



Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR

ZAKLJUČKI IN PRIPOROČILA 5. PREDSEDNIČINEGA FORUMA
»Bivanjska problematika mladih in starejših: ključ do rešitev«



PREDSEDNIČIN FORUM

gp.uprs@predsednica-slo.si
Spletna stran predsednice

ZAKAJ 5. PREDSEDNIČIN FORUM?

Peti predsedničin forum je bil 30. maja 2025 v Kongresnem centru Brdo in je obravnaval danes eno najaktualnejših družbenih vprašanj, ki zahteva celostne in premišljene rešitve – bivanjsko vprašanje mladih in starejših. Spreminjajo se zakonodaja, financiranje in stanovanjska politika, kar so pomembni koraki k izboljšanju stanja na tem področju. Za napredek moramo upoštevati vse vidike, od dostopnosti in trajnosti do medgeneracijske solidarnosti ter demografske trende in kakovost življenja. Le z usklajenim delovanjem lahko ustvarimo pogoje za varno in dostojno bivanje vseh generacij. Obravnava in ukrepanje morata biti celostna, načrtna in premišljena. Ni pomembna samo gradnja novih stanovanj, ampak tudi in predvsem pametno razpolaganje z obstoječim stanovanjskim fondom.

Peti predsedničin forum je podal premislek o pomembnem družbenem vprašanju in vpogled vanj. Svoje poglede so na treh panelih navedli vrhunski raziskovalci in strokovnjaki ter izpostavili ključne ugotovitve, izzive in predlagali priporočila za uspešno delovanje v prihodnje in za izboljšanje razmer.



Gosti in sodelujoči v razpravi so bili z vseh ministrstev, ki obravnavajo to vprašanje, politiki, raziskovalci, profesorji, predstavniki nevladnih organizacij in dijakov, študenti, predstavniki upokojencev in drugi. Predsedničin forum je imel tudi neposredni spletni prenos. Vsi udeleženci foruma so bili povabljeni h komentarjem in podajanju predlogov neposredno na forumu v razpravi in dodatno po koncu foruma po spletu. Ta dokument je rezultat razprave ter podanih in obravnavanih predlogov.

Pri pripravi gradiva in priporočil predsedničinega foruma je aktivno sodelovalo 22 strokovnjakov (18 razpravljavcev in trije vodje tematske razprave, v vlogi posebne poročevalke predsedničinega foruma pa je bila prof. dr. Andreja Cirman):

Razprava 1: Mladi na pragu: kaj zdaj? (razpravo je vodila mag. Tatjana Bobnar, Urad predsednice Republike Slovenije):

- prof. dr. Jože Sambt, Ekonomska fakulteta, Univerza v Ljubljani,
- Eva Kotnik, predsednica Mladinskega sveta Slovenije,
- Franci Gerbec, Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI in
- dr. Klemen Ploštajner, državni sekretar MSP.
-

Razprava 2: Dostojno bivanje v starosti – skupaj je lažje biti sam (razpravo je vodila Biserka Marolt Meden, Urad predsednice Republike Slovenije):

- prof. Mihael Dešman, Fakulteta za arhitekturo, Univerza v Ljubljani,
- Alenka Ogrin, Inštitut Antona Trstenjaka,
- dr. Srna Mandič, znanstvena svetnica, in
- Sašo Rink, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana.



Razprava 3: Na poti k rešitvam (razpravo je vodil Aleksej Skok, Urad predsednice Republike Slovenije):

- dr. Wolfgang Amann, prof., direktor IIBW,
- mag. Črtomir Remec, predsednik uprave Stanovanjskega sklada Republike Slovenije,
- Mitja Križaj, glavni direktor DSU d.o.o. in
- Simon Maljevac, minister za solidarno prihodnost.

Na podlagi nastopov in prispevkov strokovnjakov smo oblikovali temeljna priporočila za izboljšanje stanja na področju bivanjskega vprašanja mladih in starejših ter niz konkretnih priporočil po posameznih sklopih.





TEMELJNA PRIPOROČILA ZA IZBOLJŠANJE STANJA NA PODROČJU BIVANJSKEGA VPRAŠANJA MLADIH IN STAREJŠIH:

Na podlagi nastopov in prispevkov strokovnjakov so oblikovana temeljna priporočila, ki jih predlagam za izboljšanje stanja na področju bivanjskega vprašanja mladih in starejših ter niz konkretnih priporočil po posameznih sklopih.

Udeleženci foruma so enotno poudarili, da stanovanjska politika ne sme temeljiti le na trgu, temveč potrebuje dolgoročno, strateško in javno koordinirano usmeritev. Treba je zagotoviti stabilne finančne vire, okrepiti institucionalne zmogljivosti, izboljšati podatkovne podlage in zagotoviti trajno sodelovanje med različnimi deležniki. Ključni korak naprej bo novi Nacionalni stanovanjski program, ki mora biti tesno povezan z drugimi razvojnimi politikami države.

Novi stanovanjski zakon prinaša korake naprej, saj predvideva vlaganja v gradnjo in obnovo javnih najemnih stanovanj, a hkrati ostaja **prostor za izboljšave** – predvsem pri regulaciji trga, zaščiti najemodajalcev in najemnikov stanovanj, omogočanju stanovanjskih zadrug in zaščiti najranljivejših. Za korenitejše izboljšanje morajo stanovanjsko politiko spremljati tudi ustrezna davčna politika,



ki spodbuja aktivacijo obstoječih stanovanj, varovanje stanovanj kot kategorije, ki je primarno namenjena za dolgotrajno bivanje, in ustrezna podpora gradnji stanovanj s finančnimi sredstvi in zagotavljanjem razpoložljivih zemljišč.

