



NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM 2026-2035

(ReNSP26-35)



Seznam uporabljenih kratic

JNS	Javna najemna stanovanja
JNOS	Javna najemna oskrbovana stanovanja
JNSF	Javni najemni stanovanjski fond
NSO	Neprofitne stanovanjske organizacije
NSP	Nacionalni stanovanjski program
SSRS	Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad
MSP	Ministrstvo za solidarno prihodnost
SID	Slovenska izvozna in razvojna banka, d. d.
EU	Evropska unija
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
OPN	Občinski prostorski načrt
BIM	Informacijsko modeliranje gradnje (<i>Building Information Modeling</i>)
SD OPN	Strateški del občinskega prostorskega načrta
SPRS 2050	Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050
PROSO	Prednostna območja za stanovanjsko oskrbo
SZ	Stanovanjski zakon
OVE	Obnovljivi viri energije
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
RS	Republika Slovenija
OECD	Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
AJPES	Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve
CRP	Ciljni raziskovalni projekt
EHPN	<i>Evropska mreža za stanovanjsko politiko (European Housing Policy Network)</i>

Razjasnitev uporabljenih pojmov

Za boljše razumevanje besedila pojasnjujemo pojme, ki smo jih uporabili zaradi potrebe po ločevanju vrst stanovanjskega fonda, akterjev in stanovanj. Osredotočamo se predvsem na besedišče, ki je redkeje prisotno v javnem diskurzu oziroma izrazi še niso ustrezno opredeljeni.

Javna najemna stanovanja so zakonsko definirana javna najemna stanovanja (trenutno javna najemna in javna najemna oskrbovana stanovanja).

Javni stanovanjski akterji so: javni stanovanjski skladi, neprofitne stanovanjske organizacije, občine in država.

Javni najemni stanovanjski fond so vsa stanovanja, ki jih oddajajo javni stanovanjski akterji.

Dostopna stanovanja so stanovanja, ki trenutno še niso definirana, in jim bo med trajanjem stanovanjskega programa zagotovljena definicija. Tovrstna stanovanja bodo lahko zagotavljale tudi zasebne družbe, kooperative itd. Dostopna stanovanja se bodo oddajala po višji najemnini od neprofitne, vendar bo najemnina v zameno za določene spodbude, omejena in tako nižja od tržne. Tovrstna stanovanja bodo tako za razliko od JNS kljub omejitvam lahko zagotavljala omejene dolgoročne donose.

Netržna stanovanja so skupek stanovanj, ki se ne oddajajo oz. prodajajo po najemnini oz. ceni, oblikovani na trgu. To so javna najemna stanovanja, dostopna stanovanja in ostala stanovanja, ki jih oddajajo javni stanovanjski akterji.

Ponudniki stanovanj so skupek javnih stanovanjskih akterjev in akterjev, ki zagotavljajo dostopna stanovanja.

KAZALO

Uvod	5
Izhodišča za oblikovanje NSP	6
Strateški dokumenti in splošna izhodišča	6
Opis stanja	8
Izvajanje Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (ReNSP15-25)	8
Stanje in trendi na stanovanjskem področju	9
Vizija in strateški cilji	13
Izvajanje in spremljanje NSP	16
Sprejem akcijskega programa	20
Spremljanje izvajanja NSP	20
1. ZAGOTAVLJANJE NETRŽNIH STANOVANJ.	21
Aktivnost 1.1 Oblikovanje ustreznega sistema financiranja in njegov razvoj	26
Aktivnost 1.2: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj v skladu z regionalnim razvojem in demografskimi trendi	33
Aktivnost 1.3: Zagotavljanje zemljišč na primernih lokacijah	41
Aktivnost 1.4 Krepitev usposobljenosti in učinkovitosti javnih stanovanjskih akterjev	48
Aktivnost 1.5: Ekonomsko učinkovita, kakovostna in trajnostno naravnana gradnja.	54
Aktivnost 1.6: Najemnikom prijazen javni najemni sektor	60
Aktivnost 1.7: Oblikovanje in izvajanje sistema dostopnih stanovanj	68
2. KREPITEV STANOVANJSKE RABE	72
Aktivnost 2.1 Aktivacija praznih stanovanj in delno zasedenih hiš	74
Aktivnost 2.2: Oblikovanje stanovanjskega trga, ki omogoča reševanja stanovanjskega vprašanja	81
Aktivnost 2.3 Urejanje najemnega trga	89
3. PRENOVA STANOVANJ	95
Aktivnost 3.1 Prenova javnega najemnega stanovanjskega fonda	97
Aktivnost 3.2 Prenova zasebnega fonda	101
Aktivnost 3.3 Upravljanje in etažna lastnina	106
4. NA PODATKIH OSNOVANA POLITIKA	111
Aktivnost 4.1 Zagotavljanje stalne strokovne podpore za razvoj stanovanjske politike	113
Aktivnost 4.2 Evidence in raziskave	115
Aktivnost 4.3 Diseminacija	119
UPORABLJENA LITERATURA	126

Stanovanje predstavlja pomembna elementa socialne varnosti in osebnega dostojanstva, katera spadata med temeljne človekove pravice, kot jih določa Ustava Republike Slovenije. Ta v 78. členu določa, da mora država ustvarjati možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Primerno stanovanje pa je temelj kakovostnega življenja gospodinjstev, lokalne skupnosti in celotne družbe (Ustava Republike Slovenije, 1991, čl. 78).

Stanovanje za gospodinjstva ne predstavlja zgolj strehe nad glavo, ampak je temelj njihovega dostojanstva in zasebnosti, predstavlja materialni pogoj za njihovo telesno in psihično zdravje ter je predpogoj za oblikovanje kariere ter družinskega življenja. Je ključnega pomena za eksistencialno, materialno in finančno varnost. Zato je zagotavljanje kakovostnih in dostopnih stanovanj ena izmed osrednjih nalog družbe, ki vlaga v ljudi.

Stanovanjska politika je eden izmed temeljnih stebrov družbenega razvoja, saj neposredno vpliva na kakovost življenja, dostopnost do primerne bivališča in socialno vključenost prebivalstva, kar jo umešča med ključne elemente državne blaginje (Djuran, 2025). Njena učinkovitost ne prinaša zgolj izboljšanja bivalnih pogojev, temveč ima širše družbene in ekonomske učinke: zmanjšuje socialne neenakosti, spodbuja mobilnost delovne sile, vpliva na demografijo ter krepi stabilnost lokalnih skupnosti, kar je pomembno za uravnotežen regionalni razvoj (Kosmač, 2025). Stanovanjska politika je pomembna za prostorski razvoj države. Na eni strani se odziva na selitvene trende, na drugi strani pa te trende tudi usmerja. Zato lahko tudi s stanovanjsko politiko, če je ta usklajena z drugimi področji, usmerjamo selitvene tokove v skladu s cilji drugih politik in ohranjamo poselitve, kjer je to pomembno z vidika nacionalnega interesa in prostorskega razvoja.

Zato je pomemben pogled na stanovanjsko politiko tako skozi prizmo človekovih pravic kakor tudi z vidika družbenega razvoja. Pomembno vpliva na kakovost življenja posameznika, družin in skupnosti ter na socialno in gospodarsko stabilnost države. Predstavlja eno temeljnih razvojnih politik države, ki potrebuje dolgoročno načrtovanje in delovanje, saj sprememb na stanovanjskem področju ni moč doseči brez večletnega sledenja enotni viziji, ki jo podaja Nacionalni stanovanjski program.

Nacionalni stanovanjski program za obdobje 2026–2035 (v nadaljevanju: NSP) predstavlja strateški okvir in načrt, kako odgovoriti na izzive na področju oblikovanja čim boljših možnosti za zagotovitev primerne stanovanja ter predstavlja ključni okvir za načrtovanje in izvajanje stanovanjskih ukrepov. NSP je oblikovan na način, da čim bolj odgovarja na obstoječe in prihodnje izzive stanovanjskega področja ter usmerja načrtovanje, izvajanje in spremljanje stanovanjskih ukrepov v obdobju naslednjih desetih let.

Program vključuje raznovrstne ukrepe, ki se navezujejo na odpravo primanjkljaja javnih najemnih stanovanj in gradnjo primerne števila dostopnih ter drugih stanovanj, urejanje stanovanjskega trga in aktivacijo obstoječih stanovanjskih enot, obnovo stavbnega fonda in njegovo prilagajanje demografskim trendom ter krepitev pogojev za izvajanje stanovanjske politike, ki temelji na podatkih.

Izhodišča za oblikovanje NSP

Oblikovanje NSP temelji na strateških in vsebinskih izhodiščih mednarodnih in nacionalnih dokumentov ter na razumevanju današnjega stanja in prihodnjih trendov. Ker gre za izrazito medsektorsko politiko, katere uspeh je odvisen od skupnega delovanja različnih sektorjev in ker le-ta vpliva na različne sektorje, je pri razmisleku in oblikovanju stanovanjske politike potrebno posebno pozornost nameniti tudi drugim sektorskim strategijam. Ravno tako je pri analizi in razumevanju stanja treba upoštevati trende na področju demografije, gospodarstva in financ, prostorskega razvoja, sociale, podnebja, trajnostnega razvoja, uravnoveženega regionalnega razvoja in druge. Stanovanjska politika se tako kaže kot podporna politika drugim politikam in sledi njihovim ciljem, hkrati pa lahko s svojo ambicioznostjo postane gonilo razvoja ter prispeva k razvojnim ciljem na drugih področjih.

Strateški dokumenti in splošna izhodišča

Podlago za sprejem NSP daje ustava Republike Slovenije, katere 78. člen določa, da mora država ustvarjati možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Ta določba predstavlja ustavno podlago za oblikovanje stanovanjske politike (Ustava Republike Slovenije, 1991, čl. 78). Nadaljnje usmeritve za oblikovanje programa daje Stanovanjski zakon, ki v 142. členu določa, da mora biti program usklajen s socialnim, prostorskim in razvojnim programom države (Stanovanjski zakon [SZ-1], 2003, 142. člen). Že zakonsko je torej določeno, da mora biti NSP usklajen z ostalimi razvojnimi strateškimi programi.

Osrednjega pomena je Strategija razvoja Slovenije 2030, ki kot osrednji cilj politik postavlja kakovost življenja za vse. Strategija predvideva aktivnosti na področju dvanajstih (12) razvojnih ciljev, med katerimi je za stanovanjsko politiko ključen cilj »dostojnega življenja za vse«. Povezana pa je tudi s cilji »zdravo in aktivno življenje«, »trajnostno upravljanje naravnih virov« in »učinkovito upravljanje in kakovost javnih storitev«. S pomembnim doprinosom pa zagotovo vpliva tudi na doseganje ciljev na področju »gospodarske stabilnosti« (Strategija razvoja Slovenije 2030, 2017).

NSP je tesno povezan z nekaterimi drugimi sektorskimi strategijami, med katerimi imajo ključni pomen strategije na področju urejanja prostora, podnebja in energij, mladine in dolgožive družbe.

Osrednjega pomena za oblikovanje NSP predstavlja Strategija prostorskega razvoja Slovenije 2050 (SPRS 2050), ki opredeljuje dolgoročne cilje in usmeritve na področju upravljanja s prostorom in razvoja sistema naselij. SPRS 2050 temelji na trajnostnem upravljanju s prostorom ter krepitvi sistema naselij in regijskih središč. Na področju stanovanjske oskrbe podaja strateške usmeritve, da se nova (predvsem javna najemna stanovanja) zagotavljajo v naselja, ki imajo značilnosti središč do četrte ravni ter da se primarne lokacije njihovega zagotavljanja natančneje opredelijo v regionalnih prostorskih planih. Ključnega pomena je umeščanje netržnih v regijska središča (po SPRS 2050), kjer se zgoščajo delovna mesta in druga družbena infrastruktura, predvsem pa ponuja pogoje za trajnostno mobilnost. Zunaj teh območij SPRS 2050 predvideva ohranitev kulturne krajine in poselitve, ki se primarno zagotavlja s prenovo, aktivacijo obstoječega fonda in zgoščanjem naselij, s čimer se naslavlja izrazit vzorec razpršene poselitve. NSP gradi na teh usmeritvah, saj z vidika prostorskega razvoja sledi ciljem SPRS 2050 (ReSPRS 2050, 2023).

Za oblikovanje NSP je ključnega pomena tudi Nacionalni podnebni in energetski načrt iz leta 2024, ki opredeljuje dolgoročne cilje na področju podnebnih in energetskih politik. Teme, povezane s prenovo in aktivacijo obstoječega fonda so pomembno povezane s cilji na področju energetske učinkovitosti, enako pa velja tudi za trajnostne cilje na področje javnega najemnega fonda. Osrednjega pomena so tudi cilji na področju trajnostne mobilnosti, h katerim gradnja javnih najemnih stanovanj prispeva prek njenega umeščanja v središčna naselja. Tesna prepletenost med podnebnimi in stanovanjskimi politikami je ključnega pomena za doseg ciljev na obeh področjih (NEPN, 2024).

Ker je stanovanjske politika močno povezana z demografskimi trendi, je ključnega pomena njena povezanost s politiko na področju mladine in starejših. Nacionalno vizijo na področju mladine še vedno opredeljuje Resolucija o nacionalnem programu za mladino 2013-2022, ki na področju bivanjskih razmer mladih kot osrednji cilj izpostavlja hitrejše osamosvajanje mladih (ReNPM, 2023). Le-tega se dosega z boljšim dostopom do javnih najemnih stanovanj, boljšim delovanjem trga, vzpostavljanjem stanovanjskih zadrug in krepitvijo informiranosti. Na področju starejših pa je ključnega pomena Strategija dolgožive družbe (Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, 2017), ki na področju bivanjskih razmer starejših predvideva poudarek na prilagoditvah bivalnega okolja, večjo stanovanjsko mobilnost starejših ter boljše izrabe obstoječega stavbnega fonda. Pomembno vlogo ima tudi oblikovanje novih oblik bivanja, med katerimi se izpostavlja oskrbovana stanovanja in medgeneracijsko sobivanje.

Snovanje NSP poteka v času, ko se krepí pomen stanovanjske politike na mednarodnem področju. Za Slovenijo je ključen razvoj strateških usmeritev na ravni EU, ki tradicionalno temi ni posvečala veliko pozornosti (razen na ravni energetske učinkovitosti), v zadnjih letih pa se njene aktivnosti na tem področju krepijo. Evropska unija prepozna, da je stanovanjska kriza resna in da terja usklajen evropski odgovor. Osrednjega pomena je dokument »The European Affordable Housing Plan«, ki ga je Evropska komisija objavila 16. decembra 2025 in v katerem so opisane predvidene aktivnosti za v prihodnje.

Načrt izpostavlja štiri (4) ključne temelje: povečanje ponudbe, okrepitev investicij, nudenje takojšnje podpore ob hkratnem izvajanju reform in podpora najbolj prizadetim zaradi stanovanjske krize. Te bo zasledoval z aktivnostmi na področju pospešitve gradnje z ukrepi na področju zemljiške politike, pridobivanja dovoljenj in večje produktivnosti gradbenih panog (v ta namen je Evropska komisija sprejela tudi The European Strategy for Housing Construction), krepitvijo investicij v stanovanja prek povečanja zasebnih in javnih vlaganj ter omogočanjem njihove večje ambicioznosti. Aktivnosti bodo usmerjeme tudi vomejitev kratkoročnega oddajanja in naslavljanja špekulativnega vedenja investorjev z oblikovanjem pravil na evropski ravni ter spodbujanjem strukturnih reform na ravni držav članic in krepitev podpore najranljivejšem s posebnim poudarkom na mladih, najemnikih in brezdomnih osebah. Ključno vlogo ima tudi krepitev sodelovanja in povezovanja ter vzpostavljanja kakovostnih podatkovnih baz (The European Affordable Housing Plan, 2025).

Pomembno vlogo pri oblikovanju NSP ima tudi Evropska socialna listina, ki v 31. členu določa pravico do nastanitve. Slovenija, kot podpisnica pogodbe se zavezuje, da bo z ukrepi pospeševala dostop do nastanitev primerne standarda, preprečevala in zmanjševala brezdomstvo ter vplivala na ceno nastanitev tako, da bo dostopna tistim brez zadostnih sredstev. Nacionalni stanovanjski program je utemeljen v teh načelih, ki stanovanjsko politiko umeščajo na področje človekovih pravic in temeljev družbenega razvoja (Council of Europe, 1996).

Opis stanja

Izvajanje Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025

ReNSP15-25 je bila sprejeta konec leta 2015, po tem, ko Slovenija med leti 2010 in 2015 ni imela veljavne strategije na področju stanovanjske politike. Resolucija je zasledovala štiri ključne cilje: uravnotežena ponudba primernih stanovanj, lažja dostopnost do stanovanja, kakovostna in funkcionalna stanovanja ter večja stanovanjska mobilnost prebivalstva. Računsko sodišče je v letu 2022, na polovici izvajanja resolucije (na polovici časa izvajanja) ugotovilo, da izvajanje stanovanjske politike ni učinkovito (Računsko Sodišče, 2022). Med ključnimi ugotovitvami Računskega sodišča je bilo navedeno, da država ni vzpostavila ustreznih koordinacijskih organov ter posledično ni usklajevala ter strateško načrtovala; ni vzpostavila pogojev za sistematično zbiranje podatkov in spremljanje področja ter da ni imela zagotovljenih virov financiranja in ni bil vzpostavljen sistemski vir financiranja.

Med leti 2021 in 2025 je država okrepila aktivnosti na stanovanjskem področju, saj je v tem obdobju pričela znatneje financirati zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, oblikovala sistemsko financiranje področja do leta 2034, ustanovila koordinacijska in posvetovalna telesa, povečala strateško načrtovanje ter okrepila področje zbiranja

podatkov in oblikovanja evidenc. Kljub temu pa analiza Urbanističnega inštituta iz leta 2025 (Kerbler idr., 2025) kaže, da ključni cilji ReNSP15-25 ne bodo doseženi. Ciljne vrednosti so bile dosežene pri polovici kazalnikov, pri sedmih kazalnikih niso bile dosežene, pri enem kazalniku pa je bila ciljna vrednost skoraj dosežena. Med doseženimi kazalniki so bili: vrednost opravljenih gradbenih del in sredstva za rekonstrukcijo ter investicijsko vzdrževanje stavb, gostota naseljenosti stanovanj, nižji je bil delež prebivalcev v prenaseljenih stanovanjih, število najemnih stanovanj v javni lasti je preseglo ciljno vrednost (je pa bila ta postavljena nizko), stopnja stanovanjske mobilnosti je bila višja od načrtovane, delež izdatkov gospodinjstev za stanovanjske stroške je bil nižji prav tako kot tudi delež oseb v stanovanjih z vsaj eno težavo (puščajoča streha, vlaga ipd.).

Ob zaključku ReNSP15-25 ne bodo doseženi kazalniki, kot so skupno število stanovanj, število stanovanj na 1.000 prebivalcev, delež stanovanj v javni lasti, delež najemnih stanovanj, delež prebivalcev v stanovanjih brez osnovne infrastrukture, delež naseljenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo, število nezasedenih stanovanj, opremljenih z osnovno infrastrukturo, ter delež naseljenih stanovanj v javni lasti, opremljenih z osnovno infrastrukturo.

Analiza kaže, da niso bili doseženi ravno tisti kazalniki, ki merijo uspešnost na štirih (4) ključnih področjih, katera so bila opredeljena v resoluciji. Slednje nakazuje na to, da mora država okrepiti svoje aktivnosti na stanovanjskem področju in jih dosledno izvajati v času veljavnosti prihodnjega programa.

Stanje in trendi na stanovanjskem področju

Podobno kot v drugih državah EU se tudi v Sloveniji krepi nedostopnost stanovanj, s tem pa postaja tudi vedno težje reševanje stanovanjskega vprašanja na ustrezen način. Naraščajočo nedostopnost ponazarja več kritičnih trendov, med njimi pa najbolj izstopajo naraščajoče prodajne cene in tržne najemnine. Cene stanovanj so leta 2025 za 109% višje kot leta 2015, povprečna cena kvadratnega metra stanovanja pa je prvič presegla v 3000 evrov (GURS, 2025). Rast cen, ki je bila konstantna čez celotno obdobje ReNSP15-25, je znano presegla rast razpoložljivega dohodka. Za 60 m² veliko stanovanje je bilo leta 2015 potrebno odšteti 5,2 letne povprečne plače, leta 2025 pa 7,35. Razmere nedostopnosti niso enake po vsej državi, čeprav so povsod zaostrene, saj so veliko bolj izrazite v nekaterih urbanih središčih ter v turističnih območjih alpskega sveta. Podobno velja tudi za razmere v tržnem najemu, saj je povprečna oglaševana najemnina v Ljubljani presegla 18 evrov na m² (Kerbler idr., 2025).

Razloge za tako stanje lahko strnemo na naslednji način; ponudba stanovanj zaostaja za naraščajočimi in spreminjajočimi se potrebami. Potrebe naraščajo zaradi večanja števila gospodinjstev, to se spreminja tako zaradi selitev, povečanega števila samskih oseb, kot tudi zaradi staranja prebivalstva. Na zaostajanje ponudbe vplivajo trije razlogi: letno zagotovimo malo novih stanovanj, ki so pogosto nedostopna; krepi se število stanovanj, ki ostajajo prazna ali se uporabljajo v druge namene; večja pa se tudi povpraševanje po stanovanjih za naložbene namene. Stanovanj je premalo, poleg tega pa se dobršen delež namenjena reševanju stanovanjskega vprašanja. Še več, stanovanja se ne zagotavljajo na lokacijah, kjer je potreba največja ali tam, kjer bi imela gospodinjstva dober dostop do delovnih mest in drugih javnih storitev.

Slovenija ima manj stanovanj na 1000 prebivalcev (410) kot je povprečje v Evropski uniji (517) (OECD, 2024). Kljub manjšemu številu stanovanj tudi gradnja zaostaja za povprečjem EU, saj je imela Slovenija v zadnjih 10 letih enega najnižjih deležev zgrajenih stanovanj na 1000 prebivalcev v Evropski uniji. Dodatno težavo predstavlja tudi izjemno nihanje zagotavljanja novih stanovanj glede na tržne razmere, kar je posebno izrazito za gradnjo večstanovanjskih stavb. Lastna gradnja fizičnih oseb je bila skozi celotno obdobje razmeroma konstantna, čeprav v upadu, medtem ko je bila gradnja pravnih oseb volatilna. Močna nihanja v gradnji vnašajo na stanovanjsko področje nestabilnosti in otežujejo dolgoročno delovanje, ki je ključno za razvoj zemljišč, prilagajanje gradbene industrije in posledično povzročajo izrazita nihanja cen. Čeprav je število zgrajenih stanovanj v zadnjih letih naraslo, predvsem na račun povečanja aktivnosti pravnih oseb in gradnje večstanovanjskih objektov, je ta aktivnost še vedno med nižjimi v EU. Tako smo med leti 2015 in 2024 zagotovili zgolj nekaj več kot 37.000 novih stanovanj, kar je precej manj od pričakovanj in potreb. Ob tem je treba opozoriti, da je zagotavljanje stanovanj v veliki meri ohranjalo, ter celo spodbujalo razpršen poselitveni vzorec, ki vodi v škodljivo rabo prostora, otežuje organizacijo ter dostop do javnih storitev ter ni prilagojen na demografske potrebe staranja.

Podobno sta med leti 2015 in 2024 zaostajala tudi ponudba in zagotavljanje dodatnih netržnih stanovanj. Danes ta fond, ki vključuje javna najemna stanovanja, različne tipe stanovanj v lasti občin, NSO in javnih skladov ter enote državne uprave in NS PIZ, obsega nekaj več kot 36.000 enot, kar predstavlja okoli 4 % stanovanjskega fonda. Pri tem Slovenija močno zaostaja za povprečjem Evropske unije, v kateri te enote v povprečju predstavljajo okoli 8 % fonda. Opazne so tudi izrazite regijske razlike v številu, pa tudi v kakovosti teh enot. Še večji izziv predstavlja dinamika zagotavljanja novih enot, ki močno zaostaja za potrebami.

Dodatno težavo predstavljata tudi raba obstoječega in tudi novega stanovanjskega fonda. Izrazito visok delež praznih stanovanj (po podatkih je bilo teh v letu 2021 165.000, vendar jih je zgolj 87.000 opremljenih z osnovno infrastrukturo (SURS, 2025)) pomeni, da že tako majhen fond ni ustrezno uporabljan, kar še dodatno manjša ponudbo enot za reševanje stanovanjskega vprašanja. Pri tem velja opozoriti, da so podatki zaradi neurejenega nadzora nad prijavo prebivališč in najemnih poslov pomanjkljivi. Dodatno težavo predstavlja tudi nestanovanjska raba enot v poslovne, turistične in naložbene namene, na kar v svojih dokumentih opozarja tudi Evropska komisija. Tako se je znatno povečala raba enot v turistične namene (v letu 2023 je bilo skoraj petkrat več ležišč, ki se oglašujejo na platformah Airbnb in Vrbo, kot jih je bilo v letu 2015 (Cvelbar in Vavpotič, 2024), pri čemer je danes okoli 20 % stanovanjskih enot v alpskih občinah registriran nastanitveni obrat (Geodetski inštitut Slovenije, 2025). Dodaten izziv predstavljajo tudi naložbeni nakupi nepremičnin, ki se ne uporabljajo za bivanje. Ponudba enot je posledično še manjša od statistično zabeleženega števila stanovanjskih enot.

Razmere še dodatno zaostrejujejo (tudi) demografske spremembe. Rast prebivalstva, predvsem pa spremembe v strukturi in številu gospodinjstev izrazito vplivajo na povečanje povpraševanja. Med leti 2015 in 2024 se je število prebivalcev povečalo za 3,1 % oziroma za 63.000. Še hitreje raste število gospodinjstev, ki se je med leti 2015 in 2021 (zadnji podatek) povečalo za 4,8 % oziroma za nekaj več kot 39.000. Ta je znatno presegala rast števila stanovanj v enakem obdobju, saj se je le-to povečalo zgolj za 2,2 % oziroma za okoli 20.000 enot (Kerbler idr., 2025a). Podobne trende se lahko pričakuje tudi v prihodnje, saj različne projekcije napovedujejo nadaljnje večanje števila prebivalcev, predvsem pa gospodinjstev. Čeprav se bo rast prebivalstva upočasnila, se bo potreba po stanovanjih še naprej povečevala, predvsem potreba po manjših, enostavnejših enotah (Sabmt idr., 2025). Do leta 2040 se pričakuje potreba po več kot 20.000 dodatnih stanovanjih, ob že trenutnih potrebah. Če bi bila torej potreba po stanovanjih danes zadovoljena in nobeno stanovanja ne bi prešlo v druge rabe, bi še vedno potrebovali vsaj 20.000 novih stanovanj do leta 2040. Širše projekcije prikazujejo celo, da potrebujemo med 33.000 in 100.000 enot, kar vključuje tako nove gradnje kot aktivacijo praznih stanovanj (PwC, 2025). Vendar pa fond, ki se trenutno gradi, pogostone sledi tem trendom, saj se v povprečju zagotavljajo vse večja in posledično tudi dražja stanovanja.

Poleg števila se pomembno spreminja tudi sestava gospodinjstev. Ta so v povprečju vse manjša, predvsem zaradi znatnega večanja števila eno in dvočlanskih gospodinjstev (Sabmt idr., 2025). Analize napovedujejo, da se bo ta trend nadaljeval tudi v prihodnje. Te spremembe so posledica manjšega števila rojstev, še bolj pa so povezana s staranjem družbe. Slednje predstavlja enega najpomembnejših mega trendov, ki bo izrazito preoblikoval potrebe na stanovanjskem področju. Med leti 2015 in 2025 se je indeks staranja, ki meri razmerje med mlajšimi od 15 let in starejšimi od 65 let, dvignil iz 123 na 150. Staranje je povezano tudi z večanjem števila gospodinjstev, ki so starejša od 65 in tistih s člani, ki so starejši od 80 let. Delež starejših (65+ let) bo do leta 2040 dosegel skoraj 28 %, število gospodinjstev pa bo preseglo 900.000, pri čemer najhitreje naraščajo enočlanska in dvočlanska gospodinjstva starejših (Kerbler idr., 2025b; PwC, 2025).

S spreminjanjem strukture gospodinjstev, predvsem pa s staranjem družbe, se postavlja vprašanje ali obstoječi stavbni fond odgovarja spreminjajoče se potrebe. Stanovanjski fond je star in dotrajan ter pogosto funkcionalno neustrezen. Fond je danes v povprečju star 54 let in potreben temeljite obnove in prilagoditev bivanju starejših. Pomembno težavo predstavlja omejena dostopnost večstanovanjskih stavb, ki niso opremljene z dvigali. Z vidika starajoče se družbe je problematična tudi razpršena gradnja, ki otežuje dostop do javnih storitev, javnega prometa, prostočasnih aktivnosti, druženja in onemogoča organizacijo kakovostne oskrbe. Velike družinske hiše lahko predstavljajo breme za starejša gospodinjstva tako z vidika lokacije kot z vidika njihove funkcionalnosti. Nadaljevanje razpršene gradnje tako ne predstavlja problema samo iz prostorskega vidika, ampak predstavlja izziv tudi za starajočo se družbo. Dodaten izziv v prihodnje bo predstavljal tudi ekonomski položaj upokojencev, ki zaradi nedostopnosti stanovanj ne bodo imeli rešenega stanovanjskega vprašanja na kakovosten in dostopen način.

Stanje in trendi nakazujejo, da stanovanjski trg ne deluje, saj ga zaznamuje znaten razkorak med ponudbo in povpraševanjem, ki se bo z ohranjanjem obstoječih trendov v prihodnje le še krepil. Ključen izziv predstavlja pomanjkanje ponudbe dostopnih stanovanj na primernih lokacijah, ki je odraz tako zaostajanja zagotavljanja novih enot, kakor tudi načina uporabe obstoječega in na novo zagotovljenega fonda. Zato mora nov stanovanjski program zagotoviti pogoje za povečanje ponudbe dostopnih stanovanj in tudi, da se bodo stanovanja, ki že obstajajo in še bodo nastajala, služila njihovemu osnovnemu namenu - zagotavljanju kakovostnih, cenovno dostopnih in varnih domov.

Nacionalni stanovanjski program temelji na načelu, da so stanovanja namenjena bivanju in da morajo biti vsem omogočen dostop do kakovostnih, dostopnih in varnih domov. Stanovanja niso naložbena dobrina, ampak je njihov osnovni namen zagotavljanje pogojev za osebni in družben razvoj. Drugo načelo je, da je primerna stanovanjska preskrba temeljno družbeno vprašanje in predstavlja pomembno razvojno priložnost za Slovenijo. Vlaganja v stanovanjsko politiko niso strošek, ampak naložba za prihodnost.

Zato je ključna vizija NSP, da stanovanjska politika postane osrednja razvojna politika, ki se izvaja usklajeno s socialno, prostorsko, gospodarsko, regionalno, prometno in demografsko politiko. Podpira splošen družbeni razvoj z dvigom kakovosti življenja za vse skupine prebivalcev. Njen namen je zagotoviti dostopnost do funkcionalnih, kakovostnih, varnih in cenovno dostopnih domov na lokacijah, ki ponujajo kakovosten dostop do dela, javnih storitev, javnega prometa in družbenih aktivnosti.

Stanovanja se bodo zagotavljala z namenom zagotavljanja pravice do doma vsem slojem prebivalstva. Zagotavljanje in raba zasebnih stanovanj bo sledila ustavnemu načelu, da ima lastnina ekonomsko, socialno in ekološko funkcijo, zagotavljanje netržnih stanovanj pa načelu, da more država ustvarjati pogoje, da si državljani lahko zagotovijo stanovanje. Ker so tako prostor, kakor tudi stanovanja redka in omejena dobrina, bodo tako obstoječa kot nova stanovanja namenjena bivanju in ne drugim rabam. S tem bo stanovanjska preskrba sledila načelom prostorskega razvoja in tudi ciljem trajnostnega razvoja. Slednje se bo zagotavljalo tudi z boljšo rabo obstoječih stanovanj ter njihovo prenovo, kar bo prispevalo tudi k naslavljanju izzivov demografskih sprememb. Stanovanjska politika bo podpirala druge razvojne politike, hkrati pa bo vsebovana in upoštevana pri izvajanju le-teh. Država bo z zbiranjem podatkov, oblikovanjem evidenc, spodbujanjem raziskovalne dejavnosti in krepitevijo kadrov na področju vzpostavila pogoje za kakovostno izvajanje politike ter njeno prilagajanje ter odzivanje na raznolike izzive.

Za uresničevanje vizije bo nacionalni stanovanjski program zasledoval naslednje strateške cilje:

1

IZBOLJŠATI DOSTOPNOST DO
STANOVANJ PREK
ZAGOTAVLJANJA RAZLIČNIH
OBLIK REŠEVANJA
STANOVANJSKEGA VPRAŠANJA

2

POVEČATI PONUDBO JAVNIH
NAJEMNIH STANOVANJ NA
KLJUČNIH LOKACIJAH

3

ZAGOTOVITI, DA BO
OBSTOJEČI IN NOV
STANOVANJSKI FOND V
STANOVANJSKI RABI

4

DVIGNITI KAKOVOST
STANOVANJSKEGA FONDA IN
NJEGOVO UPORABNOST ZA VSE
GENERACIJE

5

STANOVANJSKO POLITIKO
IZVAJATI KOT ENO TEMELJNIH
RAZVOJNIH POLITIK DRŽAVE

Kazalniki	Izhodišče	Srednja (2030)	Končna	CILJI				
				1	2	3	4	5
Mediana bruto dohodka / cena rabljenega stanovanja (60m2 - večstanovanjski objekt)	7,35	6,0	4,5	●	●	●	●	
Št. stanovanj na 1000 prebivalcev	410	425	450	●	●	●	●	
Delež netržnih stanovanj	4,0 %	4,3 %	5,0 %	●	●			
Število novih stanovanj v javni najemni službi	0	300	1.000	●	●	●	●	
Skupno število netržnih stanovanj	36.390	44.000	56.000	●	●			
Povprečna starost odselitve mladih (vir: SURS)	28,9	27,5	26,2	●	●	●	●	
Delež prebivalcev brez osnovne infrastrukture (notranje stranišče, kopalnica, voda, elektrika, centralno ali daljinsko ogrevanje).	14,3 %	13,5 %	12,0 %				●	
Delež oseb z vsaj eno težavo (streha, tla, okna) Stopnja stanovanjske prikraščenosti po elementih prikraščenosti (vir: SURS)	19,3 %	17,2 %	15,0 %				●	
Celostna notranja prenova javnega najemnega fonda	0 %	10 %	30 %	●			●	
Vgradnja dvigal v obstoječe večstanovanjske stavbe (≥5 etaž)	0	60	200	●			●	
Delež financiranja iz drugih politik	0 %	2 %	10 %	●				●
Zmanjšanje števila nezasedenih stanovanj z osnovno infrastrukturo (vir: SURS)	0	4.000	10.000	●		●	●	●

Izvajanje in spremljanje NSP

NSP je strateški dokument, katerega učinkovito izvajanje zahteva stalno medresorsko usklajevanje in koordinacijsko sodelovanje med izvajalci. Politike NSP posegajo na številna področja, kot so urejanje prostora, varstvo okolja, infrastruktura, energija, sociala, trg dela, kultura, regionalni razvoj, dolgotrajna oskrba, visoko šolstvo in druga. Zato NSP ni zgolj program ministrstva, pristojnega za stanovanjsko področje, temveč tudi dokument, ki ga mora pri svojem delovanju upoštevati in skladno z njim aktivno delovati celotna vlada.

