čemer so pristojnosti ustanovitelja določene s predpisi s stanovanjskega področja in predpisi o javnih skladih. 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; v nadaljevanju: ZJS-1) ustanovitelj sprejme letno poročilo javnega sklada.

Nadzorni svet Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, je dne 12. 3. 2026 na svoji 128. redni seji podal soglasje k sprejetju revidiranega Letnega poročila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2025; sklep je priložen gradivu.

Letno poročilo Stanovanjskega sklada RS je v skladu s četrto alinejo 13. člena ZJS-1 ter na podlagi drugega odstavka 4. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada posredovano preko ministrstva, pristojnega za stanovanjske zadeve, v sprejetje Vladi Republike Slovenije.

Letno poročilo Stanovanjskega sklada RS je pregledala družba (imenovana s sklepom Vlade Republike Slovenije št. 47602-14/2025/4 z dne 21. 8. 2025) Valuta, družba za revizijo d. o. o. iz Maribora, ki je 26. 2. 2026 ugotovila, da so računovodski izkazi sestavljeni v skladu z Zakonom o računovodstvu (Uradni list RS, št. 23/99, 30/02 – ZJF-C in 114/06 – ZUE) ter s slovenskimi računovodskimi standardi in da podajajo resničen in pošten prikaz finančnega stanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS) na dan 31. 12. 2025 ter njegovega poslovnega izida za končano leto 2025.

Poslovno poročilo je skladno z revidiranimi računovodskimi izkazi. Letno poročilo je sestavljeno iz računovodskega in poslovnega poročila. Računovodsko poročilo zajema bilanco stanja, izkaz prihodkov in odhodkov ter pojasnila k izkazom.

SSRS je pravna oseba javnega prava in je registriran kot javni sklad. Razvrščen je med »druge uporabnike enotnega kontnega načrta«, zato zanj veljajo določbe Zakona o računovodstvu. SSRS prihodke in odhodke skladno z zakonom spremlja po načelu denarnega toka.

Dolgoročne cilje poslovanja SSRS opredeljuje zlasti nacionalni stanovanjski program. V letu 2015 je bila sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15; v nadaljevanju: ReNSP15-25), ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce. ReNSP15-25, kot glavnega izvajalca stanovanjske politike določa SSRS, zato je dokument vplival na oblikovanje srednjeročnih in kratkoročnih ciljev od leta 2016 dalje. Za obdobje do leta 2025 je bila pripravljena in sprejeta Poslovna politika Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, 2021–2025. Vlada RS je sprejela Poslovno politiko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, 2021–2025, s sklepom št. 47602 2/2021/3 z dne 11. 3. 2021.

Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2025 je v tem času predstavljal načrt kratkoročnega poslovanja. Nadzorni svet SSRS je z dokumentom soglašal na 112. redni seji, dne 17. 4. 2025. Vlada RS je Poslovni in finančni načrt Stanovanjskega sklada

Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2025 sprejela s sklepom št. 47602-10/2025/3 z dne 29. 5. 2025.

Na poslovanje leta 2025 so tako vplivali srednjeročni cilji iz Poslovne politike in kratkoročni cilji iz poslovnega in finančnega načrta za leto 2025.

Leta 2025 je SSRS realiziral 36.141.079 evrov prihodkov. Doseženi prihodki so v višini 104 odstotkov v primerjavi s finančnim načrtom, ki je predvideval 34.787.651 evrov prihodkov. V primerjavi z doseženimi prihodki leta 2024 so prihodki leta 2025 realizirani v višini 104 odstotkov. Odstopanja pri realizaciji prihodkov v letu 2025 v primerjavi z načrtovanimi po finančnem načrtu se nanašajo predvsem na nedavčne prihodke, ki so bili višji za 10 odstotkov, realizacijo kapitalskih prihodkov, ki so bili višji za 54 odstotkov ter transfernih prihodkov, ki so bili nižji za 9 odstotkov od načrtovanih.

