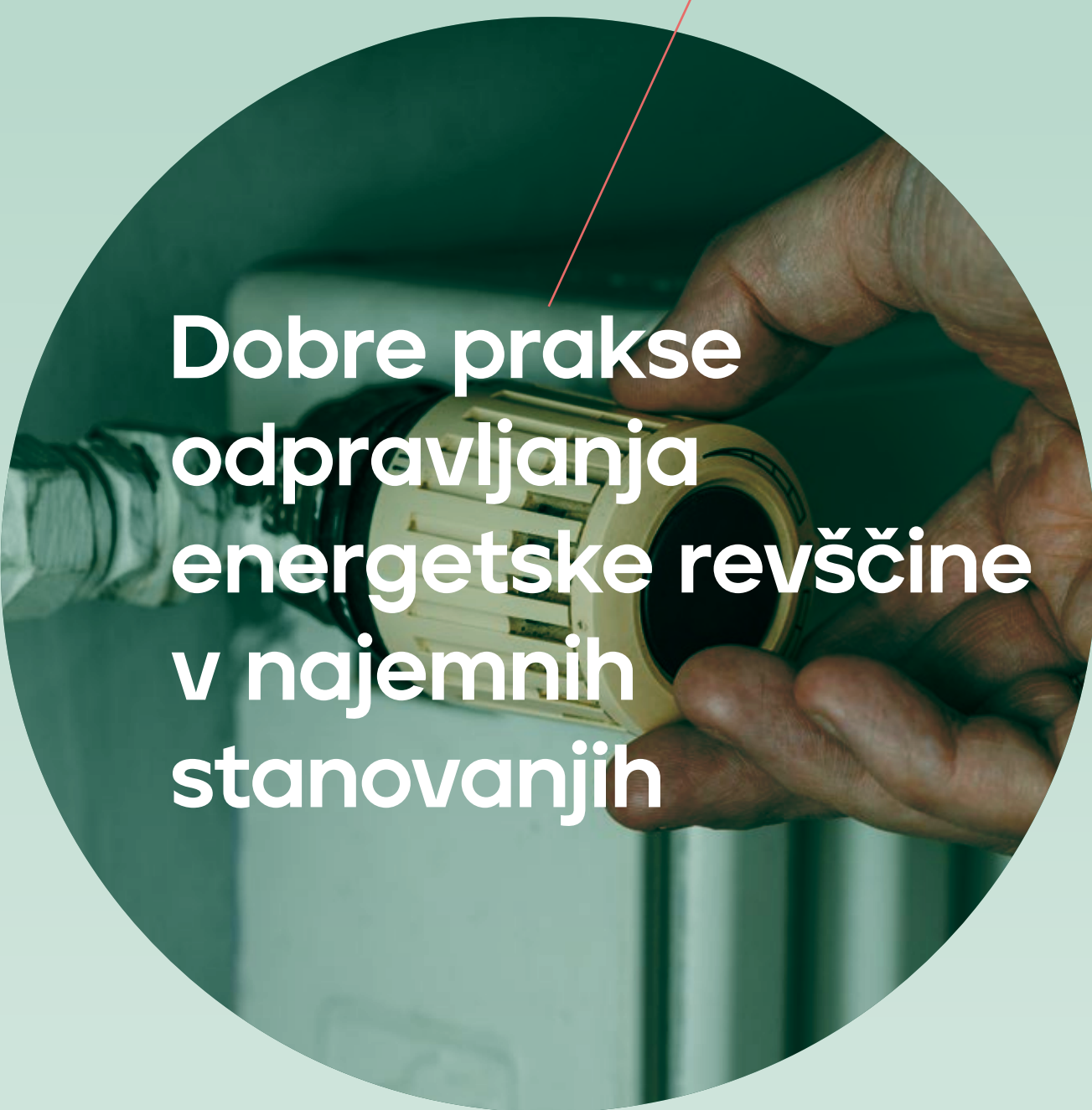




Dobre prakse odpravljanja energetske revščine v najemnih stanovanjih

Naslov: **Dobre prakse odpravljanja energetske revščine v najemnih stanovanjih**
Izvirni naslov: **Good Practices for Tackling Energy Poverty in Rental Housing**

Avtor: dr. Quentin Drouet

Prispevali: Katja Huš in dr. Lidija Živčič

Izdajatelj: Focus, društvo za sonaraven razvoj

Prevod in lektura: Tadej Turnšek

Oblikovanje in prelom: Luka Pajntar, kaloop.si

Publikacija je nastala s finančno podporo Evropske podnebne fundacije (European Climate Foundation).

Brezplačna publikacija.

Ljubljana, oktober 2025

Na voljo tudi v angleškem jeziku: <https://focus.si/publikacija/good-practices-for-tackling-energy-poverty-in-rental-housing>

Kataložni zapis o publikaciji (CIP)
pripravili v Narodni in univerzitetni knjižnici v Ljubljani
[COBISS.SI-ID 250480643](https://nuk.ub.uni-lj.si/COBISS.SI-ID/250480643)
ISBN 978-961-96933-4-6 (PDF)

1	Uvod	/4
2	Najemniški sektor je najbolj izpostavljen energetske revščini	/5
3	Različni pristopi k odpravljanju energetske revščine v najemnih stanovanjih	/7
3.1	Pravna podpora	/9
3.2	Finančna podpora	/12
3.3	Ozaveščanje	/15
3.4	Tehnična podpora	/18
4	Zaključek	/21
	Viri in literatura	/22



1 Uvod

Kot je pokazala nedavna študija ([Snell idr., 2025](#)), je energetska revščina še posebej prizadela gospodinjstva v zasebnem sektorju najemnih stanovanj. Razlogi za to so visoke cene energije in najemnin, pomanjkljiva zakonodaja ter nezadostna izvršilna pooblastila v tem sektorju. Slabe energetske razmere lahko imajo hude socialne, finančne in psihološke posledice. Vodiijo lahko v drastično zmanjšanje porabe energije, kar vpliva na družinsko dinamiko, osebne odnose in celo stanovanjsko varnost. Kot pravijo nekateri najemniki, zaradi tega odlašajo z odločitvami za otroke oziroma (v primeru parov) z ločitvijo ali selitvijo, da bi s skupnim bivanjem prihranili denar. Na takšne odločitve pogosto vpliva cenovna nedostopnost stanovanj in energije na trgu. Pogosta ovira je asimetrija v odnosu med najemniki in najemodajalci, saj za slednje pogosto velja, da zanemarijajo potrebo po prenovi ali pa se ne odzivajo na prošnje za popravila ([Snell idr., 2025](#)).