Ker je stanovanjska politika ena temeljnih in razvojnih politik države, je nujno zagotoviti, da se njeni cilji ne podreajo parcialnim interesom. Izvajanje stanovanjske politike mora biti koordinirano na nivoju kabineta predsednika vlade, zato da bo cilje z učinkovito koordinacijo resorjev mogoče tudi dejansko doseči.

V kabinetu predsednika vlade bo za stanovanjsko področje pristojen državni sekretar, ki bo spremljal uresničevanje ciljev NSP in medresorsko sodelovanje pri njihovem doseganju. Na ravni kabineta predsednika vlade pa je predvidena tudi ustanovitev koordinacijske skupine, ki jo vodi predsednik vlade, v njej pa sodelujejo vsa ministrstva, potrebna za uresničevanje ciljev NSP. Skupina bo namenjena usklajenemu delovanju na področju doseganja ciljev NSP ter spremljanju izvajanja programa. Ob tem bo ministrstvo, pristojno za stanovanja, koordiniralo še izvedbeno delovno skupino, ki bo sestavljena iz državnih sekretarjev ključnih ministrstev in bo namenjena operativnemu izvajanju ukrepov ter usklajevanju pri posameznih vprašanjih. Ključna naloga skupine bo tudi spremljanje projektov zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in spremljanje, če se zagotavljajo v skladu s prostorsko politiko države. Skupina se bo sestajala vsaj enkrat na dva meseca.

Poleg ministrstva, pristojnega za stanovanja bodo ključno vlogo imeli resorji pristojni za:

- Finance: sodelovanje na področju financiranja ukrepov, davčne politike in shem javno-zasebnega partnerstva.
- Prostor: sodelovanje na področju zemljiške in prostorske politike, pridobivanje dovoljenj.
- Socialo: sodelovanje na področju socialnih ukrepov ter usklajevanja med izvajalci socialne politike in javnimi stanovanjskimi akterji.
- Podnebje in energijo: sodelovanje na področju prenov, trajnostnih ukrepov, umeščanja OVE in koordinacije s programi Eko sklada.
- Dolgotrajno oskrbo: prilagajanje stanovanj starajoči se družbi in vgradnje dvigal.
- Gospodarstvo: sodelovanje na področju izvajalcev gradnje.
- Regionalni razvoj in kohezijsko politiko: sodelovanje pri pridobivanju sredstev EU in skladnem regionalnem razvoju.
- Drugi resorji, katerih delo se dotika področij NSP.

Ključno vlogo pri izvajanju ima ministrstvo, pristojno za stanovanja, ki je glavni nosilec stanovanjske politike in pripravljavec ukrepov na področju. V okviru ministrstva ima ključno vlogo Direktorat za stanovanja, katerega se bo skozi izvajanje programa kadrovske okrepilo. Ministrstvo bo poleg pripravljanja politik prevzemalo tudi določene operativne naloge, med katerimi je ključna vzpostavitev in izvajanje sistema preverjanja upravičenosti do javnih najemnih in drugih netržnih stanovanj.

Na nacionalni ravni sta ključna izvajalca stanovanjske politike SSRS in SID banka.

SSRS je ključni izvajalec stanovanjske politike, ki izvaja naloge na področju zagotavljanja javnih najemnih stanovanj, financiranja gradnje javnih najemnih stanovanj drugih stanovanjskih akterjev in izvajanja drugih ukrepov, ki so vezani na področje zagotavljanja zemljišč ter oblikovanja in izvajanja shem za fizične osebe.

SID ima ključno vlogo na področju financiranja gradnje javnih najemnih stanovanj z vzpostavitvijo in izvajanjem posojilnega programa.

Del izvajalske strukture na nacionalni ravni sta tudi Družba za svetovanje in upravljanje, ki zagotavlja stanovanja v skladu z Odlokom o strategiji upravljanja naložb države in Nepremičninski sklad Pokojninskega in invalidskega zavarovanja, ki v skladu z Zakonom o pokojninskem in invalidskem zavarovanju zagotavljanja namenskih najemnih stanovanj in oskrbovanih stanovanj za upokoјence in druge starejše osebe.

Na lokalni ravni imajo ključno vlogo lokalne skupnosti, stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije, katerih naloga je zagotavljanje javnih najemnih stanovanj. Skupaj s SSRS se kot ključni ponudniki javnih najemnih stanovanj povezujejo in združujejo na način, da lahko kolektivno nastopajo v pripravi ključnih politik na področju gradnje javnih najemnih stanovanj.

Lokalne skupnosti imajo poleg tega ključno vlogo tudi na področju zagotavljanja zemljišč, ukrepov zemljiške politike ter prostorskega načrtovanja. Pri tem se lokalne skupnosti povezujejo v okviru regionalnega prostorskega načrtovanja ter priprave in izvajanja Regionalnih prostorskih planov. Lokalne skupnosti imajo pomembno vlogo tudi pri izvajanju posameznih regulatornih ukrepov na področju krepitve stanovanjske rabe.

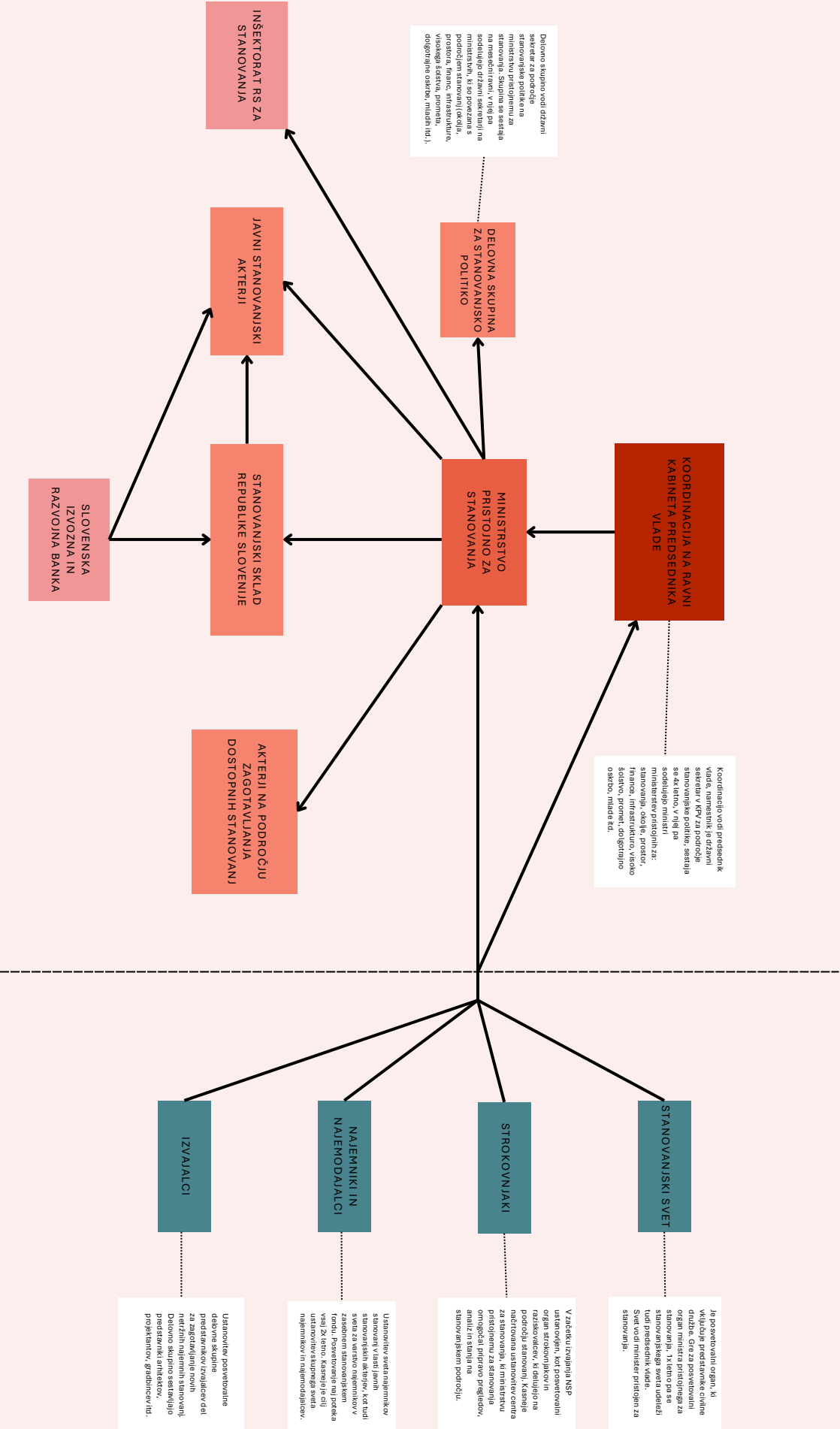
Z vidika spremljanja, priprave in izvajanja ukrepov imajo pomembno vlogo tudi različni forumi posvetovanja in povezovanja ključnih deležnikov. Med tem so ključni:

- Stanovanjski svet, kot posvetovalno telo ministra, pristojnega za stanovanja, ki združuje ključne deležnike na stanovanjskem področju.
- Strokovnjaki in upravljavci ključnih evidenc (GURS, SURS, FURS...), ki nudijo strokovno podporo in bodo med izvajanjem programa organizirani v okviru Centra za stanovanjsko politiko.
- Najemniki javnih najemnih stanovanj, ki se bodo med izvajanjem skupaj z javnimi stanovanjskimi akterji povezali v svet na nacionalni ravni.
- Najemniki tržnih stanovanj, ki se bodo med izvajanjem povezali v nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov.
- Izvajalci stanovanjske gradnje, ki se bodo med izvajanjem povezali v okviru strokovne posvetovalne skupine.

Ključen nadzorni organ na ravni države bo Inšpektorat, pristojen za stanovanja, katerega se bo tekom izvajanja NSP kadrovske okrepilo in bo zadolžen za nadzor na področju upravljanja stanovanj in urejanja razmerij med etažnimi lastniki, nadzora nad najemnim trgom in omejitvami na področju kratkotrajnega dodajanja stanovanj turistom ter nadzora nad neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami.

Osnovni sistem izvajalske strukture NSP predstavlja izvajalska shema, ki bo omogočala aktivno delovanje na izvajanju aktivnosti, ukrepov in predvidenih akcij za izpolnjevanje NSP.

IZVAJALSKA SHEMA



Sprejem akcijskega programa

Za namene izvajanja NSP bo Vlada RS v roku šestih mesecev od sprejema NSP sprejela akcijski program, vključno s predvidenimi finančnimi posledicami, ki bo vseboval akcije, opisane v besedilu NSP.

Spremljanje izvajanja NSP

Za namene spremljanja izpolnjevanja NSP je zadolženo ministrstvo, pristojno za področje stanovanj. Ministrstvo bo za sledenje izpolnjevanja NSP zagotovilo primerne podatke, ki bodo jasno prikazovali uspeh ali neuspeh izvedbe programa.

Na ministrstvu bodo po sprejetju akcijskega programa potekali letni pregledi izvajanja akcijskega načrta. Poleg tega bo na ministrstvu zagotovljeno stalno sprotno spremljanje izvajanja NSP. O izvajanju NSP bo ministrstvo pristojno za stanovanja sprotno poročalo tako na koordinacijah v Kabinetu predsednika vlade kakor tudi na Stanovanjskem svetu.

Na redni ravni bo pripravljeno poročilo o razmerah na stanovanjskem področju, ki bo vključevalo ključne podatke in trende o razmerah na trgu, podatke o potrebah in razvoju zagotavljanja netržnih stanovanj, usklajenost stanovanjske politike z demografskimi in prostorskimi politikami ter druge ključne analize za razumevanja razmer na stanovanjskem področju. Poročilo bo spremljalo tudi doseganje ključnih kazalnikov.

Skladno s Stanovanjskim zakonom bo Vlada RS vsaka tri leta predložila Državnemu zboru RS delno poročilo o izvajanju NSP z ovrednotenimi rezultati, spremljanjem ključnih kazalnikov in izvajanjem akcijskega programa. Po izteku NSP bo pripravljeno tudi poročilo, ki bo objavljeno tako na spletni strani ministrstva, pristojnega za stanovanja, posredovano pa bo tudi v Državni zbor RS.

1

ZAGOTAVLJANJE NETRŽNIH STANOVANJ

Fond netržnih stanovanj danes obsega javna najemna stanovanja in druga najemna stanovanja v lasti javnih stanovanjskih akterjev ter enote v lasti Nepremičninskega sklada Pokojninskega in invalidskega zavarovanja. Daleč največji del predstavljajo javna najemna stanovanja, ki se oddajajo skladno z določili Stanovanjskega zakona in katerih zagotavljanje bo deležno najbolj široke pozornosti tudi v okviru NSP. Poleg teh pa se že danes zagotavljajo druge oblike najemnih stanovanj s strani javnih stanovanjskih akterjev, v prihodnje pa se bo oblikoval in razvil tudi sistem dostopnih stanovanj, katerega način delovanja je treba še definirati. Ukrepi so zato v prvi fazi predvideni za področje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in v določeni meri tudi za urejanje javnega najemnega stanovanjskega fonda, medtem ko bodo v času izvajanja NSP določeni ukrepi podpiranja dostopnih stanovanj v skladu s sistemom, ki bo oblikovan. Ukrepi za zagotavljanje dostopnih stanovanj bodo sestavljeni iz nabora ukrepov, ki so predvideni za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj.

Javni najemni stanovanjski fond je namenjen širokemu krogu prebivalstva, saj naslavlja tako socialno stisko najranljivejših kot krizo dostopnosti za mlade in srednji razred. Javni najemni stanovanjski fond prinaša mnoge koristi za gospodinjstva in družbo. Na ravni posameznih gospodinjstev predstavlja bivanje v stanovanjih javnega najemnega fonda dostopen in varen dom, kar ima pomembne učinke na kakovost bivanja, psihološko in zdravstveno stanje ter ekonomski položaj. Varno in dostopno bivanje je ključnega pomena za naslavljanje revščine in socialne izključenosti, hkrati pa je osnovni pogoj za osamosvojitve mladih.

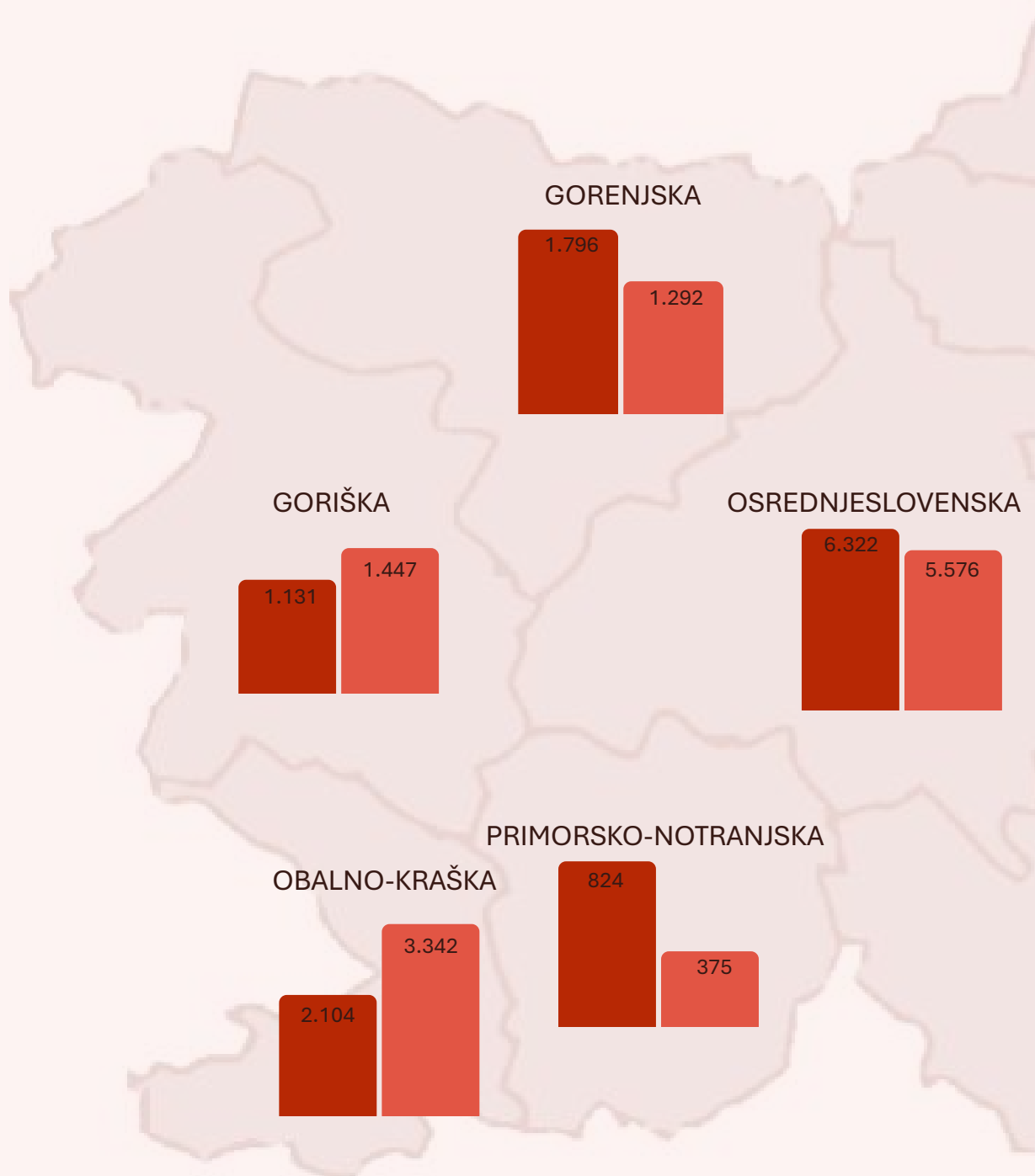
Večja ponudba javnega najemnega stanovanjskega fonda in dostopnih najemnih stanovanj vpliva na delovanje celotnega stanovanjskega trga ter pozitivno vpliva na splošno dostopnost stanovanj. Vlaganja v ta sektor prinašajo pomembne makroekonomske učinke, saj generirajo gradbeno aktivnost, generirajo delovna mesta in imajo znaten multiplikativni učinek na druga področja. V stanovanjsko gradnjo tovrstne investicije vnašajo stabilnost in predvidljivost, kar omogoča razvoj in specializacijo na inženirskem, arhitekturnem, gradbenem in drugih področjih. Usmerjanje gradnje javnih najemnih stanovanj na ključne lokacije vpliva tudi na skladen regionalni razvoj, podpira prostorsko, gospodarsko in trajnostno politiko ter naslavlja izzive razpršene gradnje. Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj nikakor za družbo ne predstavlja stroška, ampak je temeljna družbena naložba in ključna razvojna politika.

Slovenija se sooča z izrazitim primanjkljajem javnega najemnega stanovanjskega fonda. Po podatkih ankete iz leta 2025, ki je zajela 195 občin, je v javnem najemnem stanovanjskem fondu skladov, občin in neprofitnih organizacij skupno 30.650 javnih najemnih stanovanj, kar predstavlja le 3,65 % celotnega stanovanjskega fonda, kar je bistveno manj od povprečja EU, ki znaša približno 8 %.

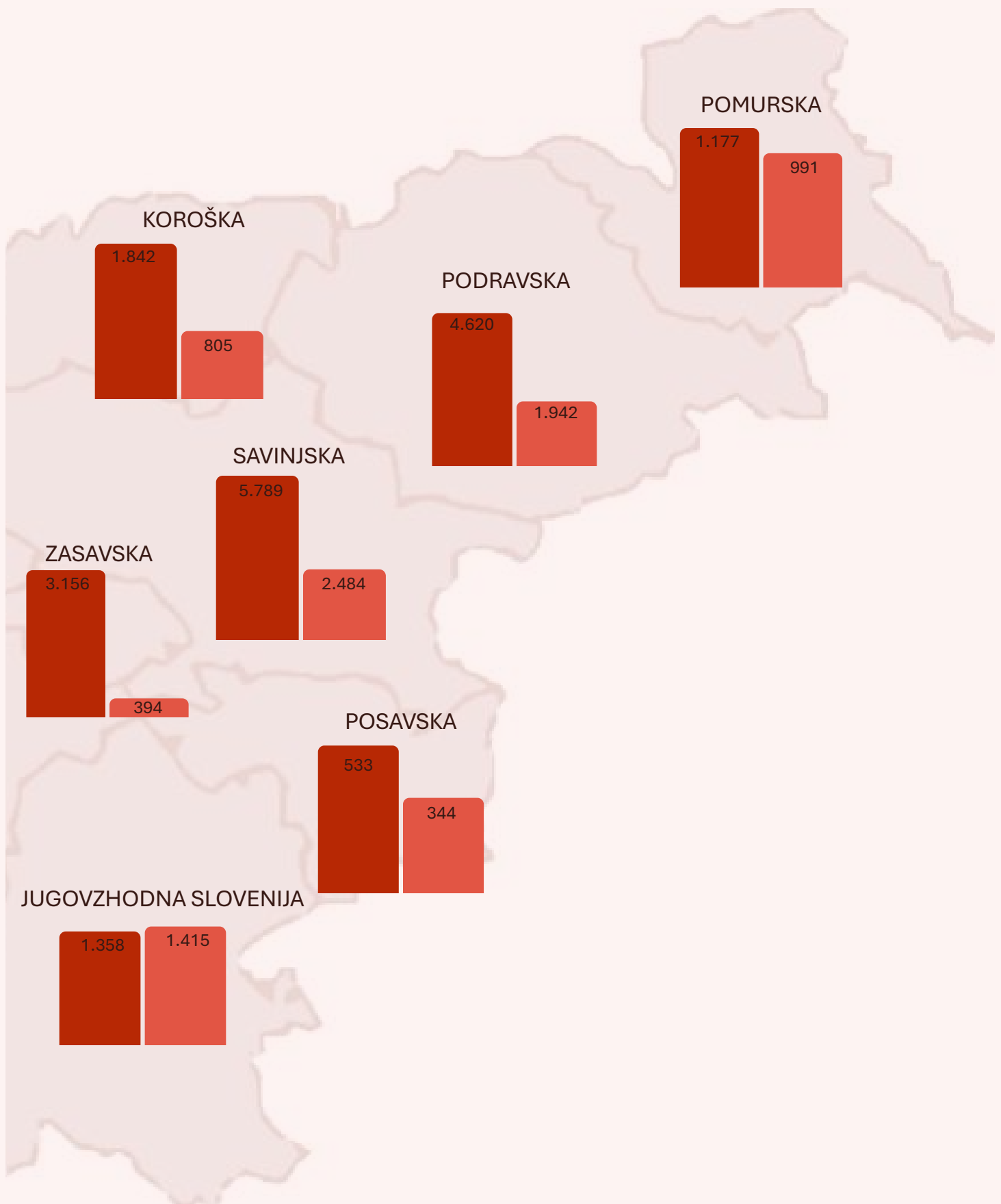
LEGENDA

● v lasti

● potrebe



REGIJE



Ko k fondu prištejemo še netržna stanovanja NS PIZ in stanovanja državne uprave, pa ugotovimo, da je trenutna skupno število netržnih stanovanj 36.390 ali nekaj manj kot 4 % celotnega fonda. Število se je v zadnjih 5 letih nekoliko povečalo, pred tem pa je vse od osamosvojitve v upada. Na pomanjkanje priča tudi anketa o potrebah po javnem najemnem stanovanjskem fondu, kjer so lokalne skupnosti ocenile, da primanjkuje vsaj 20.407 tovrstnih enot (Ministrstvo za solidarno prihodnost, 2025).

Ta ocena potreb ni enakomerno porazdeljena po celotni Sloveniji, zaznati pa je mogoče, da občine z višjim deležem javnega najemnega stanovanjskega fonda ta tretirajo kot pomemben faktor razvoja, med tem, ko npr. občine v okolici glavnega mesta potrebe po tovrstnih stanovanjih ne zaznavajo kljub podatkom, ki kažejo na znatne demografske pritiske.

Zagotavljanje javnega najemnega stanovanjskega fonda je zahteven nacionalni projekt, ki terja usklajeno delovanje mnogih akterjev in področji, zato se sooča z mnogimi izzivi. Med ključnimi je zagotavljanje ustreznega financiranja področja, saj terjajo vlaganja veliko začetnih virov, hkrati pa morajo biti cena virov, usklajena z dostopnostjo najemnin. Naslednji izziv predstavlja pomanjkanje ustreznih zemljišč na ključnih lokacijah ter njihova neustrezna dinamika razvoja in opremljanja. Zemljišč se danes ne zagotavlja na zalogo, kar otežuje in podaljšuje razvoj projektov. Tretjo težavo predstavlja vsebinska neprilagojenost in neusklajenost celotne verige akterjev, ki so ključni za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj. To so prostorski načrtovalci, projektanti, inženirji, gradbena industrija in industrija materialov. Pomanjkanje usposobljenega kadra na področju vodenja in izvajanja projektov je izrazito v celotni verigi, najbolj problematično pa je na ravni ponudnikov javnega najemnega stanovanjskega fonda. Občine, stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije pogosto ne zmorejo samostojnega in kakovostnega vodenja projektov, saj jim primanjkuje tako kadrov, znanja kot tudi lastnih sredstev. Dodatno težavo za ponudnike stanovanj pa predstavlja tudi upravljanje fonda in sodelovanje z najemniki, saj ponudniki pogosto nimajo primerne kadra, orodij in tudi znanja za uspešno urejanje najemih razmerij, predvsem pa naslavljanje raznolikih stisk najemnikov.

Najpomembnejši izziv je pomanjkanje koordinacije med različnimi akterji. Koordinacija namreč omogoči ustrezno delitev vlog in izvajanje nalog, strateško načrtovanje ter usklajenost z drugimi politikami, naslavljanje težav in predvsem krepitev sodelovanja ter vzajemnega delovanja. Koordinacija mora potekati tako na ravni posameznih projektov, dolgoročnega načrtovanja projektov, kot strateškega usklajevanja različnih politik.

Cilje NSP je v naslednjih 10 letih zagotoviti dodatnih 20.000 netržnih stanovanj, in sicer: 16.000 javnih najemnih stanovanj, 3.000 dostopnih stanovanj in 1.000 stanovanj prek javne najemne službe (glej poglavje 2).

1.1

AKTIVNOST

Oblikovanje ustreznega sistema financiranja in njegov razvoj

Ukrep 1.1.1

Vzpostavitev temeljev sistema na osnovi Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj

Ukrep 1.1.2

Zagotavljanje dodatnih virov in njihovo vključevanje v sistem

Ukrep 1.1.3

Oblikovanje ustrezne politike prihodkov in odhodkov

Ukrep 1.1.4

Spremljanje stanja in krepitev delovanja javnih stanovanjskih akterjev

Temelj sistema zagotavljanja javnih najemnih stanovanj predstavlja ustrezen sistem financiranja. Ta more zagotoviti ustrezno količino virov, za ponudnike stanovanj predvidljiv in stabilen, na dolgi rok vzdržen, hkrati pa more ponuditi primerno kombinacijo virov, ki je skladna s posebnostmi sistema javnih najemnih stanovanj. Za izgradnjo 16.000 javnih najemnih stanovanj do leta 2035 bo treba zagotoviti okoli 2,9 milijarde sredstev. Ključen temelj financiranja predstavlja Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj, ki zagotavlja znaten obseg sredstev do leta 2034, vendar pa bo treba za uresničitev ciljev pridobiti tudi večjo količino dodatnih virov. Cilj aktivnost je zagotoviti zadostno količino virov ter iz njih oblikovati stabilen in predvidljiv sistem financiranja, ki bo ponudnikom stanovanj omogočal dolgoročno načrtovanje projektov.

UKREP 1.1.1

Vzpostavitev temeljev sistema na osnovi Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj

Danes ključni izziv zagotavljanja javnih najemnih stanovanj predstavlja tako pomanjkanje virov kakor tudi njihova neustreznost in nepredvidljivost. Pri zagotavljanju sredstev za gradnjo so se morali javni stanovanjski akterji zanašati na lastne vire in na podporo SSRS, ki je tako lastno gradnjo kot projekte drugih akterjev financiral iz lastnih virov. Z omejenimi viri so javni stanovanjski akterji naredili veliko, ampak so v tem času tudi izčrpali lastne vire. Javni stanovanjski akterji so za uresničevanje projektov uporabljali tudi posojila, ki pa so bila pogosto krajših ročnosti ter z višjimi in variabilnimi obrestnimi merami, kar je slabšalo njihov finančni položaj. Nepovratna sredstva so bila na voljo šele v zadnjem času, vendar v omejenem obsegu, predvsem pa je njihovo zagotavljanje nepredvidljivo in negotovo. Vse skupaj je vodilo v stanje pomanjkanja sredstev za bolj ambiciozno zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, hkrati pa je omejena in negotova ponudba virov oteževala dolgoročno načrtovanje.

Na podlagi Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj se bo oblikoval temelj sistema financiranja. Ta bo temeljil na povečanju namenskega premoženja SSRS in na oblikovanju novega ugodnega posojilnega mehanizma prek SID banke. SSRS bo s sredstvi namenskega premoženja izvajal lastne projekte, hkrati pa nadaljeval in krepil podporo lokalnih skupnosti prek sistema soinvestitorstva. Zakon med leti 2025 in 2034 za te namene zagotavlja do 775 milijonov evrov.

Nov mehanizem, ki bo oblikovan na podlagi zakona, je sistem ugodnih posojil s subvencijo obrestne mere, ki ga bo izvajala SID banka. Mehanizem je pomemben ne zgolj zaradi tega, ker zagotavlja primerne posojilne vire, ampak ker bo omogočil pridobivanje dodatnih virov s strani mednarodnih razvojnih bank ter drugih finančnih virov. Načrtuje se, da se bo v okviru tega programa lahko zagotovili okoli 580 milijonov ugodnih posojil, ki jih bodo lahko uporabili stanovanjski skladi, občine in neprofitne stanovanjske organizacije.

Ta dva vira bosta predstavljala temelj sistema financiranja, ki pa ga bodo dopolnjevali tudi lastni viri občin, stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij. Ključnega pomena pa je, da so posamezni viri komplementarni, se medsebojno povezujejo ter tvorijo celosten sistem. Tako povečanje namenskega premoženja SSRS ali lastnih virov drugih javnih stanovanjskih akterjev omogoča dodatno zadolževanje, kombinacija soinvestitorstva in ugodnega posojila pa omogoča samostojno izvedbo projektov tudi za manjše lokalne skupnosti.

Predvidene akcije

Izvajanje ukrepa bo temeljilo na dosledni implementaciji Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj, kar vključuje redno zagotavljanje namenskega premoženja SSRS. V času izvajanja programa bo SSRS tudi redno objavljala ter nadgrajevala svoje programe sofinanciranja. Vzpostavljen bo posojilni program SID banke z dolgoročnimi, ugodnimi pogoji, skladno z zakonom pa se bodo redno zagotavljala sredstva za subvencijo obrestne mere. Zagotovljeno bo spremljanje in prilagajanje sistema, da se zagotovi stabilnost virov ter njihova komplementarnost. Zagotovljena bo jasnost, predvidljivost in preglednost različnih virov financiranja, kar bo omogočilo dolgoročno načrtovanje in ambiciozno delovanje javnih stanovanjskih akterjev.

UKREP

1.1.2

Zagotavljanje dodatnih virov in njihovo vključevanje v sistem

Ministrstvo ocenjuje, da bi lahko na podlagi kombinacije virov iz ukrepa 1.1.2. zagotovili okoli 1,5 milijarde evrov sredstev. Ker je za del stanovanj, ki so že v gradnji in bodo dokončana v času izvajanja NSP, že zagotovljeno financiranje, ministrstvo ocenjuje, da obsega finančna vrzel za doseg cilja 16.000 enot okvirno 1,3 milijarde evrov. Zapiranje finančne vrzeli bo predstavljalo enega ključnih izzivov v obdobju izvajanja NSP.

Za pridobivanje dodatnih virov je ključnega pomena vzpostavitev osnovnega sistema financiranja, ki bo predstavljal tako finančne temelje, kakor tudi zagotovil stabilen razvoj novih projektov. Šele to omogoča, da bomo lahko izkoristili priložnosti, ki jih ponujajo drugi viri financiranja. Pri tem so ključnega pomena spremembe na ravni Evropske unije, ki krepi financiranje javnih najemnih stanovanj in od leta 2025 naprej omogoča financiranje njihovega zagotavljanja s sredstvi kohezijske politike. Za učinkovito črpanje je treba oblikovati sistem, ki omogoča vključevanje nepovratnih sredstev v nacionalni okvir in njihovo komplementarnost z obstoječimi viri. Premik od reaktivnega pristopa ("ko se pojavijo sredstva, razvijamo projekte") k proaktivnemu ("razvijamo projekte in iščemo sredstva") bo povečal izkoriščenost razpoložljivih priložnosti kohezijske politike. Slovenija se bo zato zavzemala za krepitev financiranja zagotavljanja javnih najemnih in dostopnih stanovanj s sredstvi kohezijske politike.

Poleg sredstev, ki jih zagotavlja kohezijska politika, se bo iskalo tudi druge priložnosti za pridobivanje nepovratnih sredstev. Pri tem bo ključnega pomena pridobivanje sredstev za projekte, ki poleg stanovanjskih zasledujejo tudi druge cilje in jih je mogoče podpreti s sredstvi drugih finančnih mehanizmov. Ključnega pomena bo pridobivanje sredstev na področju podnebnih politik, saj javna najemna stanovanja pomembno prispevajo k doseganju podnebnih ciljev. S tem pa se bo hkrati krepila sinergija med posameznimi politikami. Dodatno priložnost predstavljajo tudi razpisi na ravni EU.

Pričakuje se, da bo vsaj 20 % vseh sredstev zagotovljenih iz nepovratnih virov, kar bo bistveno prispevalo k zapiranju finančne vrzeli in hkrati k finančni vzdržnosti posameznih projektov.

Vzpostavljen sistem financiranja bo hkrati omogočal pridobivanje dodatnih virov, saj bo razvoj projektov stabilen in predvidljiv, s čimer se bo krepilo zaupanje v delovanje sistema. S tem bo omogočeno nadgrajevanje in dopolnjevanje obstoječega sistema z viri drugih razvojnih bank in drugimi finančnimi viri, hkrati pa tudi s povečano ambicioznostjo financiranja lokalnih skupnosti in države. Stanovanjski zakon, kot možen dodatni vir predvideva tudi lastno udeležbo najemnikov javnih najemnih stanovanj, kar predstavlja vir, katerega vključevanje v celostni sistem je treba podrobneje preučiti in razmisliti o njegovi bolj sistematični vključenosti v sistem financiranja.

Predvidene akcije

Slovenija se bo zavzemala za krepitev sredstev kohezijske politike in drugih virov Evropske unije za stanovanjsko področje. Pridobljena nepovratna sredstva bodo postala pomemben komplementaren vir osnovnega sistema financiranja. Vzpostavile se bomo stabilne povezave do drugih virov nepovratnih sredstev, ki bodo omogočale financiranje projektov, ki poleg stanovanjskih zasledujejo tudi druge cilje. Vzpostavljen bo pregled nad drugimi razpisnimi viri na ravni EU, spodbujalo in okrepilo zmožnosti ponudnikov stanovanj za prijave na te razpise. Preučila se bo možnost pridobivanja dodatnih virov in pristopilo k njihovem pridobivanju (npr. viri razvojnih bank, izdaja stanovanjskih obveznic in podobno). Preučil se bo institut lastne udeležbe najemnikov in v primeru ugotovljene uporabnosti tudi smiselno vključil v sistem.

