



REPUBLIKA SLOVENIJA  
RAČUNSKO SODIŠČE

# REVIZIJSKO POROČILO

## Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji

**Revizija smotrnosti poslovanja**

Revizijsko obdobje: 1. 1. 2015 do 30. 6. 2021

**1** ODPRAVA  
REVŠČINE



**11** TRAJNOSTNA MESTA  
IN SKUPNOSTI



**CILJI**  
TRAJNOSTNEGA  
RAZVOJA

Starejše samske ženske (65+), skupina z največjim tveganjem za revščino, živijo na povprečno **68 m<sup>2</sup>** uporabne površine stanovanja.

Mladi od 20 do 30 let živijo na povprečno **24 m<sup>2</sup>** uporabne površine stanovanja.

V letu 2020 je **40,8 %** mladih v starostni skupini 25–34 let **živel pri starših**.

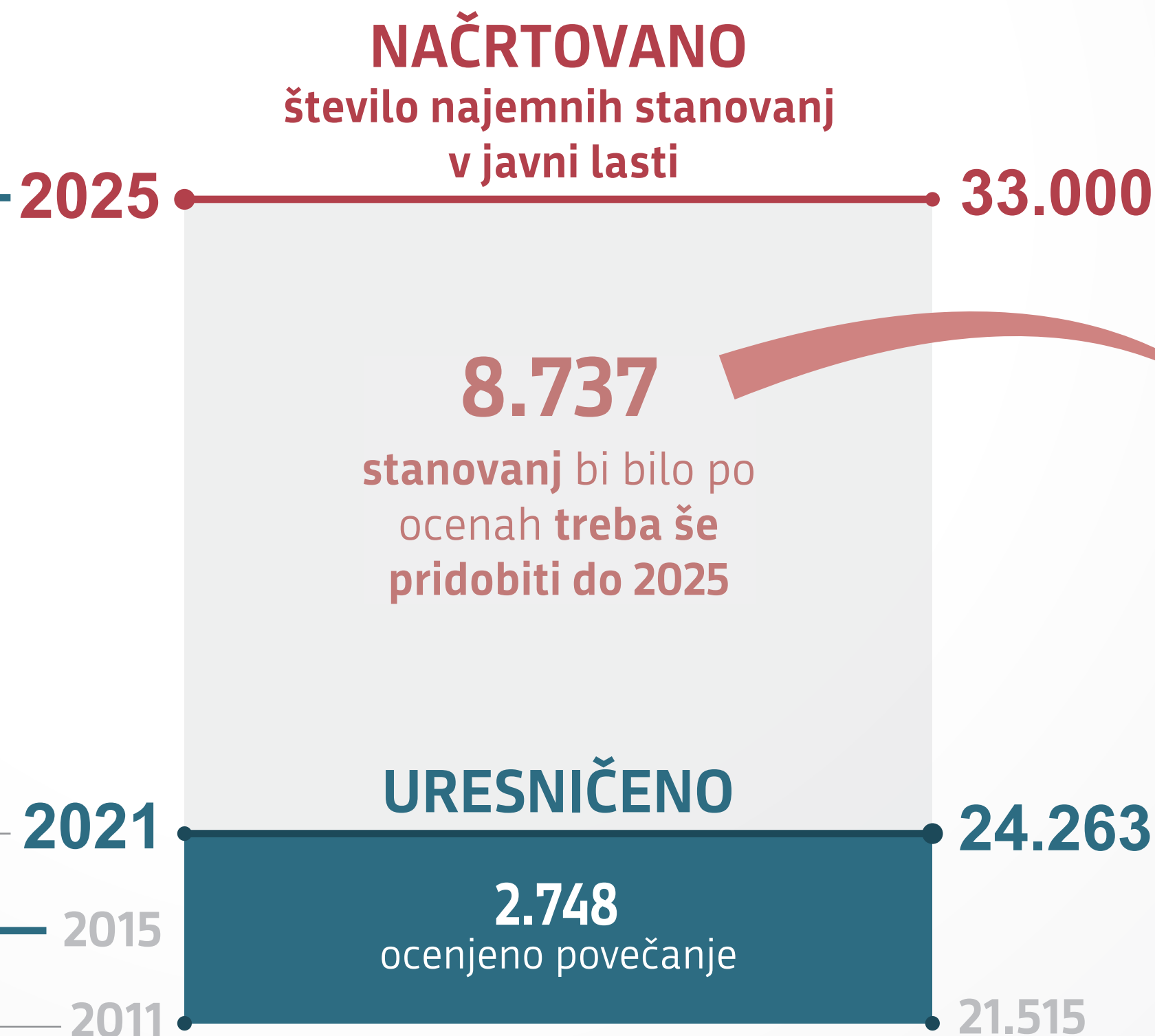
V letu 2018 je bilo po podatkih SURS **praznih 20 %** vseh stanovanj.