Najemniki so zaradi strukturnih problemov, kot so pomanjkanje stanovanj, visoke najemnine in življenjski stroški ter omejena sredstva in odsotnost drugih možnosti za izboljšanje svojih razmer, pogosto v ranljivem položaju ([CAN Europe, 2024](#)). Ranljive skupine so pogosto obsojene na podstandardna stanovanja, ki so z vidika najemnine običajno najbolj dostopna, in so zaradi pomanjkanja alternativ velikokrat prisiljene živeti v slabih stanovanjskih razmerah, na primer s črno plesnijo in vlago ([Snell idr., 2025](#)). V najem se še naprej oddajajo stanovanja z visokimi stroški energije, ki jih ni mogoče prodati, zlasti na območjih, kjer občine subvencionirajo stroške ogrevanja za najemnike, ki prejemajo socialno podporo. V takšnih situacijah so lahko najemniki tudi diskriminirani, saj so pogosto deležni očitkov o visoki porabi energije ter pritiskov, naj varčujejo z energijo.

V tem poročilu so analizirani že obstoječi in potencialni ukrepi za zmanjšanje energetske revščine med najemniki. Na podlagi uradnih dokumentov, javnih objav, medijskih prispevkov o stanovanjski politiki in odzivov deležnikov iz držav z dolgo tradicijo stanovanjske politike, kot so Francija, Nemčija, Belgija in Švica, smo opredelili ključne prakse in politične instrumente za zmanjševanje energetske revščine med najemniki. Za oceno ustreznosti teh praks smo analizirali samo tiste, ki so bile izvajane daljše obdobje in so prinesle oprijemljive rezultate v smislu sprejetja ukrepov za varčevanje z energijo in zmanjšanje stroškov energije. Ocenili smo tudi relevantnost in ponovljivost naših ugotovitev v slovenskem okolju, pri čemer smo upoštevali obstoječe deležnike in zakonodajne okvire. Poročilo vključuje tudi strokovno literaturo, s čimer ponuja celovit okvir za oceno ustreznosti, učinkovitosti in prilagodljivosti teh ukrepov, s poudarkom na dolgoročnem izvajanju in konkretnih rezultatih.

2 Najemniški sektor je najbolj izpostavljen energetske revščini

Energetska revščina predstavlja vse večjo težavo po vsej Evropi, nanjo pa dodatno negativno vplivajo naraščajoče cene energije, neustrezne stanovanjske razmere ter socialno-ekonomske neenakosti. Pri tem ne gre le za višino dohodkov, temveč je energetska revščina tesno povezana tudi s kakovostjo bivalnih prostorov, energetske učinkovitosti, dostopnostjo oskrbe z energijo in podnebnimi razmerami. V direktivi o energetske učinkovitosti je energetska revščina opredeljena kot »pomanjkanje dostopa gospodinjstva do osnovnih energetskih storitev, ki zagotavljajo osnovno raven življenja in zdravja ter dostojne standarde zanju – vključno z ustreznim ogrevanjem, toplo vodo, hlajenjem, razsvetljavo in energijo za pogon gospodinjskih aparatov – glede na ustrezne nacionalne okoliščine, obstoječo nacionalno socialno politiko in druge zadevne nacionalne politike, ter je posledica kombinacije različnih dejavnikov, vključno s cenovno nedostopnostjo, nezadostnim razpoložljivim prihodkom, visokimi izdatki za energijo in slabo energetske učinkovitostjo gospodinjstev« ([Energy Poverty Advisory Hub](#)). Čeprav v državah članicah Evropske unije ni enotne opredelitve energetske revščine, je iz zakonodaje in politik držav članic mogoče razbrati, da gre za kompleksno in večplastno problematiko.

V Sloveniji je energetska revščina uradno opredeljena v Uredbi o merilih za opredelitev in ocenjevanje števila energetsko revnih gospodinjstev, izdani na podlagi 34. člena Zakona o oskrbi z električno energijo ([Uradni list RS, št. 172/21](#)). V skladu s to uredbo je energetska revščina opredeljena kot stanje, v katerem gospodinjstvo z dohodkom, nižjim od praga tveganja revščine, ne more zadovoljiti svojih osnovnih potreb po energiji, kot so ogrevanje, hlajenje, kuhanje, razsvetljava in topla voda, zaradi neustreznih bivanjskih razmer, previsokih stroškov energije ali nizke energetske učinkovitosti. Druga opredelitev to dopolnjuje tudi z gospodinjstvi, katerih izdatki za rabo energije predstavljajo nesorazmerno velik delež njihovega razpoložljivega dohodka.



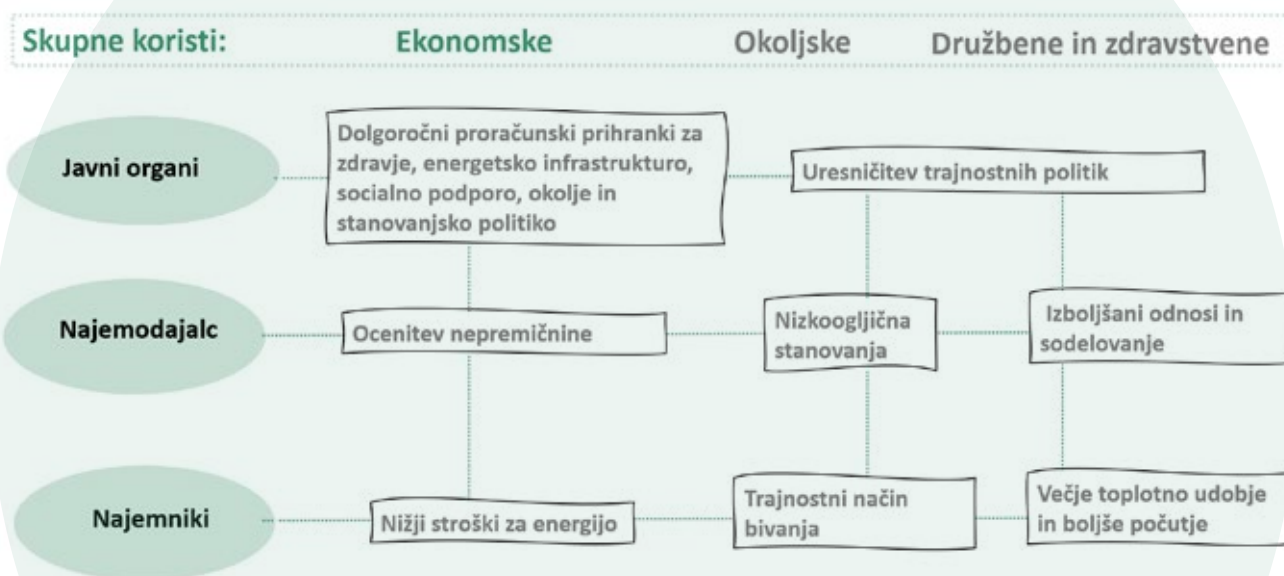
Poseben izziv na tem področju je sektor najemnih stanovanj, ki zaobjema vse od javnih socialnih stanovanj do najemnih stanovanj na zasebnem trgu. Na področju socialnih stanovanj, ki so običajno na voljo po cenah, nižjih od tržnih, in so dodeljevana glede na potrebe, so med državami članicami EU velike razlike glede pogojev za upravičenost do teh stanovanj, njihovega števila in načina upravljanja, saj zakonodaja Evropske unije ne vsebuje enotne opredelitve ([OECD, 2020](#)). V Sloveniji so najemna stanovanja (zasebna in javna) v letu 2024 predstavljala le 9 odstotkov vseh stanovanj ([SURS, 2024a](#)), pri čemer se je ta delež v zadnjih letih povečal s 7,7 % leta 2018 ([SURS, 2018](#)). Medtem ko je pri lastnikih stanovanj, v katerih slednji tudi živijo, delež tistih, ki so pod pragom revščine glede na dohodek gospodinjstva, 13,2 odstotka ([SURS, 2024c](#)), se med najemniki ta delež poveča na 26,5 % ([SURS, 2024d](#)), kar priča o večji ekonomski ranljivosti posameznikov v najemnih stanovanjih. Kar zadeva energetske revščine, so najemniki ena najbolj ranljivih skupin prebivalstva. **Na nacionalni ravni v energetske revščini živi 7,3 % vseh gospodinjstev** ([SURS, 2024b](#)), pri čemer pa je ta delež med najemniki skoraj trikrat večji (15 %) kot med lastniki nepremičnin (5,5 %) ([SURS, 2024b](#)). V Sloveniji zaradi energetske revščine trpi 13.000 najemniških gospodinjstev, kar vpliva na približno 26.000 posameznikov, ki živijo v najemnih stanovanjih. Najemniki so še posebej izpostavljeni energetske revščini, ker niso lastniki svojih bivališč in zato ne morejo izvajati večjih prenov, ki bi bile potrebne za izboljšanje njihovih življenjskih razmer. Po izsledkih raziskave, ki jo je leta 2024 opravil Urbanistični inštitut Republike Slovenije, za 56,2 % najemnikov v Sloveniji glavno težavo predstavljajo visoki tekoči stroški, medtem ko je pri lastnikih nepremičnin ta delež 35,3 % ([Hafner Fink idr., str. 38](#)).

