



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

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,	da
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

- **Predpis ima učinek na blagajne javnega financiranja (državni proračun, občinski proračuni ter pokojninska in zdravstvena blagajna) oziroma drugih subjektov javnega sektorja.**

I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu

Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-)	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3	Skupaj (v EUR)
prihodkov državnega proračuna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
prihodkov občinskih proračunov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
odhodkov državnega proračuna	0,00	8.392.369,17	16.784.738,34	19.582.194,73	44.759.302,24
odhodkov občinskih proračunov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
obveznosti za druga javnofinančna sredstva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

II. Finančne posledice za državni proračun

a) Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

Ime proračunskega uporabnika	Tekoče leto (t)	t + 1	Šifra in naziv ukrepa oz. projekta	Šifra in naziv proračunske postavke
Ministrstvo za lokalno samoupravo, kohezijo in regionalni razvoj	0,00	2.109.406,17	1630-23-0006 – Zagotavljanje možnosti socialne vključenosti	262087 - RSO4.3.- Socialno - ekonomsko vključevanje

				marginalnih skupnosti ESRR 21-27-V-SI
Ministrstvo za lokalno samoupravo, kohezijo in regionalni razvoj	0,00	6.282.963,00	1630-23-0006 – Zagotavljanje možnosti socialne vključenosti	262086 - RSO4.3.- Socialno - ekonomsko vključevanje marginalnih skupnosti ESRR 21-27-V-EU
Skupaj (v EUR)	0,00	8.392.369,17		

b) Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:

Ime proračunskega uporabnika	Tekoče leto (t)	t + 1	Šifra in naziv ukrepa oz. projekta	Šifra in naziv proračunske postavke
Skupaj (v EUR)	0,00	0,00		

III. Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov oziroma povečanih odhodkov proračuna

Novi prihodki	Tekoče leto (t)	t + 1
SKUPAJ	0,00	0,00

Za sofinanciranje gradnje dostopnih stanovanj je iz evropske kohezijske politike iz Evropskega sklada za regionalni razvoj načrtovanimi v okviru Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 v Sloveniji, prednostne naloge 14. »Dostopna stanovanja«, specifičnega cilja RSO4.7 Spodbujanje dostopa do cenovno dostopnih in trajnostnih stanovanj (ESRR) Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021 – 2027 v Sloveniji, zagotovljenih 41.886.420,00 EUR. Republika Slovenija bo zagotovila 14.060.508,00 EUR. Skupaj je zagotovljenih 55.946.928,00 EUR.

Navedena sredstva se bodo črpala v letih 2027, 2028, 2029 in 2030 v naslednjih zneskih:

- 8.392.369,17 EUR
- 16.784.738,34 EUR
- 19.582.194,73 EUR in
- 11.189.825,56 EUR.

Sredstva so v državnem proračunu za leto 2027 zagotovljena v višini 8.392.369,17 EUR.

Sredstva so zagotovljena na EP 1630-23-0006 – Zagotavljanje možnosti socialne vključenosti.

Proračunski postavki sta:

- 262086 - RSO4.3.-Socialno - ekonomsko vključevanje marginalnih skupnosti ESRR 21-27-V-EU
- 262087 - RSO4.3.-Socialno - ekonomsko vključevanje marginalnih skupnosti ESRR 21-27-V-SI.

Čeprav NIO spada v RSO 4.7, so sredstva na Ministrstvu za lokalno samoupravo, kohezijo in regionalni razvoj rezervirana na PP RSO 4.3 in samo na vzhodu. Ko bo potrebno, se bodo sredstva iz teh dveh postavk prerazporedila na ustrezne 4 proračunske postavke na SC RSO 4.7 pri Ministrstvu za okolje in prostor.

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