## Ali lahko država do leta 2025 zagotovi 33.000 najemnih stanovanj v javni lasti?



RESOLUCIJA  
O NACIONALNEM  
STANOVANJSKEM  
PROGRAMU  
2015–2025

Skupaj najemna stanovanja SSRS, občin in občinskih stanovanjskih skladov



Za to bi bilo  
treba zagotoviti  
**1.092.125.000 €\***

### REVIDIRANCI

Vlada, Ministrstvo za okolje  
in prostor, Stanovanjski sklad RS

# Kako so se izvajali ukrepi iz resolucije?



Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 **z načrtovanimi ukrepi naslavlja prave probleme,**



**vendar ne vključuje načrtovanja finančnih virov.**



## VZPOSTAVITEV EVIDENC

- ne vemo, **koliko je javnih najemnih stanovanj**
- ne vemo, **koliko je praznih stanovanj**
- ni evidence **nelegalnih gradenj**



## UREDITEV PREDPISOV

- **ni novega stanovanjskega zakona**, ki bi pokrtil vse načrtovane ukrepe iz resolucije
- **prenova zemljiške in prostorske politike** ni bila pripravljena



## DEFINICIJA POJMA JAVNIH NAJEMNIH STANOVANJ

- **Kaj spada med javna najemna stanovanja?**



## VZPOSTAVITEV SVETA ZA STANOVANJSKO POLITIKO

- vlada ni vzpostavila glavnega telesa, ki bi skrbel za **koordiniranje ciljev** stanovanjske politike



## USTANOVITEV JAVNE SLUŽBE ZA NAJEMNIŠKO UPRAVLJANJE

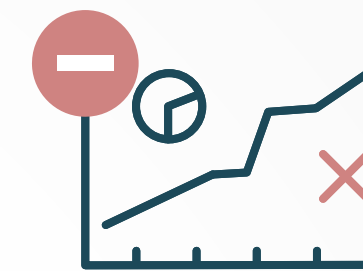
- morala bi skrbeti za aktivacijo 2.000 praznih stanovanj, a je bila **vzpostavljena šele leta 2022**





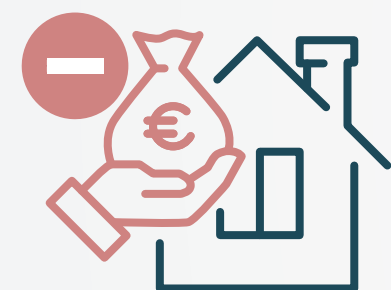
## ENERGETSKA PRENOVA STANOVANJSKEGA FONDA

- niso bili izvedeni ukrepi, ki bi **spodbujali celovito energetsko prenovo stanovanjskih sosesk**