Enega največjih izzivov pri odpravljanju energetske revščine med najemniki predstavlja nesorazmerje med pravicami lastnikov in najemnikov ([Dunphy idr., 2023](#)). Ker stroške naložb v izboljšanje energetske učinkovitosti nosijo lastniki stanovanj, koristi od njih pa imajo v obliki nižjih stroškov za komunalne storitve najemniki, najemodajalci niso motivirani za prenovo. Ta dinamika ponazarja težavo »ločenih spodbud« med lastniki nepremičnin in najemniki, kar kaže na to, da sta nujna pošten in objektiven pristop pri delitvi stroškov prenove ter jasna regulativna ureditev. V nasprotnem primeru lahko lastniki za povrnitev stroškov prenove znatno povečajo najemnine, kar vodi v t. i. pojav »renovikcije« (angl. *renoviction*), ki pomeni »namerno ali posredno izselitev zaradi nenadnega in nesorazmernega povečanja najemnine kot posledice prenove stanovanja« ([FEANTSA, 2022](#)).

Na energetske revščine vplivajo tudi okoljski dejavniki, kot so ekstremni vremenski pojavi. Ranljiva gospodinjstva – zlasti tista, ki živijo v slabo izoliranih ali neustrezno prezračenih bivališčih, kar je pogostejše v primerih najemnih stanovanj – lahko dodatno ogrožajo hladna obdobja in vročinski valovi. **Zaradi takšnih klimatskih stresnih dejavnikov so nujno potrebne prilagodljive stanovanjske politike**, ki vključujejo tudi ukrepe za energetske učinkovitost in zaščito najemnikov.

3 Različni pristopi k odpravljanju energetske revščine v najemnih stanovanjih

Kot je prikazano na Sliki 1 spodaj, lahko izvedba energetskih prenov v najemnih stanovanjih prinese gospodarske, okoljske, zdravstvene in socialne koristi tako za javne organe kot za najemnike in najemodajalce:



Slika 1: Skupne koristi izboljšanja energetske učinkovitosti v najemnih stanovanjih

Vplivi neustreznih stanovanjskih razmer niso vedno takoj očitni za vsa gospodinjstva, zlasti kadar se slednja spopadajo tudi z drugimi perečimi izzivi. V takih primerih lahko okoljske, zdravstvene in finančne posledice slabih življenjskih razmer ostanejo neopažene. Za bistveno izboljšanje stanovanjskih razmer najemnikov, ki se soočajo z energetsko revščino, je potreben usklajen celosten pristop. Ukrepi za reševanje energetske revščine v najemnih stanovanjih bi zato morali vključevati različne vidike:

- **Pravni vidik:** Možnosti za večje energetske izboljšave so pogosto odvisne od sodelovanja najemodajalcev; njihovo sodelovanje je ključnega pomena. V težjih oziroma spornih primerih je lahko potrebna pravna podpora – bodisi za uveljavljanje obstoječih pravic najemnikov, za izboljšanje zakonodaje ali pa za pomoč najemnikom pri njihovih prizadevanjih za boljše življenjske pogoje.

- **Finančni vidik:** Te ukrepe je mogoče izvajati na različne načine, na primer v obliki nepovratnih sredstev, subvencij in posojil z nizkimi obrestmi. Tovrstni ukrepi lahko najemnikom pomagajo pri plačevanju njihovih računov za energijo ali nakupu energetsko učinkovitih aparatov ali pa so namenjeni najemodajalcem za izvedbo prenov, ki koristijo najemnikom.
- **Ozaveščanje:** Pomembno vlogo pri informiranju najemnikov in najemodajalcev o tveganjih, povezanih z energetsko revščino, in o koristih izboljšanja stanovanjskih pogojev imajo organizacije javnega interesa. Sodelovanje teh organizacij je bistvenega pomena za spremembe v sektorju socialnih in zasebnih najemnih stanovanj.
- **Tehnični vidik:** V ta vidik sodijo strokovna svetovanja in storitve prenove za zagotovitev učinkovitega izboljšanja energetske učinkovitosti. Sodelovanje z dobavitelji energije lahko pripomore k rešitvam, prilagojenim specifičnim potrebam najemnih stanovanj.

V naslednjih poglavjih predstavljamo **10 relevantnih dobrih praks in pobud** iz držav članic EU, pri katerih je bil ugotovljen potencial za učinkovito zmanjšanje energetske revščine v najemniških gospodinjstvih.