Oblikovanje ustrezne politike prihodkov in odhodkov

Sistem financiranja javnega najemnega stanovanjskega fonda ne obsega zgolj zagotavljanja investicijskih virov, temveč tudi vzpostavitev mehanizmov za pokrivanje stroškov investicij, vzdrževanja fonda ter delovanja akterjev, ki upravljajo stanovanja. Glavni vir prihodkov so najemnine, ki morajo hkrati zagotavljati dostopnost bivanja in vzdržno pokrivanje stroškov investicij in vzdrževanja fonda. Neustrezno oblikovane najemnine v kombinaciji z odsotnostjo financiranja sistema javnih najemnih stanovanj je vodilo v srednjeročno izčrpavanje ponudnikov stanovanj, slabo vzdrževanje fonda, manj ambiciozna vlaganja v zagotavljanje novih enot in celo krčenje fonda. Dodatno težavo predstavlja tudi prešibka podpora države in lokalnih skupnosti javnim stanovanjskim akterjem, ki morajo delovanje kriti iz omejenih prihodkov.

Vzpostavitev ustrezne politike prihodkov in odhodkov je ključna za dolgoročno stabilnost javnega najemnega stanovanjskega fonda. Novela Stanovanjskega zakona iz leta 2025 je uvedla nov način določanja neprofitne najemnine, ki vključuje dodatek za vzdrževanje glede na starost stanovanj. Ta sprememba bo omogočila namensko zbiranje sredstev za obnovo in vzdrževanje fonda ter izboljšala finančno stanje ponudnikov. Sistem določanja najemnin v Sloveniji temelji na kombinaciji stroškovnega principa in administrativno določenega točkovanja, kar preprečuje prekomerno obremenitev najemnikov in zagotavlja enakopravno obravnavo. Vendar je nujno zagotoviti redno spremljanje stroškov, analize ter prilagoditve sistema, da se prepreči podcenjevanje stroškov in ogrožanje vzdržnosti poslovanja.

Najemnine morajo poleg financiranja investicij in vzdrževanja zagotavljati tudi dostopnost za ranljive skupine. Pri tem ima ključno vlogo politika subvencij k najemnini, ki manjša finančno breme za gospodinjstva, hkrati pa predstavlja pomemben vir prihodkov za ponudnike stanovanj. Poleg tega stroški poslovanja, zlasti stroški zaposlenih, predstavljajo znaten pritisk na prihodke iz najemnin (v letu 2023 povprečno 15 % prihodkov iz najemnin). Ker stanovanjski skladi in neprofitne organizacije opravljajo javno službo, je smiselno okrepiti prakso sofinanciranja njihovega delovanja s strani države in občin ter razmisliti o davčnih prilagoditvah, ki bi zmanjšale njihove odhodke.

Predvidene akcije

Izvajanje ukrepa bo temeljilo na rednem spremljanju in analiziranju sistema oblikovanja neprofitnih najemnin ter prilagajanju sistema glede na stroškovne in socialne kazalnike. Do leta 2029 se bo izvedla z zakonom predvidena prilagoditev neprofitnih najemnin s postopnim uvajanjem dodatka za vzdrževanje. Poseben poudarek bo na nadzoru nad ločenem vodenjem in namensko porabo sredstev, zbranih na podlagi tega dodatka. Nadalje pa se bo sistem najemnin spremljal in najemnina, po potrebi, prilagodila tako z vidika oblikovanja/izračuna najemnine, kakor tudi z vidika njene višine. Pri tem bo velika pozornost namenjena vprašanju dostopnosti. Redno se bo spremljal in nadgrajeval sistem subvencioniranja najemnin. Ohranilo se bo sofinanciranje delovanja SSRS, hkrati pa se bo spodbujalo sofinanciranje delovanja tudi drugih ponudnikov. Preučilo se bo možne prilagoditve davčnega sistema, ki bi razbremenili poslovanje ponudnikov javnih najemnih stanovanj.

UKREP

1.1.4

Spremljanje stanja in krepitev delovanja javnih stanovanjskih akterjev

Za delovanje sistema je ključno celostno spremljanje stanja ter izvajanje analiz. Trenutno ni vzpostavljenega standardiziranega poročanja o finančnem stanju ponudnikov stanovanj, kar otežuje prepoznavanje sistemskih omejitev in tveganj. S tem je tudi oteženo izvajanje sistemskih politik, saj izdelovalcem politik manjka reden in sistematičen vpogled v finančno stanje javnih stanovanjskih akterjev. S tem pa je otežen tudi nadzor nad delovanjem sistema kot celote. V sektorju se pojavljajo tudi izzivi z vidika veščin in znanj povezanih s financiranjem, kar vpliva na delovanje in razvoj sektorja kot celote.

Vzpostavitev sistema spremljanja stanja je ključna za celosten vpogled v delovanje stanovanjskega sektorja ter za zagotavljanje stabilnosti in transparentnosti delovanja sistema zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Standardizirano poročanje o finančnem stanju ponudnikov in porabi namenskih sredstev bo omogočilo boljši pregled nad tveganji ter zagotovilo, da sredstva ostajajo v sistemu. Poleg tega bo oblikovanje kazalnikov omogočilo primerjavo med akterji, prilagajanje poslovnih praks ter krepitev strokovnega znanja. Celosten pregled nad sistemom bo omogočil pripravo analiz ter izboljšav sistema.

V okviru spremljanja stanja pa se bo krepila tudi profesionalizacija zaposlenih v sektorju in krepitev finančnih znanj. Znanje se bo krepilo tudi prek sistema izobraževanj, delavnic in prenosa dobrih praks

Predvidene akcije

Vzpostavljen bo enoten sistem poročanja o finančnem stanju javnih stanovanjskih akterjev. Sistem poročanja bo standardiziran in bo omogočal celosten pregled nad sistemom in primerjav med akterji. Oblikovani bodo kazalniki, ki bodo omogočali sistematično primerjavo ter izboljšanje delovanja tako posameznih akterjev kot celotnega sistema. Poleg tega bo vzpostavljen sistem svetovanja in širjenja dobrih praks, ki bo krepil strokovno znanje akterjev. Na osnovi zbranih podatkov bodo pripravljene celostne analize sistema, prepoznavali tveganja in se odzivali nanje.

1.2

AKTIVNOST

Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj v skladu z regionalnim razvojem in demografskimi trendi

Ukrep 1.2.1

Evidenca javnega najemnega stanovanjskega fonda

Ukrep 1.2.2

Usmerjanje zagotavljanja javnega stanovanjskega fonda v skladu s strategijo prostorskega razvoja

Ukrep 1.2.3

Uskladitev zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in obstoječega fonda z demografskimi trendi

Ukrep 1.2.4

Krepitev dostopnosti do javnih najemnih stanovanj za mlade

Ukrep 1.2.5

Zagotavljanje javnih najemnih oskrbovanih stanovanj in oblik sobivanja namenjenih starejšim

Za skladnost zagotavljanja javnih najemnih stanovanj z regionalnimi in demografskimi potrebami se moramo osredotočiti na usklajevanje distribucije in gradnje javnih najemnih stanovanj s potrebami posameznih regij ter spreminjajočimi se demografskimi trendi. Trenutno razporeditev javnega najemnega stanovanjskega fonda v Sloveniji ni uravnotežena, kar povzroča regionalne razlike v dostopnosti stanovanj in vpliva na socialno stabilnost. Z upoštevanjem regionalnih specifik, demografskih sprememb ter potreb po prilagodljivih in dostopnih stanovanjih, moramo poskrbeti za oblikovanje smernic za boljšo prostorsko umeščenost stanovanj, spodbujanje zagotavljanja primernih enot ter izboljšanje infrastrukture, ki podpira socialno in prostorsko povezanost. Cilj aktivnosti je doseči uravnoteženo, trajnostno in dostopno stanovanjsko politiko, ki bo prilagojena potrebam sodobne družbe in omogočila skladnejši regionalni razvoj ter bolj vzdržno rabo prostora.

UKREP | 1.2.1

Evidenca javnega najemnega stanovanjskega fonda

Ministrstvo je v letu 2023 pristopilo k vzpostavitvi evidence javnih najemnih stanovanj, ki je prvič omogočila celosten vpogled v javni najemni stanovanjski fond. Vendar pa je obstoječa evidenca javnega najemnega stanovanjskega fonda nepopolna, kar onemogoča celovit vpogled v obseg in stanje fonda. Podatki, ki jih na prostovoljni bazi posredujejo deležniki, so pogosto nezanesljivi in odvisni od njihove interne urejenosti ter pripravljenosti za posredovanje informacij. Poleg tega se podatki ne obnavljajo ažurno, kar otežuje strateško načrtovanje tako gradnje in prenove kot tudi dodeljevanja stanovanj. Poročanje tudi ni usklajeno z drugimi načini poročanja, ki so ji zakonsko zavezani ponudniki JNS in JNOS. Odsotnost javno dostopne in ažurne evidence onemogoča učinkovit nadzor nad izvajanjem stanovanjske politike.

Vzpostavitev celovite evidence javnega najemnega stanovanjskega fonda je temeljni pogoj za učinkovito izvajanje stanovanjske politike. S tem se pridobi vpogled v celotno stanje v javnem najemnem stanovanjskem fondu tako z vidika stanovanj kot najemnikov. Evidenca in pregled je temelj načrtovanja in sistematične politike. Ukrep bo omogočil pripravo dolgoročnih strateških dokumentov, spremljanje doseganja ciljev stanovanjske politike ter prilagajanje ukrepov glede na dejanske potrebe prebivalstva.

Predvidene akcije

Uredile se bodo pravne podlage, ki bodo zagotovile obveznost ažurnega posredovanja podatkov o javnem najemnem stanovanjskem fondu tako z vidika stavbnega fonda kot zasedenosti in način oddaje. Po oblikovanju definicije dostopnih stanovanj se bo uvedlo poročanje tudi o le teh. Poročanje se bo uskladilo s trenutnim načinom poročanja v Evidenco trga nepremičnin. Na podlagi teh podatkov bo vzpostavljena ažurna evidenca netržnih stanovanj. Sistem bo omogočal redno posodabljanje podatkov in bo povezan z drugimi ključnimi bazami podatkov, kot je npr. kataster nepremičnin. Na podlagi zbranih podatkov se bodo delale redne analize stanja in uporabe fonda ter izvajal nadzor na njegovo rabo in ohranjanjem.

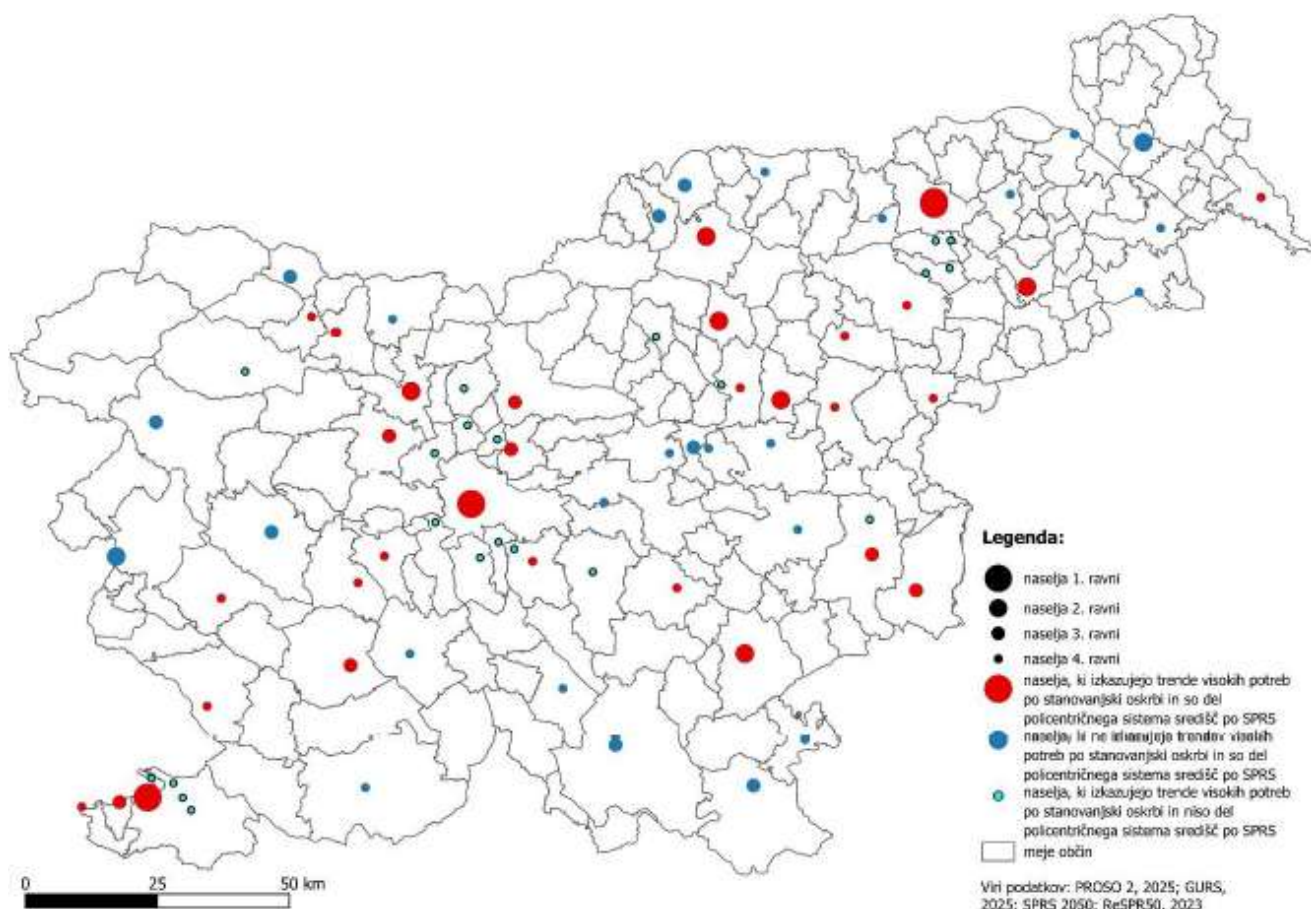
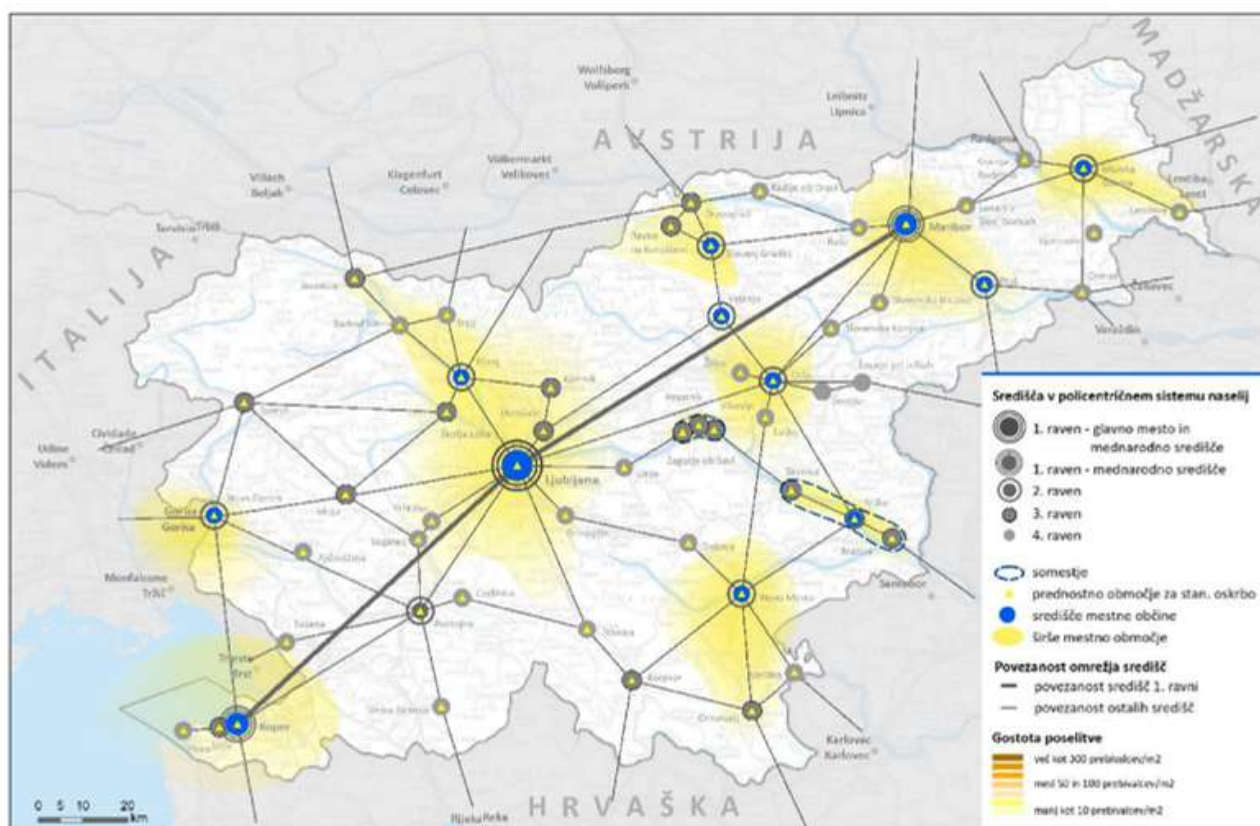
UKREP 1.2.2

Usmerjanje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v skladu s strategijo prostorskega razvoja

Razporeditev javnega najemnega stanovanjskega fonda po Sloveniji je trenutno nesorazmerna in ne odraža dejanskih potreb. Zagotavljanje novega fonda ni v dovoljšni meri usklajeno s SPRS 2050 in pogosto poteka izven regijskih središč, določenih v strategiji. Zagotavljanje stanovanj se preredko tudi načrtuje, ampak se odziva na ponujene priložnosti v prostoru, kar pa ni nujno skladno z razporeditvijo potreb. Prešibko usklajevanje med različnimi deležniki in resorji ter neusklajenost posameznih strategij pa vodi v stihijsko zagotavljanje javnih najemnih stanovanj. Slednje pa vodi tudi v neusklajenosti v prostoru ter v neustrezno povezavo med stanovanji ter drugo ključno infrastrukturo (npr. prometna, šolska, zdravstvena,...).

Za doseg ciljev nacionalne stanovanjske politike je nujno zagotoviti prostorsko uravnoteženo razporeditev javnega najemnega stanovanjskega fonda, ki bo sledila SPRS 2050. Na takšen način se bo krepilo regionalna središča, ki so ključni generatorji razvoja regij. Ukrep temelji na integriranem pristopu, ki povezuje stanovanjsko gradnjo z obstoječo prometno in družbeno infrastrukturo ter prostorskim načrtovanjem. Tak pristop omogoča učinkovitejšo rabo zemljišč, zmanjšuje pritisk na okolje in zagotavlja dostopnost storitev za prebivalce.

Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj se primarno odvija v naseljih do četrte ravni, kot so opredeljena v SPRS 2050, pri čemer je dodaten poudarek na naseljih, ki so skladna s strategijo policentričnega sistema središč in v okviru analize PROSO izkazujejo visoke potrebe po stanovanjski oskrbi.



Policentrični sistem naselij v skladu s SPRS 2050 tako predstavlja temelj usmerjanja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj, ki pa se ga korigira tako z analizo PROSO kot tudi z načrtovanjem urejanja prostora v okviru regionalnih prostorskih planov. Pri določanju ciljev za naselja pa ključno vlogo igrajo tudi detektiranje potreb, ugotovljenih na podlagi ankete, ki jih izvaja ministrstvo, pristojno za stanovanja.

Pričakovani učinki ukrepa so večplastni: izboljšanje dostopnosti javnih najemnih stanovanj, zmanjšanje regionalnih razlik, povečanje učinkovitosti javnih investicij ter krepitev trajnostnega prostorskega razvoja. Ukrep bo prispeval tudi k skladnemu regionalnemu in policentričnemu razvoju, saj bo omogočil enakomernejšo porazdelitev stanovanjskih možnosti in razvojni potencial.

Predvidene akcije

Ukrep bo zagotovil opredelitev prednostnih območij za gradnjo javnih najemnih stanovanj na podlagi strateških dokumentov, kot sta PROSO in SPRS 2050 ter Regionalnim prostorskim planom. Tako se bodo določila območja, kjer se javna najemna stanovanja prednostno ter območja, kjer se nove enote primarno zagotavlja s prenovo, rekonstrukcijo in aktivacijo obstoječega fonda. Pristopilo se bo k načrtni aktivaciji javnih zemljišč (glej ukrep 1.3.1) v prednostnih območjih ter prilagodilo mehanizme financiranja, da bodo spodbujali zagotavljanje v skladu s SPRS2050. Pri zagotavljanju novih stanovanj se bo pozornost namenjala tudi ustreznemu umeščanju glede na bližino primerne infrastrukture s poudarkom na dostopu do javnega prometa.

Za koordinacijo aktivnosti bo ustanovljena medresorska delovna skupina, v kateri bodo sodelovali resorji s področij stanovanjske politike, sociale, prometa, infrastrukture, okolja, kmetijstva, prostora in gospodarstva. Skupina se bo sestajala z nalogo usklajevanja ukrepov, spremljanja napredka in zagotavljanja celovitega pristopa k prostorsko in infrastrukturno podprti stanovanjski gradnji. Skupina bo spremljala tudi razvoj posameznih projektov in zagotavljala usklajeno delovanje različnih deležnikov za njihovo uresničevanje.

Uskladitev zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in obstoječega fonda z demografskimi trendi

Slovenija se sooča z velikimi demografskimi spremembami, ki se bodo v prihodnje še krepile. Ključni trendi so povezani s staranjem prebivalstva, manjšanjem velikosti gospodinjstev in spremembah v njihovi strukturi, manjšanjem števila otrok in priseljevanjem. Javni najemni stanovanjski fond ni prilagojen tem spremembam in se na njih tudi ne odziva na ustrezen način. Primanjkuje tudi analiz in smernic, ki bi ponudnikom stanovanj omogočile ustrezno načrtovanje novih enot. Izzivi so tudi pri uporabi mehanizmov, ki bi omogočali bolj učinkovito rabo obstoječega fonda prek sistema dodeljevanja in menjave stanovanj. Hkrati primanjkuje tudi gradnje, ki bi se bolje prilagajala spreminjajočim se oblikam bivanja.

Zato je treba močnejše povezati sistem javnih najemnih stanovanj z demografskimi trendi in spreminjajočimi se vzorci bivanja. Za ta namen je ključno redno izvajanje analiz in oblikovanje priporočil glede gradnje novih stanovanj z vidika velikosti stanovanj in sobnosti enot. Dodatno je treba prilagoditi način spremljanja potreb, ki bo odziven na spreminjajoče se potrebe ter sistem oddajanja, da bo sledil zaznamim spremembam. Cilj je ustvariti fond, ki bo odziven na demografske trende in se bo nanje tudi odzival.

Predvidene akcije

Na podlagi zbranih podatkov o demografskih trendih se bodo oblikovale smernice glede strukture stanovanj v novogradnjah. Obstoječi fond in njegovo strukturo se bo preučilo z vidika spreminjajočih se potreb ter raziskalo možnosti prilagoditve. Z informiranjem in ukrepi se bo spodbujalo racionalno uporabo fonda in mobilnost prebivalcev v okviru fonda javnih najemnih stanovanj. Raziskalo in razvijalo se bo nove oblike bivanja (npr. skupnostne oblike bivanja), ki naslavlja demografske spremembe. Razmislilo se bo o širitvi dostopnosti do javnih najemnih stanovanj z vidika priseljevanja.

Krepitev dostopnosti do javnih najemnih stanovanj za mlade

Trenutno ne obstaja evidenca, ki bi omogočala sistematično zbiranje podatkov o strukturi najemnikov znotraj javnega najemnega stanovanjskega fonda ter o številu prostih in zasedenih stanovanjskih enot. Posledično niso na voljo jasne informacije o demografski sestavi najemnikov (delež mladih, starejših, družin itd.) in uspehih na razpisih. Vseeno pa dostopni podatki kažejo, da je uspeh mladih na razpisih za dodelitev javnih najemnih stanovanj majhen. Dodaten izziv predstavlja pomanjkanje različnih modelov bivanja, ki bi bolj odražale potrebe mladih. To bi bili projekti, ki bi spodbujali sobivanje mladih kot odgovor na prostorske omejitve in tveganje socialne izolacije.

Spremembe Stanovanjskega zakona v letu 2025 so prvič uvedle mlade kot obvezno prednostno kategorijo na razpisih za javna najemna stanovanja, hkrati pa v sistem dodeljevanja vnesle več mehanizmov bolj targetiranega oddajanja stanovanj. Namen sprememb je bilo med drugim tudi naslavljanje nizkega uspeha mladih na razpisih za dodelitev javnih najemnih stanovanj. V prihodnje bo treba spremljati uspeh sprememb ter zasledovati cilj, da so javna najemna stanovanja dostopna mladim in da jim omogočajo reševanje stanovanjskega vprašanja. Z razvojem novih modelov bivanja pa se bo razvilo tudi projekte, ki so bolj skladni s spremenjenimi bivanjskimi vzorci mladih.

Vzpostavitev evidence o strukturi najemnikov v javnem najemnem stanovanjskem fondu je ključna za učinkovito načrtovanje in prilagajanje stanovanjske politike. Demografski trendi kažejo na izrazit porast manjših, eno- ali dvočlanskih gospodinjstev med mladimi, kar zahteva prilagoditev obstoječe ponudbe stanovanjskih enot. Ukrep bo omogočil spremljanje deleža stanovanj, namenjenih mladim, ter pravočasno odzivanje v primeru oteženega dostopa mladih do javnih najemnih stanovanj. Poleg tega bo podlaga za razvoj projektov skupnostnega bivanja, ki prispevajo k racionalni rabi prostora in zmanjšanju tveganja osamljenosti.

Predvidene akcije

Prvi korak ukrepa bo spremljanje implementacije že sprejetih sprememb in njihovega učinka na dostopnost javnih najemnih stanovanj za mlade, ki se bo merila prek stopnje uspeha na razpisih. Z vzpostavitvijo evidence javnih najemnih stanovanj (ukrep 1.2.1), enotnega poročanja o najemu in enotnega mesta za objavo razpisov (ukrep 1.6.1.) se bo omogočalo spremljanje stanja[KP1]. V bodoče se bo v primeru, da trenutni ukrepi ne delujejo in bo uspeh mladih še vedno nizek, pristopilo k prilagoditvi sistema oddajanja. Preučilo in razvijalo se bo nove oblike bivanja ter tudi sisteme oddaje stanovanj ter prilagodilo zakonodajni okvir ter razvijalo pilotne projekte. Nove projekte se bo izvedlo na podlagi evalvacija obstoječih in ocene njihove primernosti.

Zagotavljanje javnih najemnih oskrbovanih stanovanj in oblik sobivanja namenjenih starejšim

Stanovanjska politika v prihodnje se bo morala odzvati na staranje prebivalstva. Starejši prebivalci v Sloveniji imajo v veliki večini rešeno stanovanjsko vprašanje z vidika varnosti bivanja, vendar pogosto ne živijo v primernih nepremičninah. Te so prevelike, kar povzroča visoke stroške vzdrževanja, oddaljene od javnih storitev, kar povečuje tveganje za socialno izključenost ter so arhitektonsko neprilagojene. Trendi kažejo, da se bo delež gospodinjstev, ki bivajo v zanje neprimernih enotah večal, kar bo vodilo v druge družbene stroške in zaradi razpršene poselitve oteženo organizacijo javnih storitev. Dodatno težavo predstavlja tudi neprilagojenost obstoječega javnega najemnega stanovanjskega fonda, ki z vidika arhitektonske dostopnosti ne more zagotoviti ustreznega bivanja za starejše.

Spremembe Stanovanjskega zakona v letu 2025 so se na te spremembe odzvale z uvedbo kategorije javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, ki vključuje posebne pogoje oddajanja teh enot starejšim. S tem se bo uredil obstoječi fond oskrbovanih stanovanj v javni lasti, saj so se določila jasna pravila upravičenosti do najema. Zaradi naslavljanja bivanja v neprimernih pogojih z vidika dostopnosti, se najem teh enot omogoči tudi lastnikom. Fond javnih najemnih oskrbovanih stanovanj se bo v prihodnje krepil in bo, vzporedno z vzpostavljanjem sistema dolgotrajne oskrbe, omogočal lažji dostop starejših do primernih bivalnih pogojev in oskrbe. Spodbujanje stanovanjske mobilnosti starejših v primernejša stanovanja z nižjimi stroški je ključno za zmanjšanje finančnih obremenitev in preprečevanje osamljenosti. Pomembno vlogo pa bo imel tudi razvoj skupnostnih oblik bivanja.

Predvidene akcije

V okviru spremljanja potreb se bo spremljalo tudi potrebe starejših, kar bo omogočalo načrtovanje tipa enot v prihodnje. V javnem sektorju se bo okrepila gradnja javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, s katerimi se bo omogočalo kakovostno bivanje starejšim, ki danes ne bivajo na ustreznih lokacijah ali stavbah. Okrepila se bo povezava med javnimi najemnimi oskrbovanimi stanovanji in javno najemno službo ter drugimi ukrepi, ki bi lastniška stanovanja starejših uporabila za zagotavljanje dostopnih enot za mlade, in ostale. Obstoječi javni fond se bo aktivno prenavljalo in zagotavlja njegovo dostopnost za starejše (glej ukrep 3.1.2). Raziskalo in razvijalo se bo modele sobivanja, za katere se bo oblikovala ustrezna zakonska podlaga ter spodbujalo razvoj pilotnih projektov. Znotraj javnega najemnega stanovanjskega fonda se bo spodbujalo oddajo pritličnih stanovanj ter stanovanj z dvigali za starejše osebe, hkrati pa se bo spodbujalo stanovanjsko mobilnost starejših. Poleg tega bo pripravljena informacijska in svetovalna kampanja za spodbujanje selitev iz večjih v manjša stanovanja (t.i. Downsizing).

Zagotavljanje zemljišč na primernih lokacijah

Ukrep 1.3.1

Aktivacija primernih stavbnih zemljišč
v javni lasti

Ukrep 1.3.2

Vzpostavitev akterja, ki bo upravljal z
zalogo stavbnih zemljišč in skrbel za
njihovo aktivacijo za namene gradnje
javnih najemnih stanovanj

Ukrep 1.3.3

Aktivna zemljiška politika in načrti
preskrbe stavbnih zemljišč

Ukrep 1.3.4

Smernice za pripravo prostorskih
izvedbenih aktov (OPN/OPPN) z
namenom rezervacije zemljišč za
javno stanovanjsko gradnjo

Stanovanjske gradnje ni mogoče izvajati brez ustreznega zagotavljanja primernih zemljišč. To terja usklajeno delovanje večjega števila akterjev, predvsem pa je ključno, da akterji delujejo strateško in dolgoročno. Trenutno se gradnja javnih najemnih stanovanj sooča s pomanjkanjem ponudbe primernih stanovanj na ključnih lokacijah, predvsem pa tudi z neustrezno pripravo teh zemljišč, saj prostorski pogoji niso usklajeni s specifičnimi potrebami javnih stanovanjskih akterjev. Dodatno težavo predstavlja tudi dejstva, da se zemljišč ne pripravlja na zalogo, kar podaljšuje postopke zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Cilj aktivnosti je vzpostaviti učinkovit sistem za aktivacijo zemljišč, tako v javni kot zasebni lasti, ter zagotoviti usklajeno prostorsko politiko. Ključni ukrepi vključujejo evidentiranje primernih zemljišč v javni lasti, pripravo načrta preskrbe s stavbnimi zemljišči na ključnih lokacijah ter vzpostavitev mehanizmov za sistematično zagotavljanje zaloge zemljišč. S tem bo omogočeno hitrejše in bolj predvidljivo zagotavljanje zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj, kar bo omogočilo dolgoročno načrtovanje ter krepilo usklajenost z nacionalno stanovanjsko politiko. Osrednjega pomena bo tudi sodelovanje in aktivnost lokalnih skupnosti, ki imajo ključno vlogo pri zagotavljanju in razvoju zemljišč ter izvajanju ukrepov zemljiške politike.

UKREP | 1.3.1

Aktivacija primernih stavbnih zemljišč v javni lasti

Ključno zalogo zemljišč za potrebe gradnje javnih najemnih stanovanj predstavljajo zemljišča, ki so že v javni lasti in skladno z izvedbenimi pogoji omogočajo gradnjo stanovanj. V okviru študije Primernost in potencial zemljišč za stanovanjsko gradnjo je bilo detektiranih 1.894 takih zemljišč s skupno površino 880 ha, ki so v 82 občinah. Ta zemljišča predstavljajo zalogo, ki jo je možno aktivirati v prihodnjih letih, vendar bo potrebno pri njihovi aktivaciji nasloviti več izzivov. Pomanjkanje registrskih podatkov onemogoča celostno analizo stanja. Mnoga med njimi so na nizki razvojni stopnji, v njihovi bližini pa se ne nahaja primerna infrastruktura. Še večji izziv pa predstavlja neusklajeno delovanje akterjev, pomanjkanje načrtovanja in odločitev o časovnici razvoja posameznih zemljišč.

Evidentiranje in aktivacija primernih stavbnih zemljišč v javni lasti sta temeljna pogoja za učinkovito izvajanje nacionalne stanovanjske politike, zlasti pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj. Analize obstoječih projektov kažejo, da je dinamika gradnje neposredno odvisna od pripravljenosti zemljišč, kar vključuje komunalno opremljenost, urejenost prostorskih aktov (OPPN) ter lastniško strukturo. Brez sistematičnega pregleda in aktivacije zemljišč obstaja tveganje nadaljevanja stihijskega razvoja, ki ne bo sledilo ustreznemu prostorskemu razvoju.

Predvidene akcije

Na podlagi popisa primernih zemljišč v javni lasti s podatki o lokaciji, velikosti, dejanskem stanju in razvojni stopnji zemljišč se bo pripravil načrt aktivacije zemljišč, ki so najbolj primerna za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj in so na ključnih lokacijah z vidika SPRS2050. Ministrstvo bo skupaj s SSRS pristopilo k aktivnemu dialogu z lastniki zemljišč in občinami, kjer se zemljišča nahajajo ter skupaj z njimi pripravilo večletni načrt priprave zemljišč. Na zemljiščih, ki so pripravljena za gradnja se bo v najkrajšem možnem času pristopilo k razvoju projektov. Poseben poudarek bo na zemljiščih v lasti Republike Slovenije, pri katerih se bo preučilo možnosti različnih oblik sodelovanja med stanovanjskimi akterji in upravljavci zemljišč.

UKREP 1.3.2

Vzpostavitev akterja, ki bo upravljal zalogo stavbnih zemljišč in skrbel za njihovo aktivacijo za namene gradnje javnih najemnih stanovanj

V okviru aktivnosti 1.3.1. bo zagotovljena aktivacija zemljišč, ki so v najvišji razvojni fazi in so primerna za takojšnjo pripravo projektov, njihova aktivacija pa bo odvisna od delovanja različnih lastnikov in investorjev (SSRS, skladi, občine, država). Čeprav pregled nad zalogami zemljišč predstavlja pomemben napredek pri načrtovanju zagotavljanja javnih najemnih stanovanj, pa bi se zemljišča na takšen način še vedno zagotavljala nesistematično in šele ob pripravljenosti investitorja za razvoj posameznega projekta. To pomeni, da se ta še vedno ne bi zagotavljala sistematično in na zalogo, kar je posledica tega, da na državni ravni ni jasno opredeljeno, kateri akter bi prevzel odgovornost za pridobivanje, razvoj in upravljanje zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. Obstoječa zemljišča so pogosto komunalno neopremljena, brez sprejetih prostorskih aktov (OPPN) in parcelnih prilagoditev, kar podaljšuje čas realizacije projektov ter povečuje stroške. Občine in stanovanjski skladi praviloma razvijajo zemljišč do stopnje, ki bi omogočala takojšnjo gradnjo, šele ko se že odločijo za razvoj projekta, ker podaljšuje realizacijo posameznih projektov in dodatno zavira doseganje ciljev nacionalne stanovanjske politike.