Največji izziv pa je učinkovita raba neizkoriščenega obstoječega stanovanjskega fonda.

Reševanje stanovanjskega vprašanja ne sme ostati le zasebno/individualno vprašanje. Zagotavljanje domov mora ponovno postati odgovornost družbe in stanovanjske politike.

Posebno pozornost moramo nameniti dijaškim in študentskim domom ter kadrovskim stanovanjem za deficitarne poklice in gradnji samskih domov.

Obenem moramo okrepiti medgeneracijske projekte – sobivanje mladih in starejših, skupnostne oblike bivanja, prenove stavb s participacijo stanovalcev. Starajoča se družba namreč ne pomeni le, da imamo več starejših ljudi — pomeni tudi, da moramo na novo premisliti, kako živimo, kako gradimo skupnosti in kako skrbimo drug za drugega. Starejši, kljub temu da imajo lastna stanovanja, pogosto živijo v osamljenosti, v prostorsko in funkcionalno neprimernih pogojih, brez možnosti za dostojno, varno in aktivno staranje. Preveč je velikih večstanovanjskih hiš, v katerih bivata le eden ali dva starejša in ta fond moramo tudi z vidika dolgotrajne oskrbe in medsebojne pomoči učinkovito prenoviti in uporabiti. Premalo je oskrbovanih stanovanj. Le tako bomo sledili regionalnemu razvoju Slovenije in poskrbeli za razvoj podeželja.

Ključni prihodnji nalogi tako sta:

- (1) odprava primanjkljaja s povečanjem obsega javnega najemnega fonda in obsežno aktivacijo obstoječih stanovanj,
- (2) pomoč mladim in prestrukturiranje obstoječih stanovanj glede na potrebe starajočega se prebivalstva.

Prvo temeljno priporočilo:

Nujna je odprava primanjkljaja s povečanjem obsega javnega najemnega fonda in obsežno aktivacijo obstoječih stanovanj:

- vzdržni javni najemni fond kot temelj dostopnega in kakovostnega bivanja, cenovno sidro zasebnemu najemu,
- potrebne so dolgoročno stabilno financiranje, stroškovno zasnovane najemnine in ustrezne spodbude neprofitnim akterjem,
- za uspešno črpanje evropskih sredstev so potrebna razpoložljiva zemljišča in pripravljeni projekti,
- nujna je podpora samoorganizaciji državljanov v obliki zadrug,
- nujno je povečanje zmogljivosti študentskih domov in ustreznih nastanitev za delovne migrante,
- nujno je omejevanje rabe stanovanj za nestanovanjske namene,
- potrebna je podpora najemnikom z vzpostavitvijo svetovalne mreže,
- učinkovitejša zaščita najemodajalcev in ureditev najemodajalstva kot dejavnosti,
- potrebne so davčne spodbude za dolgoročno oddajanje,
- nujna je redefinicija javne najemne službe.

Drugo temeljno priporočilo se nanaša na pomoč mladim in prestrukturiranje obstoječih stanovanj glede na potrebe starajočega se prebivalstva.



Mladi:

- manjšanje primanjkljaja,
- povečanje obsega javnega najemnega sektorja, namenjenega mladim,
- uravnoteženi prostorski razvoj,
- pridobitev stanovanj tudi s prenovo zaščitenih stavb v starih mestnih jedrih.

Starejši:

- prilagoditve: dvigala, energetska prenova, prilagoditev stanovanj, oskrbovana stanovanja s spremljajočo oskrbo,
- skupnostne in medgeneracijske oblike bivanja,
- poudarek na prenovi in novi uporabi – s kakovostno arhitekturo oblikovati starostnikom primerne namestitve tudi s ponovnim razvojem opuščenih nepremičnin,
- podpora menjavi stanovanj za ustrežnejša bivališča (tudi s sodelovanjem javne najemne službe).

Tretje temeljno priporočilo se nanaša na novi **Nacionalni stanovanjski program**, ki bo:

- dolgoročen, vzdržen, stabilen in nadstrankarski,
- podprt s stabilnimi in predvidljivimi viri ter prostorskimi instrumenti,
- strateško umeščen v druge razvojne politike.

Stanovanjska politika naj postane **ključna razvojna politika države**, ne le socialni instrument. **Okrepiti je treba institucionalne zmogljivosti, izboljšati podatkovne podlage in zagotoviti trajno sodelovanje med različnimi deležniki.**

Poleg temeljnih priporočil je predsedničin forum oblikoval tudi konkretne predloge, poudarjene v treh tematskih razpravah.





KONKRETNI PREDLOGI ZA URESNIČITEV TEMELJNIH PRIPOROČIL

Poleg temeljnih priporočil je predsedničin forum oblikoval tudi konkretne predloge, poudarjene v treh tematskih razpravah.

PRVA TEMATSKA RAZPRAVA: Mladi na pragu – kaj zdaj?

Tematska razprava je najprej podala širši vpogled. Stanovanjsko vprašanje je tako v Sloveniji kot tudi v večini držav EU med najbolj perečimi temami in je eden tistih izzivov, kot opozarjajo strokovnjaki, ki ne bo vplival samo na stanovanjsko podobo prihodnjih generacij, ampak tudi na socialno, okoljsko, poselitveno, gospodarsko, prostorsko, trajnostno mobilno in demografsko podobo Slovenije. Vse to kaže na potrebo po usklajenem in koordiniranem medsektorskem delovanju.