3.1 Pravna podpora

/ Prepoved oddajanja energetske neučinkovitih stanovanj

UPRAVIČENCI

Najemniki

LOKACIJA IZVAJANJA

Francija

KRATEK OPIS PRAKSE

Z novo zakonodajo, ki je začela veljati leta 2025 (*Ministère de la Transition Écologique, 2023*), je prepovedan najem stanovanj energetskega razreda G (450 kWh/m²). Z letom 2028 bo ta prepoved začela veljati tudi za stanovanja energetskega razreda F (330 kWh/m²), od leta 2034 naprej pa še za stanovanja energetskega razreda E (250 kWh/m²). Cilj te politike je prisiliti najemodajalce k prenovi nepremičnin. Sprva je zakon veljal le za stalno najete stanovanjske nepremičnine, s posodobitvijo pravne ureditve leta 2024 pa velja tudi za nepremičnine, ki se oddajajo v turistične namene, z namenom preprečevanja preusmeritve v kratkoročno oddajo stanovanj v turistične namene, ki bi lahko še poslabšala težavo pomanjkanja stanovanj za dolgoročen najem.

Če lastniki svojo nepremičnino še naprej oddajajo v najem brez potrebnih izboljšav energetske učinkovitosti, imajo najemniki pravico zahtevati znižanje najemnine, dokler ni izvedena potrebna prenova.

Mogoče so tudi izjeme, zlasti v primerih, ko je prenova tehnično neizvedljiva ali kadar lastniki večstanovanjskih objektov ne dovolijo prenove v skupnih prostorih. V takih primerih lahko lastniki nepremičnino še vedno oddajajo v najem, vendar morajo pri tem upoštevati posebne postopke za utemeljitev.

DELEŽNIKI, KI SODELUJEJO PRI IZVAJANJU

Pobudnik: država

REZULTATI

Skupaj je ukrep vplival na 4,2 milijona gospodinjstev v Franciji.

/ Regulacija povišanja najemnin po prenovi

UPRAVIČENCI

Najemniki

LOKACIJA IZVAJANJA

Švica, kanton Ženeva

KRATEK OPIS PRAKSE

V švicarskem kantonu Ženeva so z veljavno zakonodajo določene najvišje najemnine glede na število sob ([Asloca, 2023](#)). Od leta 2024 naprej nova zakonodaja (Zakon o rušenju, predelavi in prenovi stanovanjskih objektov – *Loi sur les Démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation*) določa omejitve najemnin za najemodajalce, ki prejemajo subvencije za energetske učinkovite prenove ([Le Programme Bâtiments](#)), ki ponuja subvencije za vse stanovanjske nepremičnine, vključno z najemnimi stanovanji. Zvišanja najemnin so prepovedana za obdobje **3, 5 ali 10 let**, odvisno od pogojev subvencioniranja, pri čemer je višina najemnin omejena v skladu z merili za najem, kot jih opredeljuje zakon o najemu in minimalnem trajanju najemne pogodbe ([Asloca, 2024](#)) – na primer **1.176 švicarskih frankov na mesec za štirisobno stanovanje, vključno z dodatnimi stroški**. Če je trenutna najemnina nižja od zakonsko določene omejitve, je lahko dovoljeno povišanje do te meje. Država lahko spoštovanje teh najemnih pogojev nadzira do 3 leta po srednje obsežni prenovi ter do 5 let po temeljiti prenovi.

Pred izvedbo kakršnihkoli prenovitvenih del morajo biti najemniki pisno obveščeni o načrtovanih delih ter o tem, ali se bo zaradi teh del povišala najemnina. Najemniki imajo 30 dni časa za odgovor. Tisti, ki imajo zaradi prenovitvenih del težave, lahko zahtevajo znižanje najemnine. Za to lahko zberejo dokaze, na primer v obliki fotografij ali videoposnetkov.

DELEŽNIKI, KI SODELUJEJO PRI IZVAJANJU

Pobudnik: kanton Ženeva

Drugi udeleženci: švicarsko združenje najemnikov ASLOCA

REZULTATI

Žal podatki iz spravnih postopkov kažejo, da lahko le malo najemnikov učinkovito uveljavlja svoje pravice v skladu s temi predpisi, zaradi česar je zaščita pred nepoštenim povišanjem najemnine v veliki meri še vedno neučinkovita. V združenju najemnikov ASLOCA si prizadevajo za načelo določanja najemnin glede na stroške ter za omejitev dobičkov najemodajalcev, poleg tega pozivajo tudi k strožjem in učinkovitejšem sistemu nadzora najemnin za boljšo zaščito najemnikov.

/ Pravna podpora najemnikom za izvajanje energetskih prenov

UPRAVIČENCI

Najemniki

LOKACIJA IZVAJANJA

Francija

KRATEK OPIS PRAKSE

Zakon o podnebjju in odpornosti ([*LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets*](#)) določa, da morajo vsa stanovanja (vključno z najemnimi) izpolnjevati minimalne standarde energetske učinkovitosti. Lastniki, ki ne izpolnjujejo teh zahtev, morajo izvesti energetske prenov. Francoska zakonodaja najemodajalcem nalaga strožje obveznosti glede izboljšav energetske učinkovitosti, obenem pa dodatni odlok ([*Odlok št. 2022-1026 z dne 20. julija 2022*](#)) v okviru Zakona o podnebjju in odpornosti najemnikom omogoča prenov na lastno pobudo, tudi brez soglasja najemodajalca. Najemniki, ki želijo sami izvesti in financirati energetske učinkovite prenov svojih najetih stanovanj, lahko zdaj molk najemodajalca, ki traja več kot dva meseca po vložitvi zahtevka, štejejo za implicitno soglasje.

Med prenovitvena dela, ki jih lahko izvedejo najemniki sami, sodijo:

- izolacija spodnjih nadstropij;
- izolacijo podstrešij in podstrešnih stropov;
- zamenjava zunanjih okenskih in vratnih okvirjev;
- zaščita pred soncem na zastekljenih ali neprosojnih stenah;
- montaža ali zamenjava prezračevalnega sistema;
- montaža ali zamenjava sistema za ogrevanje in pripravo tople sanitarne vode ter pripadajočih priključkov.

DELEŽNIKI, KI SODELUJEJO PRI IZVAJANJU

Pobudnik: država

REZULTATI

Na žalost zakon najemodajalcem ne nalaga povrnitve nastalih stroškov najemnikom. Njegov glavni namen je odpraviti pravne ovire ter omogočiti najemnikom, da samoiniciativno poskrbijo za izboljšanje svojih življenjskih pogojev, če tega ne storijo najemodajalci.

3.2 Finančna podpora

/ Shema spodbud za prenovo Denormandie

UPRAVIČENCI

Najemodajalci, posredno tudi najemniki

LOKACIJA IZVAJANJA

Francija

KRATEK OPIS PRAKSE

Program Denormandie omogoča davčne olajšave lastnikom nepremičnin, ki izvedejo prenovo za izboljšanje energetske učinkovitosti svoje nepremičnine in se zavežejo, da jo bodo oddajali v najem po reguliranih najvišjih cenah na kvadratni meter (Ministère de l'économie et des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, 2024).

