



JSS26065617

Številka: 3525-7/2026-2 3200  
Datum: 04. 06. 2026



JAVNI  
**STANOVANJSKI  
SKLAD**  
MESTNE  
OBČINE  
**LJUBLJANA**

**MESTNI SVET MOL MS**  
MESTNI TRG 1  
1000 LJUBLJANA

**ZADEVA: Odgovor JSS MOL na svetniško vprašanje oziroma pobuda svetnice Ganimet Shala v zvezi s subvencioniranjem tržnih najemnin**

**ZVEZA: Vaša zadeva števil. 90000-3/2026-8 z dne 27. 5. 2026**

Spoštovani,

na Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (JSS MOL), kot osrednji instituciji za izvajanje stanovanjske politike in stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana (MOL) ter izvajanja upravnih nalog s stanovanjskega področja iz pristojnosti MOL, ste odstopili pisno vprašanje mestne svetnice Ganimet Shala v zvezi s subvencioniranjem tržnih najemnin.

JSS MOL podaja pisne odgovore in obrazložitve na postavljena vprašanja.

- **Kako se je v zadnjih petih letih spreminjalo število upravičencev do subvencije tržne najemnine na območju Mestne občine Ljubljana?**

Podatki za obdobje 2021–2025 kažejo, da večjih sprememb pri številu upravičencev do subvencij najemnin ni bilo. Število prejemnikov subvencij je v vseh letih ostalo blizu tisoč upravičencem, zaznana pa so bila le manjša letna odstopanja. To kaže na relativno stabilen obseg potreb po subvencioniranju najemnin na območju MOL. V letu 2025 zaradi spremembe zakonodaje, kar bo pojasnjeno v nadaljevanju, podatki niso več prikazani ločeno za subvencije tržnih najemnin oz. po sedanji terminologiji prosto oblikovanih najemnin, ampak v t.im. v kategoriji subvencij NI-DOS, kjer je evidentiranih 947 upravičencev. NI-DOS je kategorija subvencij za javna najemna stanovanja in bivalne enote, ki niso v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali niso v izključni solasti teh oseb v MOL.

Spodaj je prikazana tabela za zadnjih 5 let po številu upravičencev do subvencije za tržne najemnine do leta 2024 oziroma po novi terminologiji do subvencije v kategoriji NI-DOS v letu 2025.



Vsebina	2021	2022	2023	2024	2025
Prejemniki subvencije tržne najemnine (število upravičencev)	1.188	1.135	1.138	1.038	n/r
Prejemniki subvencij NI-DOS (število upravičencev)	n/r	n/r	n/r	n/r	947
<b>Skupaj prejemniki subvencije</b>	<b>1.188</b>	<b>1.135</b>	<b>1.138</b>	<b>1.038</b>	<b>947</b>

- **Kakšno finančno breme predstavljajo te subvencije za Mestno občino Ljubljana oziroma Javni stanovanjski sklad MOL?**

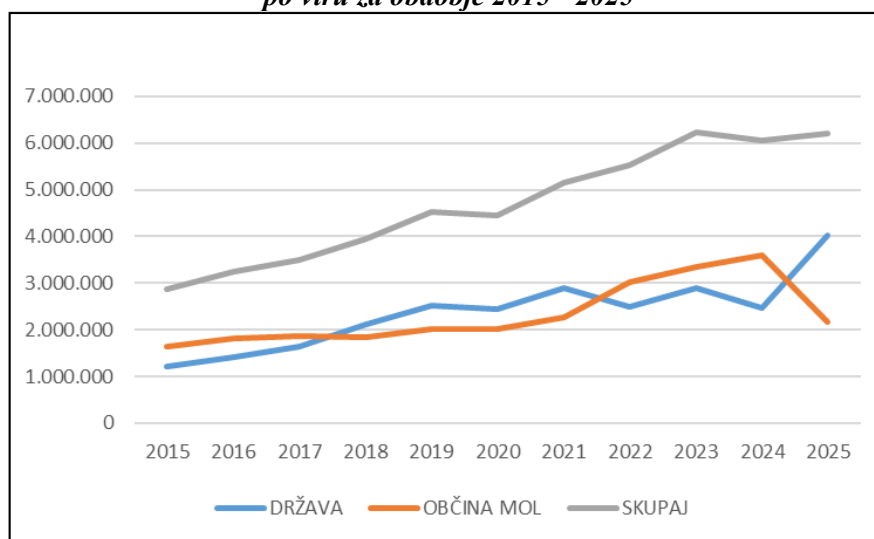
Spodaj je prikazana tabela za zadnjih 5 let po številu upravičencev do subvencije za tržne najemnine do leta 2024 oziroma po novi terminologiji do subvencije v kategoriji NI-DOS v letu 2025.