V prihodnjih treh desetletjih se bo nadaljevalo hitro staranje prebivalstva Slovenije, kar bo imelo pomembne posledice na starostno strukturo prebivalstva, s tem pa na strukturo velikosti gospodinjstev in potrebe po stanovanjih tako glede števila kot tudi velikosti stanovanj. Med eno- in dvočlanskimi gospodinjstvi se bo močno povečal predvsem delež takih, kjer bo nosilec gospodinjstva star 65 let in več – pri enočlanskih gospodinjstvih je to hkrati edini član gospodinjstva.



Kljub težavam pri osamosvojitvi mladi v Sloveniji izkazujejo visoko pripravljenost na medgeneracijsko solidarnost in sobivanje. To pomeni, da so pripravljeni deliti bivalne prostore z drugimi generacijami, bodisi zaradi ekonomskih razlogov bodisi zaradi želje po medgeneracijskem povezovanju. Takšno sobivanje je ena izmed rešitev za zmanjšanje bivanjske stiske mladih, saj bi omogočilo boljše izkoriščanje obstoječih stanovanjskih zmogljivosti in cenejše bivanje. Poleg tega bi medgeneracijsko sobivanje pripomoglo k večji socialni povezanosti in zmanjšanju občutka osamljenosti tako med mladimi kot tudi starejšimi.

Bivanjsko vprašanje mladih je kompleksno in zahteva celostni pristop. Reševanje stanovanjskega vprašanja mladih ni le vprašanje dostopnosti stanovanj, temveč vključuje tudi zagotavljanje enakih priložnosti za izobraževanje, zaposlitvene možnosti, dostop do kulture in prostočasnih dejavnosti. Potrebujemo decentralizirane in lokalno prilagojene politike, ki bodo mladim omogočile ustvarjanje lastne prihodnosti ne glede na to, ali živijo v mestih ali na podeželju. Samo s tem, ko bomo vključili mlade v vse faze oblikovanja politik, bomo lahko ustvarili pogoje za njihovo samostojnost, razvoj in aktivno sodelovanje v družbi.



BIVANJSKO VPRAŠANJE

MLADIH – Konkretna priporočila za izboljšanje stanja

Sistemiški ukrepi

- Zagotavljanje stabilnega financiranja bivanjskega področja. Le tako bomo lahko dolgoročno reševali stanovanjska vprašanja mladih.
- Ureditev področja turističnega oddajanja s spremembo zakonodaje.
- Aktivacija praznih nepremičnin, ki so bivanjsko primerne, vendar še vedno neizkoriščene. To bi namreč omogočilo reševanje bivanjskega vprašanja brez večje potrebe po novih gradnjah.
- Namestitev študentov:
 - aktivacija javnih in zasebnih sredstev ter prednostna prostorska umestitev gradnje študentskih domov, ki bo izboljšala stanovanjski položaj študentov v Sloveniji;
 - spremembe meril za subvencioniranje najema in omejitev najvišje najemnine pri zasebnih najemodajalcih;
 - povečanje obsega sredstev za subvencioniranje tržnih najemnin za študente;
 - subvencioniranje najema tudi za tuje študente (selektivno → deficitarni poklici → medicina, informatika in drugo);
 - bistveno večja vloga študentskih organizacij pri zagotavljanju nastanitev.

- **Izgradnja neprofitnih najemnih stanovanj na prednostnih območjih po celotni državi.**
- **Država bi morala sprejeti ukrepe, ki bodo spodbudili obnovo nepremičnin, še posebej na podeželju, kar bi omogočilo mladim, da živijo v svojih lokalnih skupnostih.**
- **Povečanje dostopa do subvencij: z zagotavljanjem stanovanjskih subvencij za mlade bi se zmanjšala finančna obremenitev zaradi najemnin, ki v večjih mestih pomenijo velik delež mesečnega prihodka mladih.**
- **Ustrezne spodbude in ureditev zadružništva.**
- **Ureditev zakonodaje za medgeneracijsko bivanje – nujno je treba sprejeti zakonske podlage, ki bi podrobno urejale najemna razmerja pri tovrstnem bivanju. Zaščiteno bi moral biti tako najemodajalec (da bi bil stanovanje sploh pripravljen oddati na tak način) kot tudi najemjemalec, da bi bila razmerja ob morebitnih sporih jasna.**
- **Davčne spodbude**
 - uvedba nepremičninskega davka;
 - pozivamo k razmisleku o razlikovanju davčne politike glede na rabo nepremičnine (prazna stanovanja, kratkoročni najem, dolgoročni najem), da se prepreči izkoriščanje nepremičnin za spekulativne namene;
 - predlagamo uvedbo višjih davčnih stopenj za prazne nepremičnine, ki so le , in ne prebivališče, zlasti v območjih, kjer primanjkuje bivalnih enot;
 - zbrana sredstva z navedenimi davčnimi ukrepi morajo biti ciljno namenjena stanovanjskemu sektorju za gradnjo novih stanovanj, pomoč pri obnovi, za subvencioniranje najemnin in pomoč mladim pri nakupu stanovanj.