Nepremičnina mora biti starejša stanovanjska stavba ali prostor, ki je bil preurejen za stanovanjsko rabo. Po prenovi mora biti nepremičnina oddana v najem kot glavno prebivališče za obdobje najmanj šestih, devetih ali dvanajstih let. Davčne olajšave se pri tem povečujejo v skladu z obdobjem zaveze. Do najema so upravičeni najemniki, katerih dohodek ne presega določene zakonsko predpisane omejitve. Vloge za ta program je treba oddati prek spleta na posebej temu namenjeni platformi.

DELEŽNIKI, KI SODELUJEJO PRI IZVAJANJU

Pobudnik: država

Drugi udeleženci: najemodajalci

REZULTATI

Po podatkih ministrstva, pristojnega za stanovanjska vprašanja, je v obdobju 2019–2023 program Denormandie izkoristilo 6.000 stanovanj.

/ Zakon o delitvi stroškov davka na CO₂

UPRAVIČENCI

Najemniki

LOKACIJA IZVAJANJA

Nemčija

KRATEK OPIS PRAKSE

Cilj Zakona o delitvi stroškov davka na CO₂ ([Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, 2024b](#)), ki v Nemčiji velja od 1. januarja 2023, je zmanjšati finančno breme najemnikov, ki imajo višje stroške ogrevanja in tople vode zaradi slabe energetske učinkovitosti najetih stanovanj.

Predtem so lahko najemodajalci celotne stroške davka na CO₂ prevailili neposredno na najemnike. V skladu z novo zakonodajo morajo biti ti stroški zdaj razdeljeni med najemodajalce in najemnike. Delež najemodajalca je odvisen od energetske učinkovitosti stavbe: manj energetske učinkovita je stavba, večji delež stroškov davka na CO₂ mora nositi najemodajalec. Zakon temelji na načelu, da se z izboljšanjem energetske učinkovitosti ne zmanjšujejo le emisije CO₂, ampak sčasoma tudi delež davka na CO₂, ki ga mora plačati najemodajalec.

Takšna ureditev glede delitve stroškov samodejno velja za vse najemne pogodbe za stanovanja, ogrevana na plin ali nafto – ne glede na to, ali je bila najemna pogodba podpisana pred ali po 1. januarju 2023. Velja tudi za vsa obračunska obdobja, ki so se začela na ta dan ali po njem. Edina izjema so dobave goriva, zaračunane v skladu s prejšnjo zakonodajo. Zvezna vlada je naredila tudi spletno aplikacijo za izračun in razdelitev stroškov ogljikovega dioksida.

DELEŽNIKI, KI SODELUJEJO PRI IZVAJANJU

Pobudniki: zvezna vlada, zvezni sklad za podnebje in preobrazbo

Drugi udeleženci: Najemodajalci

REZULTATI

Zmanjšanje emisij CO₂, spodbujanje okolju prijaznih alternativ in prihodki za varstvo podnebja. Uporaba čistejših virov energije ostaja stroškovno učinkovita, zlasti glede na pričakovano povečanje cen CO₂ ([Kaestner idr., 2025](#)).

/ Davčne olajšave za prenavo neizkoriščenih ali podstandardnih nepremičnin v okviru programa France Renov'

UPRAVIČENCI

Najemodajalci, posredno tudi najemniki

LOKACIJA IZVAJANJA

Francija

KRATEK OPIS PRAKSE

V okviru programa France Renov' so lastnikom s praznimi ali podstandardnimi nepremičninami na voljo subvencije in davčne olajšave, ki jih spodbujajo k temeljiti prenovi (ANIL, 2023). V zameno se lahko te prenovljene nepremičnine pod določenimi pogoji vrnejo na najemni trg. Lastniki nepremičnin se zavežejo k najmanj šestletni pogodbi, s katero se tudi strinjajo, da bodo najemnine ostale dostopne in da bodo stanovanja ponudili gospodinjstvom z nizkimi dohodki, v skladu z zakonsko določenimi merili za upravičenost.

DELEŽNIKI, KI SODELUJEJO PRI IZVAJANJU

Pobudnik: nacionalni stanovanjski skladi (ANAH)

Drugi udeleženci: občine, najemodajalci

REZULTATI

Med letoma 2020 in 2025 je bilo skupaj podpisanih 41.057 pogodb z najemodajalci. V prvi polovici leta 2025 je šlo pri 78 % projektov za stanovanja energetskega razreda F ali G. Čas obravnave zahtevkov za subvencije se je podaljšal zaradi nujne okrepitve ukrepov za preprečevanje goljufij. Leta 2024 je bilo ugotovljeno, da gre pri več kot 10 odstotkih vlog za goljufije, zato se je vlada odločila, da program v drugi polovici leta 2025 začasno ustavi.

3.3 Ozaveščanje

/ Pobuda Bail Rénov za prenovo najemnih stanovanj

UPRAVIČENCI

Najemodajalci in njihovi najemniki

LOKACIJA IZVAJANJA

Francija

KRATEK OPIS PRAKSE

Program [Bail Rénov](#)¹ najemodajalcem in najemnikom brezplačno in brez obveznosti nudi informacije in nasvete o prenovi in izboljšanju energetske učinkovitosti njihovih stanovanj ([SOLIHA, 2025](#)). Obvešča jih tudi o njihovih pravicah in obveznostih. V okviru programa so v najemnih stanovanjih organizirani informativni dnevi za ozaveščanje najemnikov o spremembah vedenja, s katerimi lahko prihranijo energijo (npr. skupinski cilji, razumevanje računov za energijo), pa tudi za spodbujanje in podpiranje najemodajalcev v procesu prenove ([Banque des Territoires, 2020](#)). Program financirajo dobavitelji energije, ki so po zakonu dolžni namenjati sredstva za iniciative na področju energetske učinkovitosti.

DELEŽNIKI, KI SODELUJEJO PRI IZVAJANJU

Pobudnik: združenja na področju stanovanjskega sektorja (SOLIHA, ki pomaga pri prenovah, ANIL in Habitat et Humanisme za pravice do stanovanja)

Drugi udeleženci: dobavitelji energije, lokalni organi

REZULTATI

V letu 2024 je podporo prejelo skupno 11.000 najemodajalcev in 200 najemnikov.

/ Dve namenski platformi: Locabene za najemnike in Renovabene za najemodajalce

UPRAVIČENCI

Vsi državljani, zlasti pa najemniki in najemodajalci

LOKACIJA IZVAJANJA

Švica

KRATEK OPIS PRAKSE

Digitalna platforma [Locabene](#) ponuja celostne informacije o pomenu energetske učinkovitih prenov, pravicah najemnikov v zvezi z najemnino ter prednostih prenov za najemnike. Najemnikom nudi podporo pred, med in po prenovah za večjo energetske učinkovitost, obenem pa spodbuja konstruktivno komunikacijo z najemodajalci ter izmenjavo stališč med vsemi vpletenimi stranmi.