## ANALIZA

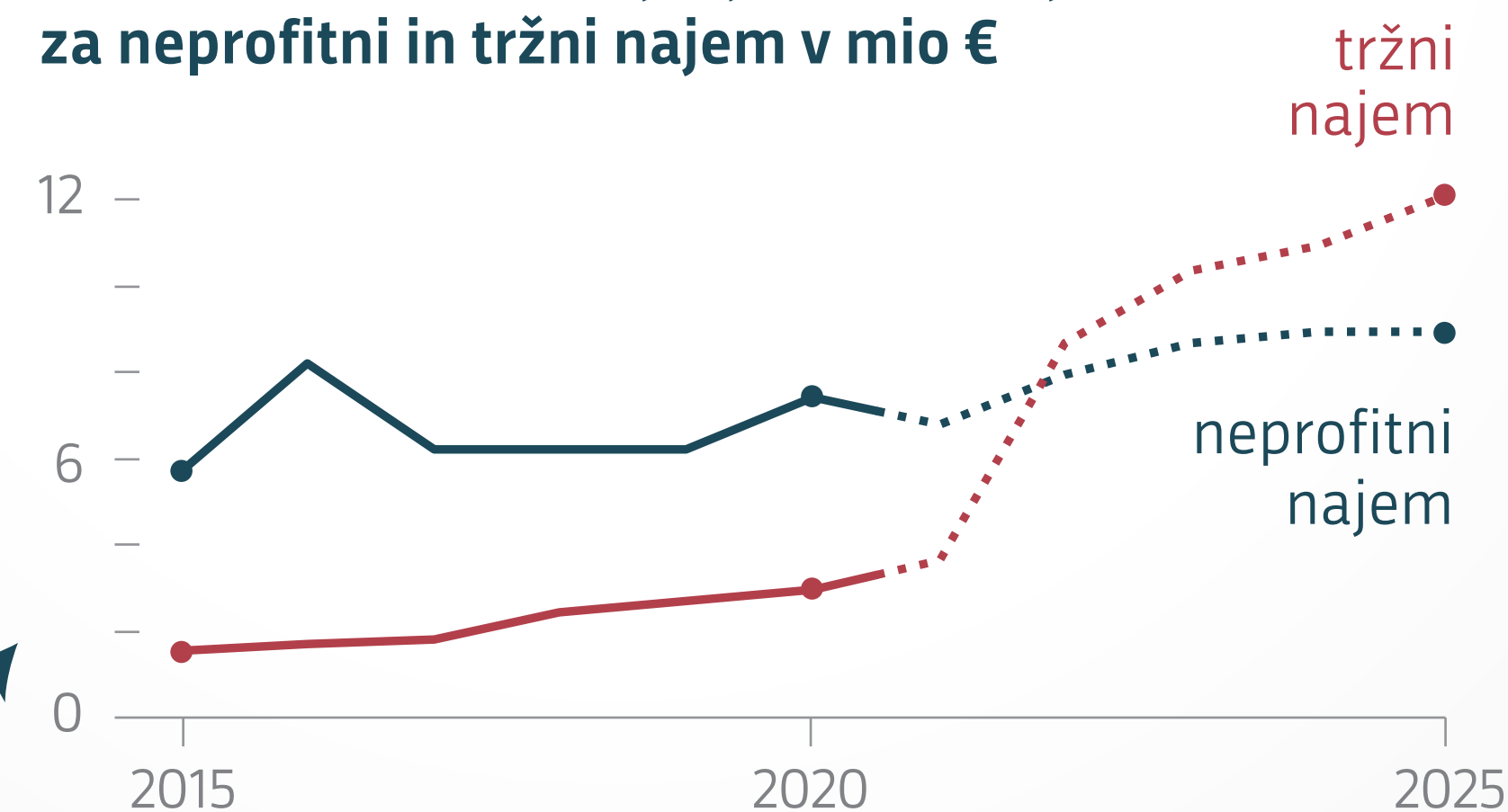
- **pomanjkljivo poročanje vladi**, kar ni omogočalo ustreznega ukrepanja



## STROŠKOVNA NAJEMNINA IN STANOVANJSKI DODATEK

- ministrstvo in vlada **nista pripravila sistemskih rešitev**, ampak sta le korigirala višino neprofitnega najema, zato **stanovanjski skladi povečujejo obseg tržnega najema**

Prihodki SSRS iz oddajanja stanovanj  
za neprofitni in tržni najem v mio €



!?

**AKCIJSKI  
NAČRT ZA NAPREJ  
ni bil sprejet.**



# MNENJE RAČUNSKEGA SODIŠČA

 **Izvajanje stanovanjske politike**  
v obdobju od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2021  
je bilo **neučinkovito**

## ZAHTEVA



**VLADA IN MINISTRSTVO** morata pristopiti k pripravi nove  
**Strategije prostorskega razvoja Republike Slovenije**



**MINISTRSTVO** mora sprejeti **načrte aktivnosti**:

- za vzpostavitev **evidence javnih najemnih stanovanj**
- za **sistemske spremembe** stanovanjske zakonodaje
- za pripravo **akcijskega načrta izvajanja projektov** resolucije po letu 2023

**Računsko sodišče je podalo številna priporočila vladi in ministrstvu, med drugim:**

### VLADA naj

- ustanovi **Svet za stanovanjsko politiko**
- sprejme odločitev glede  **uvedbe davka na nepremičnine** ter **sistemskega vira financiranja projektov** stanovanjske politike

### MINISTRSTVO naj

- prouči možnosti **vzpostavitve evidence praznih stanovanj, nelegalnih gradenj** in popolne evidence najemnih poslov
- sprejme odločitev glede **dokumenta o prioritetnih razvojnih območjih** za namen stanovanjske oskrbe
- poenoti **terminologijo** glede (najemnih) **stanovanj**
- uvede **stroškovno najemnino** in **stanovanjski dodatek**
- temeljiteje **spremlja izvajanje stanovanjske politike**

**Država mora ustvariti možnosti,**  
da si državljani lahko  
pridobijo primerna  
stanovanja.

– Ustava RS