- **V NSP 2026–2036: gradnja 20.000 novih javnih najemnih stanovanj**
 - Določiti vsaj 30-odstotni delež za mlade in mlade družine, povečati delež manjših stanovanj;
 - sprememba starostnih in nekaterih drugih pogojev za pridobivanje javnih najemnih stanovanj za mlade in mlade družine (30 → 35 let, mlade družine do 40 let);
 - subvencioniranje nakupa in garancije za nakup stanovanj za mlade in mlade družine z določenimi površinskimi in cenovnimi normativi.
- **Večja pravna stabilnost stanovanjskih najemnih razmerij:**
 - osvetovalna mreža za najemorejmalce;
 - ureditev najemodajalstva kot dejavnosti;
 - ozakonska ureditev obveznega predhodnega izvensodnega reševanja sporov iz najemnih razmerij (po vzoru ZIRS za potrošniške spore).





DRUGA TEMATSKA

RAZPRAVA: Dostojno bivanje v starosti – skupaj je lažje biti sam

Druga okrogla miza je združila stroko, uporabnike in primer dobre prakse celovitega reševanja bivanjskega vprašanja vseh generacij. Starejši in mlajši so na bivanjskem področju povezani na prav poseben način, saj si medsebojno pomagajo reševati težave ene in druge generacije.

Bivanjsko vprašanje je torej **medgeneracijsko**. A ne tako, da mladi pomagajo starejšim, temveč da oboji sodelujejo in si medsebojno pomagajo. Medgeneracijsko sobivanje sta nujnost in priložnost.

Skupnost ima pri bivanju starejših ključno vlogo tako na psihosocialni, funkcionalni kot tudi prostorski ravni. Na **psihosocialni ravni** ponuja okvir za medsebojno pomoč in pripomore k preprečevanju ali blaženju osamljenosti in socialne osamitve, ki sta med večjimi težavami starejših. Skupnost **na funkcionalni ravni** prispeva k ohranjanju samostojnega bivanja, saj bivanje v so-stanovanjskih in so-bivanjskih skupnostih starejšim omogočajo, da ob medsebojni podpori živijo samostojno. Hkrati deljenje prostorov in storitev, na primer pralnic, delavnic, vrtov in podobno, ter storitev, kot so oskrba, čiščenje, vzdrževanje, znižuje stroške in olajšuje vsakdanje življenje. Skupnost **na prostorski ravni** pomeni arhitekturno zasnovo, ki spodbuja socialne stike: od skupnostnih prostorov za druženje do elementov opreme, ki omogočajo neformalne stike med stanovalci.

Arhitektura ima razvite rešitve, ki smiselno obravnavajo vprašanje kakovostnega bivanja vseh, tudi starejših. Predvsem gre za načela trajnostne gradnje in prenove stanovanj. V Sloveniji prevladuje individualna hiša, ki je potratna, ne-trajnostna in neprilagojena tipologija. Hkrati je velika priložnost za funkcionalno, urbano in tehnično prenovo, ki bo v skladu s trajnostnimi cilji. Vprašanje prihodnosti arhitekture ni le vprašanje, kaj zmore in kakšne ideje in rešitve bo razvijala. V resnici gre za politično, ekonomsko in etično vprašanje, čemu bo arhitektura namenjena. Nujno je potrebno krepiti sodelovanje med državo in arhitekturno stroko. Gradnja in predvsem prenova stanovanj morata dosegati več jasno zastavljenih ciljev: ne smeta biti več samo generični in zagotavljati le nujnosti za preživetje, temveč morata biti ambicioznejše načrtovani in zviševati kulturo skupnostnega bivanja na raven kakovostnega življenja v trajnostni družbi.



II. BIVANJSKA PROBLEMATIKA STAREJŠIH – Konkretna priporočila za izboljšanje stanja

Sistemiški ukrepi:

- Ureditev obstoječih oskrbovanih stanovanj in sistemsko zagotoviti primerno podporo oziroma oskrbo.
- Povečati izgradnjo vseživljenjskih najemnih stanovanj za starejše, po potrebi tudi oskrbovanih.
- Javna najemna služba: potrebne so bistvene spremembe zakonske ureditve javnega najema stanovanj; odprava zakonske omejitve višine dogovorjene najemnine (ciljna referenčna najemnina: 20–25 odstotkov pod povprečno tržno najemnino); znižanje najkrajše dobe najema; decentralizacija izvajanja: občine, JSS, NSO, humanitarne organizacije.
- Ukrepi za spodbujanje **funkcionalne prenove stanovanjskih nepremičnin za starejše**: gradnja dvigal v večstanovanjskih stavbah (sofinanciranje gradnje dvigal, znižanje odstotka soglasij etažnih lastnikov na 50,1 odstotka, tehnična svetovalna pomoč, spodbujanje funkcionalne prenove stanovanj in stanovanjskih hiš, gradbene prilagoditve).
- **Spodbujanje razvoja mehanizma obratne hipoteke**: zainteresirana javnost ne pozna tega mehanizma, zato so potrebni promocija, neodvisno svetovanje in pomoč ter nadzor transakcij.
- **Promovirati in podpreti modele medgeneracijskega sobivanja s podporno vlogo države.**
- Upoštevati Arhitekturno politiko Slovenije.
- Dobre prakse JSS MOL in drugih naj dobijo jasno podporo države.
- Ob pomoči države in arhitekturne stroke aktivirati obstoječi stanovanjski fond in podpreti različne skupnostne oblike bivanja, vključno s stanovanjskimi zadrugami.

TRETJA TEMATSKA

RAZPRAVA: Na poti k rešitvam

Tretji tematski sklop je bil namenjen pogledu v prihodnost. Prikazani so bili **primer dobre prakse avstrijskega modela** ter predvidene rešitve in usmeritve za prihodnost. Stanovanja v Avstriji niso le cenovno dostopna, temveč tudi kakovostna in estetsko dovršena. Sistem je dostopen širokemu krogu prebivalcev, deluje po vsej državi, tako v mestih kot tudi na podeželju, ter je usmerjen v družbeno in okoljsko trajnost. Avstrijski model, kot je bil predstavljen na Forumu, je uspešen prav zaradi dolgoročne vzdržnosti, stabilnosti, jasne zakonodaje in učinkovitega povezovanja družbenih, ekonomskih in okoljskih ciljev v stanovanjski politiki.