Spletna stran je strukturirana okoli štirih glavnih tem: **finance, zakonodaja, komunikacija in prenova**. V vsakem izmed razdelkov so na voljo ciljno usmerjene informacije, ki so pomembne v fazah načrtovanja in izvedbe ter po končani prenovi. Med njimi so tudi jasni odgovori na pogosto zastavljena vprašanja, praktični primeri uspešnih prenov in povezave do dodatnih virov. Spletna stran najemnike vodi skozi pogosta vprašanja, kot so npr.:

- Kakšne so prednosti energetske prenove zame kot najemnika?
- Katere stroške prenove lahko najemodajalci zakonito preložijo na najemnike v obliki višjih najemnin?
- Ali imam pravico do znižanja najemnine, medtem ko v mojem stanovanju poteka prenova?

Druga platforma, [Renovabene](#), je namenjena podpori najemodajalcem med procesom energetske prenove. Informacije o obeh platformah so na voljo tudi na spletnih straneh javnih organov.

DELEŽNIKI, KI SODELUJEJO PRI IZVAJANJU

Pobudniki: program EnergieSchweiz, švicarski zvezni urad za energijo (SFOE), zvezni urad za stanovanjska vprašanja (FWO)

REZULTATI

Ni podatkov.

/ Celovite pobude za ozaveščanje o energiji in energetske učinkovitosti

UPRAVIČENCI

Najemniki socialnih stanovanj

LOKACIJA IZVAJANJA

Potsdam, Nemčija

KRATEK OPIS PRAKSE

Občinski ponudnik stanovanj [PRO POTSDAM GmbH](#) izvaja številne projekte, namenjene ozaveščanju svojih zaposlenih, najemnikov ter širše javnosti o varčevanju z energijo in varstvu podnebja. Med njihove ključne dejavnosti sodijo ([FinSH, 2010](#)):

- redni članki v informativnem biltenu za najemnike z nasveti za varčevanje z energijo in novicami o projektih prenove;
- jasne razlage računov za komunalne storitve in primerjave s povprečno porabo v isti stavbi;
- razdeljevanje brezplačnih termometrov za varčevanje z energijo, ki najemnikom prikazujejo optimalne notranje temperature in potencialne prihranke;
- skupna akcija z lokalnim energetske ponudnikom, v okviru katere gospodinjstvom ponujajo brezplačne naprave za zmanjšanje izgub energije v stanju pripravljenosti;
- predstavitvena stanovanja, v katerih so prikazane energetske učinkovite tehnologije za gospodinjstva;
- neposredni prenos koncerta »Live Earth« z možnostjo, da prebivalci brezplačno zamenjajo stare žarnice z varčnimi.

DELEŽNIKI, KI SODELUJEJO PRI IZVAJANJU

Pobudnik: skupina POTSDAM GmbH

Drugi udeleženci: mesto in socialne ustanove, lokalni dobavitelj energije

REZULTATI

Ni podatkov.

3.4 Tehnična podpora

/ Energy Poverty Intervention Hub (Center za ukrepanje proti energetske revščini)

UPRAVIČENCI

Najemniki, ki se soočajo z energetske revščino

LOKACIJA IZVAJANJA

Dolina Tarentaise, Francija

KRATEK OPIS PRAKSE

Center za ukrepanje proti energetske revščini, ki ga financira okraj Savoja – zveza 30 občin – in je bil v začetku deležen tudi podpore Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR), organizira obiske na domu za gospodinjstva v najemnih stanovanjih, ki jih določijo socialni delavci ([APTV, 2016](#)). Med prvim obiskom opravijo socialno-tehnični pregled, v okviru katerega ocenijo socialni in finančni položaj gospodinjstva, preverijo ustreznost njihovih pogodb za oskrbo z vodo in elektriko, preverijo morebitne težave v stanovanju, kot so plesen ali slaba izolacija, ter omogočijo optimalen dostop do razpoložljive pomoči. Najemodajalce z dopisom obvestijo o potekajoči intervenciji za izboljšanje stanovanjskih razmer ter o potrebi po temeljiti ali srednji obnovi.

Nato se dogovorijo za termin drugega obiska, katerega namen je izboljšanje bivanjskega udobja gospodinjstva z namestitvijo manjših naprav za varčevanje z vodo in energijo predstavitev vsakodnevnih praks varčevanja z energijo. Te obiske in namestitve izvajajo predstavniki za reintegracijo pod nadzorom partnerskega združenja.

DELEŽNIKI, KI SODELUJEJO PRI IZVAJANJU

Pobudniki: Združenje občin, Združenje za socialno reintegracijo, Lokalna akcijska skupina Leader

Drugi udeleženci: najemodajalci

REZULTATI

V letih 2015 in 2016 je ukrep izkoristilo skupno 52 gospodinjstev.

/ Druge pobude:

Po vsej Evropi potekajo še številne druge inovativne prakse, ki najemnikom pomagajo zmanjševati porabo energije in zniževati stroške ter podpirajo vključujoč energetske prehode, zlasti za ranljive skupine prebivalstva. Nekatere od teh praks si zaslužijo posebno pozornost, saj dokazujejo, da lahko s kombinacijo tehničnih orodij, finančne podpore in močnega socialnega vključevanja pridemo do bolj pravičnih in trajnostnih energetskih rešitev za najemnike.