Vzpostavitev aktivnega akterja za zagotavljanje zaloge stavbnih zemljišč predstavlja ključen korak k odpravi stihijskega razvoja in krepitvi predvidljivosti stanovanjskih projektov. Tak akter bi omogočil dolgoročno načrtovanje, sistematično pridobivanje ter razvoj zemljišč do stopnje, ki omogoča takojšnjo gradnjo, vključno s komunalno opremljenostjo in prostorskim načrtovanjem. Ukrep bo prispeval k večji učinkovitosti javne stanovanjske politike, zmanjšanju stroškov in časovnih zamud ter k boljši prostorski organizaciji skladno z nacionalnimi strategijami. Dolgoročno bo to okrepilo zmožnost države in lokalnih skupnosti, da zagotavljajo zadostno število javnih najemnih stanovanj na strateško pomembnih lokacijah za razvoj. V nadaljnjih fazah pa bi ta akter lahko po zgledu iz tujine aktivno pridobival in razvijal tudi dodatna zemljišča ter jih zagotavljal za širši nabor ponudnikov stanovanj tudi tistih, ki bi zagotavljali dostopna stanovanja.

Predvidene akcije

Izvedba ukrepa bo temeljila na analizi obstoječih institucionalnih možnosti in preučitvi, kateri obstoječi akter ali nov akter bi lahko prevzel nalogo upravljanja zemljišč. V okviru raziskave se bo ocenila možnost ustanovitve sklada stavbnih zemljišč po zgledu sklada kmetijskih zemljišč ali uporaba obstoječih institucionalnih struktur. Nadalje se bo preučila možnost prenosa stavbnih zemljišč v lasti pravnih oseb javnega prava v upravljanje izbranega akterja oziroma priprava poročila o nezmožnosti prenosa. Cilj je vzpostaviti trajen in učinkovit mehanizem, ki bo zagotavljal zalogo zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj ter omogočil hitrejšo realizacijo projektov. Na tej ravni je treba zagotoviti tudi sodelovanje občin pri zagotavljanju novih stanovanj z vložkom občinskih zemljišč.

UKREP | 1.3.3

Aktivna zemljiška politika in načrti preskrbe stavbnih zemljišč

Razpoložljivost primernih javnih zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj je omejena, zato bo treba aktivno pristopiti tudi k zagotavljanju dodatnih zemljišč in aktivaciji zemljišč v zasebni lasti. Na državni ravni ni vzpostavljenih celovitih podatkovnih baz o zasebnih zemljiščih, ki bi bila primerna za gradnjo javnega najemnega stanovanjskega fonda, kar onemogoča dolgoročno načrtovanje in usklajevanje investicij. Poleg tega na lokalni in regionalni ravni ne obstajajo sistematični načrti preskrbe s stavbnimi zemljišči, kar vodi v stihijsko gradnjo, neučinkovito rabo prostora ter otežuje načrtovanje. Dodatno težavo predstavlja tudi omejena raba že obstoječih orodij zemljiške politike ter njihov omejen nabor.

Ukrep je povezan z aktivnostmi ministrstva, pristojnega za prostor in razvojem prostorske zakonodaje. Ključno je povezan z razvojem evidence stavbnih zemljišč, ki bo omogočala pregled na zalogo zemljišč, ter izvajanjem ukrepov za njihovo aktivacijo. Dodatno je povezan z aktivnostmi občin na področju dolgoročnega načrtovanja stavbnih zemljišč in izvajanja ukrepov aktivne zemljiške politike. V prvi fazi bo ključno izvajanje že obstoječih orodij, v prihodnje pa tudi razvoj novih, ki bodo močnejše povezani s cilji na področju gradnje javnih najemnih stanovanj. Cilj ukrepa je dolgoročno načrtovanje in aktivacija zemljišč ter zagotoviti, da je raba prostora usklajena z družbenimi potrebami.

Predvidene akcije

Izvedba ukrepa bo potekala v več korakih. Najprej bo vzpostavljen popis zasebnih stavbnih zemljišč na ključnih lokacijah, ki so primerna za gradnjo javnega najemnega stanovanjskega fonda. Spodbujala se bo priprava načrtov preskrbe stavbnih zemljišč na ravni občin, ki jih predvideva Zakon o urejanju prostora. Preučila se bo možnost oblikovanja načrta preskrbe za gradnjo javnih najemnih stanovanj na ravni regij ali države. Vzporedno se bo pristopilo k pripravi priporočil in informiranje deležnikov o možnostih uporabe obstoječih instrumentov zemljiške politike za namene gradnje javnega najemnega stanovanjskega fonda. Ministrstvo, pristojno za prostor, bo izvajalo različne aktivnosti za spodbujanje uporabe zemljiških ukrepov, s čimer se bo zagotovila večja učinkovitost in predvidljivost prostorskega razvoja. Preučilo se bo možnosti aktivnejše uporabe predkupne pravice, komasacije in razlastitev za namene zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Ključna naloga bo razširitev ukrepa predkupne pravice z oblikovanjem pravnega akta države (uredbe) in določitvijo območij, kjer se vpelje predkupna pravica za namene javnega najemnega stanovanjskega fonda. Preučila se bo možnost predpisovanja obveznega deleža javnih najemnih stanovanj, ki morajo biti zagotovljena v okviru projektov stanovanjske gradnje. Obe akciji sta vezani na opredelitev območij pomanjkanja stanovanj (glej ukrep 2.2.1.)

UKREP 1.3.4

Smernice za pripravo prostorskih izvedbenih aktov (OPN/OPPN) z namenom rezervacije zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo

Priprava izvedbenih prostorskih aktov na občinski ravni, kot so spremembe in dopolnitve občinskih prostorskih načrtov (SD OPN) ter občinski podrobni prostorski načrti (OPPN), je dolgotrajna in administrativno zahtevna, kar upočasnjuje zagotavljanje javnega najemnega stanovanjskega fonda. Občine pogosto preložijo izdelavo OPPN na investitorje, kar dodatno otežuje, podaljšuje in draži izvedbo projektov. Če pa so pripravljeni, pa pogosto ne ustrezajo specifičnim potrebam gradnje javnih najemnih stanovanj. V okviru obstoječih OPN ni določene podrobnejše namenske rabe prostora, ki bi opredeljevala območja za javno stanovanjsko gradnjo, kar pomeni, da zemljišča niso rezervirana in so pogosto predmet špekulacij, kar zvišuje cene ter stroške investicij. Kadrovska podhranjenost občin, pomanjkanje izkušenj in kompleksnost postopkov priprave prostorskih izvedbenih aktov povzročajo neenotno prakso in dolgotrajne postopke, kar vodi v stihijsko gradnjo brez dolgoročne strategije.

Ukrep bo bistveno izboljšal predvidljivost in hitrost umeščanja javnih stanovanjskih projektov v prostor. Priprava smernic za prostorske izvedbene akte bo omogočila jasnejše prostorske usmeritve, vključno z možnostjo uvedbe posebne kategorije podrobnejše namenske rabe prostora ali prostorskih izvedbenih pogojev za javno stanovanjsko gradnjo. Takšna ureditev bo zmanjšala špekulacije z zemljišči, stabilizirala cene in omogočila dolgoročno načrtovanje gradnje javnega najemnega stanovanjskega fonda. Občine bodo pridobile strokovno podporo in enotnejšo prakso, kar bo zmanjšalo administrativne ovire ter omogočilo učinkovitejše prostorsko načrtovanje.

Predvidene akcije

Izvedba ukrepa bo vključevala pripravo smernic nosilca stanovanjske politike za izdelavo prostorskih izvedbenih aktov (OPN in OPPN) z namenom rezervacije zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo. Občine bodo deležne ozaveščanja in strokovne podpore pri pripravi ter sprejemanju OPPN ali ciljne spremembe OPN. Pripravile se bodo smernice za pripravo prostorskih izvedbenih aktov v skladu s potrebami ponudnikov stanovanj. Preučila se bo možnost priprave univerzalnih projektov gradnje javnega najemnega stanovanjskega fonda, ki bi omogočili večkratno uporabo na različnih lokacijah, ter možnost načrtovanja urejanja prostora brez obveznosti priprave OPPN za določene enote urejanja. Poleg tega se bo analizirala možnost uvedbe hitrejših postopkov za pripravo OPPN in graditev ter možnost določitve posebne namenske rabe prostora za območja javne stanovanjske gradnje. Promovirala se bo uporaba prostorskih izvedbenih pogojev in kartografski prikaz zemljišč, namenjenih gradnji javnega najemnega stanovanjskega fonda. Preučilo se bo možnosti hitrejšega sprejema prostorskih izvedbenih aktov in večje fleksibilnosti (npr. dopuščanje večjega faktorja pozidave in spremembe namembnosti) za primere gradnje javnih najemnih stanovanj.

Krepitev usposobljenosti in učinkovitosti javnih stanovanjskih akterjev

Ukrep 1.4.1

Krepitev regionalnega povezovanja in sodelovanja javnih stanovanjskih akterjev

Ukrep 1.4.2

Krepitev vloge SSRS pri tehnični pomoči in razvoju gradnje javnih najemnih stanovanj

Ukrep 1.4.3

Krepitev javnih stanovanjskih akterjev s povezovanjem, poenotenjem delovanja in prenosom znanj

Ukrep 1.4.4

Oblikovanje in razvoj različnih načinov zagotavljanja javnih najemnih stanovanj

Danes v sistemu deluje 15 stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ter 212 občin. Ti stanovanjski akterji se soočajo z mnogimi izzivi, kot so pomanjkanje kadrov, šibko znanje in veščine, razpršenost, pomanjkanje prenosa znanja in podpore ter podobno. Predvsem na ravni občin je zaznana nizka stopnja specializacije in profesionalizacije, kar otežuje učinkovito izvajanje projektov. Razpršenost pa vodi tudi v neučinkovito rabo virov, urejanje prostora ter podvajanje funkcij. Izboljšanje delovanja javnih stanovanjskih akterjev je ključno za uresničevanje ciljev NSP. Ukrepi v okviru nadaljevanju te aktivnosti vključujejo razvoj različnih pristopov za hitro in stroškovno učinkovito širjenje stanovanjskega fonda, kot so prenova obstoječih objektov, nakupi, rentni odkup ter povečanje vloge SSRS kot centra za prenos znanja. Poleg tega bo vzpostavljena koordinacija med ključnimi resorji in akterji, da se zagotovi boljša usklajenost in hitrejša izvedba stanovanjskih projektov. Na regionalni ravni se bo krepilo medobčinsko sodelovanje in povezovanje, ki bodo omogočile učinkovitejšo izvedbo projektov in črpanje sredstev. Osrednji cilj aktivnosti je okrepitev delovanja obstoječih javnih stanovanjskih akterjev in povečanje njihovega števila.

UKREP | 1.4.1

Krepitev regionalnega povezovanja in sodelovanja javnih stanovanjskih akterjev

Pomanjkanje kadra in strokovnega znanja za pripravo in izvedbo projektov sta težavi številnih občin, zlasti pa manjših. Velik del od 212 občin upravlja z majhnim fondom stanovanj, hkrati pa nimajo profesionalnih in specializiranih kadrov za delo z najemniki ali pa za razvoj stanovanjskih projektov. V okviru omejenih sredstev in kadra vzpostavitev takšnih struktur na ravni vsake občine niti ne bi bila smotrna. Kljub temu pa je regijsko sodelovanje na ravni razvoja stanovanjskih projektov redko in šibko. Med lokalnimi skupnostmi ni vzpostavljenega systemskega sodelovanja, kar vodi v razdrobljenost in neučinkovitost. V nekaterih regijah specializirani akterji sploh ne obstajajo, kar je posebej problematično za mestne občine. Pričakovanje, da bo državni akter (SSRS) naslovil vse potrebe je nerealno, zato je treba krepiti akterje na regionalnih in lokalnih ravneh, ki bodo samostojno razvijali stanovanjske projekte in upravljali s javnim najemnim stanovanjskim fondom. Lokalni akterji težko dostopajo do strokovne pomoči pri pripravi projektov in dokumentacije za evropska sredstva, prav tako ni vzpostavljenih mehanizmov za prenos dobrih praks med regijami.

Ukrep naslavlja raznolikost regionalnih potreb in neenakomerno razvitost stanovanjskih politik v lokalnih skupnostih. Zaradi majhnosti in razdrobljenosti občin problematika javnih najemnih stanovanj pogosto presega lokalno raven, mobilnost prebivalstva pa presega občinske meje. Zato je nujno oblikovanje pristopov, ki omogočajo usklajeno prostorsko načrtovanje, skupno rabo virov in racionalizacijo stroškov. Regijsko sodelovanje krepi usklajenost nacionalnih ciljev in lokalnih potreb ter omogoča boljše umeščanje stanovanjskih projektov v širši kontekst prometne in socialne infrastrukture.

Predvidene akcije

V prvem koraku se bo krepilo regijsko povezovanje akterjev pri razvoju in pripravi projektov. Ključen je predvsem vzpostavitev podpornih struktur, ki bi manjšim občinam svetovale pri pripravi in razvoju zemljišč ter projektne dokumentacije, podporna točka pa bi delovala tudi kot center povezovanja, sodelovanja ter pridobivanja dodatnih virov. Na ravni mestnih občin se bo spodbujalo in podpiralo vzpostavljanje stanovanjskih skladov, ki bi profesionalizirali upravljanje javnega najemnega stanovanjskega fonda. Spodbujalo se bo tudi vzpostavljanje medobčinskih skladov, ki bi združili enota manjših občin ter s tem vzpostavili premoženjske pogoje za osnovanje specializiranih ter profesionalnih organizacij. Takšen pristop bo povečal uspešnost črpanja evropskih sredstev, zmanjšal administrativne obremenitve ter prispeval k zmanjševanju razvojnih razlik med regijami. Posebna pozornost se bo namenjala tudi neprofitnim stanovanjskim organizacijam. Redno se bo spremljalo njihovo delovanje, izvajalo ustrezen nadzor ter nadgrajevalo regulatorni okvir, v katerem delujejo pravne osebe s tem statusom.

UKREP | 1.4.2

Krepitev vloge SSRS pri tehnični pomoči in razvoju gradnje javnih najemnih stanovanj

SSRS že danes podpira lokalne skupnosti in druge akterje pri razvoju projektov. Ta podpora je najbolj izrazita v okviru projektov soinvestitorstva, pri katerih SSRS sodeluje kot partner v projektu. Vendar ta vloga SSRS ni sistematično razvita ter podprta s stran ustanovitelja ter se ne izvaja sistematično. Danes mnogi akterji ne zmorejo samostojno razvijati projektov, kar omejuje doseganje ciljev na področju gradnje javnih najemnih stanovanj. Dodaten izziv predstavljajo tudi raznolike in neenotne prakse, ki zmanjšujejo možnost standardizacije s tem pa časovnih in finančnih optimizacij projektov. Javni stanovanjski akterji tudi ne nastopajo enotno pri podajanju predlogov glede regulatornih sprememb. Za potrebe krepitve znanj in enotnega pristopa se bo okrepilo delovanje SSRS na področju tehnične pomoči lokalnim skupnostim.

Krepitev vloge SSRS kot centra znanja in razvoja je ključna za profesionalizacijo in stabilnost javne najemne stanovanjske preskrbe. Ukrep bo omogočil vzpostavitev strukturiranega sistema prenosa znanja, strokovnih smernic in standardiziranega delovanja. Tako se bo povečala usposobljenost lokalnih in regionalnih stanovanjskih akterjev ter zmanjšala neenakost med občinami. Zagotovila se bo večja kakovost projektov gradnje in obnove ter učinkovitejša raba finančnih in prostorskih virov. SSRS bo kot vezni člen med državno in lokalno/regionalno ravno prispeval k hitrejši implementaciji nacionalnih strategij ter večji učinkovitosti in stabilnosti javne stanovanjske preskrbe.

Predvidene akcije

Za uresničitev ukrepa se predvideva vzpostavitev SSRS kot osrednjega centra znanja, razvoja in strokovne podpore. V okviru SSRS bo ustanovljena pisarna za pomoč drugim akterjem pri pripravi in izvedbi projektov gradnje ali obnove javnega stanovanjskega fonda. Strokovna pomoč bo namenjena manjšim akterjem, zlasti občinam, ki nimajo zadostnih kadrovskih in strokovnih zmogljivosti. SSRS bo krepil delovanje na področju standardizacije projektov in enotnega razvoja projektov vseh stanovanjskih akterjev. Imel bo ključno vlogo pri krepitvi digitalizacije procesov gradnje stavb in preučitvi možnosti kolektivnega nastopanja različnih akterjev na trgu. Deloval bo kot vezni člen med javnimi stanovanjskimi akterji in drugimi deležniki v procesu gradnje stanovanj. Sodeloval bo pri pripravi smernic in priporočil za deležnike v celotni verigi (glej tudi ukrep 1.5.2).

UKREP 1.4.3

Krepitev javnih stanovanjskih akterjev s povezovanjem, poenotenjem delovanja in prenosom znanj

Med ključnimi izzivi javnih stanovanjskih akterjev je pomanjkanje strukturiranega prenosa znanja ter izmenjave praks. Omejeno je tudi pridobivanje informacij in zgledov. Mnogi akterji se tako soočajo pomanjkanjem institucionalnega spomina, vse to pa vodi v ponavljanje napak, neučinkovitost in zamude pri postopkih. Povezovanje in sodelovanje med akterji je občasno ter ni sistematično podpirano s strani države. Posledično umanjka tudi strokovni dialog med javnimi stanovanjskimi akterji in državo pri uvajanju novih zakonodajnih in drugih regulatornih rešitev. Ministrstvo je v letu 2025 okrepilo informiranje javnih stanovanjskih akterjev glede zakonskih sprememb, vendar je ključno, da ta praksa postane redna oblika sodelovanja med državo in javnimi stanovanjskimi akterji.

Ukrep naslavlja potrebo po vzpostavitvi strokovnega dialoga in sistematičnem prenosu znanja. S tem se krepi razumevanje zakonskih in podzakonskih predpisov, posledično pa se povečuje prenos znanja in kakovost izvajanja predpisov. Redna usposabljanja, delavnice in mreženje omogočajo boljši prenos dobrih praks, predvsem pa krepi dialog med akterji ter s tem zagotavlja tudi njihovo skupno izražanje strokovnih stališč.

Predvidene akcije

Za uresničitev ukrepa se načrtuje vzpostavitev rednega sistema usposabljanj in strokovnih srečanj. Namen teh srečanj bo predstavitev dobrih praks, predstavitev novosti in krepitev povezovanja med javnimi stanovanjskimi akterji (glej tudi ukrep raziskave). Poseben poudarek bo na sprotne informiranju o pravnih, prostorskih in finančnih vsebinah ter vzpostavitvi kontaktnih točk za odgovore na posamezna vprašanja. V okviru enotnega sistema za objavo razpisov za oddajo javnih najemnih stanovanj (glej ukrep...) se bo oblikovala podpora stanovanjskim akterjem pri izvajanju le-teh. Vzpostavil se bo repozitorij ključnih dokumentov in praks, ki bo olajšal delovanje obstoječih akterjev in bo nudil podporo pri ustanavljanju novih. Spodbujala se bo krepitev veščin zaposlenih pri stanovanjskih akterjih prek izvajanja delavnic in izobraževanj. Dodatno se bo stremelo k močnejšemu povezovanju med stanovanjskimi akterji ter skupnem oblikovanju strokovnih stališč do vprašanj, ki se dotikajo njihovega dela. Posebna pozornost bo namenjena tudi praksam javnega naročanja in iskanju bolj učinkovitih modelov njegovega izvajanja.

UKREP | 1.4.4

Oblikovanje in razvoj različnih načinov zagotavljanja javnih najemnih stanovanj

Pri zagotavljanju javnega najemnega stanovanjskega fonda se pogosto osredotoča le na novogradnjo, medtem ko so druge možnosti, kot so nakupi novih stanovanj, rentni odkup, rekonstrukcija objektov drugih namembnosti, odkup in prenova starejših stanovanj in druge oblike redkeje uporabljeni. Določeni načini (npr. rentni odkup), ki tvorijo vez med javnimi najemnimi oskrbovanimi stanovanji in zagotavljanjem novega fonda, so podvrženi negativni percepciji s strani javnosti in se niso izkazali za uspešne. Dodaten izziv predstavlja tudi sodelovanjem med SSRS in drugimi javnimi stanovanjskimi akterji.

Hitrejše in učinkovitejše zagotavljanje javnih najemnih stanovanj zahteva kombinacijo različnih pristopov, ki vključujejo gradnjo, nakup, prenovo obstoječih objektov ter uvedbo novih modelov, kot je rentni odkup. V nekaterih okoljih je prenova obstoječih stavb ali aktivacija praznih stanovanj racionalnejša od novogradnje, saj omogoča hitrejšo realizacijo, učinkovitejšo rabo sredstev in trajnostno rabo prostora. Krepitev prakse podeljevanja pooblastil za stanovanja v lasti SSRS občinam ali drugim akterjem predstavlja pomemben korak k učinkovitejšemu upravljanju javnega najemnega stanovanjskega fonda na lokalni ravni. Ukrep omogoča jasnejšo razmejitev vlog: SSRS se osredotoča na gradnjo in razvoj fonda, medtem ko občine in lokalni stanovanjski skladi prevzamejo vlogo najemodajalca, kar jim daje možnost prilagajanja razpisov in dodeljevanja stanovanj lokalnim demografskim in socialnim potrebam.

Predvidene akcije

Pripravile se bodo smernice in spodbujalo različne načine pridobivanja novih javnih najemnih stanovanj. Poseben poudarek bo namenjen razvoju mehanizma rentnega odkupa, katerega se bo sistematiziralo in oblikovalo v zaupanja vreden program. Krepila se bo praksa nakupa stanovanj na trgu, ki bo povezana z izvajanjem zemljiških ukrepov (ukrep 1.3.3.), predvsem v območjih pomanjkanja stanovanj. Dodatna pozornost bo namenjena sistemu podeljevanja pooblastil za stanovanja v lasti SSRS, ki se ga bo nadgrajevalo na način krepitve vloge lokalnih skupnosti pri upravljanju objektov.

Ekonomsko učinkovita,
kakovostna in
trajnostno naravnana
gradnja

Ukrep 1.5.1

Krepitev povezav in sodelovanja v
celotni verigi zagotavljanja stanovanj

Ukrep 1.5.2

Vlaganja v inovacije in usposobljenost
zaposlenih

Ukrep 1.5.3

Zagotavljanje stanovanj v skladu z
načeli trajnostnega prehoda

Ukrep 1.5.4

Izvajanje inovativnih projektov, ki poleg
stanovanjskih zasledujejo tudi druge
cilje

Gradnja večjega števila stanovanj ponuja veliko priložnost za dvig kakovosti in produktivnosti v gradbeni panogi ter v celotni verigi razvoja projektov. Stabilno, dolgoročno in predvidljivo povpraševanje s strani javnih stanovanjskih akterjev omogoča specializacijo posameznih akterjev, vlaganje v inovacije, gradnjo stabilnih odnosov ter tudi optimizacijo poslovanja tako na ravni stanovanjskih akterjev kot izvajalcev. Vse to pa so elementi dvigovanja produktivnosti v panogi, ki se ne sooča samo z nizko produktivnostjo, ampak še nižjo rastjo produktivnosti in nizkimi vlaganji v razvoj. Dodatno priložnost predstavlja tudi gradnja verig vrednosti, ki povezuje investitorje, projektante, izvajalce, ponudnike gradbenega materiala in elementov, na daljši rok pa omogoča vzpostavitev tudi nacionalne verige vrednosti ter razvoj novih metod gradnje ter vključevanja novih materialov (npr. lesa). Sistematičen razvoj gradnje javnih najemnih stanovanj in okrepljeno pridobivanje novih virov pa omogoča tudi razvoj pilotnih projektov, ki poleg stanovanjskih zasledujejo tudi druge cilje. Pri tem pa bo treba posebno pozornost nameniti ravnotežju med drugimi cilji ter učinkovitim in ekonomsko racionalnim izvajanjem projektov. Za uresničevanje teh ciljev bo potrebno okrepljen dialog in sodelovanje med stroko, deležniki v gradbeni verigi in javnimi stanovanjskimi akterji.

UKREP | 1.5.1

Krepitev povezav in sodelovanja v celotni verigi zagotavljanja stanovanj

Ključni pogoj za izboljšanje učinkovitosti sektorja je krepitev povezav med deležniki v celotni verigi. Povezave med javnimi stanovanjskimi akterji, gradbeno verigo in stroko je šibko, predvsem pa ni sistematično. Enako velja za povezave z izobraževalnimi in raziskovalnimi institucijami ter strokovnimi združenji. Specifike javnega stanovanjskega sektorja zato pogosto niso prepoznane, kar otežuje sodelovanje med različnimi deležniki. Razpršenost akterjev vodi v odsotnost celostnega pogleda in otežuje oblikovanje celostne verige vrednosti ter razvoja in prenosa novih praks.

Vzpostavitev tesnejših povezav med gradbeno industrijo, projektanti, arhitekti in inženirji je ključna za pospešitev prenosa znanja, uvajanje sodobnih praks ter krepitev inovacij v gradnji večstanovanjskih stavb. Ukrep bo omogočil boljše sodelovanje med deležniki, kar bo spodbudilo razvoj novih rešitev, povečalo učinkovitost načrtovanja in izvedbe ter zagotovilo večjo uporabo naprednih tehnologij. S tem se bo izboljšala kakovost projektov zagotavljanja javnega najemnega stanovanjskega fonda ter povečala trajnost in funkcionalnost objektov. Z ukrepom se bo okrepila konkurenčnost slovenskega gradbenega sektorja predvsem na področju gradnje javnega najemnega stanovanjskega fonda.

Predvidene akcije

Ukrep predvideva vzpostavitev strukturiranega sodelovanja med javnimi stanovanjskimi akterji, ključnimi resorji in deležniki v verigi gradnje stanovanj. Oblikovana bo strokovna posvetovalna skupina, ki bo vključevala ključne deležnike na področju gradnje stanovanja. Ta bo pripravila pregled stanja ter bo pripravila predloge ter priporočila. Organizirana bodo redna letna tematska srečanja stanovanjskih akterjev, ključnih strokovnih združenj in predstavnikov industrije z namenom delitve dobrih praks, povezovanjem in oblikovanjem rešitev. Krepile se bodo povezave z izobraževalnimi institucijami. Spodbujalo se bo oblikovanje dolgoročnih partnerstev, ki jih bo omogočilo stabilno in predvidljivo vlaganje v javna najemna stanovanja.

UKREP | 1.5.2

Vlaganja v inovacije in usposobljenost zaposlenih

Gradbena panoga ima eno najnižjih stopenj rasti produktivnosti med vsemi panogami, hkrati pa izkazuje eno nižjih stopenj dodane vrednosti na zaposlenega. Dodatno težavo predstavlja tudi pomanjkanje usposobljenega kadra ter nizko vlaganje v razvoj, kar je posledica nestanovitnega povpraševanja po gradbenih storitvah. Tudi na ravni javnih naročnikov so znanja omejena, medtem ko so pričakovanja do izvajalcev nizka. To vodi v šibak razvoj celotne verige ter nizko stopnjo uvajanja inovacij, ki bi lahko privedle tako do bolj učinkovite gradnje, kakor do okrepljenega sodelovanja med različnimi deležniki.

Ključnega pomena bo uporaba stabilnega, predvidljivega in širokega povpraševanja stanovanjskih akterjev po gradbenih in projektantskih storitvah za uvajanja novih načinov dela v celotni verigi. Stabilno povpraševanje bo omogočilo specializacijo industrije, s tem pa vlaganje v kadre in tehnologije. S standardizacijo projektov in kakovostnim javnim naročanjem se bo odprla možnost osnovanja lokalne industrije gradbenih materialov. Krepitev modularne gradnje bi lahko okrepila učinkovitost izvajanja projektov. Dodatne priložnosti se kažejo tudi na področju digitalizacije tako na ravni naročnikov kot projektantov ter izvajalcev gradnje. S krepitvijo stanovanjskih akterjev se bodo izboljšali tudi postopki javnega naročanja ter zagotavljanje stroškovne učinkovitosti projektov.

Predvidene akcije

Ukrep je povezan z aktivnostmi ukrepa 1.5.1, saj bodo konkretni koraki temeljili na priporočilih strokovne skupine. Skupaj z ministrstvom pristojnim za gospodarstvo ter ministrstvom pristojnim za izobraževanje se bo spodbujali prekvalifikacije zaposlenih in pridobivanje novih veščin, hkrati pa poskrbelo za razvoj primernega kadra. Spodbujalo se bo digitalizacijo procesov z uvajanjem BIM v procese javnega naročanja stanovanj ter usposabljanje javnih naročnikov. Ukrep je povezan tudi z ukrepi na področju standardizacije gradnje javnih najemnih stanovanj, ki bo omogočilo optimizacijo procesov gradnje in razvoj industrije gradbenih elementov.

UKREP | 1.5.3

Zagotavljanje stanovanj v skladu z načeli trajnostnega prehoda

Spremembe na področju rabe in gradnje stanovanj predstavljajo enega pomembnih elementov pri uresničevanju ciljev na področju trajnostnega prehoda. Bivanje ima pomemben vpliv na izpuste toplogrednih plinov tako na ravni porabe energije za ogrevanje in hlajenje kakor tudi z vidika povezav z oblikami mobilnosti. Današnja razpršena gradnja ne spodbuja rabe trajnostnih oblik mobilnosti, hkrati pa stavbe pogosto ne omogočajo učinkovite rabe energije. Novogradnje, ki izpolnjujejo visoke energetske standarde pa so po drugi strani obremenjene z visokimi zahtevami na področju trajnostnih ciljev, kar otežuje njihovo izvajanje ter hkrati draži posamezne projekte, s čimer ogroža dostopnost najemnin.

V okviru ukrepa se bo okrepilo povezave med trajnostnimi politikami in zagotavljanem javnih najemnih stanovanj, pri čemer pa se bo posebno pozornost namenjala uravnoteženemu upoštevanju načel stroškovne učinkovitosti in energetske učinkovitosti. Za doseganje obeh ciljev se bo pridobilo dodatne vire tudi s področja trajnostnih politik, saj gradnja javnih najemnih stanovanj prispeva k podnebnim ciljem. Pri snovanju projektov se bo posebna pozornost namenjala dostopu do trajnostnih oblik mobilnosti, kar se bo omogočalo s primernim umeščanjem projektov v regijska središča (glej ukrep...) in razmisleki o zagotavljanju parkirnih mest. Spodbujalo se bo tudi razvoj na področju gradnje s trajnostnimi materiali (primarno z lesom), pri čemer bo treba zagotoviti izvedljivost projektov. Javna najemna stanovanja lahko pomembno prispevajo tudi k ciljem na področju zagotavljanja trajnostne energije, saj omogočajo umeščanje dodatnih virov obnovljivih virov energije. Pomembno vlogo bo imelo tudi prilagajanje podnebnim spremembam, predvsem naslavljanje vročinskih valov s primernim zagotavljanjem ozelenitve. Aktivno se bo pristopilo k pridobivanju dodatnih virov za uresničevanje teh aktivnosti ter oblikovanjem sistematičnih povezav med stanovanjskimi akterji in viri kot so Podnebni sklad, Social Climate Fund in sredstvi v okviru Novi Evropski Bauhaus.

Predvidene akcije

Preučil se bo doprinos gradnje javnih najemnih stanovanj na primernih lokacijah in z višjo energetske učinkovitostjo k podnebnim ciljem. Pristopilo se bo k iskanju primerne ravnotežja med visokimi cilji na področju podnebnih politik ter stroški in predvsem izvedljivostjo projektov. Pri snovanju novih projektov se bo spodbujalo manjšanje števila parkirišč in uvajanja mobilnostnih načrtov, hkrati pa se bo preučilo in prilagodilo parkirne normative. Podpiralo se bo projekte lesene gradnje oz gradnje z višjim deležem lesa, s čimer se bo omogočilo razvoj na področju lesenih večstanovanjskih stavb ter bolj ambicioznega uvajanja v prihodnje. Izveden bo pilotni projekt gradnje lesene večstanovanjske stavbe, namenjene javnemu najemnemu stanovanjskemu fondu, s ciljem dokončati vsaj eno tovrstno stavbo kot referenčni primer dobre prakse. Preučilo se bo različne modele umeščanja OVE na strehe objektov z javnimi najemnimi stanovanji ter pristopilo k njihovi namestitvi na objekte, ki so že pripravljeni. Ta aktivnost se bo primerno izvajala v okviru energetskih skupnosti. V projektih javne gradnje se bo spodbujalo uvajanje primerne stopnje ozelenitve ter pristopilo k ozelenitvi že obstoječih projektov. Za uresničevanje teh ciljev se bo pridobilo dodatne vire.

UKREP | 1.5.4

Izvajanje inovativnih projektov, ki poleg stanovanjskih zasledujejo tudi druge cilje

Z vidika kakovostne rabe prostora in zasledovanja načel krožne rabe prostora bo treba v prihodnje pozornost nameniti tudi aktivaciji degradiranih območij ter že pozidanih površin. Gradnja na prostih zemljiščih je enostavnejša in cenejša, vendar se bo na srednji rok nabor zemljišč manjšal, saj bo potrebno zaščititi prosta zemljišča za druge rabe (ozelenitev, kmetijstvo in podobno). Neizkoriščena degradirana območja in prazne nepremičnine predstavljajo velik družben strošek, saj vodijo v neracionalno rabo prostora. Vendar pa aktivacija teh zemljišč in nepremičnin prinaša raznolike izzive in viša stroške zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Projekti aktivacije degradiranih območij in rekonstrukcije obstoječih objektov so praviloma znatno dražji od novogradenj, hkrati pa je izvedba veliko bolj kompleksna zaradi neurejenih lastniških razmerij, oteženega dostopa do infrastrukture ter dodatnih zahtev.

Ker pa imajo ti projekti širše družbene učinke, jih je treba spodbujati in razvijati ter zagotoviti izvedbene in finančne pogoje za njihovo realizacijo. Takšen tip projektov so obnove starejših stanovanj in rekonstrukcije objektov drugih namembnosti. Ti že zgrajeni objekti predstavljajo pomembne potencial v prostoru, a je njihova pretvorba v stanovanj pogosto zapletene ter dražja. Zagotavljanje stanovanj v teh objektih je povezano z izzivi na področju potresne varnosti, zagotavljanja primerne infrastrukture in vprašanji, povezanimi z varovanjem kulturne dediščine. Ti projekti so pogosto povezan in predstavljajo tudi potencial za oživitev mestnih središč. Kljub višjim začetnim vložkom lahko zagotavljanje javnih najemnih stanovanj v mestnih središčih pomembno prispeva k razvoju krajev in njihovi revitalizaciji ob hkratnem preprečevanju pojava gentrifikacije. Tretja oblika pa je aktivacija degradiranih območij.

Predvidene akcije

V okviru zagotavljanja javnih najemnih stanovanj se bo spodbujalo njihovo zagotavljanje v obliki rekonstrukcij, prenov starejših praznih stanovanj, oživljanja mestnih središč in gradnje na degradiranih območij. Za izvajanje rekonstrukcij in prenov se bo pripravilo smernice in strokovna priporočila, ki bodo izvajalcem olajšali izvedbo zahtevnih projektov. Preučilo in po potrebi prilagodilo se bo smernice na področju varovanja kulturne dediščine. Posebno pozornost se bo namenilo oživljanju mestnih središč in aktivaciji praznega fonda v javni lasti ter zagotavljanju dodatnih enot. Za uresničevanje teh projektov se bo zagotovilo dodatna sredstva in spodbude, ki bodo krili dodatne stroške teh projektov. Hkrati se bo zagotovilo sodelovanje različnih resorjev in politik pri oživljanju mestnih središč, saj stanovanja predstavljajo zgolj enega izmed elementov revitalizacije. Pristopilo se bo k aktivaciji degradiranih območij, pri čemer se bo podprlo izvajanje pilotnih projektov ter za njihovo realizacijo oblikovalo smiselne konzorcije partnerjev ter pridobilo dodatna projektna sredstva. Pri aktivaciji teh območij se bo spodbujalo mešano rabo prostora, kar bo pomenilo potrebo po sodelovanju različnih deležnikov.

