



Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

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

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO
Dunajska cesta 106
1000 Ljubljana

Številka: 0600-3/2025-2720-2
Datum: 29. 12. 2025

Zadeva: Odgovor na vprašanja glede izvajanja SZ-1G

V vašem dopisu sprašujete glede razlage določil, ki se nanašajo na revizijo neprofitnih stanovanjskih organizacij (v nadaljevanju: NSO), in sicer:

- Za katero poslovno leto se v skladu s prehodnimi določbami prvič izvede revizija letnega poročila iz 6. in 7. odstavka a151a. člena za NSO, ki so na dan 1. 12. 2025 vpisane v register pri MSP?

SZ-1G v 46. členu določa, da morajo neprofitne stanovanjske organizacije, ki so na dan začetka uporabe tega zakona vpisane v register NSO prilagoditi svoje poslovanje do 1. 1. 2027.

Za NSO, ki ima v lasti 50 ali več stanovanj, zahtevi iz 6. in 10. odstavka a151a. člena (revidiranje letnega poročila ter priprava poročila o opravljenih dogovorjenih postopkih) prvič uporabita za poslovno leto 2027.

Prav tako stojimo na stališču, da se za NSO, ki je na dan začetka uporabe tega zakona vpisana v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 151. člena zakona in ni zavezana k revidiranju letnega poročila in ima manj kot 50 stanovanj, zahtevi iz 7. in 10. odstavka a151a. člena zakona (revidiranje letnega poročila ter priprava poročila o opravljenih dogovorjenih postopkih) prvič uporabita za poslovno leto 2027, nato pa najmanj vsaka tri leta.

- Za katero poslovno leto se prvič izvede revizija letnega poročila iz 6. in 7. odstavka a151a. člena za NSO, ki se v register NSO vpiše po 1. 12. 2025?

Prva revizija letnega poročila se izvede za poslovno leto, v katerem je bila NSO vpisana v register neprofitnih stanovanjskih organizacij iz 151. člena zakona, nato pa vsako leto za NSO-je, ki so zavezani k reviziji po drugih zakonih ali imajo v lasti 50 ali več stanovanj, za vse ostale pa najmanj na vsaka tri leta.

- Ali se za NSO, ki ne bo vpisana v register NSO celo poslovno leto, pri presoji izpolnjevanja meril iz 2. alineje desetega odstavka a151a. člena (40% / 30%) dejansko upoštevajo letni prihodki ali zgolj celotni prihodki, ustvarjeni v obdobju vpisa v register, glede na to, da zakon v drugem odstavku a151a. člena določa, da mora NSO pogoje iz

prvega odstavka, torej tudi pogoje o deležu prihodkov iz tržne dejavnosti v celotnih prihodkih, zagotavljati le v obdobju vpisa v register NSO?

Smo na stališču, da mora NSO vse pogoje, torej tudi pogoja glede deleža prihodkov iz tržne dejavnosti v celotnih prihodkih, izpolnjevati ves čas vpisa v register NSO.

Ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, o pridobitvi statusa NSO za posamezno pravno osebo odloči z odločbo.

Torej mora NSO pogoj, da prihodki iz dejavnosti, ki niso dejavnosti gradnje, obnove, oddajanja in obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namene oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj, v celotnem poslovanju neprofitne stanovanjske organizacije ne presegajo 40% celotnih letnih prihodkov, pri čemer vsak posel zase ne sme presegati 30% ustvarjenega letnega prihodka, izpolnjevati od pravnomočnosti odločbe iz tretjega odstavka 152. člena zakona. Na to obdobje se bo nanašalo tudi revizorjevo poročilo o dogovorjenih postopkih iz desetega odstavka a151a. člena zakona.

- Gospodarske družbe in zadruge kot rezultat poslovanja poslovnega leta ugotavljajo čisti dobiček ali čisto izgubo, kar po našem razumevanju velja tudi za gospodarske družbe ali zadruge s statusom NSO. V pogojih iz a151a. člena izhaja, da NSO morebitni presežek prihodkov nad odhodki lahko uporablja le za opravljanje in razvoj dejavnosti. Zato ni popolnoma jasno, ali ta zahteva pomeni prepoved delitve celotnega čistega dobička NSO ali samo tistega dela presežka prihodkov nad odhodki, ki izhaja iz opravljanja neprofitne dejavnosti?

Osnovni namen pravnih oseb, ki se vpišejo v register NSO, je neprofitnost delovanja, zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju, in sicer z zagotavljanjem javnih najemnih stanovanj ali javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

Na podlagi navedenega stojimo na stališču, da se pojem "presežek prihodkov nad odhodki" v tem kontekstu razume kot čisti dobiček poslovnega leta, ki ga NSO, gospodarska družba, izkazuje v svojih letnih računovodskih izkazih, in ga v skladu s petim odstavkom a151a. člena zakona lahko porabi samo za opravljanje in razvoj dejavnosti gradnje, obnove, oddajanja ali obratovanja lastnih ali najetih nepremičnin za namen oddajanja javnih najemnih stanovanj in javnih najemnih oskrbovanih stanovanj.

S spoštovanjem,

Pripravil/a:
Andrej Grdiša
Sekretar

Tanja Malič (V imenu: Živa
Matjašič)
Podsekretar

Vročiti:

- SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO, Dunajska cesta 106 , 1000 Ljubljana, info@si-revizija.si - ePošta