V kategoriji udeležba na dobičku in dohodki od premoženja so zajeti vsi prihodki od udeležbe na dobičku in dividendah, prihodki od obresti za dolgoročna posojila, obresti od kratkoročno plasiranih sredstev in prihodki, doseženi z oddajanjem stanovanj. Prihodki so bili realizirani v višini 23.969.212 evrov, kar je 110 odstotkov od načrtovanih in 99 odstotkov v primerjavi z letom 2024. Odstopanja so nastala zaradi višjih prihodkov od obresti. Razlog za višje prihodke so višje referenčne obrestne mere in posledično prihodki iz obresti od naložb prostega namenskega premoženja.

V kategorijo prihodkov od prodaje blaga in storitev sodijo drugi prihodki, ustvarjeni s prodajo nepremičnin iz zaloge oziroma doseženi prihodki v postopkih izterjave spornih terjatev iz naslova najemnin in prihodkov povračil stroškov izvršb. Doseženi prihodki leta 2025 v tej kategoriji so znašali 224.548 evrov in so višji od načrtovanih za 150 odstotkov. Prihodki od prodaje blaga in storitev leta 2025 so bili v primerjavi z letom 2024 realizirani v višini 100 odstotkov. Realizacija je višja od načrtovane zgolj iz razloga, ker je realizacija prihodkov v tej kategoriji odvisna od uspeha pri unovčevanju spornih terjatev oziroma uspeha v izvršilnih postopkih.

Med druge nedavčne prihodke se uvrščajo prihodki, doseženi z izterjavo terjatev v izvršilnih in tožbenih postopkih iz naslova odstopljenih terjatev. Realizirani prihodki leta 2025 v tej kategoriji so v skupni višini 3.101 evrov in so v višini 62 odstotkov od načrtovanih.

V letu 2025 je bilo realiziranih 956.477 evrov kapitalskih prihodkov. V to kategorijo so uvrščeni prihodki, doseženi s prodajo poslovno nepotrebnega premoženja. Prihodki so bili doseženi v višini 154 odstotkov od načrtovanih. Prihodki leta 2025 so bili v primerjavi s prihodki v tej kategoriji leta 2024 realizirani v višini 88 odstotkov.

V letu 2025 je SSRS prejel skupno 10.979.365 evrov transfernih prihodkov. Iz proračuna je SSRS prejel 2.558.676 evrov sredstev v skladu z določili pogodbe o prenosu sredstev za sofinanciranje javnega najema stanovanj, povračila stroškov dela in povračil stroškov za izvajanje posebnih pooblastil s področja ukrepov denacionalizacije. Iz skladov socialnega zavarovanja je prejel 90.745 evrov povračil. Med transferne prihodke so uvrščena tudi sredstva iz NOO. SSRS je v letu 2025 prejel nakazila v višini 8.420.689 evrov za tri prijavljene in v letu 2025 dokončane projekte.

Leta 2025 je SSRS realiziral 40.996.070 evrov odhodkov. Odhodki so bili v primerjavi z načrtovanimi (48.020.587 evrov) v višini 85 odstotkov, v primerjavi z letom 2024 pa doseženi v višini 97 odstotkov. Investicijski odhodki so leta 2025 znašali 25.450.669 evrov, pri čemer so bili načrtovani v višini 29.253.000 evrov.

Celotni izdatki za blago in storitve v letu 2025 so znašali 10.672.340 evrov, kar je 80 odstotkov od načrtovanih in 131 odstotkov v primerjavi z odhodki za te namene v letu 2024.

Pomembnejši odhodki v tej kategoriji so izdatki za tekoče vzdrževanje, izdatki za pisarniški in splošni material in storitve, izdatki za energijo, vodo, komunalne storitve in komunikacije, izdatki za posebni material in storitve, drugi operativni odhodki ter izdatki za kazni in odškodnine.

Nižja realizacija v primerjavi z načrtovanimi odhodki je zaradi nižjih odhodkov v kategoriji za kazni in odškodnine (odprava napak iz solidnosti zaradi sodb v korist etažnih lastnikov), nižjih izdatkov za vzdrževanje ter nižjih operativnih odhodkov.