Najemnikom prijazen javni najemni sektor

Ukrep 1.6.1

Izboljšati dostop do informacij o javnih najemnih stanovanjih

Ukrep 1.6.2

Okrepiti digitalizacijo postopkov preverjanja upravičenosti do javnih najemnih stanovanj

Ukrep 1.6.3

Uvedba predstavnika najemnikov pri stanovanjskih akterjih ter oblikovanje sveta lastnikov in najemnikov na ravni države

Ukrep 1.6.4

Oblikovanje prakse skupnostnega bivanja v sklopu javnega najema

Ukrep 1.6.5

Zagotavljanje podpore ranljivim skupinam, ki bivajo v javnih najemnih stanovanjih

Ukrep 1.6.6

Odzivnost sistema na spreminjajoče se potrebe ranljivih skupin

Osnovni namen javnih najemnih stanovanj je zagotavljanje kakovostnega in dostopnega bivanja za najemnike. To vključuje tako učinkovit dostop do informacij o javnih najemnih stanovanjih, hitre in učinkovite postopke dodeljevanja ter vključenost v upravljanje s fondom. Ključno je zagotoviti tudi odzivnost na potrebe najemnikov, posebno ranljivih skupin, pri čemer pa je treba ustrezno usposobiti ter podpreti stanovanjske akterje. V okviru aktivnosti se bo pristopilo k digitalizaciji postopkov preverjanja upravičenosti, krepila se bo informiranost o dostopu do javnih najemnih stanovanj, primarno z enotnim mestom za objavo razpisov. Za boljšo participacijo pri upravljanju bodo uvedeni predstavniki najemnikov in stanovanjski sveti. Oblikovane bodo tudi smernice za spodbujanje skupnostnega bivanja, ki bodo omogočile razvoj različnih oblik sobivanja, s ciljem izboljšanja socialne povezanosti in zmanjšanja socialne izključenosti. Posebno pozornost se bo namenilo tudi ranljivimi skupinam ter okrepilo sodelovanje različnih akterjev pri odzivanju na njihove potrebe. Javna najemna stanovanja morejo poleg dostopa do stanovanj zagotoviti tudi celovito podporo za preprečevanje socialne izključenosti in brezdomstva. Trenutno so podporne storitve razpršene med različnimi organi in resorji, kar otežuje celostno obravnavo ranljivih skupin oziroma posameznikov. Ukrep vključuje oblikovanje sistemskih rešitev, ki bodo omogočile prilagoditev podpore posamezniku.

UKREP | 1.6.1

Izboljšati dostop do informacij o javnih najemnih stanovanjih

Upravičenci do javnih najemnih stanovanj pogosto niso ustrezno informirani o možnostih kandidiranja in pogojih za dostop do teh stanovanj. Med najpogostejšimi napačnimi prepričanji je domneva, da posamezniki niso upravičeni do javnega najemnega stanovanjskega fonda (tudi do na stanovanj na listi B). Poleg tega je zaznana slaba informiranost o odprtih javnih razpisih, pogojih najema in postopkih prijave. Prenizka je tudi informiranost o javnih najemnih oskrbovanih stanovanjih in o njihovih specifikah, kar zmanjšuje interes potencialnih upravičencev in udeležbo v razpisnih postopkih. Dodatno težavo povzroča tudi neenotna praksa objave razpisov ter njihova razpršenost med različnimi mesti objave.

Informiranosti o možnosti dostopa do javnega najemnega stanovanjskega fonda je ključna za izboljšanje njegove dostopnosti, natančnejša pa bo tudi ocena potrebe po javnem najemnem stanovanjskem fondu. Z zagotavljanjem enostavnega dostopa do informacij o javnih razpisih, pogojih najema ter posebnostih oskrbovanih stanovanj se krepi transparentnost sistema in zmanjšuje tveganje napačnih interpretacij med prebivalci. Večja informiranost neposredno prispeva k večjemu interesu za javna najemna stanovanja, kar je pomembno za reševanje stanovanjskih potreb gospodinjstev, ki doslej te možnosti niso upoštevala. Ukrep je pomemben tudi za spodbujanje učinkovite stanovanjske mobilnosti z razmislekom o širjenju prakse prijave na posamezno enoto ne glede na kraj stalnega prebivališča.

Predvidene akcije

Ukrep predvideva vzpostavitev enotne digitalne platforme, ki bo omogočala spremljanje vseh javnih razpisov za javna najemna stanovanja javni najemni stanovanjski fond ter elektronsko prijavo prosilcev. Zasnovana bo uporabniku prijazno, z možnostjo filtriranja podatkov glede na lokacijo, tip stanovanja in pogoje upravičenosti. Poleg tega bo vzpostavljena standardizacija vsebine razpisov ter digitalna komunikacija med prosilci in najemodajalci, kar bo povečalo transparentnost in učinkovitost celotnega procesa. Hkrati se bo upravičence na različne načine obveščalo o možnostih dostopa do javnih najemnih stanovanj.

UKREP | 1.6.2

Okrepiti digitalizacijo postopkov preverjanja upravičenosti do javnih najemnih stanovanj

Zaradi odsotnosti enotnega sistema ni pregleda nad aktualnimi in preteklimi razpisi, kar zmanjšuje transparentnost in učinkovitost postopkov oddaje stanovanj iz javnega najemnega stanovanjskega fonda. Postopki prijave so časovno zamudni, preverjanje upravičenosti pa poteka na neučinkovite načine, kar vodi v dolgotrajne postopke oddaje in neenotno prakso med stanovanjskimi akterji. Trenuten način preverjanja upravičenosti tudi otežuje prilagoditve izvedbe razpisov.

Vzpostavitev enotne digitalne platforme bo zagotovila centraliziran dostop do vseh informacij o javnih razpisih, kar bo povečalo preglednost, poenostavilo prijavi proces in zmanjšalo administrativne ovire. Digitalizacija postopkov preverjanja upravičenosti bo omogočila avtomatizirano preverjanje pogojev na podlagi integracije z obstoječimi evidencami, kar bo bistveno skrajšalo čas obravnave vlog in poenotilo kriterije med različnimi akterji. Ukrep bo prispeval k večji pravičnosti, hitrejši dodelitvi stanovanj ter učinkovitejši izrabi javnega najemnega stanovanjskega fonda, kar bo zmanjšalo pojav praznih stanovanj.

Predvidene akcije

Ukrep predvideva vzpostavitev enotne digitalne platforme, ki bo omogočala spremljanje vseh javnih razpisov za javni najemni stanovanjski fond ter elektronsko prijavo prosilcev. Platforma bo vključevala javni portal za pregled razpisov in oddajo prijav ter upravno aplikacijo za vnos, urejanje in obdelavo prijav. Zagotovljena bo pravna podlaga za obvezno digitalno vodenje razpisnih postopkov, vključno z avtomatiziranim preverjanjem pogojev. Sistem bo integriran z obstoječimi evidencami, kar bo omogočilo poenotenje postopkov in zmanjšanje administrativnih bremen. Poleg tega bo vzpostavljena standardizacija vsebine razpisov ter digitalna komunikacija med prosilci in najemodajalci, kar bo povečalo transparentnost in učinkovitost celotnega procesa. Enotno spremljanje in izvajanje bo omogočalo tudi bolj ažurno preverjanje čakalnih list, možnosti uspeha na razpisu za različne ciljne skupine ter posledično prilagajanje regulatornega okvira v skladu s cilji stanovanjske politike.

UKREP 1.6.3

Uvedba predstavnika najemnikov pri javnih stanovanjskih akterjih ter oblikovanje sveta lastnikov in najemnikov na ravni države

Trenutno je angažiranost najemnikov pri odločanju o upravljanju stanovanjskega fonda izjemno nizka, kar vodi v odsotnost njihovega vpliva na ključne odločitve, ki neposredno vplivajo na kakovost bivanja. Upravniki in lastniki pogosto ne sledijo potrebam in željam najemnikov, kar povzroča nezadostno prilagajanje upravljanja dejanskim razmeram v javnem najemnem stanovanjskem fondu. Poleg tega je zaznana odsotnost zavedanja najemnikov o skupnem imetju, kar zmanjšuje njihovo odgovornost za vzdrževanje in urejenost skupnih prostorov. Komunikacija med najemniki in javnimi stanovanjskimi akterji tudi ni strukturirana in urejena. Ravno tako tudi ne obstaja strukturiran dialog med najemniki, lastniki in zakonodajalcem, ki bi izboljšal sodelovanje ter iskanje primernih rešitev.

Uvedba predstavnikov najemnikov in oblikovanje stanovanjskih svetov bo omogočila večjo participacijo najemnikov pri upravljanju javnega najemnega stanovanjskega fonda, hkrati pa se bo strukturiral dialog med javnimi stanovanjskimi akterji in njihovimi najemniki. S tem se bo okrepilo zavedanje o skupnem imetju, povečala odgovornost najemnikov ter izboljšala kakovost bivanja. Aktivno vključevanje najemnikov v proces odločanja bo prispevalo k večjemu sodelovanju in s tem k bolj kakovostnim rešitvam.

Predvidene akcije

Za uresničitev ukrepa bo omogočena sistemska vzpostavitev svetov najemnikov pri javnih stanovanjskih akterjih, ki imajo v lasti več kot 50 najemnih stanovanj. Sveti bodo delovali kot posvetovalna telesa z določenimi pristojnostmi pri upravljanju, zlasti v primerih, ko so v stavbi izključno javni najemniki. V odnosu do stanovanjskega akterja bo deloval kot predstavnik najemnikov, kar pomeni, da bo organiziral in filtriral pobude ter s stanovanjskimi akterji vodil strukturiran dialog. Za učinkovito delovanje svetov bo potrebna sprememba predpisov, ki bo opredelila njihovo vlogo, pristojnosti in obveznosti. Na ravni države bo vzpostavljen svet stanovanjskih akterjev in najemnikov, v okviru katerega bo potekala strukturirana razprava o delovanju sistema ter njegovih izboljšavah.

UKREP | 1.6.4

Oblikovanje prakse skupnostnega bivanja v sklopu javnega najema

Skupnostno bivanje je praksa, ki lahko pomembno vpliva na kakovost življenja posameznikov, kar ponazarjajo primeri iz tujine. Vendar pa je praksa v Sloveniji slabo razvita za njeno uresničevanje pa obstajajo tudi različne praktične in izvedbene ovire. Pomanjkanje prakse na področju oblikovanja prostorov otežuje pripravo projektov. Dodeljevanje javnih najemnih stanovanj ni prilagojeno oddaji za skupnostno bivanje, prav tako manjkajo tudi smernice za vzpostavitev skupnostnih oblik bivanja. Skupnostni programi so raznoliki, vendar pogosto ne zaživijo zaradi odsotnosti podpore, ki bi skrbel za organizacijo dejavnosti in povezovanje stanovalcev. Podobni izzivi se pojavljajo tudi pri rabi skupnostnih prostorov.

Ukrep je usmerjen v odpravo pomanjkanja sistemskih rešitev za skupnostno bivanje v javnem najemnem sektorju. Na najbolj osnovni ravni se bo spodbujalo aktivno rabo skupnih prostorov v stavbah ter sodelovanje najemnikov pri njihovi uporabi. Pri bolj ambicioznih projektih, pa se bo vzpostavilo skupnostne oblike bivanja. Trenutno ni enotnih smernic za načrtovanje objektov, ki vključujejo skupne prostore in omogočajo različne oblike sobivanja, kar vodi v neizkoriščen potencial za socialno povezovanje in podporo ranljivim skupinam. Oblikovanje smernic bo zagotovilo prostorsko in organizacijsko podlago za razvoj skupnostnih projektov, ki bodo spodbujali medgeneracijsko povezovanje, zmanjšali socialno izolacijo ter povečali kakovost bivanja.

Predvidene akcije

Spodbujalo se bo gradnjo in aktivno rabo skupnostnih prostorov v stavbah ter sodelovanje najemnikov pri njihovem upravljanju. Oblikovalo se bo priporočila in smernice za njihovo oživitve ter predloge protokolov upravljanja. Preučilo se bo obstoječ regulatorni okvir ter oblikovalo prilagoditve, ki bodo omogočile razvoj prakse skupnostnega bivanja. Spodbudilo se bo razvoj pilotnih projektov, ki bodo omogočili razvoj prakse in prilagajanje regulatornega okvira. Na podlagi primerov se bo oblikovalo priporočila za načrtovanje prostorov in smernice za vzpostavitev skupnostnih programov ter vloga koordinatorske, ki bo ključna za delovanje skupnosti. Predvidena je tudi evalvacija obstoječih projektov, kot je »Skupnost za mlade Gerbičeva«, ter izvedba pilotnega projekta medgeneracijske sobivanske skupnosti. Ukrep bo vključeval ozaveščanje, informiranje in usposabljanje o sobivanju.

UKREP | 1.6.5

Zagotavljanje podpore ranljivim skupinam, ki bivajo v javnih najemnih stanovanjih

Javni najemni stanovanjski fond je večkrat namenjen ranljivim skupinam, ki se pogosto soočajo z večplastnimi (intersekcijskimi) težavami na različnih področjih hkrati. Poleg stanovanja, ki je pogoj za dostojno bivanje, potrebujejo podporo, ki vključuje socialne, zdravstvene in ekonomske vidike. Čeprav že danes obstaja veliko socialnovarstvenih programov, ki podpirajo najemnike, pa so ti programi razpršeni in občasno tudi neustrezno oblikovani. Težavo predstavlja tudi neusklajeno delovanje in pomanjkanje strukturirane komunikacije med javnimi stanovanjskimi akterji ter izvajalci socialnovarstvenih programov in centri za socialno delo. Za določene skupine, ki potrebujejo specializirane programe, le-ti tudi niso vzpostavljeni na ustrezen način. To pogosto vodi v situacijo, ko v javnem najemnem stanovanjskem fondu bivajo najemniki brez ustrezne podpore, kar polaga preveliko breme na javne stanovanjske akterje. Izziv predstavlja tudi pomanjkanje dodatnih enot za krizno nastanitev, ki bi naslavljal najbolj akutne stanovanjske stiske.

Ukrep je usmerjen v odpravo pomanjkanja sistemskih rešitev za skupnostno bivanje v javnem najemnem sektorju. Na najbolj osnovni ravni se bo spodbujalo aktivno rabo skupnih prostorov v stavbah ter sodelovanje najemnikov pri njihovi uporabi. Pri bolj ambicioznih projektih, pa se bo vzpostavilo skupnostne oblike bivanja. Trenutno ni enotnih smernic za načrtovanje objektov, ki vključujejo skupne prostore in omogočajo različne oblike sobivanja, kar vodi v neizkoriščen potencial za socialno povezovanje in podporo ranljivim skupinam. Oblikovanje smernic bo zagotovilo prostorsko in organizacijsko podlago za razvoj skupnostnih projektov, ki bodo spodbujali medgeneracijsko povezovanje, zmanjšali socialno izolacijo ter povečali kakovost bivanja.

Predvidene akcije

Izvedena bo evalvacija obstoječih programov ter oblikovanje novih projektov za naslavljanje stanovanjskih potreb ranljivih skupin. Na ravni države se bo izvajal sistematični dialog med centri za socialno delo, javnimi stanovanjskimi akterji in pristojnimi ministrstvi, hkrati pa se bo uvedla tudi regionalna koordinacija za naslavljanje konkretnih primerov. Okrepilo se bo izvajanje programov za preprečevanje deložacij, da bodo delovali po celotni državi. Povečalo se bo zagotavljanje bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb ter zagotovilo njihovo začasnost s preходом uporabnikov v bolj trajne nastanitve. Za naslavljanje brezdomstva se bo pilotno izvedel projekt »Najprej stanovanje« (Housing First), ki se ga bo v času izvajanja NSP razvilo v sistematično prakso. Po potrebi bodo oblikovani multidisciplinarni timi za zagotavljanje pomoči posameznikom, ob tem pa bo vzpostavljeno medsektorsko povezovanje znotraj medresorskih delovnih skupin. Ukrep vključuje razvoj individualnih paketov storitev, prilagoditev zakonskih okvirov za nove vrste najemnih stanovanj ter vzpostavitev financiranja za izvajanje podpornih programov v sodelovanju z nevladnimi organizacijami. Okrepilo se bo tudi sodelovanje med podnebnimi in stanovanjskimi politikami pri naslavljanju energetske revščine ranljivih gospodinjstev v javnih najemnih stanovanjih.

Odzivnost sistema na spreminjajoče se potrebe ranljivih skupin

Struktura in potrebe ranljivih skupin se spreminjajo glede na spreminjajoče se družbene razmere. Te potrebe so tudi lokalno specifične ter se razlikujejo med regijami. Sistem javnega najemnega stanovanjskega fonda pogosto ni dovolj odziven na te spremembe ter se premalo prilagaja lokalnim potrebam. Pogoja kot sta popolna poslovna sposobnost in državljanstvo Republike Slovenije, dodatno omejujeta dostopnost stanovanj za pomemben del prebivalcev. Preverjanje pripadnosti ranljivim skupinam je zapleteno, kar upočasnjuje postopke. Ob tem se pojavlja tveganje, da prevelik delež stanovanj, namenjen določenim skupinam, vodi v njihovo izolacijo in otežuje socialno mobilnost. Poleg obstoječih skupin se lahko pojavijo nove ranljive skupine, povezane z lokalnimi in globalnimi razmerami, kar zahteva prožen in prilagodljiv sistem.

Stanovanjske potrebe se dinamično spreminjajo zaradi demografskih trendov, socialnih razmer in migracijskih tokov, zato mora biti javni najemni stanovanjski fond zasnovan kot prilagodljiv mehanizem, ki se odziva na te spremembe. Spremembe zakonodaje v letu 2025 so v sistem dodeljevanja javnih najemnih stanovanj vnesla večjo mero odzivnosti na specifične potrebe lokalnih skupnosti, zato bo ključno spremljati, na kakšen način bodo nove možnosti naslavljalte potrebe družbenih skupin. Poseben izziv predstavlja vključevanje tujih delavcev, ki ob pridobljenem dovoljenju za prebivanje in delo v Republiki Sloveniji nimajo dostopa do javnega najemnega stanovanjskega fonda. Ob krepitvi fonda bo nujen razmislek o spremembi pogojev dodeljevanja, ob hkratnem zagotavljanju, da javna najemna stanovanja ostanejo namenjena trajnemu reševanju stanovanjskega vprašanja. Prilagodljivost sistema mora vključevati tudi odziv na nastanek novih ranljivih skupin ter oblikovanje sosesk z mešano socialno strukturo, kar zmanjšuje segregacijo in spodbuja vključevanje. Ukrep bo omogočil bolj prožno stanovanjsko politiko, ki podpira demografske in gospodarske cilje države.

Predvidene akcije

Izvedena bo celovita analiza javnih razpisov ciljno glede potreb ranljivih skupin, na podlagi katere se bodo prilagodili razpisni pogoji in prednostne kategorije. V primerih, kjer prilagoditev ni mogoča zaradi veljavne zakonodaje, se bo pripravila pobuda za spremembo predpisov. Preučila se bo možnost ukinitve pogoja popolne poslovne sposobnosti za pridobitev javnega najemnega stanovanja, ob hkratnem zagotavljanju učinkovite socialnovarstvene podpore. Prav tako bo analizirana možnost ukinitve pogoja državljanstva Republike Slovenije za dostop do fonda, z namenom vključevanja tujih državljanov z dovoljenjem za prebivanje in delo oz. se bo iskalo druge rešitve v sodelovanju z ministrstvom pristojnim za gospodarstvo. Poleg tega se bo preučila vzpostavitev regijsko-specifičnih obveznih prednostnih kategorij prosilcev, kar bo omogočilo bolj ciljno in pravično dodeljevanje stanovanj.

1.7 | AKTIVNOST

Oblikovanje in izvajanje sistema dostopnih stanovanj

Ukrep 1.7.1

Opredelitev in vzpostavitev sistema dostopnih stanovanj

Ukrep 1.7.2

Razvoj stanovanjskih zadrug

Spodbujanje vključevanja dodatnih akterjev v zagotavljanje netržnih stanovanj je ključno za povečanje ponudbe cenovno dostopnih najemnih enot v Sloveniji. Trenutno primanjkuje jasnih definicij in regulativnih okvirov, ki bi omogočili dodatnim investitorjem, učinkovito vključitev v ta segment trga. Nov tip stanovanj t.i. dostopna stanovanja bo razširil število akterjev na področju netržnih enot, povečal število enot in omogočil dostop do teh enot širšemu naboru gospodinjstev. S spremembami politik na ravni EU bo mogoče v prihodnje podpirati in razvijati ta sektor, ki temelji na sodelovanju javnih, zasebnih in skupnostnih pobud. Posebne pozornosti bodo deležne stanovanjske zadruga kot ena izmed oblik organiziranega reševanja stanovanjskega vprašanja. Ponudniki teh stanovanj bodo deležni določenih ugodnosti, pri čemer pa bo sklop manjši kot pri ponudnikih javnih najemnih stanovanj. Načrtuje se, da se bo v okviru tega sektorja zagotovilo 3000 dostopnih stanovanj različnih oblik. Ponudniki dostopnih stanovanj bodo deležni različnih ukrepov spodbujanja podpore, ki bo vključeval ustrezno kombinacijo ukrepov, predvidenih za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj.

UKREP | 1.7.1

Opredelitev in vzpostavitev sistema dostopnih stanovanj

Na področju zagotavljanja netržnih stanovanj v Sloveniji trenutno ne obstaja jasna definicija pojma »dostopno stanovanje«, ki bi podal regulatorni okvir zagotavljanja netržnih enot, ki ne sodijo med javna najemna stanovanja. Zaradi odsotnosti regulatornega okvira ni možno dodeljevanje spodbud sektorju in njegov razvoj. Določeni akterji, ki že zagotavljajo ali pa bodo zagotavljali dostopna stanovanja pa danes delujejo v skladu z lastno poslovno politiko in ne na podlagi zakonskega okvira. Ravno tako sektor ne ponuja raznolikih možnosti zagotavljanja dostopnih stanovanj, ki jih je treba še razviti.

Vzpostavitev jasne definicije dostopnih stanovanj in delovanja akterjev, ki jih zagotavljajo je ključen korak za vzpostavitev novega sektorja. Ravno tako je treba razmisliti o različnih shemah zagotavljanja dostopnih stanovanj, ki bi vključevala tako modele zagotavljanja najemnih kot tudi lastniških stanovanj. V okviru sektorja se bo razvilo tudi sistem dostopnih lastniških stanovanj, katerih cena bo stalno regulirana, razpolaganje z njimi pa omejeno. Takšne sheme so poznane v tujini in uspešno zagotavljajo dolgoročno dostopnost enot. Pri tem je ključnega pomena, da je namen vzpostavljanje tega sektorja razbremenitev javnih kapacitet in javnih sredstev ter pridobivanje dodatnih virov ter zmožnosti. Ravno tako je pri razvoju novih modelov ustvariti ustrezno regulatorno okolje, ki bo varovalo javni interes in zagotovilo smiselno porabo javnih sredstev. Akterje, ki bodo zagotavljali dostopna stanovanja, se bo podprlo z ugodnejšim dostopom do zemljišč, ugodnimi sredstvi in drugimi spodbudami. Pri tem pa se bo zagotavljanje teh stanovanj usklajevalo z demografskimi in prostorskimi politikami, ki jim je podvrženo tudi zagotavljanje javnih najemnih stanovanj.

Predvidene akcije

Za uresničitev ukrepa bo najprej oblikovana definicija dostopnih stanovanj, ki bo vključena tako dostopna najemna kot lastniška stanovanja. V okviru sistema dostopnih najemnih stanovanj se bo zagotavljalo enote z dostopno najemnino (nižja od tržne), stanovanja pa se bo dodeljevale skupinam, ki ne morejo na trgu rešiti stanovanjskega vprašanja. V okviru dostopnih lastniških stanovanj se bo razvilo model omejenega razpolaganja z lastniško enoto, saj bi bil lastnik, ki je stanovanje kupil pod ugodni ceni, zavezan, da enoto v primeru prodaje, le-to proda po vnaprej dogovorjeni dostopni ceni ponudniku dostopnih stanovanj. Na takšen način bi se ohranila dolgoročna dostopnost enot. Razvil se bo okvir dodeljevanja spodbud za posamezne sheme ter ustrezne oblike nadzora nad posameznimi tipi stanovanj in ponudniki le-teh.

UKREP | 1.7.2

Razvoj stanovanjskih zadrug

Stanovanjske zadruge predstavljajo posebno obliko zagotavljanja dostopnih stanovanj, ki potrebuje posebno obravnavo. Zadruge so oblika povezovanje posameznikov v skupno pravno oseba, katere namen je reševanje potreb njenih članov. V primeru stanovanjskih zadrug gre za kolektivno reševanje stanovanjskega vprašanja ter skupno nastopanje na trgu, s čimer se naslovi šibkost posameznikov. Zadruge omogočajo skupno delovanje, s tem pa tudi drugačno gradnjo, uporabo prostorov in tudi organizacijo bivanja. Ker njihovo delovanje temelji na gradnji skupnosti, pa za njim ni možno predvideti popolnoma enakih pravil kot za druge oblike ponudnikov dostopnih stanovanj, saj je dodelitev stanovanja vezana na članstvo v zadrugi.

Ukrep je usmerjen v vzpostavitev pogojev za aktivno vključevanje stanovanjskih zadrug v sistem zagotavljanja dostopnih stanovanj. Stanovanjske zadruge predstavljajo trajnostno in varno obliko stanovanjske preskrbe, ki omogoča dolgoročno cenovno stabilnost in krepi socialno kohezijo. Izkušnje iz tujine, zlasti iz Avstrije in Nemčije, potrjujejo, da zadruge ob ustrezni podpori države in lokalnih skupnosti postanejo pomemben akter pri zagotavljanju dostopnih stanovanj.

Predvidene akcije

V okviru oblikovanja sistema dostopnih stanovanj se bo posebno pozornost namenilo oblikovanju pogojev zagotavljanja stanovanj v okviru stanovanjskih zadrug. Izveden bo pregled obstoječega stanja, vključno z analizo pravnih in finančnih ovir za delovanje stanovanjskih zadrug, njihovega razlikovanja od drugih potencialnih ponudnikov dostopnih stanovanj in pregled obstoječih spodbud na področju delovanja zadrug. Na podlagi ugotovitev bodo pripravljene morebitne spremembe sistemske zakonodaje, kakor tudi ustrezna ureditev sistema dostopnih stanovanj, ki je prilagojen specifikam delovanja zadrug. Vzporedno z razvojem sistema podpor za dostopna stanovanja se bo preučilo tudi možnost vzpostavitve dodatnih podpornih mehanizmov za zadruge, v kolikor obstoječi sistem podpor s strani ministrstva, pristojnega za gospodarstvo ne odgovarja na potrebe. Predvidena je izvedba pilotnega projekta stanovanjske zadruge, ki bo omogočil testiranje modela v praksi in pripravo priporočil za nadaljnji razvoj. Poseben poudarek bo na oblikovanju transparentnih pogojev za oddajo stanovanj znotraj zadrug ter na informiranju občin in zainteresiranih skupin o prednostih združnega modela.

2

KREPITEV
STANOVANJSKE
RABE

Stanovanjski trg danes ne deluje primerno. Mnoga stanovanja so prazna, kar je posebej problematično v območjih pomanjkanja stanovanj. Tisti, ki rešujejo stanovanjsko vprašanje, so s trga pogosto izrinjeni s strani tistih, ki v stanovanjih vidijo dostopno naložbo. Najemni trg ne zagotavlja primernih in dostopnih stanovanj, medtem ko na njem ni ustrezne pravne varnosti ne za najemnike ne za najemodajalce.

V Sloveniji je bilo leta 2021 po podatkih SURS več kot 165.000 nenaseljenih stanovanj (SURS, 2025), od tega približno 87.000 z osnovno infrastrukturo (elektrika, voda, centralno ogrevanje, kopalnica). Podatke je treba sicer razumeti pravilno. V nenaseljena stanovanja so šteta tudi stanovanja, ki se oddajajo za turistične namene ali se uporabljajo za sekundarno rabo, ali zgolj na tem naslovu ni prijavljenega stalnega prebivališča. Ta stanovanja se sicer nahajajo tudi na manj ugodnih lokacijah, a podatek vendarle priča o tem, da moramo hkrati z zagotavljanjem novih poskrbeti za ustrezno aktivacijo določenega dela fonda, ki je primeren za aktivacijo. Poleg davčnih ukrepov je za aktivacijo praznega fonda nujno vzpostaviti tudi druge mehanizme, kot na primer za aktivacijo večjih enostanovanjskih hiše, ki pogosto ostajajo neizkoriščene zaradi nezaupanja, navezanosti na nepremičnino in drugih razlogov.

Pomemben vidik krepitve stanovanjske rabe predstavlja davčno okolje, ki lahko spodbuja dolgoročno oddajanje stanovanj in omejuje nestanovanjsko rabo, zlasti v območjih s pomanjkanjem stanovanj. V tem kontekstu je pomembna analiza nestanovanjske rabe stanovanjskih površin ter nadgradnja sistema omejevanja kratkoročnega oddajanja turistom. NSP bo zato usmerjen v oblikovanje spodbudnega okolja, ki bo podprlo dolgoročno oddajanje stanovanj, okrepilo dostop do prvega stanovanja in zmanjšalo pritisk na stanovanjski trg.

Najemni trg je pogosto nepregleden in nestabilen, kar povzroča negotovost za najemnike in najemodajalce. Pomanjkanje jasnih informacij, šibka pravna zaščita ter omejena institucionalna podpora prispevajo k neenakim pogojem. Nepreglednost najemnih poslov, odsotnost sistematičnega spremljanja ter pomanjkanje svetovanja dodatno otežujejo dostop do varnega in stabilnega najema. Za to je treba nasloviti te izzive z ukrepi za večjo preglednost, pravno varnost in institucionalno podporo najemnemu trgu

Aktivacija praznih stanovanj in delno zasedenih hiš

Ukrep 2.1.1

Analiza števila praznih stanovanj in oblikovanja ustreznih definicij za izvajanje drugih ukrepov

Ukrep 2.1. 2

Izboljšanje in okrepitev delovanja javne najemne službe

Ukrep 2.1. 3

Preučitev dajatve na nezasedena stanovanja v predelih pomanjkanja

Ukrep 2.1. 4

Vzpostavitev modela aktivacije praznih hiš

Ukrep 2.1. 5

Oblikovanje modelov boljše uporabe delno zasedenih hiš

Aktivacija praznih stanovanj je ključna za povečanje dostopnosti stanovanjskega fonda in zmanjšanje stanovanjske nedostopnosti. Pomanjkanje celovitih in verodostojnih podatkov o praznih stanovanjih ter nepoznavanje razlogov za njihovo neuporabo sta glavna izziva, ki omejujeta učinkovitost ukrepov. Za učinkovito aktivacijo je potrebno razviti metodologijo za identifikacijo dejansko praznih stanovanj ter vzpostaviti sistematično spremljanje stanja. Ključno je povezovanje administrativnih virov z dodatnimi podatkovnimi kazalniki, kar omogoča ciljno usmerjeno aktivacijo nepremičnin. Ukrep bo vključil razvoj podatkovnega modela, izvedbo pilotnih metodologij ter določitev jasne definicije praznega stanovanja. Poleg tega bo ključno izboljšanje delovanja javne najemne službe, kar vključuje poenostavitev vstopnih pogojev, prilagoditev višine najemnine in povečanje zaupanja lastnikov. Uvedba dajatve na prazna stanovanja v območjih pomanjkanja pa bo prispevala k zmanjšanju špekulativnega zadrževanja nepremičnin in povečanju ponudbe na trgu. Celostni pristop bo omogočil učinkovito vključitev praznih stanovanj v najemniški sistem ter prispeval k večji dostopnosti in kakovosti stanovanjskega fonda.

UKREP | 2.1.1

Analiza števila praznih stanovanj in oblikovanja ustreznih definicij za izvajanje drugih ukrepov

Pri obravnavi problematike praznih stanovanj se soočamo z več ključnimi izzivi. Najprej je opazno pomanjkanje celovitih in verodostojnih podatkov, saj uradni registri stalnega in začasnega prebivališča ne odražajo dejanskega stanja zasedenosti. Zato so statistično dostopni podatki vprašljivi, še manj pa odražajo dejanski potencial urejenih stanovanj na primernih lokacijah. Potencial praznih stanovanj je zato manjši, kot kažejo statistični podatki, a je še vedno izrazit. Poseben izziv predstavljajo družinske hiše, katerih aktivacije je bolj zahtevna. Dodaten izziv predstavlja tudi pomanjkanje ustrezne definicije praznega stanovanja, ki jo je moč oblikovati na podlagi uradnih evidenc. Ta definicija je predpogoj za izvajanje ukrepov, ki bi se neposredno dotikali praznih stanovanj.

Ukrep temelji na nadgradnji že obstoječih analiz in bo terjal sodelovanje različnih akterjev na področju uradnih evidenc. Njihovo aktivno sodelovanje bo ključno ne zgolj pri analizi dejanskega stanja, ampak tudi pri oblikovanju definicije praznega stanovanja ter zagotavljanju podatkov iz uradnih evidenc za njeno vsakokratno opredelitev. Ključno bo tudi primerjati razlike med dejanskim stanjem in podatki v evidencah ter izvedba ukrepov za bolj oblikovanje bolj kakovostnih evidenc. Dodatno bo v okviru pregleda stanja potrebno preučiti razloge na strani lastnikov, da imajo prazna stanovanja ter pripraviti ukrepe za odpravo ali omilitev teh razlogov.

Predvidene akcije

V prvem koraku se bo izvedel pregled stanja in ocena dejanskega števila praznih stanovanj ter primerjava dejanskega stanja s stanjem na podlagi evidenc. Pregled dejanskega stanja bo zagotovil podatke ne samo o stanju praznih stanovanj, ampak tudi potencialu glede na kakovost fonda in njegovo lokacijo. Posebna pozornost bo namenjena praznim hišam, saj se ukrepi za njihovo aktivacijo v določeni meri razlikujejo od aktivacije stanovanj. Na izbranih občinah bo izvedena pilotna metodologija z validacijo na terenu, ki bo dopolnjena s sistematično anketo med lastniki za razumevanje motivov, da puščajo stanovanja prazna. V primeru ugotovitve, da dejansko stanje močno odstopa od podatkov uradnih evidenc (prijava prebivališča), se bodo sprejeli ukrepi za izboljšanje stanja evidenc. Vzporedno se bo pristopilo k oblikovanju definicije praznega stanovanja na podlagi uradnih evidenc ter oblikovanju zakonskih podlag za izvajanje različnih ukrepov na področju aktivacije stanovanj.

UKREP 2.1.2

Izboljšanje in okrepitev delovanja javne najemne službe

Obstoječa javna najemna služba v Sloveniji trenutno ne deluje učinkovito, kar se odraža v izjemno nizkem številu vključenih stanovanj v javni najemni stanovanjski fond. Med ključnimi izzivi so nizko zaupanje lastnikov v oddajo nepremičnin preko institucionalnih mehanizmov, prenizka višina najemnine, ki ne motivira lastnikov, manko poznavanja mehanizma in druge regulatorne omejitve. Poleg tega so vstopni pogoji, kot so zahteve po uporabnem dovoljenju in ustreznem stanju nepremičnine, pogosto ovira za vključitev stanovanj. Centralizirana organizacija službe zmanjšuje lokalni stik z lastniki, kar dodatno vpliva na zaupanje.

