



EKO SKLAD

SLOVENSKI OKOLJSKI
JAVNI SKLAD

Energetska prenova stavb – posojila z nepovratno spodbudo v obliki delnega odpisa glavnice posojila

Alenka Kržan, sekretarka Eko sklada
vodja Službe za finančno obravnavo kreditov

Financiranje trajnostnih in energetske učinkovitih projektov v Sloveniji, 19. 5. 2026



EKO SKLAD

SLOVENSKI OKOLJSKI
JAVNI SKLAD

Nov finančni instrument za podjetja

Namen

- Postopna celovita energetska prenova poslovnih stavb
- Inovacija: združevanje posojil in nepovratnih sredstev v enem produktu

Pravni okvir in časovnica izvajanja FI

- September 2024: na podlagi Programa evropske kohezijske politike (PEKP 2021-2027) sprejet dokument Ključni elementi finančnih instrumentov (KEFI), kot izhodišče za dodeljevanje posojil z delnim odpisom glavnice
- Marec 2025: podpisan sporazum o Holdinškem skladu med MGTŠ in SID banko
- Marec 2026: SID banka izbere Eko sklad za izvajalca finančnega instrumenta (FI) »**Posojila za postopno celovito energetska prenova stavb za poslovne subjekte s kombinacijo nepovratnih sredstev**«
- Junij 2026: predviden podpis Finančnih sporazumov s SID banko
- Tretji kvartal 2026: objava javnega poziva
- Rok za izplačilo sredstev kredita kreditojemalcem do 31.12.2029

Ključne prednosti instrumenta

Zakaj je ta model "Game Changer"?

- Odpis glavnice kredita namesto subvencije: del dolga se odpiše - pogoj doseganje dejanskih prihrankov energije
- Manj administracije: le en postopek za posojilo in nepovratna sredstva
- **Preobrazba stroška v strateško finančno naložbo**
 - Boljši denarni tok: posojilo namesto lastnih sredstev, črpanje avansa do 50 % vrednosti kredita že pred izvedbo del, odpis dela glavnice kredita in nizki stroški obresti -> zmanjšanje celotnega stroška investicije in povečanje donosnosti naložbe (ROI)
 - Višja vrednost nepremičnine: nižji obratovalni stroški stavbe, večja skladnost z ESG standardi
 - Rešitev dileme "Lastnik - Najemnik": odpis glavnice zmanjša začetno finančno breme lastnika stavbe
 - Povečanje konkurenčne prednosti: sredstva namesto za naložbo podjetje lahko preusmeri v razvoj, nove zaposlitve...
 - Dodatni bonus: uveljavljanje davčne olajšave za vlaganje v nepremičnino, če naložba povečujejo njeno energetske učinkovitost (40 % vrednosti naložbe, zmanjšane za prejeta nepovratna sredstva, z možnostjo prenosa v prihodnja leta – do 5 let)

Okvirni finančni pogoji

Razpoložljiva sredstva

razpoložljiva sredstva	vzhod		zahod		SKUPAJ	
	znesek	% virov	znesek	% virov	znesek	% virov
kredit iz EKP	11.885.714,28	83,20%	2.489.285,72	32,80%	14.375.000,00	65,71%
delež CR v EKP	4.000.000,00	28,0%	1.000.000,00	13,2%	5.000.000,00	22,9%
viri ES	2.400.000,00	16,80%	5.100.000,00	67,20%	7.500.000,00	34,29%
max delež CR v ES	1.714.285,71	12,0%	2.035.714,29	26,8%	3.750.000,00	17,1%
Skupaj	14.285.714,28	100,0%	7.589.285,72	100,0%	21.875.000,00	100,0%
max vrednost CR	5.714.285,71	40,0%	3.035.714,29	40,0%	8.750.000,00	40,0%
delež CR z delom CR iz sredstev ES	40,0%		40,0%		40%	
delež brez CR iz sredstev ES	28,0%		13,2%		22,9%	

Kreditni pogoji

- Višina kredita: do 100 % upravičenih stroškov
- Znesek kredita: od 100.000 EUR do največ 5.000.000 EUR
- Obrestna mera: fiksna 0 % (oziroma prilagojena pravilom državnih pomoči)
- Ročnost kredita: do 15 let z vključenim 2-letnim moratorijem (omejitev: doba vračila naložbe).
- Odpis glavnice: do 40 % vrednosti odobrenega kredita pod naslednjimi pogoji:
 - predložitev energetske izkaznice; izkazan prihranek primarne energije 20 % oziroma 10 % (namestitev ali zamenjava enega elementa stavbe) v primerjavi s stanjem pred naložbo,
 - aktivacija predmeta financiranja v poslovnih knjigah in začetek obračunavanja amortizacije
 - izdano uporabno dovoljenje (če je bilo za prenovo potrebno gradbeno dovoljenje).
- Stroški kredita: ni stroškov odobritve in vodenja kredita

Pogoji in upravičenost

Kdo lahko kandidira?