V okviru investicijskih odhodkov SSRS pridobiva najemna stanovanja ter nakupuje opremo in druga osnovna sredstva. V letu 2025 je Sklad realiziral investicijske odhodke v višini 25.450.669 evrov, kar je 87 odstotkov od načrtovanih in v višini 87 odstotkov v primerjavi z letom 2024. Za namene nakupa stanovanj je bilo realiziranih 1.868.105 evrov, za nakup opreme 94.795 evrov, za pridobivanje stanovanj z novogradnjami pa 23.487.769 evrov odhodkov. Realizacija je nižja od načrtovane zaradi časovnih zamikov pri projektih ter nižjih stroškov izvedbe v primerjavi z načrtovanimi.

S finančnim načrtom za leto 2025 je bilo po načelu denarnega toka načrtovano, da bodo prihodki nižji od odhodkov. Za leto 2025 je bil predviden presežek odhodkov v višini 13.232.936 evrov. SSRS je leta 2025 realiziral presežek odhodkov nad prihodki v višini 4.854.991 evrov. Realizacija presežka odhodkov nad prihodki v letu 2025 je bila nižja od načrtovane. Razlogi za nižjo razliko med odhodki in prihodki so zaradi časovnih zamikov pri izvedbi projektov gradnje ter nižjih realiziranih stroškov in izdatkov. Prihodki v letu 2025 so bili v višini 104 odstotkov, odhodki pa v višini 85 odstotkov od načrtovanih za leto 2025.

V letu 2025 je Sklad izplačal 13.993.362 evrov novih posojil, kar je 148 odstotkov načrtovanih posojil. Posojila so bila dana upravičencem za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Višja realizacija je zaradi odobrenega posojila JSSMOL in dinamike črpanja odobrenega posojila. V letu 2025 je SSRS realiziral za 10.959.316 evrov več danih posojil kot prejetih vračil posojil in prejetih kupnin.

Leta 2025 je SSRS po pogodbi s CEB koristil obrok posojila v višini 10 milijonov evrov. Zadolžitev je bila nižja od načrtovane zaradi zamika začetka projektov, ki so financirani s posojilom. Posojilo je bilo koriščenjeno v delu, kjer je SSRS izpolnjeval pogoje, določene s posojilno pogodbo. S tem koriščenjem je SSRS nadaljeval koriščenjenje posojila do 70.000.000 evrov po posojilni pogodbi s CEB, sklenjeni leta 2022. Odplačila glavnice po predhodnih koriščenjih so v letu 2025 znašala 4.881.579 evrov. Neto zadolževanje je v letu 2025 znašalo 5.118.421 evrov.

SSRS je leta 2025 realiziral zmanjšanje sredstev na računih v višini 10.695.886 evrov. Rezultat poslovanja vpliva na zmanjšanje sklada namenskega premoženja. Načrtovani rezultat poslovanja po finančnem načrtu 2025 je bil negativen z zmanjšanjem sredstev v višini 9.643.320 evrov.

Navedena odločitev spada med opravljanje tekočih poslov oziroma med dejavnosti, ki so potrebne za nemoteno in kontinuirano izvajanje predpisanih nalog SSRS.

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi četrte alineje 13. člena in drugega odstavka 41. 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 ... redni seji dne ... pod točko ... sprejela naslednji

S K L E P:

1. Vlada Republike Slovenije je sprejela Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, za leto 2025 z revizorjevim poročilom.
2. Vlada Republike Slovenije se je seznanila s presežkom odhodkov nad prihodki Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, v letu 2025 v višini 4.854.991 EUR. Ob upoštevanju celotnega poslovanja sklada, vključno z računom finančnih terjatev in naložb ter računom financiranja, je realizirano zmanjšanje sredstev na računih v višini 10.695.886 EUR. Rezultat poslovanja vpliva na zmanjšanje sklada namenskega premoženja.

Barbara Kolenko Helbl

GENERALNA SEKRETARKA

Priloga:

- Sklep Nadzornega sveta Stanovanjskega sklada RS, sprejet dne 12. 3. 2026,
- Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2025 z revizorjevim poročilom in izjavo o oceni NNJF.

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),