Začeti val gradnje javnih najemnih stanovanj doslej s kar 2000 stanovanji po vsej Sloveniji, je pomemben korak pri reševanju stanovanjskega vprašanja mladih in starejših ter pri uresničevanju ciljev državnega stanovanjskega programa. Predlagani ukrepi vključujejo **poenostavitev prostorskih postopkov, aktivacijo državnih zemljišč, davčne spodbude za najemodajalce, uvedbo vzdržne enačbe za stroškovne najemnine ter krepitev neprofitnih stanovanjskih akterjev**. Na ravni gradnje javnih najemnih stanovanj bo nujna aktivnost lokalnih skupnosti tako na ravni izvajanja projektov kot tudi zagotavljanja zemljišč.

Viri financiranja morajo biti ugodni, predvsem pa morajo ponudnikom stanovanj omogočiti večletno načrtovanje in stabilnost. Ključni ukrep bo gotovo uvedba nepremičninskega davka, ki ne bo predvsem fiskalni, temveč usmerjen v sproščanje bivalnih nepremičnin na trg.

III. Konkretna priporočila za izboljšanje stanja

Sistemiški ukrepi:

- **Izboljšati pogoje v procesu zagotavljanja ponudbe stanovanj:**
 - **izboljšati postopke umeščanja v prostor;**
 - **zagotoviti vire za izgradnjo javne infrastrukture;**
 - **pospeševanje postopkov izvedbe urbanističnih načrtov;**
 - **učinkovito reševanje navzkrižja javnega interesa:**
 - **zagotavljanje javne infrastrukture.**
- **Povečanje fonda najemnih stanovanj:**
 - **sprejetje in učinkovito izvajanje novele SZ-1 in ZoFin;**
 - **poenostavitev postopkov** za dodeljevanje javnih najemnih stanovanj;
 - **večja prožnost občin pri oblikovanju razpisnih pogojev;**
 - **uvedba javnih najemnih oskrbovanih stanovanj z neprofitno najemnino;**
 - **razširiti krog neprofitnih in drugih stanovanjskih akterjev**, ki oddajajo stanovanja po dostopnih in socialnih najemninah (tudi z izrabo spečega kapitala v bančnem sistemu), da bi na stanovanjskem trgu ustvarili prostor tudi za gospodinjstva s srednjimi dohodki, ki si lahko privoščijo najemnine med socialnimi in tržnimi;
 - **sprememba enačbe za izračun stroškovne najemnine s ciljem**, da bo pregledno pokrivala stroške gradnje, financiranja in vzdrževanja in s tem omogočala dolgoročno vzdržno poslovanje ponudnikov stanovanj.



Za dolgoročno vzdržnost se dosegljivost najemnin za ranljive skupine dosega s stanovanjskimi subvencijami (dodatki), in ne z upravno nizkimi najemninami v škodo izvajalcev;

- možnost **pridobivanja zemljišč pod posebnimi pogoji**;
- **dolgoročni krediti za neprofitne in druge ponudnike dostopnih in socialnih stanovanj** (zagotoviti ustrezno ročnost virov) in zanje **ugodne davčne spodbude**;
- podpora države in občin za **pravočasno pripravo zemljišč in projektov**, da bo z njimi mogoče kandidirati za sredstva v novem finančnem obdobju na ravni EU.