Izboljšanje delovanja javne najemne službe je ključno za povečanje dostopnosti najemnih stanovanj in učinkovitejšo rabo obstoječega stanovanjskega fonda. Cilj ukrepa je, da bi v 10-letnem obdobju s pomočjo javne najemne službe aktivirali 1000 stanovanj. V okviru ukrepa se bo na podlagi analiz nadgradil regulatorni okvir glede določanja najemnin ter načina plačila, razmislilo od drugih spodbudah za vključitev v shemo ter razmislilo o bolj dolgoročni naravi sheme. Potreben bo tudi razmislek o vključevanju lokalnih skupnosti v shemo. Okrepilo se bo povezave med javnimi najemnimi oskrbovanimi stanovanji in javno najemno službo. Pomembno bo vzpostaviti tudi sinergije med podnebnimi politikami in javno najemno službo prek sofinanciranja prenov stanovanjskih enot.

Predvidene akcije

Izvedena bo celovite evalvacije obstoječe javne najemne službe in strukturirana analiza motivov lastnikov stanovanj, da se ne vključijo v shemo ter pod katerimi pogoji bi se. Skladno s priporočili se bo prilagodilo izvajanje javne najemne službe, ki bo vključevalo spremembe določanja najemnine in drugih pogojev. Preučila se bo možnost vključevanja lokalnih ali regionalnih akterjev v shemo javne najemne službe. Poseben poudarek bo na povezovanju javne najemne službe z Eko skladom, kar bo omogočilo prenovo stanovanj pred vključitvijo v sistem. Izvedena bo informacijska kampanja z osebnim pristopom do lastnikov, cilj pa je vključitev najmanj 1.000 novih stanovanj v desetletnem obdobju.

UKREP 2.1.3

Preučitev dajatve na nezasedena stanovanja v predelih pomanjkanja

Stanovanja so v Sloveniji prazna zaradi različnih razlogov, med katerimi ima predvsem v predelih pomanjkanja pomembno vlogo tudi preferiranje kapitalskega donosa nad rabo stanovanja. Investitorji v pogojih znatne rasti cen nepremičnin te kupujejo na zalogo (kot hranilnico vloženih sredstev) in jih niso pripravljeni oddajati. Takšne prakse so zlasti problematične v krajih in mestih, kjer stanovanj primanjkuje, ponudba zaostaja za povpraševanjem in je nedostopnost najvišja. Prazna stanovanja zasedajo redke prostor v teh naseljih, odvzemajo enote iz trga in še otežujejo reševanje stanovanjskega vprašanja. Otežujejo jo tako z manjšanjem ponudbe kot z ustvarjanjem dodatnih pogojev za rast cen in najemnin. S tem se vzpostavi cikel, v katerem dvigovanje cen krepi naložbene motive za kupovanje stanovanj z namenom zasledovanja kapitalskega donosa in druge rabe, to dodatno zmanjša število nepremičnin v stanovanjski rabi, kar okrepi pritisk na cene, slednji pa dodatno spodbuja naložbene motive.

Aktivacija teh stanovanj terja drugačne ukrepe kot aktivacija enot v predelih, kjer ni močnega povpraševanja. V predelih, kjer je rast cen velika, povpraševanje izrazito in oddaja/prodaja stanovanj možna, vendar lastniki zaradi finančnih in drugih razlogov ne želijo aktivirati stanovanj, je uporaba dajatev smiselna. Smiselna bi bila tudi zato, ker ukrepi stimulacije (kot je npr. javna najemna služba) v predelih visokih cen, predvsem pa rasti cen, niso nujno učinkoviti, saj je finančni motiv lastnikov prevelik. Zato se predlaga uvedba dajatve za stanovanja, ki bi veljala za predele pomanjkanja stanovanj (glej 2.3.1). Različne države že danes poznajo sistem posebne obravnave praznih stanovanj v predelih pomanjkanja stanovanja. Francija ima od leta 1999 uveden sistem dajatve na prazna stanovanja v občinah z več kot 50.000 prebivalci (Housing Europe, 2023). Analize kažejo, da ima dajatev pozitivne učinke (Segu, 2000).

Ukrep je povezan z opredelitvijo območij pomanjkanja (glej 2.3.1) in vzpostavitve administrativne definicije praznih stanovanj (glej 2.1.1.). Pri oblikovanju ukrepa je treba upoštevati različne razloge, da je stanovanje prazno tudi v predelih pomanjkanja, saj je to lahko povezano tudi z npr. dotrajanostjo enote. Ravno tako je treba preučiti smiselno višino dajatve, da je sorazmerna, a hkrati stimulira aktivacijo stanovanja. Pri oblikovanju instrumenta je potrebno smiselno upoštevati njegovo administrativno kompleksnost ter ga narediti izvedljivega in učinkovitega.

Predvidene akcije

Udejanjanje dajatve na prazna stanovanja je vsebinsko povezana z opredelitvijo definicije praznega stanovanja in opredelitvijo območij pomanjkanja stanovanja. Preučilo se bo različne oblike in višine dajatev ter metodologije njihovega določanja. Hkrati se bo preučilo operativno izvedbo sistema, ki more temeljiti na podatkih iz uradnih evidenc, a prepoznati različne situacije na strani lastnika nepremičnine. Opravljen bo razmislek o namenski porabi zbranih sredstev iz dajatev. Ko bo sistem dajatev vzpostavljen, se bo spremljalo njegovo izvajanje in učinke ter ga po potrebi prilagajalo. Ukrep je povezan z aktivnostjo urejanja najemnega trga (glej poglavje 2.3.)

Vzpostavitev modela aktivacije praznih hiš

Po podatkih SURS je približno dve tretjini praznih stanovanjskih enot v hišah. Aktivacija teh enot predstavlja drugačen izziv kot aktivacija stanovanj, saj gre običajno za večje enote, ki se pogosteje nahajajo v predelih, od koder se prebivalci odseljujejo. Pogosto so hiše tudi lokacijsko oddaljene od javne in družbene infrastrukture, hkrati pa so slabše opremljena z osnovno infrastrukturo. Pogosto so potrebne tudi večje obnove. Zato so hiše manj primerne za aktivacijo prek javne najemne službe, hkrati pa se nahajajo na lokacijah, kjer ne bo uvedena dajatev na prazna stanovanja. Dodaten izziv predstavlja tudi drugačen odnos lastnikov do tega premoženja, kar še otežuje aktivacijo. Vseeno pa ta fond predstavlja pomemben potencial tudi z vidika prenove in energetske sanacije stavbnega fonda.

Trenutno ni vzpostavljenega zanesljivega podatkovnega okvira o obsegu praznih stanovanjskih enot, zato je ključno pridobiti te podatke v okviru ukrepa 2.1.1. V okviru analize motivov lastnikov je treba posebno pozornost nameniti hišam. Na drugi strani je treba opraviti analizo med iskalci stanovanj ter na podlagi njihovih motivov pripraviti ustrezno shemo, ki bi jim omogočila in jih spodbudila k aktivaciji praznih hiš. Pri oblikovanju sheme aktivacije je treba posebno pozornost nameniti lokaciji hiš in dostopu do javne ter družbene infrastrukture, hkrati pa tudi energetski in drugi sanaciji objektov. Dodatno je treba zagotoviti, da bodo aktivirane hiše dolgoročno v stanovanjski rabi ter da se prejete spodbude ne bodo prelile v višje prodajne cene za nove lastnike.

Predvidene akcije

V okviru ukrepa bo razvit mehanizem aktivacije praznih hiš, ki bo podprl reševanje stanovanjskega vprašanja mladih ob hkratnem zagotavljanju prenove stavbnega fonda. Ukrepi se bo izvajal v predelih, ki omogočajo dober dostop do javne in družbene infrastrukture. V okviru ukrepa se bo oblikovalo finančne in druge spodbude za mlade, ki nimajo rešenega stanovanjskega vprašanja pri nakupu in prenovi hiš. Oblikovale so bodo ustrezne varovalke, da stanovanjske enote ostanejo v trajni stanovanjski rabi ter da bodo prejete spodbude uporabljene skladno z namenom. Pri izvajanju ukrepa se bodo povezale podnebne in stanovanjske politike z vidika energetske prenove.

Oblikovanje modelov boljše uporabe delno zasedenih hiš

Na številnih območjih, zlasti na podeželju, v velikih hišah, namenjenih večjim ali celotnemu številu gospodinjstev, prebiva le ena ali dve osebi. Leta 2021 je kar 40.000 starejših od 65 let samih živelo v eno ali dvodružinski hiši. Starejši lastniki se soočajo z visokimi stroški vzdrževanja in omejeno zmožnostjo upravljanja objektov, kar povečuje tveganje za energetska revščina in izoliranost, hkrati pa vodi v slabše vzdrževanje stanovanjskega fonda. Poleg finančnih izzivov se pojavlja tudi občutek osamljenosti, ki negativno vpliva na kakovost življenja starejših. Dodaten izziv zanje pogosto predstavlja tudi lokacija objekta, saj se ti ne nahajajo v neposredni bližini potrebne infrastrukture in storitev, ki je ključna za kakovostno bivanje starejših. Mobilnost med starejšimi je nizka, kar otežuje izvajanje ukrepov na področju bolj racionalne in kakovostne rabe hiš.

Za izvajanje ukrepov je ključno analizirati stanje, preučiti razmere in na podlagi tega oblikovati ustrezne ukrepe ter pristope. To je posebej pomembno v razmerah močne navezanosti na nepremičnine, čeprav bivanje v njih predstavlja oviro za kakovostno življenje. Ukrep naslavlja večplastne izzive: optimizacijo rabe obstoječega stanovanjskega fonda, zmanjšanje osamljenosti starejših, oblikovanje različnih modelov sobivanja, olajšanje preurejanja in etažiranja hiš v več enot, delitev stroškov vzdrževanja ter ohranjanje poselitve predvsem na območjih, ki po SPRS niso predvidena za dodatno gradnjo.

Predvidene akcije

Ukrep predvideva določitev območij, kjer je aktivacija večjih družinskih hiš smiselna, ter pripravo smernic za njihovo delitev in prilagoditev, vključno z možnostjo sobivanja več generacij. Na zakonodajni ravni bo preučena prilagoditev predpisov za lažjo vzpostavitev etažne lastnine v enostanovanjskih stavbah ter ureditev medsebojnih razmerij. Vzpostavile se bodo kontaktne točke za starejše lastnike, katerih namen bo informiranje o možnostih ter podpore pri odločitvi in prilagoditvi bivanja. V okviru točk bodo nudene različne oblike podpore, na voljo bo vzorci pogodb ter nudena tehnična pomoč prenove in etažiranja objektov. Ukrep bo povezan tudi s ponudbo javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, saj ta omogočajo najem tudi s strani starejših lastnikov. V okviru ukrepa se bo oblikovalo shemo spodbud in podpor za lastnike ter bodoče najemnike ali kupce. Preučilo se bo tudi modele medgeneracijskega sobivanja ter v primeru ugotovitve smiselnosti izvedbe spodbujalo pilotne projekte. V okviru ukrepa se bo izvedla kampanja, ki bo informirala o ukrepu.

2.2

AKTIVNOST

Oblikovanje
stanovanjskega trga, ki
omogoča reševanja
stanovanjskega
vprašanja

Ukrep 2.2.1

Opredelitev metodologije in določitev
območij pomanjkanja stanovanj

Ukrep 2.2.2

Spremljanje in prilagajanje sistema
omejevanja kratkoročnega oddajanja
stanovanj

Ukrep 2.2.3

Analiza nestanovanjske rabe
stanovanjskih površin

Ukrep 2.2.4

Preučitev in redno spremljanje stanja
na stanovanjskem trgu

Ukrep 2.2.5

Boljše in pravičnejše delovanje
stanovanjskega trga

Ukrep 2.2.6

Spodbudno okolje za prvo reševanje
stanovanjskega vprašanja

Zagotoviti je treba večjo dostopnost stanovanj za tiste, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, kar je mogoče doseči z ustvarjanjem bolj pravičnega in uravnoveženega trga. Danes stanovanjski trg ne deluje: ponudba zaostaja za povpraševanje, cene presegajo mere dostopnosti, za nakup stanovanja pa si konkurirajo različni interesi, ki prepogosto izrivajo tiste, ki stanovanja pridobivajo za reševanje stanovanjskega vprašanja. Na trgu so se v zadnjih letih okrepili nakupi stanovanj kot naložb, hkrati pa se gradi vse več stanovanj višjega cenovnega razreda, ki ne naslavljajo potreb tistih, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje. In vse to se dogaja v kontekstu močnega zaostajanja pri gradnji novih stanovanj v zadnjih 10 letih. Trg, ki bi moral zagotavljati dostopno in kakovostno reševanje stanovanjskega vprašanja, danes to otežuje ali celo onemogoča, medtem ko spodbuja drugačno rabo stanovanj in špekulacijo. Gre za vseevropski problem, zato veliko pozornost temi špekulacij in investicijskih nakupov namenja tudi Evropska komisija. Stanje je posledica mnogih faktorjev in ključno je, da se oblikuje regulatorni okvir, ki bo zagotovil, da bo stanovanjski trg deloval na način, ki bo omogočal reševanje stanovanjskega vprašanja in ne spodbujal naložbenega kupovanja nepremičnin.

Trenutni izzivi vključujejo pomanjkanje podatkov o strukturi lastništva stanovanj, razmerah na trgu nakupa in neenakosti med prvimi kupci ter investitorji, kar otežuje oblikovanje ciljno usmerjenih ukrepov. Za učinkovito izvajanje stanovanjske politike je nujno razumeti vpliv davčnega sistema na tržne razmere, preučiti špekulativne prakse in okvire za spodbujanje večje dostopnosti stanovanj za mlade in gospodinjstva brez rešenega stanovanjskega vprašanja. Zato je cilj pripraviti celovito analizo trga nakupa stanovanj, vključno s strukturo lastništva, vplivom davčnih sistemov ter analizo motivov kupcev in investitorjev. Poleg tega bo preučena možnost prilagoditve davčnih politik, uvedba omejitev za špekulativne nakupe ter spodbujanje večje gradnje novih stanovanj, kar bo omogočilo enakopravnejši dostop do stanovanj za mlade in tiste, ki si težko privoščijo nakup. Vključeni bodo tudi ukrepi za zmanjšanje negativnih učinkov kratkoročnega oddajanja in povečanje stabilnosti trga s ciljem ustvariti ugodne pogoje za prvo lastniško reševanje stanovanjskega vprašanja.

Opredelitev metodologije in določitev območij pomanjkanja stanovanj

Stanovanjska problematika v Sloveniji ni enotna, temveč se med posameznimi območji izrazito razlikuje glede intenzivnosti in vzrokov. Predeli z visoko rastjo prebivalstva in delovnih mest, so hkrati predeli z visokim delom naložbene rabe stanovanj, zato je stanovanjska kriza v njih največja. V teh okoljih se pojavljajo dodatni pritiski zaradi špekulativne rabe nepremičnin, kratkoročnega oddajanja turistom ter nakupov stanovanj za kapitalski donos, kar zmanjšuje dostopnost za dolgoročno stanovanjsko rabo. Takšna območja zahtevajo drugačno obravnavo in sorazmerno ambicioznejše ukrepe, ki vključujejo zemljiško politiko, davčne mehanizme ter regulacijo nakupov in oddajanja stanovanj. Primer takšne regulacije je že uzakonjen v Sloveniji z Zakonom o gostinstvu, ki ureja kratkoročno oddajanje turistom.

Cilj ukrepa je vzpostavitev sistema za opredelitev območij pomanjkanja stanovanj na podlagi metodologije in kazalnikov, ki omogočajo natančno identifikacijo območij z izrazitim pritiskom na stanovanjski trg. Tak pristop je v skladu s priporočili Housing Advisory Board pri Evropski komisiji, ki predlaga uporabo indikatorjev, kot so delež kratkoročnega oddajanja, dinamika rasti cen, demografski trendi in stopnja obremenjenosti gospodinjstev s stanovanjskimi stroški (Housing Advisory Board, 2025). Podobno ukrepe poznajo tudi v drugih državah (npr. Irska, Španija, Nemčija). Opredelitev območij bo omogočala, da se v njih izvajajo bolj ciljni ukrepi tako na področju reguliranja trga kakor tudi omogočanja, spodbujanja in krepitev zagotavljanja javnih najemnih stanovanj.

Predvidene akcije

Najprej bo pripravljena metodologija z naborom kazalnikov za določanje območij pomanjkanja stanovanj. Na podlagi teh analiz bodo opredeljena območja, za katera se oblikuje poseben režim ukrepov. Sledila bo zakonodajna ureditev sistema, ki bo omogočila izvajanje ukrepov in vzpostavitev mehanizmov spremljanja ter nadgrajevanja glede na spremembe na trgu. Opredelitev območij bo omogočilo izvajanje ukrepov, kot so določitev predkupnih pravic na zemljiščih in nepremičninah, opredelitev posebnih izvedbenih pogojev OPPN in kvote javnih najemnih stanovanj (glej 1.3.4.). Ukrepa določitve dajatve na prazna stanovanja (ukrep 2.1.3.) in reguliranje najemnin (ukrep 2.5.2) sta povezana tudi z izvajanje omejitev kratkoročnega oddajanja stanovanj (ukrep 2.2.2) v najem in omejevanja nenamenske rabe stanovanj.

Spremljanje in prilagajanje sistema omejevanja kratkoročnega oddajanja stanovanj

Stanovanja, katerih primarni namen je dolgoročno bivanje, se vse pogostejše uporabljajo za kratkoročno oddajanje turistom. Ta trend zmanjšuje število stanovanj v stanovanjski rabi, večja pritisk na stanovanjski trg in manjša dostopnost stanovanj. Takšna raba stanovanj je posebej problematična v predelih pomanjkanja stanovanj, saj še poslabšuje že tako zaostrene razmere. V nekaterih predelih je turistična raba nepremičnin celo glavni razlog za pomanjkanje stanovanj, saj se lahko tudi do 20 % vseh stanovanjskih enot uporablja v turistične namene. To ima znatne vplive tudi na kakovost bivanja drugih etažnih lastnikov in okoliških prebivalcev, saj objekti in prostor niso prilagojeni turistični rabi. Če je občasna raba stanovanj v turistične namene manj problematična, pa v predelih pomanjkanja umik stanovanj iz stanovanjske rabe zaradi turizma predstavlja enega večjih izzivov stanovanjske politike.

Cilj je ohranjanja primarne stanovanjske funkcije stanovanj ter zmanjšanje negativnih vplivov turistične rabe nepremičnin. V letu 2025 je bil sprejet nov Zakon o gostinstvu, ki je oblikoval regulatorni okvir časovnega omejevanja turistične rabe nepremičnin ter možnosti nadzora. Hkrati je uvedel tudi prepoved turistične rabe v oskrbovanih stanovanjih. Sprejeta zakonodaja sledi spremembam zakonodaje na ravni EU, ki se bo v prihodnjih letih še zaostrovala. V prihodnje bo ključno izvajanje ter spremljanje izvajanja omejevanja rabe stanovanj v turistične namene ter prilagajanje sistema.

Predvidene akcije

V okviru ukrepa bodo skladno s sprejetim Zakonom o gostinstvu opredeljena območja z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, v katerih se bo izvajalo omejevanje turistične rabe stanovanj. Vzporedno se bo vzpostavil in okreplil sistem registracije nastanitvenih obratov, spremljanje stanja in izvajanje nadzora. Posebna pozornost bo namenjena izvajanju nadzora nad pridobivanjem soglasij etažnih lastnikov in prepovedi turistične rabe oskrbovanih stanovanj. Sistem se bo redno spremljalo in na podlagi evalvacij tudi nadgrajevalo. Zagotavljalo se bo redno pridobivanje in zbiranje podatkov s strani platform, ki oglašujejo turistične enote. Redno se bo spremljalo in aktivno sodelovalo pri razpravah na ravni EU. Preučilo se bo možnosti drugačne davčne obravnave kratkoročnega oddajanja ter drugačno delitev stroškov med etažnimi lastniki ali drugačne ureditve plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.

Analiza nestanovanjske rabe stanovanjskih površin

V zadnjih letih se pojavlja trend preusmerjanja stanovanjskih površin v nestanovanjsko rabo, kot so pisarne, turistične namestitve in druge dejavnosti. Ta pojav zmanjšuje razpoložljivost stanovanj za dolgoročno bivanje ter povečuje pritisk na stanovanjski trg. Trenutno ni sistematičnih podatkov o obsegu in vrsti nestanovanjske rabe, kar je posebej problematično za območja, kjer je ta pojav najpogostejši. To pa so hkrati območja, kjer je pomanjkanje stanovanj največje. Prav tako ni analiz, ki bi ocenile vpliv teh praks na dostopnost stanovanj. Velik del sprememb namembnosti oziroma nenamenske rabe se izvaja brez ustreznih soglasij solastnikov stavbe in brez pridobitve potrebnih dovoljenj v skladu z gradbeno in prostorsko zakonodajo, kar dodatno otežuje nadzor in urejanje.

Ukrep predvideva izvedbo celovite analize nestanovanjske rabe stanovanjskih površin, ki bo zagotovila podatke o obsegu, strukturi in prostorski razporeditvi teh praks ter njihovem vplivu na stanovanjski trg. Takšna analiza je nujna za oblikovanje učinkovitih ukrepov, ki bodo prispevali k ohranjanju stanovanjskih funkcij, zmanjšanju negativnih vplivov na dostopnost stanovanj in izboljšanju prostorskega načrtovanja. Mednarodne prakse potrjujejo pomen sistematičnega spremljanja področja. Uvedba podobnega sistema v Sloveniji bi omogočila boljše izvajanje zakonodaje, ciljno usmerjene ukrepe in transparentno spremljanje stanja.

Predvidene akcije

V okviru ukrepa bo izvedena študija, ki bo zajela analizo obstoječega stanja nestanovanjske rabe stanovanjskih površin. Študija bo opredelila najpogostejše oblike rabe, njihovo prostorsko razporeditev ter ocenila vpliv na dostopnost stanovanj in lokalni stanovanjski trg. Oblikovalo se bo tudi ustrezno spremljanje stanja na podlagi uradnih evidenc ter njihovega ustreznega polnjenja. Pri izvajanju ukrepa bo ključno tudi oblikovanje ustreznega nadzora. Na podlagi ugotovitev bodo pripravljene predlogi zakonodajnih sprememb, ki bodo omogočili učinkovitejše urejanje tega področja, vključno z jasnimi pravili glede spremembe namembnosti, soglasij solastnikov ter pridobivanja dovoljenj.

Preučitev in redno spremljanje stanja na stanovanjskem trgu

Ključni primanjkljaji raziskave razmer na stanovanjskem trgu se nanašajo na pomanjkanje podatkov o strukturi lastništva stanovanj, o tem, kdo kupuje stanovanja in na kakšen način, ter o položaju prvih kupcev v primerjavi z investitorji, ki razpolagajo z večjim premoženjem. Prav tako ni podatkov o deležu pravnih in fizičnih oseb med kupci ter o obsegu špekulativnih nakupov. Poleg tega je vpogled v vpliv davčnega sistema na stanovanjsko področje omejen, saj ni celostne analize, ki bi zajela transakcijske in premoženjske davke. Manjkajo tudi podatki o razlogih za obstoječe trende na trgu, kar pomeni, da ni jasno, zakaj nekateri kupci lažje dostopajo do nepremičnin, medtem ko drugi ostajajo izključeni.

Za učinkovito izvajanje stanovanjske politike je nujno zagotoviti celovit vpogled v stanje na trgu in v dejavnike, ki vplivajo na dostopnost stanovanj. Analiza lastništva in kupoprodajnih trendov bo omogočila razumevanje strukture trga, vključno z deležem špekulativnih nakupov ter vplivom investicijskega vedenja na cene in dostopnost stanovanj. Posebno pomembno je preučiti vpliv davčnega sistema, saj lahko davčne obremenitve in olajšave bistveno vplivajo na odločitve kupcev in investitorjev. Celostna obravnava davčnih, družbeno-ekonomskih in drugih dejavnikov bo omogočila oblikovanje ukrepov, ki bodo usmerjeni v povečanje dostopnosti stanovanj za tiste, ki nimajo rešenega stanovanjskega vprašanja. Ukrep bo prispeval k večji transparentnosti trga, krepitvi nadzora nad špekulativnimi praksami ter k oblikovanju davčnih in regulativnih mehanizmov, ki bodo spodbujali stabilnost in pravičnost na stanovanjskem področju.

Predvidene akcije

V okviru ukrepa bo izvedena poglobljena analiza stanovanjskega trga v Sloveniji, ki bo zajela strukturo lastnikov, delež pravnih in fizičnih oseb ter obseg naložbenih nakupov. Poleg tega bo pripravljena analiza kupoprodajnega trga, ki bo vključevala preučitev strukture kupcev, njihovih motivov za nakup in prodajalcev za prodajo ter vpliv regulatornega sistema na njihovo vedenje. Analiza bo razširjena na družbeno-ekonomske dejavnike, ki vplivajo na dostopnost stanovanj, ter na identifikacijo trendov, ki oblikujejo delovanje trga. Ukrep je povezan tudi s spremljanjem stanja na najemnem trgu. Na podlagi ugotovitev bo vzpostavljen sistem rednega spremljanja stanja, ki bo omogočal sprotno prilagajanje politik in ukrepov glede na spremembe na trgu. Rezultati bodo predstavljeni v obliki poročil, ki bodo služila kot podlaga za pripravo zakonodajnih in strateških dokumentov.

Boljše in pravičnejše delovanje stanovanjskega trga

Stanovanjski trg v Sloveniji, zlasti na območjih pomanjkanja stanovanj, ne omogoča dostopnega reševanja stanovanjskega vprašanja. OECD ja v svoji analizi stanovanjskega trga v Sloveniji (OECD, 2024) opozoril, da regulatorni sistem ne zagotavlja učinkovitega trga, ki bi zagotavljal dostop do stanovanj za prve kupce. Regulatorni sistem je ugoden za naložbeno vedenje, kar v pogojih rasti cen izriva iskalce stanovanj iz trga ter jih potiska v bivanje pri starših ali tržni najem. Dodatno težavo predstavlja tudi zaostajanje ponudbe, ki še dodatno krepi povpraševanje po redkih prostih enotah, s tem pa vpliva na rast cen. Slednja pa ponovno krepi nakupe stanovanj kot naložb. S tem se ustvari cikel rasti cen stanovanj, ki prinaša koristi za tiste, ki dojemajo stanovanja kot naložbe, medtem ko ima izrazite negativne družbene posledice.

Ukrep je usmerjen v vzpostavitev bolj uravnoteženega in pravičnega delovanja stanovanjskega trga, ki bo zmanjšal negativne učinke špekulativnih praks ter povečal dostopnost stanovanj za tiste, ki nimajo rešenega stanovanjskega vprašanja. Različni regulatorni ukrepi morajo uravnotežiti razmerja med investitorji in prvimi kupci. Ključno vlogo pri tem bo imela preučitev stanja in priprava sprememb na davčnem področju. Ta bo zagotovila bolj racionalno in učinkovito delovanje trga v smeri večje dostopnosti stanovanj. Preučilo se bo tudi druge regulatorne ukrepe, ki bi omejili naložbene motive na stanovanjskem področju. Na ravni manjšanja povpraševanja bo imelo pomembno vlogo tudi gradnja študentskih domov. Ključnega pomena je tudi krepitev ponudbe stanovanj na trgu, ki se bo zagotavljala z ukrepi aktivacije praznih stanovanj in hiš, gradnjo javnih najemnih stanovanj ter ukrepi za hitrejša ter bolj predvidljivo pridobivanje dovoljenj.

Predvidene akcije

V okviru ukrepa bo izvedena celovita preučitev davčnega sistema na področju stanovanj in oblikovanje morebitnih prilagoditev na področju nakupov stanovanj, posedovanja in odsvojitve. Davčni sistem mora omejevati naložbene nakupe in podpirati prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Preučilo se bo druge regulatorne omejitve naložbenih motivov, s poudarkom na drugih ukrepih kot so omejevanje kratkotrajnega oddajanja turistom, omejitev nenamenske rabe, dajatve na prazna stanovanja in drugimi ukrepi v predelih pomanjkanja. Ključen ukrep bo tudi gradnja študentskih domov, ki bo manjšala povpraševanje na najemnem trgu. Z vidika večanja ponudbe pa bo poleg že navedenih ukrepov (glej ...) ključno vlogo imelo spodbujanje aktivacije zemljišč s pomočjo takse na nezazidana stavbna zemljišča. Spremljalo se bo tudi nedavno uvedene spremembe na področju gradbene in prostorske zakonodaje ter oblikovalo potrebne prilagoditve z namenom učinkovitejšega ter hitrejšega pridobivanja dovoljenj. Ključno vlogo bo imela tudi digitalizacija procesov vlaganja in pridobivanja dovoljenj.

Spodbudno okolje za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja

Dostop do lastne nepremičnine za prve kupce postaja vse težji zaradi kombinacije dejavnikov: pomanjkanja ponudbe, naraščajočih cen ter povečanega povpraševanja, ki ga ustvarjajo naložbeni nakupi, kratkoročno oddajanje in druge nenamenske rabe stanovanj. Mladi in prvi kupci so v izrazito slabšem položaju v primerjavi s kupci, ki že imajo v lasti nepremičnino, saj navadno razpolagajo z manj lastnimi sredstvi, imajo omejen dostop do informacij in trga ter otežen dostop do posojil. Vendar pa je treba pri ukrepih na področju kupne moči prvih kupcev posebno pozornost nameniti preprečevanju, da bi se ta prelila v višje cene na trgu. Zato morajo biti ukrepi oblikovani premišljeno in kombinirani z drugimi, ki omejujejo naložbene motive.

Pri tem ukrepi gre za povezovanje in dograditev drugih ukrepov, med katerimi so ključni: ukrepi za aktivacijo praznih hiš, ki bodo posebej ciljali mlade (glej ukrep 2.1.4.); ukrep zagotavljanja lastniških dostopnih stanovanj (glej ukrep 1.7.1.); aktivacija pol zasedenih hiš (glej ukrep 2.1.5.); povečanje ponudbe prek ukrepov, kot so dajatev na prazna stanovanja in omejevanje turistične rabe stanovanj (glej ukrep 2.2.4.); ukrep oblikovanja davčne in druge ureditve, ki omejuje naložbene nakupe (glej ukrep 2.2.5.). K izboljšanju razmer na trgu pa bo pomembno prispevalo tudi večanje števila javnih najemnih stanovanj, ki bodo večali ponudbo kakovostnih in dostopnih enot ter s tem manjšali pritisk na stanovanjski trg.

Predvidene akcije

Ukrep temelji na povezovanju več različnih ukrepov, ki bodo izboljšali delovanje trga. Ključnega pomena bo spremljanje njihovega učinka na mlade in prve kupce, kar se bo spremljalo prek ključnih kazalnikov. Vse ukrepe se bo dodatno podprlo z drugimi ukrepi, ki bi krepili tržni položaj mladih prvih kupcev predvsem prek ugodnejše davčne obravnave. Preučilo se bo tudi druge oblike podpore mladim ter oblikovanju dobro usmerjenih shem, ki s svojim delovanjem ne bodo prispevale k napihovanju cen.

Urejanje najemnega trga

Ukrep 2.3.1

Ustrezno evidentiranje najemnih pravnih poslov in spremljanje najemnega trga

Ukrep 2.3.2

Krepitev informiranosti najemnikov in najemodajalcev

Ukrep 2.3.3

Okrepitev pravne varnosti najemnikov in najemodajalcev

Ukrep 2.3.4

Zagotavljanje kakovostnega in varnega bivanja

Ukrep 2.3.5

Preučitev možnosti regulacije tržnih najemnin

Izboljšanje najemnega trga v Sloveniji je potrebno za povečanje pravne varnosti in stabilnosti, zmanjšanja števila sporov ter spodbujanja dolgoročnih najemnih razmerij. Na trenutnem najemnem trgu so prisotni številni izzivi, kot so slaba informiranost najemnikov in najemodajalcev o njihovih pravicah in obveznostih, kratkoročne najemne pogodbe, ki povečujejo negotovost, ter pomanjkanje pravne zaščite obeh strani. Urejanje področja vključuje vzpostavitev sistema informiranja in pravne podpore, s čimer se bo prispevalo k večji transparentnosti trga in zmanjšanju tveganja za spore. Ob tem bodo vzpostavljeni nacionalni in občinski sveti za varstvo pravic najemnikov, kar bo omogočilo boljše zastopanje njihovih interesov ter povečalo participacijo pri upravljanju skupnih zadev v stavnih. Vključena bo tudi prilagoditev pravnih okvirov za zaščito pravic obeh pogodbenih strank, z uvedbo jasnejših postopkov in hitrejšega reševanja sporov. Dodatno bo uvedeno obvezno evidentiranje najemnih pogodb, kar bo omogočilo boljše spremljanje trga in izboljšanje davčne discipline.

UKREP 2.3.1

Ustrezno evidentiranje najemnih pravnih poslov in spremljanje najemnega trga

Sistem evidentiranja najemnih pravnih poslov v Sloveniji je pomanjkljiv in ne omogoča sprotnega spremljanja stanja na najemnem trgu. Podatki o najemnih pogodbah se poročajo z zamikom, pogosto z nepravimi podatki ali pa se sploh ne poročajo. To vodi v nepreglednost trga in slabo poznavanje razmer. Tako danes ni znan obseg najemnega trga, povprečna višina najemnin, dolžina najemnih razmerij, struktura najemnikov in najemodajalcev in podobno. To otežuje izvajanje ukrepov. Način poročanja in šibak nadzor vodi tudi v izogibanje plačila davkov.

Redno spremljanje trga bo omogočilo boljše načrtovanje ukrepov za preprečevanje sivega trga ter izboljšanje davčne discipline. Ukrep bo prispeval k večji transparentnosti najemnih razmerij, povečanju zaupanja med pogodbenimi strankami in k stabilizaciji najemnega trga ter bo podlaga za oblikovanje učinkovitih ukrepov na področju najemne politike. V mednarodnem prostoru so podobni sistemi evidentiranja najemnih pogodb standardna praksa, saj omogočajo sprotno analizo tržnih trendov in učinkovito davčno obravnavo, kar je ključno za trajnostno upravljanje stanovanjskega fonda.

Predvidene akcije

Osnovni namen ukrepa je pridobiti ustrezen vpogled v stanje in delovanje najemnega trga. Danes je prijava najemnega posla del sistema davčnih napovedi, ki pa ga je potrebno prilagoditi na način, da bo poročanje ažurno, nadzor nad poročanjem pa učinkovit. Prenovil se bo sistem poročanja v Evidenco trga nepremičnin ter na srednji rok vzpostavilo ter razvilo register stanovanjskih najemnih poslov. Prijava v register bo pogoj za koriščenje ugodnosti, kot je pravna podpora (ukrep 2.3.2.) in štetje enote kot zasedene na področjih, kjer se bo pobirala dajatev na prazna stanovanja (ukrep 2.2.3.). Poročanje bo pomembno vplivalo na preprečevanje utaje davkov, hkrati pa bodo na takšen način zagotovljeni ustrezni podatki za analizo stanja na trgu. Vzporedno se bodo nadaljevale analize trga, ki so že vzpostavljene (zbiranje podatkov o oglaševanih cenah), ki bodo omogočale primerjavo zbranih podatkov. Dodatna aktivnost bodo tudi druge analize razmer, ki bodo dale čim bolj celosten vpogled v stanje najemnega trga. Na podlagi zbranih podatkov se bodo redno objavljala poročila o stanju na stanovanjskem najemnem trgu.