Pripominjamo, da je do leta 2025 veljalo, da je kril državni proračun sredstva za subvencije k plačilu tržne najemnine, ki jih je med letom zalagal občinski proračun.

Vsebina	2021	2022	2023	2024	2025
Subvencije tržnih najemnin (v EUR)	2.885.992	2.504.921	2.893.566	2.473.007	n/r
Subvencije NI-DOS (v EUR)	n/r	n/r	n/r	n/r	2.161.594
<b>Skupaj subvencije v EUR</b>	<b>2.885.992</b>	<b>2.504.921</b>	<b>2.893.566</b>	<b>2.473.007</b>	<b>2.161.594</b>

V nadaljevanju dodajamo tudi graf, ki prikazuje trend obračunanih oziroma izplačanih subvencij po viru za obdobje 2015 – 2025, kjer je viden preobrat v letu 2025, zaradi uveljavitve Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1G)<sup>1</sup>. Pred uveljavitvijo citirane novele je bila delitev subvencij po viru zagotavljanja finančnih sredstev glede na vrsto najemnine (subvencije neprofitnih oziroma tržnih najemnin).

**Graf 1: Trend obračunanih/izplačanih subvencij po viru za obdobje 2015 - 2025**



<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 57/25.

- **Ali drži, da se spreminja sistem povračil sredstev s strani države za subvencioniranje dela tržnih najemnin? Če da, kakšne posledice to pomeni za financiranje teh subvencij v prihodnje?**

Kot zapisano SZ-1G, ki je začel veljati 13. 8. 2025 in se uporablja od 1. 12. 2025 dalje, med drugim spreminja področje subvencije najemnin, predvsem povračilo izplačanih subvencij najemnin občinam. Predhodno je SZ-1<sup>2</sup> določal, da sredstva za subvencije najemnin izplačuje občina stalnega prebivališča najemnika, pri čemer sredstva za subvencije neprofitne najemnine zagotavljajo občine, sredstva za subvencioniranje tržne najemnine pa je zagotavljal državni proračun. Med letom potrebna sredstva za subvencijo tržnih najemnin so zalagale občine iz občinskih proračunov, po zaključku koledarskega leta pa so občine zahtevale povračilo založenih sredstev plačanih zneskov subvencij iz državnega proračuna z izstavitvijo zahtevka za povračilo izplačanih subvencij tržnih najemnin.

Po sedaj veljavnem 121.b členu SZ-1<sup>3</sup> se subvencije najemnin med letom še vedno zalagajo iz proračunov občin, kjer imajo upravičenci do subvencije najemnine prijavljeno stalno prebivališče. Pri čemer pa občine zahtevajo povračilo založenih sredstev plačanih zneskov subvencije najemnine za najemna stanovanja in bivalne enote v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali v izključni solasti teh oseb, saj se ta sredstva zagotavljajo iz državnega proračuna. Bistvena sprememba, ki velja že za celotno leto 2025, glede na prejšnjo ureditev je torej v tem, da je kritje stroškov subvencije najemnin po novem odvisno od lastništva najemnega stanovanja oziroma bivalne enote in ne več od vrste najemnine (neprofitna ali tržna najemnina).<sup>4</sup>

Vsled navedenega je bilo s Sklepom ministra pristojnega za stanovanja odločeno o povračilu sredstev za subvencije najemnin za najemna stanovanja in bivalne enote v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali v izključni solasti teh oseb, in sicer na podlagi zahtevka MOL (po pooblastilu za njo JSS MOL), da je MOL v letu 2025 upravičeno izplačala 1.871 upravičencem sredstva v skladu s 121.b členom SZ-1 v višini 4.033.787,63 EUR za subvencije najemnin.

Nedavno je Ministrstvo za solidarno prihodnost (MSP) pripravilo izračune iz katerih izhaja, da bo zaradi spremembe zakonodaje v delu obrata pri povračilu izplačila subvencij najemnin obremenitev občin s subvencijami po povračilu v letu 2025 v višini 9,3 milijona EUR, medtem ko bo država krila stroške subvencije najemnin (preko povračil) za javna najemna stanovanja v znesku 15,4 milijona EUR. V letu 2025 to pomeni, da so bile občine napram letu 2024, ko so krile subvencijo neprofitne najemnine v višini 14 milijonov EUR, po poročanju izplačil za leto 2025 na boljšem za cca 4,7 milijona EUR, kar posledično pomeni, da bi v primeru ohranitve ureditve, ki je veljala pred SZ-1G, občinski proračuni za leto 2025 prejeli izdatno manjše povračilo sredstev.