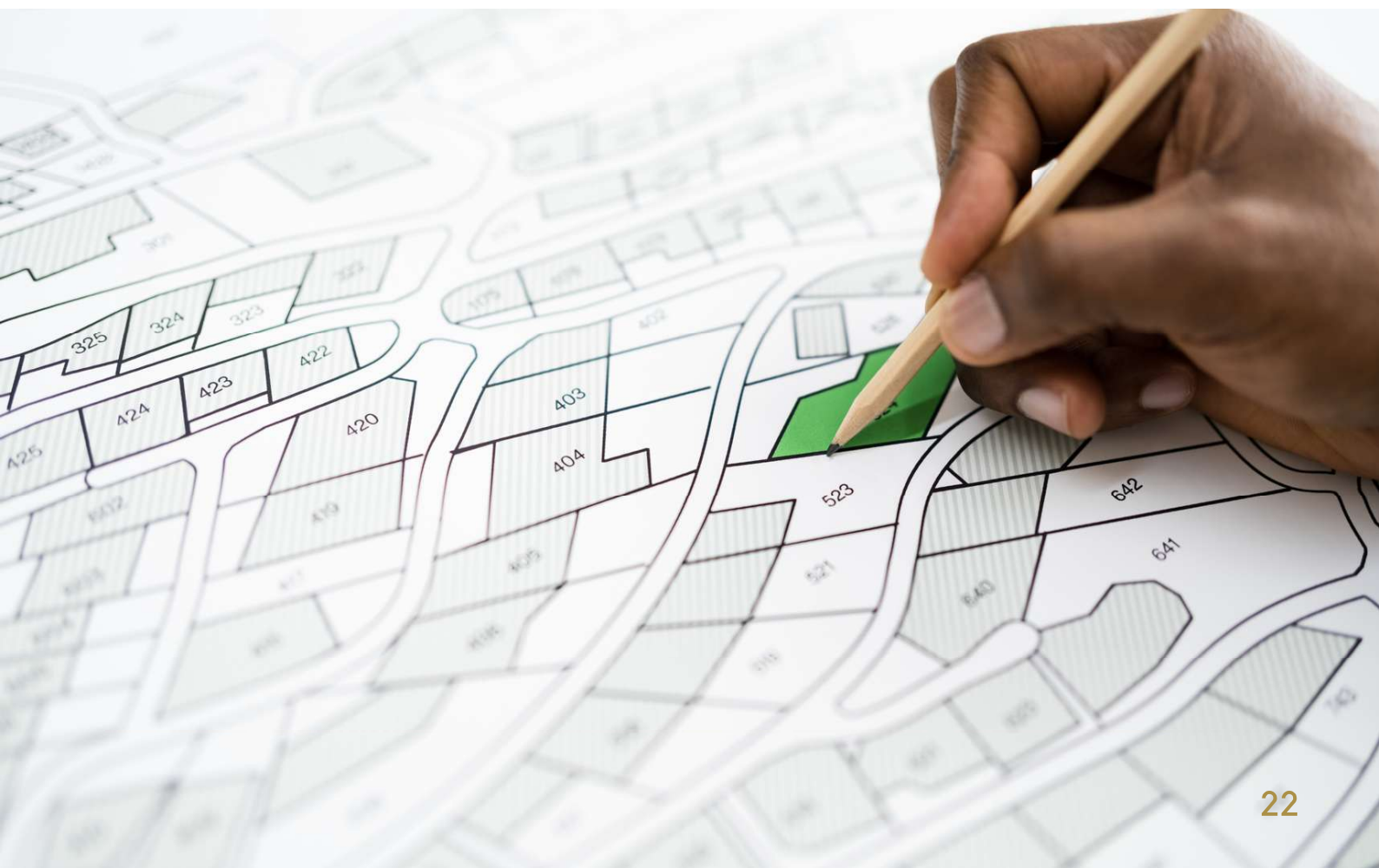
- **Podpora najemnemu trgu:**

- **davčne olajšave za ponudnike socialnih in dostopnih stanovanj** z regulirano najemnino in dolgoročnim oddajanjem;
- **oddajanje praznih stanovanj spodbuditi z ugodno davčno politiko za oddajanje stanovanj v dolgoročni najem**;
- **učinkovita zaščita najemodajalcev** (možnost učinkovite prekinitve pogodbe in pridobitve posesti v primeru kršenja najemnih pogojev);
- vzpostavitev **registra najemnih pogojev** za pregled nad trgom;
- vzpostavitev svetovalnice za najemnike in najemodajalce (**pravna pomoč**).

- **Izboljšati zemljiško politiko:**

- vzpostaviti **finančne instrumente in kompetence**, ki občinam omogočajo izvajanje aktivne zemljiške politike in gradnjo infrastrukture;
- **prevetritev in digitalizacija razdrobljenih postopkov** v prostorski in gradbeni zakonodaji, vključno z zakonom o upravnem postopku;

- **uporaba državnih nepremičnin** z vzpostavitev in učinkovito rabo evidenc, aktivnim upravljanjem in preglednimi pogoji razpolaganja;
 - učinkovito izvajanje komasacij in združevanja parcel.
- **Priprava dolgoročnega načrta:**
 - priprava državnega stanovanjskega programa 2026–2036, podprtega z ustreznimi finančnimi viri;
 - sodelovanje z deležniki in tehnična pomoč Sveta Evropske investicijske banke (CEB);
 - **uresničevanje ciljev državnega stanovanjskega programa na lokalni ravni ni le prostovoljna izbira občine, temveč skupna odgovornost, ki zahteva usklajeno in aktivno sodelovanje vseh ravni oblasti** za zagotovitev dostopnega in dostojnega bivanja za vse generacije.



Sklep in predlog nadaljnjih aktivnosti

Stanovanjska politika spada med najzahtevnejše javne politike, saj združuje zgodovinske, ekonomske, kulturne in politične dejavnike. V Sloveniji je bil, podobno kot v številnih drugih državah, stanovanjski sistem po letu 1991 večinoma prepuščen trgu. Stanovanja so postala predvsem oblika premoženja in čedalje manj razumljena kot temeljna človekova pravica. Ta preobrat ima dolgoročne posledice: reševanje stanovanjskega vprašanja se je individualiziralo, čeprav gre v bistvu za izrazito družbeni izziv.

Stanovanjska politika je kompleksna, ker je:

- globoko zasebna in čustveno obremenjena tema, kar otežuje javno razpravo in sprejemanje sistemskih rešitev,
- prežeta z nasprotujočimi si interesi med generacijami, lastniki, investitorji in najemniki,
- neskladna s kratkoročnim političnim ciklom, saj zahteva stabilnost, stalnost in dolgoročno zavezanost,
- izrazito medsektorska, saj posega v prostorsko, socialno, gospodarsko in davčno politiko,
- dolgotrajna in odvisna od usklajenega sodelovanja številnih deležnikov,
- pod močnim tržnim pritiskom, ki pogosto zavira sistemske spremembe.

Odgovor na vprašanje, ali smo kot družba sposobni snovati dolgoročno, stabilno in vključujočo stanovanjsko politiko, ni več stvar izbire – to postaja nuja. Projekcije kažejo, da bomo zaradi šibkega povečevanja števila prebivalstva oziroma celo zmanjševanja do leta 2040 potrebovali le okrog 20.000 dodatnih stanovanj. Če to primerjamo z letnim povprečjem gradnje v zadnjem desetletju, ki znaša približno 4000 stanovanj letno, je število majhno.