UKREP 2.3.2

Krepitev informiranosti najemnikov in najemodajalcev

Na slovenskem najemnem trgu je zaznana izrazita pomanjkljivost informiranosti tako najemnikov kot najemodajalcev glede njihovih pravic in obveznosti v najemnem razmerju. Ta nepoznavanja pogosto vodijo v nepotrebne spore, negotovost in kratkoročne najemne pogodbe, ki se praviloma sklepajo za določen čas, najpogosteje za 11 mesecev. Zaradi previdnosti lastnikov stanovanja ostajajo prazna, kar dodatno zmanjšuje dostopnost najemnih enot. Pogosti so tudi zapleti pri prekinitvi najemnega razmerja in izpraznitvi stanovanja, kar kaže na pomanjkljivo pravno varnost obeh strani. Poleg tega vsebina najemnih pogodb pogosto ni usklajena s predpisi, kar povečuje tveganje za spore in otežuje izvrševanje pogodbenih določil. Dodatno težavo predstavlja tudi šibka zastopanost najemnikov v posvetovalnih in odločevalskih procesih ter slaba izmenjava informacije glede stanja na trgu.

Vzpostavitev sistematičnega informiranja in pravnega svetovanja za najemnike in najemodajalce je ključna za povečanje pravne varnosti, zmanjšanje števila sporov ter spodbujanje dolgoročnih najemnih razmerij. Ukrep bo omogočil boljše razumevanje pravic in obveznosti ter zagotovil standardizacijo vsebine najemnih pogodb. Ključnega pomena je tudi povezovanje in zastopanost najemnikov na regijski in nacionalni ravni. Ukrep bo prispeval k večji participaciji najemnikov pri oblikovanju stanovanjskih politik in spremljanju razmer na trgu, kar je ključno za vzpostavitev uravnoteženega sistema najemnih razmerij.

Predvidene akcije

Ukrep predvideva vzpostavitev pravne svetovalnice za najemnike in najemodajalce, ki bo zagotavljala brezplačno pravno podporo ter informacije o pravicah in obveznostih v najemnem razmerju. Pripravljene bodo smernice za oblikovanje najemnih pogodb, ki bodo usklajene s predpisi in zagotavljale pravno varnost obeh strani. Za namene informiranja bo oblikovano posebno spletno mesto s ključnimi informacijami, vzorci dokumentov in drugo podporo. Ustanovljen bo nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov in spodbujano ustanavljanje svetov na občinski ali regionalni ravni. Svet bo deloval kot posvetovalni organi in platforma za zastopanje interesov najemnikov na občinski in državni ravni.

UKREP | 2.3.3

Okrepitev pravne varnosti najemnikov in najemodajalcev

Najemni trg v Sloveniji se sooča z več sistemskimi izzivi, ki zmanjšujejo njegovo stabilnost in zaupanje med pogodbenimi strankami. Najemne pogodbe se praviloma sklepajo za krajše časovno obdobje, najpogosteje za 11 mesecev, kar ustvarja negotovost in otežuje dolgoročno načrtovanje bivanja. Nezaupanje najemodajalcev v učinkovitost pravnih mehanizmov pri odpovedi najemnih razmerij vodi v zadrževanje stanovanj, ki ostajajo prazna. Dolgotrajni sodni postopki onemogočajo hitro in učinkovito zaščito pravic obeh strank, kar povečuje tveganje za finančne in socialne posledice. Zaradi omejene ponudbe pa pogosto pristajajo na pogoje, ki so zanje neugodni, in v nekaterih primerih celo škodljivi. Nadzor nad najemnim trgom je šibak in neustrezno urejen.

Prilagoditev pravnih okvirov je ključna za vzpostavitev uravnoteženega in predvidljivega sistema najemnih razmerij, ki bo zagotavljal pravno varnost obeh strani. Ukrep bo prispeval k spodbujanju daljših najemnih pogodb, zmanjšanju števila praznih stanovanj ter večji stabilnosti najemnega trga. Hitrejše in učinkovitejše reševanje sporov bo zmanjšalo negotovost in povečalo pripravljenost lastnikov za oddajanje stanovanj, hkrati pa zagotovilo zaščito najemnikov pred nepoštenimi pogoji.

Predvidene akcije

Ukrepi predvideva preučitev celotnega zakonodajnega okvira na področju najemnega trga ter pripravo sprememb v sodelovanju med najemniki, najemodajalci ter ključnimi ministrstvi. Na podlagi pregleda se bo oblikovala celostna reforma stanovanjskega zakona, ki bo spodbujala dolgoročne najeme, pohitrila reševanje sporov ter bo temeljila na preglednih in jasnih pravnih poslih. Kot standard se bo uvedla sklenitev pisne najemne pogodbe ter jasnega preverjanja dejstev, kar bo olajšalo reševanje sporov. Opravljen bo razmislek o možnosti odpovedi pogodbe iz nekrivdnih razlogov v primeru dolgoročnih pogodb ter o določitvi minimalne dolžine trajanja najemnega razmerja. Preučila se bo možnost vključitve arbitražnih klavzul v najemne pogodbe ter vzpostavitev stalne arbitraže po vzoru potrošniških sporov, kar bo omogočilo hitrejše in cenejše reševanje konfliktov. Poleg tega bo izveden pregled možnosti za učinkovitejše varstvo lastnikov v primeru kršitev obveznosti s strani najemnikov s poudarkom na neplačevanju najemnine in stroškov. Hkrati se bo ustrezno zaščitilo najemnike prek okrepljenega in učinkovitega inšpekcijskega nadzora. Okrepilo se bo stanovanjsko inšpekcijo in ji določilo jasne pristojnosti. Posebna pozornost bo namenjena tudi diskriminaciji pri oddaji stanovanj ter izvedlo ukrepe za nadzor nad in sankcioniranje teh praks.

UKREP | 2.3.4

Zagotavljanje kakovostnega in varnega bivanja

Stanovanja na najemnem trgu so pogosto dotrajan, najemna razmerja pa kratkoročna. Zaradi kratke narave bivanja in negotovosti najemniki niso pripravljeni zahtevati boljših pogojev bivanja, lastniki pa nimajo motiva vlagati v lastne nepremičnine. Posledično najemniki živijo v najslabših razmerah z vidika kakovosti bivanja. To pa pomeni tudi, da je zasebni najemni fond najslabše vzdrževan, kar zavira doseganje ciljev na področju prenove in energetske učinkovitosti stanovanj. Dodatno težavo predstavljajo tudi kratkoročna najemna razmerja in veriženje kratkoročnih pogodb, kar vodi negotovo bivanje za najemnike, na strani lastnikov pa onemogoča oblikovanje dolgoročnih odnosov zaupanja z najemniki.

Ključni cilj ukrepa je zagotoviti, da bo najemni trg zagotavljal dostopne, kakovostne in varne bivalne pogoje za najemnike. Treba je oblikovati takšne regulatorne pogoje, ki bodo spodbujali dolgoročna najemna razmerja, vlaganje v stanovanjski fond in zagotavljanje določenih standardov bivanja ter dvigovati kulturo najema.

Predvidene akcije

V okviru ukrepa se bo preučilo možnost določanja minimalne dolžine najemnega razmerja, predvsem pa s stimulatивно davčno politiko spodbujati dolgoročne najemne pogodbe (npr. nižanje davčne stopnje glede na dolžino najemne pogodbe). Pri spodbujanju daljših najemnih pogodb se bo opravil razmislek tudi o odzivnosti teh pogodb na spremenjene okoliščine na strani lastnikov stanovanj (npr. možnost nekrivdne odpovedi najemnega razmerja). Z različnimi ukrepi se bo spodbujalo vlaganja v najemna stanovanja ter zagotovilo, da se dvigne njihova kakovost. Preučilo se bo možnosti davčnih spodbud in drugih oblik podpore, hkrati pa okrepilo nadzor nad standardom najema. Oblikovalo se bo standarde najemnih stanovanj in sankcioniralo lastnike, ki ne oddajajo enot primernih za bivanje. Nudilo se bo ustrezno varnost najemnikom, ki bodo vložili pritožbe proti lastnikom. Okrepilo se bo inšpekcijski nadzor in delovanje inšpekcije.

UKREP | 2.3.5

Preučitev možnosti regulacije tržnih najemnin

Najemniki v tržnem najemu so po analizah daleč najbolj obremenjeni s stanovanjskimi stroški v primerjavi z ostalimi stanovanjskimi statusi. Najemnine ne omogočajo dostopnega bivanja, hkrati pa rastejo hitreje od plač. Najemniki se soočajo z negotovostjo glede morebitnih nenadnih sprememb najemnin, kar zmanjšuje stabilnost in predvidljivost najemnih razmerij. Trenutne okvir ne predvideva nobenih omejitev na področju najemnin, kar je posebej problematično v pogojih in predelih pomanjkanja stanovanj, ko je pogajalska moč najemnikov šibka.

Regulacija tržnih najemnin na območjih z izrazitim pomanjkanjem stanovanj je ključna za omejevanje pretiranih dvigov najemnin ter zagotavljanje večje predvidljivosti za najemnike. Ukrep bo prispeval k zmanjšanju deleža gospodinjstev, ki so izpostavljena stanovanjski revščini, ter k večji finančni stabilnosti in varnosti. S tem se bo povečala dostopnost stanovanj ter omogočil bolj uravnotežen razvoj najemnega trga. Urejanje najemnega trga z omejevanjem najemnin je prisotno v mnogih državah (npr. ZDA, Nemčija, Francija, Španija,...) in se v zadnjih letih zaradi slabšanja razmer na stanovanjskem trgu še krepi.

Predvidene akcije

Za uresničitev ukrepa bo najprej izvedena celovita analiza možnosti vzpostavitve regulacije najemnin, s poudarkom na omejevanju njihove, ki bo podlaga za pripravo poročila in predlogov ukrepov. Na podlagi predlogov se bo uvedel sistem regulacije v predelih pomanjkanja stanovanj. S spodbujanjem dolgoročnih pogodb se bo rast najemnin urejala tudi v okviru sklenjenih pogodb. Preučilo se bo trenutno ureditev prepovedi oderuških najemnin, jo prenovilo in jasneje določilo ter uvedlo stroge sankcije za njihovo preprečevanje.

3

PRENOVA STANOVANJ

Slovenija se sooča z izzivom starajočega se in pogosto neobnovljenega stanovanjskega fonda, tako v javni kot zasebni lasti. Po podatkih iz registra javnih najemnih stanovanj je bilo najintenzivnejše obdobje gradnje javnega najemnega stanovanjskega fonda med letoma 1971 in 1980. Velik del tega fonda danes zahteva prenovo, saj se nahaja v stavbah z nizko energetske učinkovitostjo, pomanjkljivo infrastrukturo in omejeno funkcionalnostjo.

Ob tem se stanovanjski fond ne prilagaja dovolj hitro demografskim spremembam, zlasti starajoči se družbi. Pomanjkanje dvigal v večstanovanjskih stavbah, neustrezna notranja razporeditev prostorov in omejen dostop do osnovnih storitev predstavljajo ovire za kakovostno bivanje starejših. Tudi upravljanje večstanovanjskih stavb ostaja izziv, saj je vloga upravnikov pogosto nejasna, lastniki pa premalo informirani o možnostih in odgovornostih, povezanih z vzdrževanjem in prenovo. Pomembni izzivi se pojavljajo tudi na področju sodelovanja in aktivnosti etažnih lastnikov, ki pogosto niso pripravljeni ali zmožni učinkovito skrbeti za lastne nepremičnine.

Nacionalni stanovanjski program bo zato usmerjen v celostno prenovo javnega najemnega stanovanjskega fonda, vzpostavitev podpornih mehanizmov za zasebne lastnike, prilagajanje fonda potrebam starajoče se družbe ter izboljšanje upravljanja stavb v etažni lastnini.

3.1

AKTIVNOST

Prenova javnega
najemnega
stanovanjskega fonda

Ukrep 3.1.1

Pregled stanja javnega stanovanjskega fonda in oblikovanje celovitega načrta prenove

Ukrep 3.1.2

Oblikovanje ustreznih mehanizmov za uresničevanje načrta prenove

Slovenija se sooča z izzivom starajočega se in pogosto neobnovljenega stanovanjskega fonda, tako v javni kot zasebni lasti. Po podatkih iz registra javnih najemnih stanovanj je bilo najintenzivnejše obdobje gradnje javnega najemnega stanovanjskega fonda med letoma 1971 in 1980. Velik del tega fonda danes zahteva prenovo, saj se nahaja v stavbah z nizko energetske učinkovitostjo, pomanjkljivo infrastrukturo in omejeno funkcionalnostjo.

Ob tem se stanovanjski fond ne prilagaja dovolj hitro demografskim spremembam, zlasti starajoči se družbi. Pomanjkanje dvigal v večstanovanjskih stavbah, neustrezna notranja razporeditev prostorov in omejen dostop do osnovnih storitev predstavljajo ovire za kakovostno bivanje starejših. Tudi upravljanje večstanovanjskih stavb ostaja izziv, saj je vloga upravnikov pogosto nejasna, lastniki pa premalo informirani o možnostih in odgovornostih, povezanih z vzdrževanjem in prenovo. Pomembni izzivi se pojavljajo tudi na področju sodelovanja in aktivnosti etažnih lastnikov, ki pogosto niso pripravljeni ali zmožni učinkovito skrbeti za lastne nepremičnine.

Nacionalni stanovanjski program bo zato usmerjen v celostno prenovo javnega najemnega stanovanjskega fonda, vzpostavitev podpornih mehanizmov za zasebne lastnike, prilagajanje fonda potrebam starajoče se družbe ter izboljšanje upravljanja stavb v etažni lastnini.

UKREP 3.1.1

Pregled stanja javnega stanovanjskega fonda in oblikovanje celovitega načrta prenove

Javni najemni stanovanjski fond je v povprečju precej star, kar neposredno vpliva na fizično dostopnost, kakovost bivanja ter energetske učinkovitost objektov. Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev za sistematično prenovo se stanje fonda postopoma slabša, kar povečuje stroške vzdrževanja in tveganje za neustrezne bivalne pogoje. Dodatno težavo predstavlja tudi razpršenost fonda po velikem številu objektov, kar otežuje izvajanje celovitih ukrepov. Izziv je tudi razpršeno lastništvo fonda med več kot dvesto akterji, manko celovitega pregleda stanja in poročanja. Ključna težava je manko celovitega popisa fonda, ki bi zajemal podatke o lokaciji, letu izgradnje, stopnji dotrajanosti, energetske učinkovitosti, potencialu prenove in drugih karakteristikah stanovanj.

Vzpostavitev celovitega pregleda stanja javnega najemnega stanovanjskega fonda je temeljni pogoj za učinkovito načrtovanje prenove. Popis bo omogočil identifikacijo objektov in stanovanj z največjo potrebo in potencialom po posodobitvi ter racionalno usmerjanje sredstev v prenovo, ki bodo hkrati izboljšale energetske učinkovitost in funkcionalnost fonda. Ukrep je povezan z ukrepom 1.2.1., saj je bo vzpostavitev celostne evidence javnega najemnega fonda omogočilo pregled stanja in pripravo načrta.

Predvidene akcije

V prvi fazi bo na podlagi zbranih podatkov v okviru projekta evidenca javnih najemnih stanovanj pripravljen pregled fonda in njegovih karakteristik na podlagi registrskih podatkov. V okviru popisa se bo osredotočalo tako na karakteristike fonda kot na potencial prenove. V drugem koraku bo po vzpostavitvi celostne evidence in zakonskega poročanja o stanju fonda na podlagi ukrepa 1.2.1. pripravljena revizija osnovnega načrta in njegova nadgradnja. Sledi priprava večletnega strateškega načrta prenove z jasno opredeljenimi fazami in cilji. Načrt bo vključeval tako vprašanja, povezana z vzdrževanjem stanovanj, kakor celovite prenove stavbnega fonda. Poleg tega bo vzpostavljen sistem za stalno spremljanje stanja fonda in napredka prenove. Priprava načrta je povezana tudi z načrtovanjem in ukrepi na področju podnebne politike (npr. doseganje cilja 3 % prenove stavb letno), zato bo potrebno tesno sodelovanje z ministrstvom pristojnim za podnebje in energijo. Ukrep je povezan tudi z aktivnostmi ukrepa 1.5.3. saj se bo v okviru analize in načrta preučilo tudi možnost umeščanja OVE v in na objekte javnega najemnega fonda.

UKREP 3.1.2

Oblikovanje ustreznih mehanizmov za uresničevanje načrta prenove

Prenova javnega najemnega stanovanjskega fonda je danes omejena tako zaradi finančnih kot tudi organizacijskih vidikov. Na ravni financ ključno težavo predstavljata pomanjkanje ustreznih finančnih virov, kakor tudi neustrezna višina najemnin v preteklosti, ki ni zagotavljala dovolj prihodkov za vzdrževanje stanovanj. Na ravni organizacijskih izzivov pa predstavlja izziv razpršeno lastništvo fonda na več kot 200 javnih stanovanjskih akterjev, ki pogosto nimajo zmožnosti ustreznega upravljanj s fondom in izvajanja zahtevnejših projektov prenove. Nekateri akterji, predvsem manjše občine, imajo v lasti manj kot 10 stanovanj, kar pomeni, da nimajo specializiranih kadrov, znanj in tudi ne sredstev za izvajanje celovitih prenov. Dodatno organizacijsko težavo predstavlja razpršenost fonda med več 1000 različnih objektov, pri čemer javni stanovanjski akterji pogosto v teh objektih nimajo večinske etažne lastnine. To pomeni, da ukrepi celovite prenove terjajo sodelovanje drugih etažnih lastnikov, kar pa je pogosto težavno.

V okviru načrta prenove javnega najemnega stanovanjskega fonda je ključno odgovoriti na ključna vprašanja povezana z viri za prenovo, vzpostavljanjem podpornih mehanizmov za stanovanjske akterje ter razviti načine spodbujanja prenov v okviru razpršene etažne lastnine. Zagotoviti je treba namensko porabo obstoječih virov ter razviti nove. Dodatno je treba močnejše in bolj sistematično povezati delovanje podnebne in stanovanjske politike. Ključnega pomena je tudi povezati splošne ukrepe na področju urejanja razmerij etažne lastnine in aktivnostih na področju delovanja javnih stanovanjskih akterjev. Ukrepe je povezan tudi z ukrepov 1.5.4., ki združuje aktivnosti na področju aktivacije javnega najemnega stanovanjskega fonda v mestnih središčih.

Predvidene akcije

Ukrep je povezan s spremembo določanja najemninih v letu 2025, ki z uvedbo pribitka za vzdrževanje zagotavlja poseben namenski fond za vzdrževanje in obnovo javnih najemnih stanovanj. Ta sredstva bodo predstavljala pomemben vir za prenovo fonda, zato bo spremljanje njihove porabe ključno. Oblikovani bodo mehanizmi za celostno prenovo stanovanj, ki bodo najprej testirani kot pilotni projekti, nato pa oblikovani v celostni mehanizem. Ključno vlogo bo imelo sodelovanje s področjem podnebnih politik in oblikovanje predvidljivih ter ustreznih finančnih ukrepov za energetske sanacije javnega fonda, ki bo vključevala tudi funkcionalno prenovo fonda. Pri oblikovanju finančnih virov se bo raziskalo možnost pridobivanja kohezijskih sredstev. Posebna pozornost bo namenjena posebnim projektom celovite prenove, ki bi bila lahko deležna podpore v okviru celovitih urbanih prenov. V okviru podpornih regijskih struktur se bo stanovanjskim akterjem nudila podpora pri načrtovanju in izvajanju projektov. Oblikovale se bodo smernice za celovito prenovo stavb in stanovanj, ki bi naslavljal izzive na področju kulturne dediščine in funkcionalne neprilagojenosti objektov. Tu bo ključno sodelovanje s projektanti in gradbeno stroko (glej ukrep 1.5.1.). V okviru krepitve prenove se bo preučilo tudi različne modele naslavljanja izziva pridobivanja soglasij za prenovo stanovanj v razpršeni etažni lastnini, pri kateri bi lahko večjo ključno vlogo prevzeli javni stanovanjski akterji. Izvedlo se bo pilotne projekte takšne prenove in pristopilo k prilagoditvi zakonodaje.

Prenova zasebnega fonda

Ukrep 3.2.1

Informiranje in svetovanje ter ustanovitev podporne pisarne za prenovo zasebnega stanovanjskega fonda

Ukrep 3.2.2

Oblikovanje ustreznih spodbud za spodbujanje celovite prenove večstanovanjskih stavb

Ukrep 3.2.3

Prilagajanje fonda starajoči se družbi

Stanovanjski fond v Sloveniji je star in dotrajan. Velik delež prebivalcev živi v stanovanjih, ki jih zaznamuje puščanje strehe, trhla okna ali vlaga. Poseben izziv predstavljajo večstanovanjski objekt v razpršenem lastništvu. Cilj je omogočiti celovito prenovo zasebnega stanovanjskega fonda, ki bo vključevala tako prenovo za energetske učinkovitost, celostno prenovo, kot tudi prilagoditve za starajočo se družbo. Prenova stanovanj v Sloveniji se srečuje z več izzivi, kot so pomanjkanje strokovne podpore pri večstanovanjskih in enostanovanjskih stavbah, razdrobljeno lastništvo, pomanjkanje enotnih svetovalnih točk ter omejeni finančni mehanizmi. Vse te ovire otežujejo sprejemanje odločitev o prenovah, kar vodi v odlašanje in poslabšanje stanja stanovanjskega fonda. Predlagani ukrepi bodo usmerjeni v vzpostavitev centraliziranega sistema svetovanja in informiranja, ki bo lastnikom stanovanj omogočil dostop do potrebnih strokovnih znanj ter pravnih in finančnih informacij. Ukrepi bodo spodbudili izvedbo nujnih prenov, ki bodo pomagale pri preprečevanju energetske revščine, starejšim in gibalno oviranim pa omogočale daljše bivanje v domačem okolju. Glavni fokus politik bo na naslavljanju izzivov prenov večstanovanjskih objektov.

UKREP 3.2.1

Informiranje in svetovanje ter ustanovitev podporne pisarne za prenovo zasebnega stanovanjskega fonda

Pri večstanovanjskih stavbah se pojavlja več izzivov za prenovo, med katerimi ima pomembno vlogo pomanjkanje znanj in informacij. Možnosti neposrednega vlaganja države v zasebno lastnino so omejene, obstoječe svetovalne pisarne (obstoječe pod okriljem ministrstva pristojnega za okolje in podnebje) pa se osredotočajo na energetske vidike prenove, kot so umeščanje obnovljivih virov energije (OVE) in učinkovita raba energije (URE). Prenovo pogosto zavirajo tudi nepoznavanje postopkov, kompleksnejši postopki pri prenovah večstanovanjskih objektov ter pomanjkanje strokovnega znanja na strani lastnikov.

Vzpostavitev učinkovitega sistema informiranja, svetovanja in podpornih pisarn za prenovo zasebnega stanovanjskega fonda je ključna za povečanje obsega prenov ter doseganje ciljev trajnostnega razvoja. Centralizirano svetovanje bistveno poveča stopnjo prenov, saj etažne lastnike opremi z informacijami in jim nudi strokovno podporo. Pomen teh svetovanj ponazarja mreža svetovalnic Ensvet na področju energetskih prenov. Ukrepi pa je povezan tudi z vzpostavitev podpore in informiranja na področju upravljanja večstanovanjskih objektov in etažne lastnine (glej ukrep 3.3.2.).

Predvidene akcije

V okviru splošnega informiranja o etažni lastnini in upravljanju bo posebna pozornost posvečena prenovam. Z oblikovanjem posebnega spletnega mesta bodo etažni lastniki dostopali do ključnih informacij v zvezi z načrtom vzdrževanja stavb ter celostno prenovalo. V okviru informiranja bo posebna pozornost namenjena zagotavljanju informacij o možnostih prenove, načinih izvedbe, postopkih ter finančnih virih. Vzporedno se bodo oblikovale namenske svetovalne točke po konceptu Ensvet, ki bodo delovale kot enotne kontaktne točke za prenovalo zasebnega stanovanjskega fonda. Te pisarne bodo povezane z obstoječimi svetovalnimi servisi, vendar bodo razširile obseg storitev na celovite prenose, vključno z organizacijskimi, pravnimi in finančnimi vidiki. S tem se bo zagotovila boljša koordinacija med državnimi ukrepi in potrebami posameznikov.

UKREP 3.2.2

Oblikovanje ustreznih spodbud za spodbujanje celovite prenove večstanovanjskih stavb

Prenova večstanovanjskih stavb v Sloveniji se sooča z več sistemskimi ovirami. Zakonodaja trenutno zahteva 100-odstotno soglasje etažnih lastnikov za sklenitev posojila v breme rezervnega sklada, kar v praksi pogosto onemogoča izvedbo obsežnejših prenov. Poleg tega ni razvitih drugih finančnih instrumentov, ki bi spodbujali prenovalo večstanovanjskih stavb. Lastniki so tako prepuščeni omejenim možnostim financiranja. Razdrobljeno lastništvo dodatno otežuje sprejemanje skupnih odločitev, kar vodi v odlašanje prenov in posledično v slabšanje stanja fonda. Brez ustreznih spodbud se prenose izvajajo prepočasi ali sploh ne, kar povečuje tveganje za trajno degradacijo stanovanjskega fonda.

Sistem spodbud v okviru energetskih prenov jasno kaže na pomen, ki ga imajo finančni viri pri spodbujanju vlaganj v večstanovanjski fond. Pomembno prispeva tudi k možnosti pridobivanja soglasja med etažnimi lastniki, posebno tistimi, ki si zaradi finančnega položaja ne morejo privoščiti celovitih prenov. Zato bo potrebno razmisliti o oblikovanju ustreznih mehanizmov, ki bodo spodbujali prenovalo in bodo vključevali tako neposredno finančno podporo kot smiseln sistem olajšav. Ta more ustrezno odgovarjati na dileme etažnih lastnikov ter oblikovati ustrezen sistem motivacij.

Predvidene akcije

V okviru ukrepa se bo preučilo trenutno stanje ter opravilo celostno analizo motivov in zadržkov za prenovu na strani lastnikov. Predvideva se lahko, da bo raziskav pokazala različne poglede etažnih lastnikov, kar pomeni, da stanja ne bo moč nasloviti samo z enim ukrepom. Na podlagi analize se bo oblikovalo ustrezne sisteme spodbud, ki bodo temeljile tako na neposrednem ugodnem financiranju prenov in podpiranju najbolj ranljivih gospodinjstev ter na sistemu davčnih spodbud. Ukrep se bo izvajal povezano z ukrepi na področju podnebnih politik, poseben poudarek pa bo dan naslavljanju energetske revščine. Vzporedno z izvajanje ukrepa se bodo odvijale tudi aktivnosti urejanja področja upravljanja in etažne lastnine, s poudarkom na preučitvi sistema odločanja o prenovah in oblikovanju morebitnih prilagoditev.

UKREP | 3.2.3

Prilagajanje fonda starajoči se družbi

Demografske spremembe in staranje prebivalstva zahtevajo sistemsko prilagoditev stanovanjskega fonda. Obstoječi stanovanjski fond v Sloveniji se sooča z izrazitimi omejitvami glede dostopnosti za starejše in gibalno ovirane osebe. Starejši objekti niso bili grajeni po načelih univerzalne dostopnosti, zato precejšen delež večstanovanjskih stavb nima urejenih pogojev za varno in samostojno bivanje starejših ali oseb z oviranostmi. Poseben izziv predstavlja velik delež večstanovanjskih stavb brez dvigal. Podobno neprimerne so tudi enostanovanjske hiše, ki so pogosto na za starejše neustreznih lokacijah, grajene pa so na način, ki ni prilagojen starejših (stopnišča, pragovi, neustrezne kopalnice,...).

Sistem dolgotrajne oskrbe omogoča pridobitev ustreznih storitev za kakovostno staranje na domu, vendar temu sistemu ni prilagojeno bivalno okolje. Zato je celovita prilagoditev fonda ključna za spopadanje z izzivi starajoče se družbe. Pri tem je potrebno zavedanje, da celostnega naslavljanja izziva neustreznega bivalnega okolje na bo moč nasloviti brez ustrezne stopnje mobilnosti starejših. Vgradnja dvigal ni možna v vseh objektih, določenih tudi ni moč ustrezno prilagoditi ali pa bi bila ta prilagoditev neracionalna, hkrati pa s prenovu fonda ni moč nasloviti neustreznih lokacij stanovanj.

Predvidene akcije

Ukrep je sestavljen iz treh ključnih aktivnosti. Prva je povezana z informiranjem in podporo etažnim lastnikom in lastnikom enostanovanjskih hiš. Pri vprašanjih večstanovanjskih stavb bo v okviru ukrepa 3.2.1. posebna pozornost namenjena vgradnji dvigal in svetovanju etažnih lastnikov pri izvedbi projekta. Pri vprašanjih povezanih s prilagoditvijo lastnega stanovanja pa bodo v okviru sistema dolgotrajne oskrbe vzpostavljene informacijske točke in svetovanja o ustrezni prenovi lastnih stanovanj, kot so namestitvev oprijemal, odprava pragov, širitev vratnih odprtin, namestitvev klančin, prilagoditev sanitarij ter izboljšanje osvetlitve in kontrastnih oznak. Druga aktivnost je povezna z oblikovanjem ustreznega sistema spodbud za vgradnjo dvigal, ki bi posebej podpirala starejša in socialno ranljiva gospodinjstva. Na takšen način se bo omogočilo sodelovanje pri vgradnji dvigala za gospodinjstva, ki danes zaradi finančnih razlogov ne morejo sodelovati. Tretji ukrep pa je vezan na sofinanciranje in podporo pri prilagoditvah stanovanj. Ukrep bi se izvajal kot dopolnitev sistema dolgotrajne oskrbe. Ukrep je povezan tudi s spodbujanjem mobilnosti starejših, pri čemer je ključni ukrep zagotavljanja javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

Upravljanje in etažna lastnina

Ukrep 3.3.1

Zakonska določitev vloge operativnega upravnika in ažurnost podatkov o upravnikihi stavb

Ukrep 3.3.2

Ozaveščanje ter informiranje lastnikov stanovanj na področju upravljanja

Ukrep 3.3.3

Preučitev normativnih podlag in praks v luči učinkovitejšega zbiranja in rabe sredstev rezervnega sklada

Ukrep 3.3.4

Proučitev podlag in priprava izhodišč za učinkovitejše upravljanje stavb v etažni lastnini

V Sloveniji trenutno obstajajo številni izzivi, povezani z razdrobljenostjo lastništva, pomanjkanjem strokovnih zahtev za operativne upravnike ter pomanjkanjem učinkovitih metod za zbiranje sredstev za vzdrževanje stavb. Nejasnosti in pomanjkanje enotnih pravil povzročajo težave pri sprejemanju odločitev, iskanju rešitev za vzdrževanje skupnih delov stavb ter usklajevanju interesov etažnih lastnikov. Ključno je povečanje pravne varnosti, zmanjšanja števila sporov med etažnimi lastniki in upravniki ter omogočiti učinkovitejše upravljanje stavb. Vzpostavljena bo ustrezna zakonodaja, ki bo omogočila profesionalizacijo poklica upravnika in povečala preglednosti ter zaupanje v celoten sistem upravljanja etažne lastnine. To bo omogočilo boljše vzdrževanje in dolgoročne investicije v skupne dele stavb ter izboljšanje bivalnih pogojev za vse stanovalce.

UKREP 3.3.1

Zakonska določitev vloge operativnega upravnika in ažurnost podatkov o upravnikih stavb

Obstoječi sistem upravljanja večstanovanjskih stavb v Sloveniji se sooča z odsotnostjo zakonskih zahtev za strokovno izvajanje dejavnosti upravljanja. Zahteve po strokovnosti so posebej pomembne pri operativnih upravnikih, ki so v neposrednem stiku z etažnimi lastniki in imajo ključno vlogo pri vsakodnevnem upravljanju stavb. Trenutno ni zakonsko določenih zahtev za operativnega upravnika, ki bi vključevale možnost uvedbe nacionalne poklicne kvalifikacije ali licenciranja. Obstaja le poklicni standard operativnega upravnika, ki pa je prostovoljen. Poleg tega podatki o upravnikih posameznih večstanovanjskih stavb niso vodeni centralno in niso elektronsko dostopni javnosti, kar zmanjšuje preglednost in pravno varnost.

Zakonska določitev vloge operativnega upravnika ter vzpostavitev centralne evidence upravnikov sta ključna za profesionalizacijo in transparentnost upravljanja večstanovanjskih stavb. Jasno opredeljeni standardi in zahteve za usposobljenost bodo zagotovili višjo kakovost storitev, zmanjšali število sporov med etažnimi lastniki in upravniki ter omogočili boljše načrtovanje vzdrževanja in prenov. Ukrep bo prispeval k večji pravni varnosti, zaupanju v sistem upravljanja ter dolgoročni trajnosti stanovanjskega fonda.

Predvidene akcije

Prvi korak bo priprava poročila, ki bo opredelilo najustreznejšo rešitev glede zakonske določitve zahtev za operativnega upravnika, vključno z možnostjo uvedbe nacionalne poklicne kvalifikacije ali licenciranja. V primeru licenciranja bo poročilo določilo pristojni organ za izdajo licenc, pogoje za pridobitev in odvzem licence, obvezne vsebine izobraževanj ter način vrednotenja praktičnih izkušenj obstoječih upravnikov. Nadalje bo uvedena zakonska obveznost licenciranja operativnih upravnikov in zavarovanja poklicne odgovornosti. Za povečanje transparentnosti bo vzpostavljena javno dostopna in ažurna evidenca upravnikov v okviru GURS, z zakonsko in tehnično rešitvijo povezave evidenc z AJPES. Ukrep bo zagotovil profesionalizacijo dejavnosti, večjo pravno varnost etažnih lastnikov ter učinkovitejše upravljanje večstanovanjskih stavb.

UKREP 3.3.2

Ozaveščanje ter informiranje lastnikov stanovanj na področju upravljanja

Na področju upravljanja večstanovanjskih stavb se pogosto pojavljajo težave v komunikaciji med etažnimi lastniki ter med lastniki in upravniki. Ključni izziv predstavlja pomanjkanje informacij za etažne lastnike o njihovih pravicah in obveznostih v odnosu do upravnika in drugih etažnih lastnikov, pa tudi o obveznostih glede sosedskega sožitja in vzdrževanja skupnih delov stavbe. Nepoznavanje zakonodaje ter postopkov odločanja vodi v nizko udeležbo pri sprejemanju odločitev, kar negativno vpliva na kakovost upravljanja in vzdrževanja stavb. Pomanjkanje ozaveščanja o odgovornostih, ki izhajajo iz lastništva stanovanja in solastništva skupnih delov, povečuje tveganje za konflikte in neučinkovito upravljanje.

Ukrep je usmerjen v povečanje informiranosti etažnih lastnikov o njihovih pravicah in obveznostih ter v spodbujanje aktivne udeležbe pri odločanju. Večja ozaveščenost bo prispevala k pravni varnosti, zmanjšanju sporov in učinkovitejšemu upravljanju večstanovanjskih stavb. Informacijske kampanje bodo poudarile pomen odgovornega ravnanja pri vzdrževanju skupnih delov stavbe ter pomen sodelovanja pri sprejemanju odločitev, kar bo dolgoročno izboljšalo kakovost bivanja in zmanjšalo stroške zaradi neustreznega vzdrževanja.