- V okviru nemške pobude Toplotno ogledalo ([*Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, 2024a*](#)) najemniki in lastniki nepremičnin prejmejo individualna poročila z analizo stroškov ogrevanja, ugotovljenimi pomanjkljivostmi ter prilagojenimi nasveti za izboljšave. Orodja so na voljo v različnih jezikih, v primeru neobičajno visoke porabe energije pa lahko najemniki na to opozorijo najemodajalce s pomočjo vnaprej pripravljenih predlogov. Izvajalka, neprofitna organizacija [*co2online*](#), širi vpliv pobude s pomočjo širših kampanj in orodij, ki spodbujajo trajne spremembe vedenja, pobuda pa je ključnega pomena za pomoč organizacijam, kot je združenje najemnikov mesta Hamburg, pri odpravljanju energetskih težav najemnikov.
- Inštitut za evropsko energetsko in podnebno politiko ter Raziskovalni center Univerze v Pireju sta v okviru projekta ENPOR razvila orodje za kvantifikacijo ločenih spodbud (angl. ENPOR Split Incentive Quantification Tool; [*IEECP, 2024*](#)) za porazdelitev finančnih stroškov in prednosti ukrepov za energetsko učinkovitost med lastnike nepremičnin in najemnike. Orodje ponuja pomembne informacije o izzivih na področju izboljšav energetske učinkovitosti na zasebnem najemnem trgu. Z njegovo pomočjo je mogoče določiti, kako so koristi od izboljšanja energetske učinkovitosti porazdeljene med lastnike in najemnike, ter tako natančno oceniti, kako naj bodo porazdeljeni stroški oziroma subvencije.
- V Franciji se je za učinkovito izkazalo ozaveščanje z neposrednimi izkušnjami. Pobuda [*Locataire Ensembles*](#) združuje najemnike v zvezo združenj ter s pomočjo razpoložljivih podatkov o energetsko neučinkovitih stanovanjih identificira prizadete najemnike ter z osebnimi obiski stopa v stik z njimi. Cilj pobude je zagotavljanje podpore najemnikom, spodbujanje aktivizma ter sodelovanje z lokalnimi organi, z namenom spodbujanja lastnikov nepremičnin k prenovi stanovanj. S svojimi aktivnostmi v Grenoblu, Lyonu in Parizu so v 70 odstotkih primerov uspeli spodbuditi lastnike k ukrepanju.
- V nekaterih francoskih občinah se prebivalci na tečajih seznanijo s termografijo, nato pa sledijo še vodeni skupnostni obhodi ([*Asder, 2025*](#)), na katerih si s toplotnimi kamerami ogledujejo kakovost izolacije stavb. Udeleženci si lahko nato izposodijo toplotne kamere, da pregledajo še svoja stanovanja, ter dobijo individualne ocene njihove učinkovitosti. Tako s pomočjo lokalnih združenj za energetski prehod pridobijo praktične izkušnje o energetski učinkovitosti. Poleg tega Francija uspešno izvaja tudi programe skupinske nabave energije – eden izmed njih, ki poteka pod vodstvom interesne skupine Oxalia GIE, omogoča organizacijam za socialna stanovanja, da se kolektivno pogajajo o energetskih pogodbah. Ta strategija je prinesla znatne prihranke skoraj 280.000 najemnikom, s čimer je omogočila lažji dostop do čistejšee energije.

- V Belgiji uvajajo tako tehnološke kot socialne inovacije ([Fondation Roi Baudouin, 2023](#)). V Bruslju lahko posamezniki s pomočjo programov za souporabo energije presežke električne energije, proizvedene iz obnovljivih virov, neposredno izmenjujejo z drugimi, kar omogoča vključevanje v energetska omrežja tudi tistim, ki sami ne morejo namestiti sončnih kolektorjev. V tem modelu, ki predstavlja praktičen način za demokratizacijo energije, sodeluje že več kot 1.000 posameznikov, dopolnjujejo pa ga ciljni programi finančne podpore, ki gospodinjstvom z nizkimi dohodki omogočajo nakup energetske učinkovitih aparatov in s tem nižje dolgoročne stroške energije ter tako zmanjšujejo strukturne neenakosti. Programe je uspešno izvedlo že več belgijskih socialnih centrov, s čimer so neposredno pomagali že desetinam družinam.
- Kot kažejo pobude v Švici, je pomemben vidik tudi skrb za dobro počutje najemnikov med prenovo stavb. Storitve podpore uporabnikom ([Assistance à maîtrise d'usage](#)), ki jo zagotavlja kanton Ženeva v partnerstvu s podjetjem Romande Energie, prepoznava socialni vpliv takšnih motenj ter uporabnikom ponuja podporo pri komunikaciji in mediacijo v vseh fazah prenove. Podjetje Romande Energie je izobrazilo stanovanjske agente, ki povezujejo in svetujejo najemnikom, v Nürnbergu pa upravitelji nepremičnin z jasno komunikacijo pomagajo prebivalcem načrtovati ter ohranjati kakovost življenja med prenovo.
- Izpostaviti velja še francosko mrežo [Les Compagnons Bâisseurs](#), katere osnovni cilj je pomoč posameznikom pri samostojnih prenovah. Ta organizacija z dolgo tradicijo nudi podporo ljudem, zlasti tistim, ki se soočajo z energetska revščino, pri izboljšavah njihovih bivališč z organiziranjem delavnic, usposabljanji ter izmenjavo orodij, hkrati pa jim pomaga krepiti veščine ter vzpostavljati socialne vezi. Njihov pristop temelji na kombinaciji tehnične podpore in vključevanja skupnosti, kar kaže na to, da je mogoče energetska prehod izkoristiti tudi za socialno vključevanje in opolnomočenje.

4 Zaključek

Za odpravljanje energetske revščine v najemniških gospodinjstvih je potreben večplasten pristop, ki združuje pravne okvire, finančne mehanizme, tehnične rešitve in vključevanje skupnosti. Izkušnje in pobude, predstavljene v tem poročilu, kažejo, kako pomembno je podpirati tako najemnike kot najemodajalce z jasnimi predpisi, dostopno finančno pomočjo ter izobraževanji.

Med učinkovite strategije na tem področju sodi spodbujanje energetske učinkovitih prenov s subvencijami in drugimi finančnimi spodbudami, skupaj s pravno zaščito za preprečevanje nepoštenega zviševanja najemnin zaradi energetskih izboljšav. S pomočjo orodij, kot so energetski pregledi, toplotno slikovno snemanje in namensko svetovanje, lahko gospodinjstva identificirajo in odpravijo pomanjkljivosti. Pobude, kot so programi za souporabo energije in števci porabe energije, pa povečujejo dostop do cenovno dostopne in okolju prijazne energije.

Ključno je, da s podpiranjem najemnikov z obveščanjem, usposabljanji in projekti socialne integracije omogočamo ranljivim gospodinjstvom, da aktivno sodelujejo v energetske prelohu, namesto da bi bili prepuščeni sami sebi. Bistvenega pomena za trajnostne, vključujoče rešitve je sodelovanje med lokalnimi oblastmi, socialnimi organizacijami in ponudniki stanovanj.

Oblikovalci politik in deležniki, ki se v praksi srečujejo z energetsko revščino v najemniških stanovanjih lahko s kombiniranjem teh dobrih praks učinkovito zmanjšajo stroške energije, izboljšajo življenjske razmere in omogočijo enakopraven dostop do energije za vse najemnike ter jih tako izvirajo iz primeža energetske revščine.