Vendar pa razmere na stanovanjskem trgu kažejo drugačno podobo: hitra rast cen, visoke in za velik del prebivalstva nedosegljive najemnine ter dolge čakalne vrste za neprofitna najemna stanovanja jasno kažejo velik strukturni primanjkljaj, ki se je oblikoval v prejšnjih desetletjih. Ključni nalogi za prihodnje sta zato dve: na eni strani odprava primanjkljaja z novogradnjami in obsežno aktivacijo neizkoriščenega fonda ter na drugi strani pomoč mladim in prestrukturiranje obstoječih stanovanj glede na potrebe starajočega se prebivalstva.

Zaradi izrazitega neravnovesja v strukturi stanovanj je ob odpravi primanjkljajev smiselno okrepiti javni najemni sektor, ki mora postati temelj dostopnega in kakovostnega bivanja. Ta sektor ima vlogo socialne varovalke in cenovnega sidra tudi za zasebni najemni trg. Vlada je zato predlagala dolgoročno stabilno financiranje (100 milijonov evrov letno za naslednjih deset let) in v osnutku novega stanovanjskega zakona utrdila vlogo neprofitnih izvajalcev. Na evropski ravni se nakazujejo dodatne možnosti financiranja v novem finančnem obdobju, vendar bo njihovo uspešno črpanje mogoče le ob pravočasni in kakovostni pripravi projektov in zemljišč.

Pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj ostaja Avstrija s svojimi stanovanji z regulirano najemnino oziroma omejenim dobičkom pomemben referenčni primer dobre prakse. Današnja predstavitev je ponudila dragocen vpogled: stanje, ki ga Avstrija uživa danes, ni rezultat naključja, temveč več desetletij trajajoče, stabilne, pregledne in dolgoročno vzdržne stanovanjske politike.

Gre za politiko, v kateri so stroški gradnje popolnoma pregledni in v celoti vključeni v strukturo najemnin. Najemnine tako neposredno odražajo realne stroške brez umetnih znižanj, ki bi ogrozila finančno stabilnost izvajalcev.



Ob tem pa je treba poudariti, da je za uspešno izvedbo stanovanjskih projektov rešitve treba pridobivati pregledno in strokovno utemeljeno, kar omogočajo javni arhitekturni natečaji. Prav tako je treba okrepiti urbanizem kot stroko in ga umestiti v javno sfero ter okrepiti ustrezne javne institucije.

Finančno trdni nosilci stanovanjske oskrbe v Avstriji ne krčijo fonda, temveč ga vzdržujejo in nadgrajujejo, pri čemer lastna sredstva učinkovito dopolnjujejo z zunanjimi viri financiranja. Tak sistem ob visokih najemninah ne išče rešitev v njihovem upravnem zniževanju, temveč v preučitvi celotnega sistema: kakšna zemljiška politika, standardi, subvencije in gradbeni postopki so potrebni, da bodo stroški nižji. Če so najemnine tudi po optimizaciji sistemskih pogojev še vedno previsoke glede na dohodke gospodinjstev, je primerno to razliko reševati s ciljno usmerjenimi subvencijami za gospodinjstva, ne pa z izčrpavanjem nosilcev oskrbe in ogrožanjem vzdržnosti stanovanjskega fonda.



Poleg izgradnje stanovanj s strani javnega sektorja moramo posebno pozornost nameniti tudi spodbujanju samoorganizacije državljanov, zlasti v obliki stanovanjskih zadrug. Takšne pobude lahko pomembno prispevajo k raznolikosti ponudbe in demokratičnosti bivanjskih rešitev. Aktivna zemljiška politika je pri tem ključna vzvodna točka. Prikazani primer Tolmina jasno kaže, da za pomembne premike niso vedno potrebne zakonske spremembe, temveč pogosto zadostujeta jasna vizija in pogumna odločitev na lokalni ravni.

Pri odpravljanju stanovanjskega primanjkljaja niso ključne le novogradnje, temveč tudi ciljno usmerjeni in sistemski ukrepi za aktivacijo obstoječega fonda. Ti so:

- povečanje zmogljivosti študentskih domov in ustreznih nastanitev za delovne migrante, da se razbremeni pritisk na zasebni najemni trg,
- omejevanje čezmerne in trajne rabe stanovanj za turistične namene, saj mora stanovanje ostati predvsem dom,
- podporo najemnikom z vzpostavitvijo svetovalne mreže in hkrati zaščita najemodajalcev, zlasti z vzpostavitvijo učinkovitejših mehanizmov izvršbe v primerih neplačil ali hudih kršitev najemnih pogojev,
- uvedbo davčnih spodbud za dolgoročno oddajanje,
- boljšo aktivacijo javne najemne službe, ki se je v številnih evropskih državah izkazala kot učinkovit instrument za upravljanje in aktivacijo obstoječega zasebnega stanovanjskega fonda, v Sloveniji pa so njen razvoj zavrle neustrezne zakonodajne omejitve.

Zmanjšanje primanjkljaja stanovanj, povečanje števila javnih najemnih enot, namenjenih mladim, ter uravnoteženi prostorski razvoj, ki razbremeni pritisk na večja urbana središča, so ključni vzvodi za reševanje stanovanjskih izzivov, s katerimi se spoprijemajo mlajše generacije.