Predvidene akcije

Izvedeno bo okrepljeno informiranje, namenjeno ozaveščanju etažnih lastnikov o njihovih pravicah in obveznostih v odnosu do upravnikov ter ostalih etažnih lastnikov. Informiranje bo vključevalo vsebine o obveznostih glede sosedskega sožitja, vzdrževanja skupnih delov stavbe ter o postopkih odločanja in udeležbi pri zborih etažnih lastnikov. Poseben poudarek bo na praktičnih primerih in jasnih razlagah zakonodaje, s ciljem povečati aktivno udeležbo lastnikov pri upravljanju in zmanjšati število sporov. Informiranje bo potekalo prek oblikovanja posebnega spletnega mesta s ključnimi informacijami ter oblikovanja kontaktnih točk. Te bodo povezane z mrežo podpor za prenove. Izvajali se bodo dogodki in izobraževanja namenjena etažnim lastnikom.

UKREP 3.3.3

Preučitev normativnih podlag in praks v luči učinkovitejšega zbiranja in rabe sredstev rezervnega sklada

Obstoječi sistem zbiranja in uporabe sredstev rezervnega sklada za vzdrževanje večstanovanjskih stavb se sooča z več strukturnimi izzivi. Zakonska obveznost zbiranja sredstev nastopi šele po preteku desetih let od izgradnje stavbe, kar pomeni, da se v zgodnjih fazah življenjskega cikla stavbe ne ustvarja zadostna finančna rezerva za prihodnje prenove. Minimalna obvezna vplačila v rezervni sklad niso bila revalorizirana že več kot dvajset let, zato realna vrednost zbranih sredstev vztrajno upada glede na rast stroškov dela in materiala v gradbeništvu. Poleg tega se pojavljajo zahteve deležnikov po razširitvi namenske porabe sredstev preko ozko določenega vzdrževanja stavbe, na primer za kritje stroškov zavarovanja stavbe kot celote. Takšne omejitve zmanjšujejo fleksibilnost in učinkovitost upravljanja ter povečujejo tveganje za neizvedene nujne prenove.

Prilagoditev normativnih podlag in praks za učinkovitejše zbiranje in rabo sredstev rezervnega sklada je ključna za zagotovitev stabilnega financiranja vzdrževanja večstanovanjskih stavb. Posodobitev minimalnih obveznih vplačil bo omogočila realno prilagajanje prispevkov dejanskim stroškom gradbenih del, kar bo povečalo predvidljivost stroškov za etažne lastnike in zmanjšalo tveganje za nenadne visoke obremenitve. Jasnejša pravila namenske porabe sredstev bodo zagotovila večjo transparentnost in pravičnejšo porazdelitev bremen, kar bo prispevalo k dolgoročni finančni varnosti skupnosti etažnih lastnikov. Ukrep bo omogočil boljše načrtovanje večjih investicij, preprečil degradacijo stanovanjskega fonda ter povečal vrednost nepremičnin in kakovost bivanja. S tem se krepí trajnostno upravljanje stavb in zmanjšuje tveganje za stanovanjsko revščino, povezano z neustreznim vzdrževanjem.

Predvidene akcije

V prvem koraku se bo preučilo ustreznost današnje minimalne vstopne vplačil v rezervni sklad ter začetka zakonske obveze vplačevanja. Na podlagi tega se bodo pripravile prilagoditve zakonskih in podzakonskih aktov. Sledila bo izvedba pravne študije, ki bo preučila možnosti odmika od določbe Stvarnopravnega zakonika glede soglasnega upravljanja s skupnim premoženjem, zlasti v kontekstu posojil v breme rezervnega sklada in zahteve po 100-odstotnem soglasju etažnih lastnikov. Na podlagi ugotovitev bo oblikovana delovna skupina ministrstva pristojnega za stanovanja in ministrstva, pristojnega za pravosodje, ki bo preučila spremembe podzakonskih aktov, vključno z novelacijo Pravilnika o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad ter najnižji vrednosti prispevka. Cilj je sprejetje noveliranega pravilnika ali priprava poročila, ki bo podlaga za nadaljnje zakonodajne spremembe.

UKREP 3.3.4

Proučitev podlag in priprava izhodišč za učinkovitejše upravljanje stavb v etažni lastnini

Upravljanje večstanovanjskih in stanovanjsko-poslovnih stavb v etažni lastnini je v Sloveniji urejeno z določbami Stanovanjskega zakona ter številnimi podzakonskimi akti, ki podrobneje opredeljujejo postopke zaradi razdrobljenega lastništva. Ta razdrobljenost pogosto povzroča težave pri sklepanju pogodb o medsebojnih razmerjih in pri sprejemanju odločitev o vzdrževanju ter investicijah. Upravljanje poslovnih in poslovno-stanovanjskih stavb temelji na splošnih določbah Stvarnopravnega zakonika, kar pomeni, da ni enotne systemske rešitve za vse vrste stavb v etažni lastnini. Deležniki, med njimi upravniki in etažni lastniki, vse pogostejše izražajo zahteve po sprejetju posebnega zakona o upravljanju etažne lastnine, ki bi celovito uredil področje in zagotovil večjo pravno varnost ter preglednost.

Jasnejša pravila in poenostavljeni postopki odločanja bodo zmanjšali število sporov med etažnimi lastniki, povečali učinkovitost upravljanja ter omogočili boljše načrtovanje vzdrževanja in investicij v skupne dele stavb. Ukrep bo prispeval k večji profesionalnosti upraviteljev, večjemu zaupanju med deležniki in k stabilnosti stanovanjskega trga.

Predvidene akcije

Izvedena bo celovita analiza obstoječih normativnih podlag in praks, ki urejajo upravljanje stavb v etažni lastnini, z namenom preučitve smiselnosti uvedbe posebnega zakona o upravljanju etažne lastnine. Analiza bo vključevala oceno učinkov obstoječe zakonodaje, primerjalni pregled tujih praks ter pripravo izhodišč za morebitno zakonodajno rešitev. Na podlagi ugotovitev bo pripravljeno poročilo, ki bo služilo kot podlaga za odločitev o sprejemu nove zakonodaje ali za nadgradnjo obstoječih predpisov.

4

NA PODATKIH
OSNOVANA
POLITIKA

Stanovanjsko področje v Sloveniji se sooča z izrazitim pomanjkanjem sistematičnega spremljanja, kar otežuje načrtovanje, izvajanje in vrednotenje ukrepov. Podatki o javnem najemnem stanovanjskem fondu, praznih stanovanjih, višini najemnin ter drugih ključnih kazalnikih so pogosto nepovezani, nepopolni ali med seboj neusklajeni. Pomanjkanje rednega poročanja in usklajenih evidenc zmanjšuje preglednost nad razmerami na trgu ter otežuje odzivanje na potrebe prebivalstva. Nacionalni stanovanjski program bo zato vzpostavil celovit sistem evidenc in rednega spremljanja, ki bo omogočil boljše razumevanje stanja in učinkovitejše usmerjanje politik.

Ob tem je za dolgoročen razvoj stanovanjskega sistema ključen tudi poglobljen raziskovalni pristop, ki temelji na povezovanju z domačimi in mednarodnimi raziskovalnimi ter izobraževalnimi institucijami. V Sloveniji primanjkuje poglobljenih analiz, primerjalnih študij in sistematičnega vključevanja tujih praks, ki bi lahko prispevale k bolj inovativnim in učinkovitim rešitvam. Z diseminacijo znanja, javnimi predstavitvami ter izmenjavo dobrih praks želimo okrepiti strokovno podlago za odločitve in zagotoviti dolgoročno usmerjen razvoj stanovanjskega sistema.

S tem pristopom pa ne naslavljamo zgolj vsebinskih in podatkovnih vrzeli, temveč tudi kadrovske. Nacionalni stanovanjski program si prizadeva za krepitev števila strokovnjakov, ki se ukvarjajo s stanovanjsko politiko, raziskavami in upravljanjem stanovanjskega področja. Z večjo vpetostjo akademskega in raziskovalnega okolja ter z razvojem institucionalnih podpornih struktur želimo vzpostaviti trajnejši in strokovno podprt sistem, ki bo sposoben odzivanja na kompleksne izzive s stanovanjskega področja.

4.1

AKTIVNOST

Zagotavljanje stalne strokovne podpore za razvoj stanovanjske politike

Ukrep 4.1.1

Osnovanje centra za stanovanjsko politiko

Osnovanje centra za stanovanjsko politiko

Stanovanjsko področje je izrazito strokovno in raziskovalno podhranjeno. Dolga leta zanemarjanja stanovanjske politike je povzročila tudi krčenje ali celo ukinitve raziskav in razvoja področja, kar se odraža tako v pomanjkanju ustreznih analiz, kakor tudi usposobljenega osebja. To pa otežuje oblikovanje in izvajanje politik, omejuje oblikovanje strokovnih in analitičnih podlag ter otežuje razvoj inovativnih pristopov. Dodaten izziv predstavlja tudi izrazita multidisciplinarnost področja, saj pokriva zelo raznolike tematike in področja. Povezovanje različnih strok in disciplin je lahko zahtevno, dodatno pa ga otežuje dejstvo, da te stroke delujejo v različnih sferah in organizacijah.

Zato je pomembno vzpostaviti centralizirano stičišče, ki bo povežalo različne akterje ter se pričelo sistematično ukvarjati z razvojem področjem stanovanjske politike. Oblikovanje takšnega centra bo strokovno podporo izvajanju politik, razvoj stroke ter analitičnih podlag, oblikovanje strokovnega kadra, predvsem pa podlago za akumulacijo in razvoj znanja na področju. Deloval bo kot stičišče različnih disciplin in strok ter nudil strokovno podporo odločevalcem, hkrati pa bo predstavljal most do mednarodnega okolja ter pridobivanja dodatnih sredstev za stanovanjsko področje.

Predvidene akcije

V prvem koraku se bo opravil pregled vseh organizacij in strokovnjakov, ki se ukvarjajo s stanovanjskim področjem ali sorodnimi področji, ki so ključna za izvajanje stanovanjske politike. Organizacije se bo povežalo v mrežo, katere cilj bo krepitev sodelovanja in oblikovanja raziskovalnega programa na stanovanjskem področju. Na podlagi pogovorov se bo pristopilo k oblikovanju centra za stanovanja, ki bo deloval kot stičišče različnih raziskovalnih ter strokovnih združenj ter bo oblikovan kot združenje ali pa kot ločena pravna oseba (npr. inštitut, zbornica,...). Namen oblikovanja centra je krepitev raziskovalne dejavnosti in strokovnega kadra, podajanja ekspertnih mnenj in priporočil, oblikovanja smernic in razvoja področja, spremljanja stanja ter priprava pregledov razmer. Center bo omogočal strokovno krepitev področja, izvajanja analiz za že obstoječe ukrepe in za oblikovanja novih, nudil podporo pri snovanju politik, skrbel za prenos znanja ter krepil celoten stanovanjski sektor. Center bo krepil tudi povezovanje z organizacijami in strokovnjaki na evropski ravni ter omogočal pridobivanje dodatnih sredstev za raziskovalne in pilotne projekte.

Ukrep 4.2.1

Vzpostavitev ustreznih baz podatkov

Ukrep 4.2.2

Krepitev raziskav in razvoja na
stanovanjskem področju

Ukrep 4.2.3

Priprava in objava rednega poročila o
razmerah na stanovanjskem področju

Vzpostavitev ustreznih baz podatkov

Področje podatkov in stanje evidenc o stanovanjskem področju je danes vprašljivo ter otežuje oblikovanje celovitega vpogleda v razmere in trende na stanovanjskem področju. Evidence podatkov so pogosto vprašljive, nekatere niso niti vzpostavljene, zbirke so medsebojno neusklajene, akterji, ki zbirajo in upravljajo z evidenca pa se medsebojno ne koordinirajo in usklajujejo. Največji izziv predstavlja manko zbiranja podatkov na področju najemnega trga in rabe posameznih stanovanjskih enot, ki bi omogočila redno spremljanje praznih stanovanj. Pomembno težavo predstavlja tudi stanje podatkov v evidencah, saj ti temeljijo na problematičnih praksah poročanja in šibkem nadzoru. Težavno je tudi povezovanje med posameznimi zbirkami.

Vzpostavitev preglednih in kakovostnih evidenc podatkov predstavlja temelj kakovostnega oblikovanja politik, njihovega izvajanja in spremljanja ter oblikovanja prilagoditev. Hkrati omogoča oblikovanje bolj ciljnih ukrepov, saj omogoča njihovo osnovanje in tudi izvajanje. Zato je ključnega pomena osnovanje ključnih evidenc, zagotovitev sodelovanja med institucijami, ki upravljajo s posameznimi zbirkami podatkov ter jih oblikovati na takšen način, da omogoča povezovanje posameznih podatkov na enoten identifikator.

Predvidene akcije

V prvem koraku se bo izvedlo popis vseh evidenc podatkov in akterjev, ki upravljajo z njimi. Vzpostavilo se bo redno koordinacijo med akterji (SURS, GURS, FURS in drugi) ter sodelovanje med njimi pri usklajevanju posameznih zbirk. Pristopilo se bo k oblikovanju novih zbirk podatkov (glej ukrep JNS in ukrep najemni trg), ki bodo popolnile sliko stanja. Preučilo in preverilo se bo kakovost posameznih evidenc podatkov ter pristopilo k njihovemu izboljšanju prek sprememb zbiranja, obdelave ter boljšega nadzora nad poročanjem v zbirke podatkov.

UKREP | 4.2.2

Krepitev raziskav in razvoja na stanovanjskem področju

Stanovanjsko področje v Sloveniji se do zdaj ni sistematično spremljalo, kar je povzročilo pomanjkanje zanesljivih informacij in strokovnih kadrov, ki bi obravnavali to področje. V preteklosti ni bilo vzpostavljenega mehanizma za opazovanje in beleženje novo nastalih trendov ter njihovega vključevanja v tekoče raziskave. Prav tako ne obstaja celovit seznam opravljenih raziskav in evidentiranih potreb po novih raziskavah, kar otežuje strateško načrtovanje in prilagajanje ukrepov dejanskim razmeram na trgu stanovanj.

Vzpostavitev sistema za redno izvajanje ciljnih raziskovalnih projektov in analiz na področju stanovanjske politike je ključna za oblikovanje ukrepov, ki temeljijo na podatkih in dejanskih potrebah prebivalstva. Kontinuirano spremljanje bo omogočilo identifikacijo trendov, kot so spremembe v preferencah zaradi dela na daljavo, vpliv demografskih premikov ter stroškovne primerjave med različnimi oblikami zagotavljanja stanovanjskih rešitev. Poleg tega se s sistematičnim prijavljanjem na Ciljne raziskovalne projekte (CRP) spodbuja razvoj raziskovalnih kadrov in krepi raziskovalna dejavnost na stanovanjskem področju, kar dolgoročno prispeva k večji strokovnosti in inovativnosti.

Predvidene akcije

Do vzpostavitve centra za stanovanjsko politiko bo ministrstvo ohranjalo in krepilo stike z raziskovalnimi institucijami ter nadaljevalo z izvajanjem ključnih raziskav. Ključnega pomena bo uporaba instrumenta Ciljni raziskovalni programi, ki povezuje slovensko raziskovalno okolje z izvajalci politik. Po vzpostavitvi centra za stanovanjsko politiko bo raziskovalno dejavnost deloma prevzel center, vendar bo pristojno ministrstvo nadaljevalo z vlaganji v raziskave in razvoj. Krepile se bodo tudi aktivnosti na področju povezav z izobraževalnimi institucijami z namenom predstavljanja področja mladim ter spodbujanja le-teh, da se specializirajo za stanovanjsko področje ter s tem zagotovijo rast in razvoj področja. Posebnega pomena bo sodelovanje z univerzami, pri katerih se bo spodbujalo vključevanje področja v izobraževalne programe, hkrati pa se bo spodbujalo zanimanje študentov za stanovanjsko področje in druga z njim povezana področja.

UKREP 4.2.3

Priprava in objava rednega poročila o razmerah na stanovanjskem področju

Na stanovanjskem področju v Sloveniji trenutno ni vzpostavljenega sistema sprotne analize razmer na stanovanjskem področju. Posamezna poročila se objavljajo letno (npr. Poročilo o trgu nepremičnin), druga občasno, mnoga pa tudi ne. Tako manka reden celosten pregled področja, ki bi omogočal spremljanje stanja in prepoznavanja trendov. Dodaten izziv predstavljajo spreminjajoče se metodologije in pristopi k pregledu stanja, kar otežuje primerjavo med leti. Manjka tudi ustreznih kazalnikov, ki bi omogočali historične in mednarodne primerjave.

Redno spremljanje stanja je pogoj za izvajanje in razvoj politik. Na stanovanjskem področju mora pokriti zelo raznolike in je odvisen od obsega in kakovosti evidenc podatkov. Redno poročanje o razmerah na stanovanjskem področju je nujno za spremljanje dinamičnih sprememb na trgu, kot so gibanja cen, dostopnost stanovanj, povpraševanje in ponudba. Redna poročila omogočajo pravočasno prilagajanje politik. Transparentnost podatkov krepi odgovornost države pri izvajanju ukrepov in omogoča merjenje dejanskih učinkov sprejetih politik.

Predvidene akcije

Za uresničitev ukrepa bo vzpostavljen sistem rednega poročanja, ki bo temeljil na rednem zbiranju in analizi podatkov. Redno poročilo bo temeljilo na podatkih iz uradnih evidenc, hkrati pa bodo pripravljavci za namene poročila izvajali tudi lastne analize, med katerimi bodo ključni: anketa o potrebah, anketa med prebivalci o stanovanjskem področju, analiza stanovanjskih akterjev in javnih najemnih stanovanj, demografske projekcije in druge podatke. Oblikovali se bodo ključni kazalniki stanovanjskega področja, ki se jih bo redno spremljalo, vsakokratno poročilo pa bo lahko dodajalo tudi posamezne druge teme, ki so ključne za obdobje o katerem bo poročalo.

Ukrep 4.3.1

Javne predstavitve in povezovanje s
akterji na stanovanjskem področju

Ukrep 4.3.2

Povezava s tujino in prenos primerov
dobrih praks

UKREP

4.3.1

Javne predstavitve in povezovanje s akterji na stanovanjskem področju

Na področju stanovanjske politike v preteklosti ni bilo vzpostavljenega sistema za redno predstavitev dosežkov in raziskav širši javnosti. Strokovna javnost ni bila ustrezno ozaveščena o rezultatih raziskav, kar je omejevalo prenos znanja in uporabo podatkov pri oblikovanju politik. Prav tako ni bilo sistematičnega informiranja laične in splošne javnosti, kar je zmanjšalo razumevanje pomena ukrepov in ciljev nacionalne stanovanjske politike. Med izvedbenimi in raziskovalnimi akterji na stanovanjskem področju ni bilo učinkovite povezave, kar je povzročilo razdrobljenost informacij in pomanjkanje koordinacije. V preteklem stanovanjskem programu akterji niso bili sproti seznanjeni z aktivnostmi in doseganjem ciljev, kar je negativno vplivalo na transparentnost in sodelovanje.

Vzpostavitev sistema javnih predstavitev in povezovanja z akterji na stanovanjskem področju je ključna za zagotavljanje transparentnosti, krepitev zaupanja ter učinkovito izvajanje ukrepov. Redno informiranje strokovne in splošne javnosti o dosežkih, raziskavah in napredku pri izvajanju nacionalne stanovanjske politike bo omogočilo boljše razumevanje ciljev ter spodbudilo aktivno sodelovanje vseh deležnikov. Povezovanje izvedbenih in raziskovalnih akterjev bo prispevalo k prenosu znanja, usklajevanju definicij in metodologij ter k oblikovanju politik, ki temeljijo na podatkih.

Predvidene akcije

Za uresničitev ukrepa se bo vzpostavil sistem rednih posvetovalnih srečanj, ki bodo organizirana 1-krat letno. Srečanja bodo namenjena predstavitvi napredka pri izvajanju nacionalne stanovanjske politike, ukrepov iz NSP in dosežkov raziskav. Namenjena bodo tudi razpravi o aktualnih izzivih na stanovanjskem področju. Vključeni bodo predstavniki izvedbene ravni, raziskovalnih institucij, stanovanjskih skladov, občin ter drugih relevantnih deležnikov. Poleg fizičnih srečanj se bo vzpostavila digitalna platforma za objavo poročil, raziskav in informacij o doseganju ciljev, kar bo omogočilo sprotno spremljanje napredka in dostopnost podatkov širši javnosti. Ukrep bo prispeval k večji transparentnosti, boljšemu sodelovanju med akterji ter krepitvi zaupanja v izvajanje nacionalne stanovanjske politike.

Povezava s tujino in prenos primerov dobrih praks

Slovenija se na področju stanovanjske politike sooča z izrazitim pomanjkanjem mednarodnih povezav in institucionalnih partnerstev. Zaradi dolgoletne nerazvitosti stanovanjskega področja ni vzpostavljenih odnosov z relevantnimi tujimi akterji, kar omejuje prenos znanja in primerjav med sistemi. Prav tako ni sistematičnega prenosa dobrih praks iz tujine, kar zmanjšuje možnost implementacije inovativnih rešitev, ki so v evropskem prostoru že uveljavljene. Pomanjkanje kadrov dodatno otežuje krepitev mednarodnega sodelovanja, saj ni dovolj strokovnjakov, ki bi se aktivno vključevali v evropske mreže. Poleg tega Slovenija nima stalnega predstavnika pri institucijah EU, ki bi pokrival stanovanjsko področje, kar pomeni izgubo priložnosti za vplivanje na evropske politike in dostop do finančnih mehanizmov.

Vzpostavitev sistematične povezave s tujino in prenos primerov dobrih praks sta ključna za modernizacijo slovenskega stanovanjskega sistema. Mednarodno sodelovanje omogoča dostop do inovativnih rešitev, standardov in metodologij, ki so se izkazale kot učinkovite v drugih državah.

Predvidene akcije

Prvi korak bo vzpostavitev formalnih povezav z evropskimi združenji, kot je EHPN, ter vključitev Slovenije v mednarodne raziskovalne in strokovne mreže. Vzporedno se bo pripravila analiza primerov dobrih praks iz držav EU, ki bo služila kot podlaga za prilagoditev in implementacijo ustreznih rešitev v slovenski kontekst. Na ravni državne uprave se bo poleg splošne kadrovske krepitve direktorata pristojnega za stanovanja z namenom tudi mednarodnega povezovanja, preučila možnost imenovanja stalnega predstavnika Republike Slovenije pri institucijah EU za stanovanjsko področje, kar bo okrepilo vpliv na oblikovanje evropskih politik in omogočilo boljši dostop do finančnih mehanizmov.

1. ZAGOTAVLJANJE JAVNEGA NAJEMNEGA STANOVANJSKEGA FONDA

1.1 AKTIVNOST Oblikovanje ustreznega sistema financiranja in njegov razvoj

- 1.1.1 UKREP Vzpostavitev temeljev sistema na osnovi Zakona o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj
- 1.1.2 UKREP Zagotavljanje dodatnih virov in njihovo vključevanje v sistem
- 1.1.3 UKREP Oblikovanje ustrezne politike prihodkov in odhodkov
- 1.1.4 UKREP Spremljanje stanja in krepitev delovanja javnih stanovanjskih akterjev

1.2 AKTIVNOST Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj v skladu z regionalnim razvojem in demografskimi trendi

- 1.2.1 UKREP Evidenca javnega najemnega stanovanjskega fonda
- 1.2.2 UKREP Usmerjanje zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v skladu s strategijo prostorskega razvoja
- 1.2.3 UKREP Uskladitev zagotavljanja javnih najemnih stanovanj in obstoječega fonda z demografskimi trendi
- 1.2.4 UKREP Krepitev dostopnosti do javnih najemnih stanovanj za mlade
- 1.2.5 UKREP Zagotavljanje javnih najemnih oskrbovanih stanovanj in oblik sobivanja namenjenih starejšim

1.3 AKTIVNOST Zagotavljanje zemljišč na primernih lokacijah

- 1.3.1 UKREP Aktivacija primernih stavbnih zemljišč v javni lasti
- 1.3.2 UKREP Vzpostavitev akterja, ki bo upravljal zalogo stavbnih zemljišč in skrbel za njihovo aktivacijo za namene gradnje javnih najemnih stanovanj
- 1.3.3 UKREP Aktivna zemljiška politika in načrti preskrbe stavbnih zemljišč
- 1.3.4 UKREP Smernice za pripravo prostorskih izvedbenih aktov (OPN/OPPN) z namenom rezervacije zemljišč za javno stanovanjsko gradnjo

1.4 AKTIVNOST Krepitev usposobljenosti in učinkovitosti javnih stanovanjskih akterjev

- 1.4.1 UKREP Krepitev regionalnega povezovanja in sodelovanja javnih stanovanjskih akterjev
- 1.4.2 UKREP Krepitev vloge SSRS pri tehnični pomoči in razvoju gradnje javnih najemnih stanovanj
- 1.4.3 UKREP Krepitev javnih stanovanjskih akterjev s povezovanjem, poenotenjem delovanja in prenosom znanj
- 1.4.4 UKREP Oblikovanje in razvoj različnih načinov zagotavljanja javnih najemnih stanovanj

1.5 AKTIVNOST Ekonomsko učinkovita, kakovostna in trajnostno naravnana gradnja

- 1.5.1 UKREP Krepitev povezav in sodelovanja v celotni verigi zagotavljanja stanovanj
- 1.5.2 UKREP Vlaganja v inovacije in usposobljenost zaposlenih
- 1.5.3 UKREP Zagotavljanje stanovanj v skladu z načeli trajnostnega prehoda
- 1.5.4 UKREP Izvajanje inovativnih projektov, ki poleg stanovanjskih zasledujejo tudi druge cilje

1.6 AKTIVNOST Najemnikom prijazen javni najemni sektor

- 1.6.1 UKREP Izboljšati dostop do informacij o javnih najemnih stanovanjih
- 1.6.2 UKREP Okrepiti digitalizacijo postopkov preverjanja upravičenosti do javnih najemnih stanovanj
- 1.6.3 UKREP Uvedba predstavnika najemnikov pri javnih stanovanjskih akterjih ter oblikovanje sveta lastnikov in najemnikov na ravni države
- 1.6.4 UKREP Oblikovanja prakse skupnostnega bivanja v sklopu javnega najema
- 1.6.5 UKREP Zagotoviti podporo ranljivim skupinam, ki bivajo v javnih najemnih stanovanjih
- 1.6.6 UKREP Odzivnost sistema na spreminjajoče se potrebe ranljivih skupin

1.7 AKTIVNOST Oblikovanje in izvajanje sistema dostopnih stanovanj

- 1.7.1 UKREP Opredelitev in vzpostavitev sistema dostopnih stanovanj
- 1.7.2 UKREP Razvoj stanovanjskih zadrug

2. KREPITEV STANOVANJSKE RABE

2.1 AKTIVNOST Aktivacija praznih stanovanj in delno zasedenih hiš

- 2.1.1 UKREP Analiza števila praznih stanovanj in oblikovanja ustreznih definicij za izvajanje drugih ukrepov
- 2.1.2 UKREP Izboljšanje in okrepitev delovanja javne najemne službe
- 2.1.3 UKREP Preučitev dajatve na nezasedena stanovanja v predelih pomanjkanja
- 2.1.4 UKREP Vzpostavitev modela aktivacije praznih hiš
- 2.1.5 UKREP Oblikovanje modelov boljše uporabe delno zasedenih hiš

2.2 AKTIVNOST Oblikovanje stanovanjskega trga, ki omogoča reševanja stanovanjskega vprašanja

- 2.2.1 UKREP Opredelitev metodologije in določitev območij pomanjkanja stanovanj.
- 2.2.2 UKREP Spremljanje in prilagajanje sistema omejevanja kratkoročnega oddajanja stanovanj
- 2.2.3 UKREP Analiza nestanovanjske rabe stanovanjskih površin
- 2.2.4 UKREP Preučitev in redno spremljanje stanja na stanovanjskem trgu
- 2.2.5 UKREP Boljše in pravičnejše delovanje stanovanjskega trga
- 2.2.6 UKREP Spodbudno okolje za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja

2.3 AKTIVNOST Urejanje najemnega trga

- 2.3.1 UKREP Ustrezno evidentiranje najemnih pravnih poslov in spremljanje najemnega trga
- 2.3.2 UKREP Krepitev informiranosti najemnikov in najemodajalcev
- 2.3.3 UKREP Okrepitev pravne varnosti najemnikov in najemodajalcev
- 2.3.4 UKREP Zagotavljanje kakovostnega in varnega bivanja
- 2.3.5 UKREP Preučitev možnosti regulacije tržnih najemnin

3. PRENOVA STANOVANJ

3.1 AKTIVNOST Prenova javnega najemnega stanovanjskega fonda

- 3.1.1 UKREP Pregled stanja javnega stanovanjskega fonda in celovitega načrta prenove
- 3.1.2 UKREP Oblikovanje ustreznih mehanizmov za uresničevanje načrta prenove

3.2 AKTIVNOST Prenova zasebnega fonda

- 3.2.1 UKREP Informiranje in svetovanje ter ustanovitev podporne pisarne za prenovo zasebnega stanovanjskega fonda
- 3.2.2 UKREP Oblikovanje ustreznih spodbud za spodbujanje celovite prenove večstanovanjskih stavb
- 3.2.3 UKREP Prilagajanje fonda starajoči se družbi

3.3 AKTIVNOST Upravljanje in etažna lastnina

- 3.3.1 UKREP Pregled stanja javnega stanovanjskega fonda in oblikovanje celovitega načrta prenove
- 3.3.2 UKREP Ozaveščanje ter informiranje lastnikov stanovanj na področju upravljanja
- 3.3.3 UKREP Preučitev normativnih podlag in praks v luči učinkovitejšega zbiranja in rabe sredstev rezervnega sklada
- 3.3.4 UKREP Proučitev podlag in priprava izhodišč za učinkovitejše upravljanje stavb v etažni lastnini

4. NA PODATKIH OSNOVANA POLITIKA

4.1 AKTIVNOST Zagotavljanje stalne strokovne podpore za razvoj stanovanjske politike

- 4.1.1 UKREP Osnovanje centra za stanovanjsko politiko

4.2 AKTIVNOST Evidence in raziskave

- 4.2.1 UKREP Vzpostavitev ustreznih baz podatkov
- 4.2.2 UKREP Krepitev raziskav in razvoja na stanovanjskem področju
- 4.2.3 UKREP Priprava in objava rednega poročila o razmerah na stanovanjskem področju

4.3 AKTIVNOST Diseminacija

- 4.3.1 UKREP Javne predstavitve in povezovanje s akterji na stanovanjskem področju
- 4.3.2 UKREP Povezava s tujino in prenos primerov dobrih praks

Uporabljena literatura

Council of Europe. (1996, 3. maj). European Social Charter (Revised) (ETS No. 163).

Strasbourg: Avtor. Dostopno prek

<https://www.refworld.org/legal/agreements/coe/1996/en/40138> [dostopano 22. 12. 2025].

Cvelbar Knežević, N., & Vavpotič, A. (2024). Analiza ponudbe namestitve kratkoročnega najema v Sloveniji na platformah Airbnb in Vrbo. Dostopno prek

<https://www.gov.si/assets/ministrstva/MGTS/Dokumenti/DTUR/Trajnostni-turizem/Analiza-ponudbe-namestitev-kratkorocnega-najema-na-platformah-Airbnb-in-Vrbo-v-Sloveniji.pdf> [dostopano 22. 12. 2025].

Djuran, M. (2025). Stanovanjska politika kot temelj blaginje. Ljubljana: Inštitut za urbanizem.

European Commission. (2025, December 16). The European Affordable Housing Plan (COM(2025) 1025 final). Dostopno prek

https://housing.ec.europa.eu/document/download/756915b5-d1b1-4bde-ac82-03532d2d3d90_en?filename=0.pdf [dostopano 22. 12. 2025].

Geodetska uprava Republike Slovenije. (2025). Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2025. Dostopno prek

https://www.eprostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2024/Letno_porocilo_za_letno_2024.pdf [dostopano 22. 12. 2025].

Geodetski inštitut Slovenije. (2025). Določitev kriterijev v skladu z ZGos-1: Končno poročilo.

Kerbler, B. (2025). Analiza razmer na zasebnem najemnem trgu: predstavitev rezultatov na Ministrstvu za solidarno prihodnost (28. 11. 2025). Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Kerbler idr. (2025a). Trendi na stanovanjskem področju za pripravo Nacionalnega

stanovanjskega programa 2026–2036: Končno poročilo. Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Kerbler idr. (2025b). Ocena doseganja ciljnih vrednosti kazalnikov iz Resolucije nacionalnega stanovanjskega programa 2015-2025: končno poročilo.

Kosmač, L. (2025). Socialne dimenzije stanovanjske politike. Maribor: Univerzitetna založba.

Ministrstvo za naravne vire in prostor. (2023). Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50). Uradni list RS, št. 72/23.

OECD. (2024). Housing indicators: dwellings per 1,000 population.

PricewaterhouseCoopers Svetovanje d.o.o. (2025). Slovenia's State Housing Strategy and an Investment Plan: Comprehensive Report. Pripravljeno za Council of Europe Development Bank (CEB) in Ministrstvo za solidarno prihodnost. Ljubljana.

Računsko sodišče. (2022). Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji. Dostopno prek https://www.rs-rs.si/datoteke/Revizije/2022/Stanovanjska_politika.pdf [dostopano 22. 12. 2025].

Resolucija o nacionalnem programu za mladino 2013–2022 (ReNPM13–22). (2013, 29. oktober). Uradni list RS, št. 90/2013. Dostopno prek <http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=RESO93> [dostopano 22. 12. 2025].

Sambt, J., Istenič, T., & Cirman, A. (2025). Ocena gibanja potreb po stanovanjih do leta 2040 glede na demografske trende in projekcije: Končno poročilo. Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani. Pridobljeno za Urbanistični inštitut Republike Slovenije.

Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropsko kohezijsko politiko. (2017). Strategija razvoja Slovenije 2030: Slovenia, država kakovostnega življenja za vse. Vlada Republike Slovenije. Dostopno prek https://www.gov.si/assets/ministrstva/MKRR/Strategija-razvoja-Slovenije-2030/Strategija_razvoja_Slovenije_2030.pdf [dostopano 22. 12. 2025].

Stanovanjski zakon (SZ-1). (2003, 16. julij). Uradni list RS, št. 69/03. Dostopno prek <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO2008> [dostopano 22. 12. 2025].

Statistični urad Republike Slovenije. (n.d.). Stanovanja in prebivalci po tipih naselij, naseljenosti, letu in opremljenosti stanovanja [Podatkovna tabela]. SiStat Database. Dostopno prek <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/0861035S.PX> [dostopano 1. 12. 2025].

Trilar idr. (2025). Anketa o ugotavljanju potreb po vrstah stanovanjskega fonda v občinah ter o načrtovanih stanovanjskih projektih. Ministrstvo za solidarno prihodnost, Direktorat za stanovanja.

Ustava Republike Slovenije. (1991). Uradni list RS, št. 33/91-I. Dostopno prek <http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=USTA1> [dostopano 22. 12. 2025].

Vlada Republike Slovenije. (2024, 18. december). Posodobljeni Celoviti nacionalni energetski in podnebni načrt Republike Slovenije (NEPN 2024). Dostopno prek <https://www.gov.si/novice/2024-12-18-posodobljeni-nacionalni-energetski-in-podnebni-nacrt-z-ambicioznimi-a-realno-izvedljivimi-cilji/> [dostopano 22. 12. 2025].

Housing Europe Observatory. (2023, September). Tools to deal with vacant housing (Vol. 7 of the series 'Housing in the post-2020 EU'). Prepared by Dara Turnbull. Housing Europe. Dostopno prek https://www.housingeurope.eu/wp-content/uploads/2024/12/Tools%20to%20Deal%20with%20Vacant%20Housing_Sept%202023.pdf [dostopano 22. 12. 2025].

Segú, M. (2019). The impact of taxing vacancy on housing markets: Evidence from France. *Journal of Public Economics*, 180, 104079. <https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2019.104079>
Housing Advisory Board. (2025). Housing Advisory Board recommendations to the European Commission.