Viri in literatura

ANIL, 2023. Les aides de l'Anah aux travaux pour les propriétaires bailleurs, <https://www.anil.org/aj-aide-anah-proprietaire-bailleur>

APTV, 2016. Plateforme de précarité énergétique, <https://www.tarentaise-vanoise.fr/domaine-energie-climat>

Asder, 2025. Balade thermographique · Par où s'échappe la chaleur de votre logement?, <https://www.asder.fr/nos-evenements/balade-thermographique-%C2%B7-par-ou-sechappe-la-chaleur-de-votre-logement>

Asloca, 2023. Les locataires sous pressions. Analyse et revendications pour une politique du logement durable et favorable aux locataires, <https://www.asloca.ch/sites/default/files/2023-02/Les%20locataires%20sont%20sous%20pression.pdf>

Asloca, 2024. Rénovations énergétiques? Un effort partagé. *Journal associatif*, <https://www.asloca.ch/actualites/renovations-energetiques-effort-partage>

Banque des Territoires, 2020. Agir ensemble contre la précarité énergétique. Caisse des Dépôts, https://groupe-cdc-habitat.com/wp-content/uploads/2020/09/CDCHabitat_Precarite_versionExterne_V6.pdf

Bundesministeriums der Justiz sowie des Bundesamts für Justiz, 2022. Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten, <https://www.gesetze-im-internet.de/co2kostaufg/CO2KostAufG.pdf>

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, 2024a. Heizspiegel für Deutschland 2024: Vergleichen Sie Ihre Heizkosten!, <https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel>

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz. 2024b. Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten, <https://co2kostenaufteilung.bundeswirtschaftsministerium.de/schritt1>

CAN Europe, 2024. Making Renewable Heating Accessible and Affordable: Overcoming Market Barriers in the Rental Sector, https://caneurope.org/content/uploads/2024/02/Making-Renewable-Heating-Accessible-and-Affordable-For-All_-_Overcoming-Market-Barriers-in-the-Rental-Sector.pdf

Dunphy, N. P., Lennon, B., & Velasco-Herrejón, P., 2023. Identifying Energy-Poor Households, Experiences from the Global North. V: Dunphy, N. P., Lennon, B., Velasco-Herrejón, P. (ur.), *Living with Energy Poverty. Perspectives from the Global North and South*, str. 17-28, <https://doi.org/10.4324/9781003408536>

Evropska komisija, (n.d.). About EU Energy Poverty Advisory Hub, <https://energy-poverty.ec.europa.eu/about>

FEANTSA, 2022. Renovictions in Europe. Briefing, https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2022/2_Briefing_-_Renovictions_in_Europe.pdf

Fondation Roi Baudouin, 2023. Projets menés par les CPAS pour prévenir la précarité énergétique, https://media.kbs-frb.be/fr/media/10525/PUB_3902_ProjetsGazElect_2023_FR_DEF

FinSH, 2010. Energieeffizienz statt Energiearmut. Leitfaden zur nachhaltigen Senkung der Energiekosten einkommensschwacher Haushalte, <http://www.ecuba.it/German%20Guide.pdf>

Hafner Fink, M., Uhan, S., Filipovič Hrast, M., Gerdina, O., Jagodic, A., Kerbler, B., Sendi, R., Šeme, A., & Koščak, R. 2024. Stanovanjska anketa 2024 – Vsebinsko poročilo o rezultatih analize. Center za raziskovanje javnega mnenja in množičnih komunikacij, Fakulteta za družbene vede, Univerza v Ljubljani; Urbanistični inštitut RS, https://www.gov.si/assets/ministrstva/MSP/Direktorat-za-stanovanja/Stanovanjska_anketa_2024_Rezultati_POROCILOCRP_V5-2337.pdf

Hausner B., Karner S., Tomasi H., Badieijaryani A., & Endversion, 2023. Energieberatung: Ein Instrument zur Inklusion, https://www.oegut.at/downloads/pdf/fallstudie-energieberatung_oegut_2023.pdf

IEECP, 2024. The ENPOR split incentive tool, <https://ieecp.org/2024/11/08/the-enpor-split-incentive-tool>

Kaestner K., Sommer S., Berneiser J., Henger R., & Oberst C., 2025. Cost sharing mechanisms for carbon pricing: What drives support in the housing sector? *Energy Economics*, 142, <https://doi.org/10.1016/j.eneco.2024.108134>

Les Compagnons Bâisseurs, 2015. Chantier locataires, <https://www.compagnonsbatisseurs.eu/chantiers-locataires>

Ministère de la Transition Écologique, 2020. Rapport d'évaluation de l'expérimentation du chèque énergie, <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Rapport%20evaluation%20cheque%20energie.pdf>

Ministère de la Transition Écologique, 2023. Location et gel des loyers des passoires énergétiques, <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/location-gel-loyers-passoires-energetiques>

Ministère de l'économie et des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, 2024. Rénovation d'un logement ancien : tout savoir sur la réduction d'impôt « Denormandie », <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/faire-des-economies-denergie/renovation-dun-logement-ancien-tout-savoir-sur-la?>

Odlok št. 2022-1026 z dne 20. julija 2022 o energetskih prenovah, izvedenih na stroške najemnika, <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000046070447>

OECD, 2020. Social Housing: A Key Part of Past and Future Housing Policy. OECD Publishing, Pariz, <https://doi.org/10.1787/5b54f96b-en>

Peretto, M., 2023. Briefing – Best practices for reaching out to tenants in the private rented sector. ENPOR. European Union's Horizon 2020, <https://ieecp.org/wp-content/uploads/2023/07/ENPOR-best-practices-for-reaching-out-to-tenants-in-the-Private-Rented-Sector.pdf>

Snell, C., Browning, A., Pleace, N., & Cutler, S., 2025. An Inescapable Crisis: Fuel Poverty and the Private Rented Sector, Zenodo, <https://doi.org/10.5281/zenodo.15064068>

SOLIHA, 2025. Chiffre clés de l'implication de SOLIHA dans le programme Bail Renov', <https://soliha.fr/chiffre-cles-de-limplication-de-soliha-dans-le-programme-bail-renov>

SURS, 2018. Dve tretjini prebivalcev Slovenije prebivata v eno- ali dvostanovanjskih stavbah, <https://www.stat.si/StatWeb/news/Index/8160>

SURS, 2024a. Naseljena stanovanja po tipu lastništva, občine, Slovenija, letno, <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/si/Data/-/0861102S.px/table/tableViewLayout2>

SURS, 2024b. Energetsko revnih gospodinjstev v 2024 približno enako kot leto prej, <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/13487>

SURS, 2024c. Prag tveganja revščine višji, a pod pragom več oseb, <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/13464>

SURS, 2024d. Stopnja tveganja revščine po stanovanjskem razmerju gospodinjstva, Slovenija, letno, <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/si/Data/-/0867226S.px/table/tableViewLayout2>

SuisseEnergie, OFEN, OFL. (n.d.), . *Locabene – Guide de l'assainissement pour les locataires*. <https://locabene.ch/>

SuisseEnergie, OFEN, OFL. (n.d.), . *Renovabene – Guide d'assainissement pour les bailleurs*. <https://renovabene.ch/>

Uradni list Republike Slovenije, 2021. Zakon o oskrbi z električno energijo, UL RS št. 172/21, 34. člen, https://www.uradni-list.si/_pdf/2021/Ur/u2021172.pdf