Nadalje iz pristojnega ministrstva navajajo, da se v letu 2026 sicer pričakuje nekoliko višji izdatek za subvencije in obremenitev občin, upoštevajoč dvig priznane prosto oblikovane najemnine na m<sup>2</sup>. Po preračunu naj bi občine imele v letu 2026 za t. im. kategoriji NI DOS oz. »ne javna stanovanja« izdatek v višini 10,6 milijona EUR, medtem ko se v letu 2027 predvideva, da bo država za povračilo izplačanih subvencij najemnin v javnih najemnih stanovanjih v letu 2026 namenila 18,6 milijonov EUR. Ta znesek bo do leta 2029 postopno zrastel na 20,4 milijona EUR, medtem ko se ocenjuje, da se izdatek občin bistveno ne bo povečeval. Dvig izdatkov za subvencijo najemnin javnih najemnih stanovanj bo naraščal zaradi sprememb neprofitne najemnine, ki je bila, tudi na pobudo občin, izvedena s spremembo SZ-1. S tem se bodo dvignili prihodki lastnikov javnih najemnih stanovanj (občin), pri čemer pa se hkrati ne bodo višali občinski izdatki za subvencije, saj bo le-te krila država. V kolikor ne bo prišlo do zakonske spremembe v tem delu, zagotavljajo iz ministrstva, da bo dvig prihodkov pozitivno vplival na proračune

<sup>2</sup> Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 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 in 61/24.

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 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.

<sup>4</sup> SZ-1G v prehodni določbi 45. člena določa, da se povračilo izplačanih sredstev za subvencijo najemnine izvede že za izplačana sredstva za subvencijo najemnine za celotno leto 2025 na način, kot je določeno v SZ-1G. Občine, tudi MOL so morale preveriti pravico porabe na ustrezni proračunski postavki, iz katere izplačujejo subvencije za stanovanja. Sistem knjiženja poslovnih dogodkov v poslovnih knjigah občin se tako ne spreminja, spreminja se le knjiženje glede na lastništvo nepremičnine.

občin, hkrati pa se je s sedanji ureditvijo zagotovilo, da dvig najemnin ter posledično višje subvencije ne bodo bremenile občinskih proračunov.

- **Kako Mestna občina Ljubljana ocenjuje dolgoročne učinke sistema subvencioniranja tržnih najemnin z vidika stanovanjske politike in dostopnosti stanovanj za prebivalce?**

Zgoraj opisan zakonski obrat sistema subvencioniranja najemnin je prinesel pozitiven učinek predvsem pri občinah, ki povečujejo število lastnih javnih najemnih stanovanj, čemur MOL zagotovo sledi, saj država krije subvencije najemnine za stanovanja, ki so v »javni lasti« (DOS).

Občine oz. občinski stanovanjski skladi so trenutno ključni lastniki javnih najemnih stanovanj in tudi glavni investitorji v javna najemna stanovanja, pri čemer prejšnja ureditev subvencioniranja najemnin ni predstavljala stimulacije za zagotavljanje in pridobivanje novih stanovanjskih najemnih enot, saj je občini stroške k subvenciji tržne najemnine povrnila država, kar je pa občine celo vodilo v razmišljanje, da fond javnih najemnih stanovanj celo krčijo.

JSS MOL kot izvajalec vsakokratnega stanovanjskega programa MOL oz. stanovanjske politike na lokalni ravni že več let podajamo predloge in pobude na pristojne državne organe, da bi finančna sredstva za subvencioniranje najemnin v celoti zagotavljala država in sicer s proračunskimi sredstvi, ki se zagotavljajo v okviru Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev in ne s sredstvi, ki so namenjena stanovanjskemu področju. Subvencija najemnine je namreč ena od socialnih pravic, ki jih ureja navedeni zakon. Na ta način bi lahko MOL finančna sredstva, ki jih mora zagotavljati za subvencioniranje najemnin (po sedanji zakonodaji za subvencioniranje najemnin po SZ-1G, t. im. kategoriji NI DOS) namenila za pridobivanje mestnih javnih stanovanjskih enot. Dolgoročni učinki sedaj veljavnega načina subvencioniranja najemnin in tudi prejšnjega načina subvencioniranja, ko je MOL morala zagotavljati finančna sredstva za subvencije neprofitnih najemnin, so z vidika stanovanjske politike in dostopnosti stanovanj negativni.

Pripravi(a):

Maja Kos

Področna podsekretarka

Vodja službe



Živa Matjašič  
Direktorica

Poslati:

- naslovníku (po kurirju in elektronsko na naslov [matjaz.bregar@ljubljanasi.si](mailto:matjaz.bregar@ljubljanasi.si)).