



Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 369 79 40
E: gp.msp@gov.si
www.gov.si

Številka: 3522-3/2024-2720-87
Datum: 13. 02. 2026

**Zadeva: NOV IZRAČUN NEPROFITNE NAJEMNINE IN USKLADITEV
SUBVENCije NAJEMNINE - obvestilo**

Spoštovani!

Z zadnjo spremembo Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25; v nadaljevanju: **SZ-1**) in z novim Pravilnikom o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25; v nadaljevanju: **Pravilnik**) se spreminjata način in postopek izračuna neprofitne najemnine kot tudi višina nekaterih njenih elementov.

Navedene spremembe stopijo v veljavo s **1. 4. 2026**, zato vas želimo prijazno opomniti **na nov izračun neprofitne najemnine**, hkrati pa vas vnaprej obvestiti tudi o **načinu sporočanja nove višine neprofitne najemnine** Ministrstvu za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (v nadaljevanju: MDDSZ) **za namen uskladitve subvencije najemnine**.

1. Izračun neprofitne najemnine

Osnova za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, določena v 116. členu SZ-1:

vrednost stanovanja = število točk × vrednost točke × uporabna stanovanjska površina × vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) × vpliv lokacije stanovanja

Pri izračunu vrednosti stanovanja je **edina sprememba v vrednosti vpliva lokacije, to je lokacijski faktor**, ki bo od **1. 4. 2026 do 31. 3. 2027** znašal v višini, kot je določena v preglednici v 13. členu [Pravilnika](#):

- A. Če že imate za svoja stanovanja podatek o vrednostni ravni ali sedanjem lokacijskem faktorju (veljavnem še do 31.3.2026), lahko tem stanovanjem samo pripišete ustrezno novo višino lokacijskega faktorja iz spodnje preglednice.

Št. vrednostne ravni	Sedanji lokacijski faktor (veljaven do 31. 3. 2026)	Novi lokacijski faktor (veljaven od 1. 4. 2026 do 31. 3. 2027)
1	1,00	1,050
2	1,00	1,050
3	1,01	1,058
4	1,01	1,058
5	1,01	1,058
6	1,01	1,058
7	1,02	1,067
8	1,02	1,067
9	1,03	1,075
10	1,03	1,075
11	1,04	1,083
12	1,05	1,092
13	1,05	1,092
14	1,06	1,100
15	1,08	1,117
16	1,09	1,125
17	1,11	1,142
18	1,13	1,158
19	1,15	1,175
20	1,17	1,192
21	1,19	1,208
22	1,22	1,233
23	1,24	1,250
24	1,27	1,275
25	1,3	1,300

- B. Če podatkov o lokacijskih faktorjih za posamezna stanovanja še nimate, so podatki o obstoječih lokacijskih faktorjih (veljavnih še do 31.3.2026) na voljo preko javnega vpogleda v podatke o lokacijskem faktorju: [Grafični vpogled EVT \(gov.si\)](#).
- C. Če boste glede lokacijskih faktorjev imeli še kakšno vprašanje, se lahko obrnete tudi na Ministrstvo za solidarno prihodnost (za potrebe hitrejšega reševanja vprašanj, povezanih z lokacijskim faktorjem, lahko uporabite interni poštni naslov: stanovanja.msp@gov.si).

S **1. 4. 2026** bo začela veljati tudi **nova vrednost točke**, ki se vsako leto usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije. Od 1. 4. 2026 bo vrednost točke znašala **3,82 EUR** (sklep bo v UL RS objavljen predvidoma 13.2.2026).

Na podlagi vrednosti stanovanja se določi **letna neprofitna najemnina** po naslednji formuli:

stroški vzdrževanja × uporabna stanovanjska površina × 12 (mesecev) + skupna letna stopnja neprofitne najemnine × vrednost stanovanja

Pri novem izračunu letne neprofitne najemnine je strošek vzdrževanja izvzet iz skupne letne stopnje. Strošek vzdrževanja bo nominalen, vendar se ne bo takoj zaračunal v polni vrednosti, ampak se bo njegova vrednost postopno dvigala tri leta zapored glede na starost stanovanj (pri najstarejših stanovanjih je zadnji dvig določen s 1. 4. 2029). Od **1. 4. 2026 do 31. 3. 2027** bo strošek vzdrževanja za vsa stanovanja, ne glede na starost, znašal **0,4 eur/m²**.

Skupno letno stopnjo neprofitne najemnine predstavljajo strošek upravljanja (do 0,2 %), strošek amortizacije (3 %) ter strošek financiranja (do 1,5%), glede na stopnjo, ki je določena z akti najemodajalca.

2. Uskladitev subvencije najemnine

V skladu s 120.a členom SZ-1 se ob vsakokratni uskladitvi vrednosti točke uskladi subvencija najemnine tako, da se višina subvencije najemnine preračuna z novo pogodbeno najemnino, ki jo pristojnemu centru za socialno delo vsako leto do 15. marca sporoči najemodajalec stanovanja, pri čemer se upošteva tudi morebitni novi osnovni znesek minimalnega dohodka, ki je določen s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. Predmetna uskladitev se izvede brez izdaje nove odločbe.

Najemodajalci morate za vsa stanovanja, katerih najemniki so upravičeni do subvencije najemnine, sporočiti novo višino neprofitne najemnine do 15. marca vsako leto.

Do ureditve ustrezne tehnične rešitve sta za sporočanje nove višine neprofitne najemnine Ministrstvo za solidarno prihodnost in Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti pripravila rešitev, ki bi najmanj obremenjevala uslužbence najemodajalcev in uslužbence Centrov za socialno delo.

S strani MDDSZ boste najemodajalci prejeli ustrezno z geslom zaščiteni MS Excell tabelo najemnikov, ki so upravičeni do subvencije najemnine. Na seznamu bodo le najemniki stanovanj v lasti konkretnega najemodajalca naslovnika. V to tabelo bo treba vpisati novo višino neprofitne najemnine za vsakega navedenega najemnika. Najemniki ne bodo navedeni poimensko, temveč bo izpisana samo EMŠO najemnika. **Izpolnjeno tabelo bo treba po ustreznem varnostnem protokolu posredovati MDDSZ najkasneje do 15. marca.** Pred pošiljanjem preverite ali so pri vseh najemnikih izpolnjena polja z novo višino neprofitne najemnine. Brez tega podatka namreč ne bo mogoče uskladiti subvencije najemnine.

Po prejemu tabel bodo na MDDSZ poskrbeli za vnos teh podatkov v njihov informacijski sistem. Nato pa bo potrebno narediti še uskladitev subvencije najemnine glede na novo višino neprofitne najemnine. Uskladitev subvencije najemnine bo potekala na dva načina. Za upravičence do subvencije neprofitne najemnine, ki so podali vlogo zanjo pred 1. 12. 2025 (pred veljavnostjo novele SZ-1G), se jim bo uskladitev subvencije najemnine izvedla preko avtomatiziranega postopka izdaje odločbe, saj se jim bo naredil preračun subvencije najemnine po novem načinu in ne po starem. Za upravičence do subvencije najemnine, ki so podali vlogo s 1. 12. 2025 dalje, pa bo izdano obvestilo o novi višini subvencije najemnine tako kot je potekalo do sedaj.

Če se vam bo pojavilo še kakšno vprašanje, smo vam na razpolago za pojasnila na telefonski številki 01 369 7983 ali po elektronski pošti, na naslovu stanovanja.msp@gov.si.

S spoštovanjem,

Živa Matjašič
Generalna direktorica