Ukrepi, ki mladim omogočajo dostop do varnega, kakovostnega in cenovno dosegljivega bivališča, so temelj njihovega osamosvajanja, socialne vključenosti in dolgoročne ekonomske stabilnosti.

Ob tem pa moramo enako pozornost nameniti tudi stanovanjskemu vprašanju starajoče se družbe. Kljub visoki stopnji lastništva stanovanj številni starejši prebivajo v stanovanjih, ki jim ne omogočajo varnega, dostopnega in dostojnega bivanja, saj gre pogosto za prevelike nepremičnine, stanovanja v višjih nadstropjih brez dvigal, visoko stopnjo energetske neučinkovitosti in brez možnosti prilagojene oskrbe. Med možnostjo »ostati doma« in odhodom v dom za starejše pogosto ni ustrezne vmesne rešitve ali alternative, ki bi starejšim omogočila samostojnost in hkrati zagotavljala ustrezno podporo.

Skupnostne oblike bivanja, kot so stanovanjske skupnosti ali modeli medgeneracijskega sobivanja, ponujajo dragocene možnosti za trajnostno, vključujočo in solidarno obliko bivanja. Vendar pa za njihov razvoj potrebujemo jasno pravno ureditev, ustrezno infrastrukturo, razumevanje lokalnih skupnosti ter ciljno usmerjene spodbude države in občin.

Primer Mestne občine Ljubljana dokazuje, da lahko lokalni stanovanjski skladi uspešno razvijajo raznolike oblike bivanja: vseživljenjsko prilagojena stanovanja, oskrbovana stanovanja, skupnostne prostore, stanovanjske skupnosti za starejše, rentne odkupe, posojila za prilagoditve ter mehanizme za menjavo stanovanj. Pri slednjih ima lahko pomembno vlogo tudi javna najemna služba, ki omogoča, da starejši zamenjajo svoje bivališče za primernejše, pri čemer ohranijo varnost in dostojanstvo.

Za širitev in izvajanje teh dobrih praks potrebujemo jasno podporo države. Tovrstni ukrepi ne smejo biti prepuščeni le pobudi posameznih občin,



temveč morajo postati strukturirani in zavezujoči del državne stanovanjske strategije, ki presega en mandat in se izvaja stalno. Forum je pokazal visoko stopnjo soglasja, da stanovanjska politika ni le vprašanje sociale, temveč ena ključnih razvojnih politik prihodnosti. Je temelj družbene stabilnosti, povezanosti in medgeneracijske solidarnosti. Pot naprej je jasna: stanovanja morajo znova postati temelj socialne varnosti, in ne trg negotovosti.

Okvirni načrt in predlogi foruma so pomembna podlaga za oblikovanje prednostnih nalog in sistemskih rešitev. Na tej podlagi je pripravljeno gradivo, ki lahko učinkovito pripomore k reševanju bivanjskega vprašanja mladih in starejših. Predloženo bo Vladi Republike Slovenije ter je lahko pomemben korak za pripravo novega Nacionalnega stanovanjskega programa in prihodnjih zakonodajnih sprememb. Verjamem, da bodo dogodek in njegovi sklepi ter zamisli tvorno pripomogli k delovanju državnih ustanov, raziskovalnega okolja, nevladnih organizacij in predvsem javnih politik obravnavanega področja.

Forum je tako dosegel ključne cilje, saj je uspel povezati različne deležnike in vzpostaviti prostor za izmenjavo znanj, izkušenj in dobrih praks.

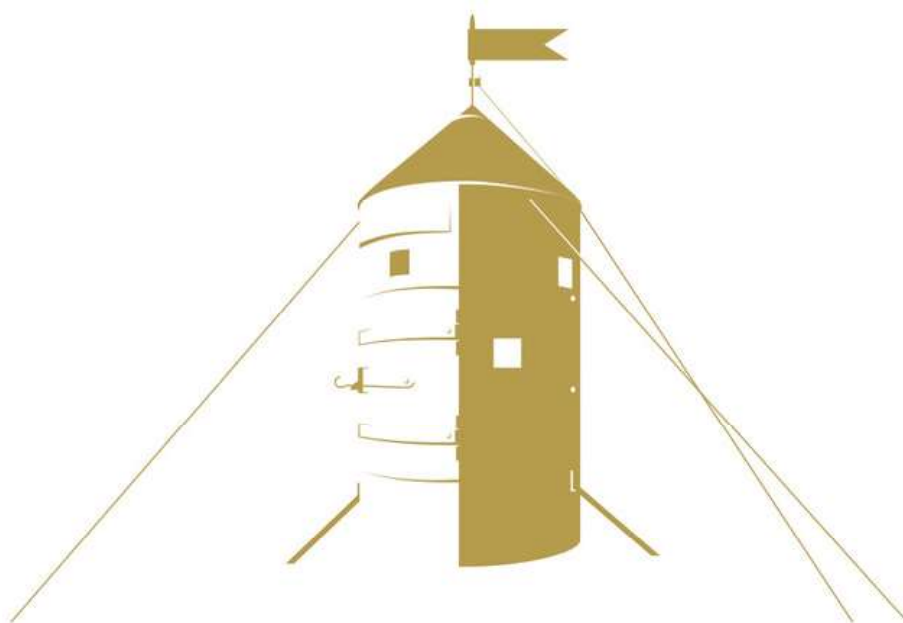
dr. Nataša Pirc Musar s sodelavci Urada predsednice republike in
dr. Andreja Cirman

Ljubljana, julij 2025



Predsednica Republike Slovenije

NATAŠA PIRC MUSAR



PREDSEDNIČIN FORUM