



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

Izdajatelj: Republika Slovenija Ref. št. dokumenta: 007-127/2026/38

Številka certifikata: 3a a7 82 f7 00 00 00 56 7f 2b 6f

T: 01 478 40 40 Čas podpisa: 16:30, 22.10.2026 Podpisnik: Polona Rifelj

E: gp.mo@gov.si Potek veljavnosti: 09.06.2031 Ministrstvo za okolje in prostor

<https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-okolje-in-prostor/>

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

Številka: 007-127/2026/38
Ljubljana, 22. 10. 2026
EVA: 2026-2580-0010

ZADEVA: Zakon o dopolnitvah Stanovanjskega zakona – predlog za obravnavo

1. Predlog sklepa vlade

Na podlagi drugega odstavka 2. 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, 57/25 – ZF in 555/26) je Vlada Republike Slovenije na ... seji ... sprejela naslednji

SKLEP:

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo predloga Zakona o dopolnitvah Stanovanjskega zakona (EVA 2026-2580-0010) in ga pošlje v obravnavo Državnemu zboru po skrajšanem postopku.

Barbara Kolenko Helbl
generalna sekretarka

Priloga:
– Predlog Zakona o dopolnitvah Stanovanjskega zakona

Sklep prejmejo:

- Državni zbor Republike Slovenije
- vsa ministrstva
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo
- Urad vlade za komuniciranje

2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov

Ker gre v predlogu zakona za manjšo dopolnitev zakona, s katerimi se usklajuje ureditev državnih pomoči na stanovanjskem področju z ureditvijo v Evropski Uniji, se predlaga, da se v skladu s prvo alinejo prvega odstavka 142. člena Poslovnika državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13, 38/17, 46/20, 105/21 – odl. US, 111/21, 58/23 in 35/24) predlog zakona obravnava po skrajšanem zakonodajnem postopku. Predlog zakona je potrebno sprejeti po skrajšanem postopku tudi iz razloga podaljšanja roka za uskladitev poslovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki zagotavljajo javna najemna stanovanja in so ene izmed bodočih izvajalk SSGP. 46. člen Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G) namreč določa, da morajo neprofitne stanovanjske organizacije svoje poslovanje uskladiti z določbami SZ-1G do 1. januarja 2027. Če se rok ne podaljša pred

njegovim iztekom, bodo lahko neprofitne stanovanjske organizacije izgubile ta status in s tem možnost uporabe državne pomoči.

3. Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva

- Polona Rifelj, ministrica
- Peter Lovšin, državni sekretar
- Aša Rogelj, v.d. generalne direktorice Direktorata za prostor, graditev in stanovanja

4. Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva, in s tem povezani stroški

Pri pripravi predpisa ni sodeloval zunanji strokovnjak oziroma pravna oseba.

5. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora

- Polona Rifelj, ministrica
- Peter Lovšin, državni sekretar
- Aša Rogelj, v.d. generalne direktorice Direktorata za prostor, graditev in stanovanja

6. Kratek povzetek gradiva

V Sloveniji javna najemna in javna najemna oskrbovana stanovanja zagotavljajo država, občine, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije, namenjena pa so osebam, ki jim materialno stanje ne omogoča, da si stanovanje zagotovijo sami na trgu. Njihovo financiranje poteka prek različnih virov, med drugim na podlagi Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj ter sredstev evropske kohezijske politike. Ker se ta stanovanja financirajo iz javnih sredstev, mora biti dodeljevanje državnih pomoči skladno s pravili EU o državni pomoči. Zaradi visokih stroškov gradnje ni mogoče uporabljati pravil de minimis, zato se državna pomoč dodeljuje v okviru pravil za storitve splošnega gospodarskega pomena (v nadaljevanju: SSGP) na podlagi Sklepa Komisije (EU) 2025/2630 z dne 16. decembra 2025 o uporabi člena 106(2) Pogodbe o delovanju Evropske unije za državno pomoč v obliki nadomestila za javne storitve, dodeljenega določenim podjetjem, pooblaščenim za opravljanje storitev splošnega gospodarskega pomena, in razveljavitvi Sklepa 2012/21/EU (v nadaljnjem besedilu: Sklepom Komisije 2025/2630). Ta zahteva, da je izvajanje SSGP urejeno z aktom o pooblastitvi, ki določa vsebino SSGP, izvajalce, način financiranja, nadzor nad nadomestili in vračilo morebitnih čezmernih nadomestil.

Z novelo Stanovanjskega zakona (SZ-1) se zagotovi skladnost sofinanciranja gradnje javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj s Sklepom Komisije 2025/2630. Zagotavljanje teh stanovanj se izrecno opredeli kot SSGP, z zakonom se določi krog pooblaščenih izvajalcev SSGP, uredi se nadzor nad izvajanjem SSGP in nad čezmernim nadomestilom, s predpisom vlade pa se podrobneje uredi mehanizem nadomestila in merila za njegov izračun, pregled nadomestila (določitev razumnega dobička), povračila čezmernega nadomestila ter poročanje in nadzor nad porabo državnih sredstev, kot to zahteva evropska ureditev.

Z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G) so se spremenili pogoji poslovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij. V prehodnih določbah 46. člena SZ-1G je bil določen rok 1. januar 2027, do katerega bi morale uskladiti svoje poslovanje. Neprofitne stanovanjske organizacije, ki so ene izmed izvajalk zagotavljanja javnih najemnih stanovanj, do navedenega roka ne bodo mogle uskladiti poslovanja, zato se jim rok podaljšuje do 31. decembra 2027.

7. Presoja posledic za

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih,	ne
----	---	----

b)	usklajenost pravnega reda Republike Slovenije s pravnim redom Evropske unije,	ne
c)	administrativne posledice,	da
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij,	ne
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki,	da
e)	socialno področje,	da
f)	dokumente razvojnega načrtovanja.	ne

8. Predstavitev ocene finančnih posledic

Predlog nima posledic za državni proračun in druga javna finančna sredstva.

9. Predstavitev sodelovanja z združenji občin

Vsebina gradiva vpliva na pristojnosti, delovanje oziroma financiranje občin.

Gradivo je bilo poslano v mnenje Skupnosti občin Slovenije (SOS).

Gradivo je bilo poslano v mnenje Združenju občin Slovenije (ZOS).

Gradivo je bilo poslano v mnenje Združenju mestnih občin Slovenije (ZMOS).

10. Predstavitev sodelovanja javnosti

Gradivo je bilo predmet sodelovanja z javnostjo.

Datum objave na spletni strani:

11. 8. 2026

Na gradivo so bila podana mnenja, predlogi in pripombe.

V razpravo vključeni subjekti:

D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o., Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, Skupnost občin Slovenije, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije

Obrazložitev upoštevanja mnenj, predlogov in pripomb v razpravo vključenih subjektov:

Predlogi javnosti so bili večinoma upoštevani.

Ni se upošteval le predlog glede ureditve nadomestila za cenovno dostopna stanovanja, saj je potrebno ustrezno zakonsko urediti cenovno dostopna stanovanja kot so urejena javna najemna stanovanja.

11. Spoštovanje Resolucije o normativni dejavnosti

Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti.

12. Vključitev v okvirni načrt normativne dejavnosti

Predlog predpisa, ki je predmet gradiva, ni vključen v okvirni načrt normativne dejavnosti.

mag. POLONA RIFELJ
MINISTRICA