Pravna ali fizična oseba, ki opravlja gospodarsko dejavnost in ki med drugim izpolnjujejo naslednje pogoje: je lastnik stavbe, nima neporavnane obveznosti do FURS (nad 50 EUR), ni podjetje v težavah, izpolnjuje DNSH standarde (ne škoduje bistveno okolju)

Tehnični in vsebinski kriteriji

- Cilj: izboljšanje energetske učinkovitosti stavbe, merjeno s primarno energijo
- Zahtevan prihranek primarne energije: vsaj 20 % za celovito prenovo ali vsaj 10 % pri prenovi enega elementa stavbe
- Upravičeni stroški: neposredno povezani z doseganjem višje ravni energetske učinkovitosti v stavbi (dvig nabavne vrednosti stavbe (URE), nakup opreme za obnovljive vire (OVE)
- Naložba ne sme biti začeta (kredit po shemi DP)

Kombinacija ukrepov in intenzivnost pomoči

- Pogoj: vsaj en ukrep učinkovite rabe energije (URE), ki se lahko kombinira z ukrepi OVE
- Intenzivnost državne pomoči:
 - Shema DP: do največ 65 % upravičenih stroškov naložbe; osnovna intenzivnost je 30 % oziroma 25 %, če naložba vključuje le en element stavbe, in se lahko zviša za MSP za 10–20 odstotnih točk, za temeljite prenove za 15 odstotnih točk (> 40 % znižanje porabe primarne energije), glede na območje naložbe za 5 (zahod) oziroma 15 (vzhod) odstotnih točk
 - Pomoč „deminimis“: do 300.000 EUR na enotno podjetje v obdobju treh zaporednih poslovnih let
- Pravilo: Prepoved dvojnega financiranja za iste stroške.

Primer informativnega izračuna za kredit

predpostavke za informativni izračun	
velikost podjetja	srednje
regija	vzhod
vrednost naložbe (v EUR)	1.500.000
upravičeni strošek (v EUR)	1.000.000
lastni viri (v EUR)	500.000
vrednost kredita (v EUR)	1.000.000
doba odplačila kredita (z moratorijem)	15 let
moratorij	24 mesecev
obrestna mera	0%
odpis glavnice (40 % po shema GBER; v EUR)	400.000
mesečni obrok posojila (v EUR)	3.846
letno odplačilo (13 let v EUR)	46.154
odpis glavnice (shema deminimis; v EUR)	300.000
mesečni obrok posojila (v EUR)	4.487
letno odplačilo (13 let v EUR)	53.846
dovoljena intenzivnost pomoči	
shema GBER (55 % upravičenih stroškov)	550.000
(30 % za dva ukrepa, 10 % srednje podjetje, 15 % regija)	
deminimis	300.000

informativni izračun finančnega učinka za podjetje		
	shema GBER	Deminimis
ostanek kredita po odpisu dela glavnice (CR)	600.000	700.000
letna obrestna mera (fiksna)	0%	3,19%
državna pomoč	537.965	300.000
odpis glavnice (CR)	400.000	300.000
ekvivalent obresti	137.965	-
intenzivnost pomoči (v upravičenih stroških)	53,80%	30,00%
strošek za podjetje (vpliv na CF)	1.100.000	1.388.002
latni viri + odplačilo kredita	1.100.000	1.200.000
plačane obresti (OM v višini 3,19 % p.a.)	-	188.002
ugodnost za podjetje	832.765,33	666.960,50
CR + ekvivalent obresti (državna pomoč)	537.965,33	300.000
manjše plačilo davka od dobička po 22 % stopnji (davčna olajšava tudi za vlaganja v nepremičnino)	52.800,00	61.600,00
(40% na upravičen strošek, zmanjšan za prejeta nepovratna sredstva)		
davčni ščit - amortizacija (W naložbe - CR)	242.000	264.000
davčni ščit - obresti		41.360
delež ugodnosti v vrednosti naložbe (1,5 mio EUR)	55,52%	44,46%
(enaka ugodnost do vrednosti kredita 557.657 EUR)		

- Potencialne slabosti: zahteven postopek odobritve (dodeljevanje kohezijskih sredstev), neizpolnjevanje pogojev kreditne pogodbe lahko vodi v odpoved pogodbe in takojšnje vračilo vseh sredstev z vključenimi ugodnostmi
- Ugodnosti za podjetje: Učinek na denarni tok (delež kredita do 100% upravičenih stroškov, skrajšanje dobe vračila naložbe, nižje plačilo davka od dobička, višja vrednost nepremičnine, izboljšanje konkurenčnosti, možnost kombiniranja z drugimi spodbudami do maksimalno dovoljene intenzivnosti pomoči, ob upoštevanju prepovedi dvojnega financiranja (subvencije Borzen, druge subvencije oziroma ugodni krediti...)

Odprti javni pozivi za financiranje okoljskih naložb

OBČANI			
KREDITI		Fiksna OM v %	Spremenljiva OM s pribitkom v višini %
87OB26 - v pripravi	Kreditiranje okoljskih naložb občanov	1,20%	
81OBVSS25 (VSS)	Kreditiranje okoljskih naložb občanov v skupne dele starejše stavbe z najmanj tremi	0,00%	
82OBEV25	Kreditiranje nakupa okolju prijaznih vozil občanom	3,50%	3M Euribor 360 dni + 1,5 %
NEPOVRATNE FINANČNE SPODBUDE		višina nepovratne spodbude	
105SUB-sNESOB23	za skoraj ničenergijske (sNES+) stavbe	glede na m2 ogrevane in prezračevane površine stavbe; do 40 % upravičenih stroškov glede na ukrepa	
114SUB-OB24	za nove naložbe v večjo energijsko učinkovitost in rabo obnovljivih virov energije v stavbah	20 % do 50 %, kapica	
126SUB-OB26	za nove naložbe v večjo energijsko učinkovitost in rabo obnovljivih virov energije v stavbah	20 % - 50 %, višje kapice in % za posamezne ukrepe	
124SUB-OBPO25 (VSS)	za nove skupne naložbe večje energijske učinkovitosti	20 % - 50 %, kapica	
Javni poziv 127SUB-SOG26 (VSS)	za nove skupne naložbe v posodobitev ogrevalnih naprav v skupnih sistemih starejših stavb z najmanj tremi posameznimi deli	40 % upravičenih stroškov	
JP ZER 2024 (117 ZER) - zahodna kohezijsko regijo)	za zmanjševanje energetske revščine	100 %, vendar ne več kot 18.000,00 EUR	
Javni poziv ZER – vzhodna kohezijska regija	za zmanjševanje energetske revščine	100 %, vendar ne več kot 18.000,00 EUR	
GOSPODARSTVO			
KREDITI		Fiksna OM v %	Spremenljiva OM s pribitkom v višini %
91FS-sNESPO21	Finančne spodbude gospodarstvu za skoraj ničenergijske stavbe		3M Euribor 365 dni+ 1,3 %
76POEV24	Kreditiranje okolju prijaznih vozil pravnim osebam in občinam	3,50%	
83PO25	Kreditiranje okoljskih naložb pravnih oseb	0,50%	3M Euribor 360 dni + 1%
NEPOVRATNE FINANČNE SPODBUDE		višina nepovratne spodbude	
91FS-sNESPO21	Finančne spodbude gospodarstvu za skoraj ničenergijske stavbe	glede na m2 ogrevane in prezračevane površine stavbe; do 40 % upravičenih stroškov glede na ukrepa	
113SUB-EPPO24	za izvedbo energetskega pregleda ali za uvedbo sistema upravljanja z energijo	50 %, kapica	
118FS-PO24	za nove naložbe v učinkovito rabo energije in obnovljive vire energije za poslovne subjekte	30 % fiksna	
OBČINE			
KREDITI		Fiksna OM v %	Spremenljiva OM s pribitkom v višini %
76POEV24	Kreditiranje okolju prijaznih vozil pravnim osebam in občinam	3,50%	
84LS25	Kreditiranje okoljskih naložb občin	0,70%	
85ONS25	Kreditiranje okoljskih naložb občin v gradnjo novih skoraj ničenergijskih stavb	0,50%	
NEPOVRATNE FINANČNE SPODBUDE		višina nepovratne spodbude	
119SUB-LS24	za nove naložbe v večjo energijsko učinkovitost in rabo obnovljivih virov energije v stavbah	40 % fiksna	
122SUB-ODES25	za izvedbo optimizacije delovanja energetskih sistemov za javne nestanovanjske stavbe	70 %, kapica	
V PRIPRAVI			
Kredit v breme rezervnega sklada (VSS)	KREDIT + SUBVENCIJA, za naložbe v skupne dele večstanovanjskih stavb	0 % obrestna mera, nepovratna finančna spodbuda do 40 - 50%, kapica	



EKO SKLAD

SLOVENSKI OKOLJSKI
JAVNI SKLAD

Eko sklad, j. s.
Bleiweisova cesta 30
1000 Ljubljana
Slovenija

ekosklad@ekosklad.si

www.ekosklad.si