REPUBLIKA SLOVENIJA
VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE

Gregorčičeva ulica 20–25, 1000 Ljubljana

T: +386 1 478 1000
F: +386 1 478 1607
E: gp.gs@gov.si
http://www.vlada.si/

PREDLOG
EVA 2024-2180-0015
PRVA OBRAVNAVA

ZAKON O GOSTINSTVU

I UVOD

1 OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJETJE PREDLOGA ZAKONA

Ocena stanja na področju gostinstva kot temelja turizma

Gostinstvo je gospodarska dejavnost, ki se ukvarja z nudenjem storitev na dveh temeljnih področjih človeških potreb na potovanjih – po hrani in pijači ter po nastanitvi. Gostinstvo je torej osnova vsake turistične izkušnje ter s tem temelj turizma in njegovega razvoja.

Turizem v širšem pomenu, ki poleg gostinstva vključuje še s tem povezan prevoz, znamenitosti, turistične proizvode in podobno, je hitro rastoči del svetovne ekonomije, ki je z vsemi neposrednimi, posrednimi in induciranimi učinki v letu 2019 prispeval 10,4 odstotka k svetovnemu bruto domačemu proizvodu (v nadaljnjem besedilu: BDP) in omogočal 10,5 odstotka vseh zaposlitev.[1] Turizem je zelo pomemben in je ena izmed strateških gospodarskih dejavnosti v Sloveniji.

Do začetka epidemije covida-19 je bil tudi slovenski turizem v obdobju intenzivne rasti. V letu 2019 je turizem z vsemi povezanimi dejavnostmi (neposredni, posredni in inducirani učinki) prispeval 9,9 odstotka k BDP Slovenije, 3,9 odstotka k skupni dodani vrednosti Slovenije in zaposloval 6,5 odstotka celotne delovne sile v Sloveniji. Neposredne in posredne turistične dejavnosti skupaj so v letu 2019 prispevale 6,5 odstotka k BDP Slovenije, 3,1 odstotka k skupni dodani vrednosti Slovenije in zaposlovale 5 odstotkov delovno aktivnega prebivalstva Slovenije.[2] Obdobje 2015–2019 je bilo za slovenski turizem tudi obdobje velike rasti turističnega obiska, prihodi so se v tem času povečali za 42 odstotkov, nočitve za 35 odstotkov, kar za dvakrat presega rast na ravni EU27 (15,6 odstotka). Domači obisk je ostajal na enaki ravni, obisk in nočitev tujih obiskovalcev pa sta se povečala za približno 50 odstotkov.[3] V do takrat rekordnem letu 2019 je slovenski turizem omogočil 15,76 milijona nočitev, od tega je bilo 72,17 odstotka nočitev tujih turistov, prihodov pa je bilo 6,23 milijona.

Epidemija covida-19 je v letih 2020 in 2021 močno prizadela turistično panogo na svetovni ravni. V letu 2022 je panoga začela okrevati, v letu 2023 pa je že prispevala 9,1 odstotka k svetovnemu BDP in omogočala le 1,4 odstotka zaposlitev manj kot v letu 2019.[4]

V letu 2024 smo v Sloveniji v primerjavi z letom 2023 zabeležili 6,3-odstotno rast prihodov turistov, kar skupno pomeni 6,58 milijona obiskovalcev. Število prenočitev se je na letni ravni povečalo za 4,5 odstotka, s čimer je Slovenija dosegla skupno 16,85 milijona prenočitev. Tujih turistov je bilo 5 milijonov, kar je za 8,5 odstotka več kot v letu 2023 in za 7,5 odstotka več kot v »predkovidnem« letu 2019. Ustvarili

[1] https://wttc.org/research/economic-impact.
[2] Strategija slovenskega turizma 2022–2028, str. 18.
[3] Strategija slovenskega turizma 2022–2028, str. 76.
[4] https://wttc.org/research/economic-impact.

so 12,35 milijona prenočitev, kar je za 6,9 odstotka več kot v letu 2023 in za 8,6 odstotka več kot v letu 2019. Delež prihodov tujih turistov v letu 2024 je 76,76-odstoten, na strani prenočitev pa je delež 73,3.odstoten. Domačih turistov je bilo 1,53 milijona, kar je za 0,3 odstotka manj kot v letu 2023 in podobno kot leta 2019. Število prenočitev domačih turistov je bilo 4,5 milijona, kar je za 1,6 odstotka manj kot v letu 2023, a za 2,2 odstotka več kot leta 2019. Turizem ima visoke multiplikativne učinke, saj neposredno ali posredno vpliva na številne druge dejavnosti. Skupni učinki turistične dejavnosti obsegajo 8,5-odstotni delež v bruto domačem proizvodu. Turizem je tudi pomembna izvozna dejavnost, saj je v 11 mesecih leta 2024 iz naslova izvoza potovanj v državno blagajno priteklo 3,16 milijarde evrov, kar je za 3 odstotke manj kot v enakem obdobju leta 2023.

Temeljne storitve za domače in tuje turiste nudijo izvajalci gostinske dejavnosti. Za gostinsko dejavnost je bilo v letu 2019 registriranih 12,8 tisoč podjetij, od tega 4,4 tisoč za gostinsko nastanitveno dejavnost (I.55) in 8,4 tisoč za dejavnost strežbe jedi in pijač (I.56), v letu 2022 se je število podjetij, ki se ukvarjajo z gostinsko dejavnostjo, še povečalo, in sicer na 14,4 tisoč.[5] V letu 2019 je bilo število zaposlenih v gostinski nastanitveni dejavnosti (I.55) 9,2 tisoč, v dejavnosti strežbe jedi in pijač pa 19,7 tisoč. V letu 2023 je bilo registriranih več kot 67 tisoč nedeljivih nastanitvenih enot s ponudbo 178 tisoč stalnih ležišč, kar je več kot za 10 tisoč več stalnih ležišč kot v letu 2019.[6] Leta 2023 je bilo v Sloveniji 10.800 nastanitvenih obratov, za katere so poročevalci sporočali podatke o svojih gostih in zmogljivostih.

Iz sumarnih podatkov, zajetih iz davčnih obračunov (akontacije) dohodnine iz dejavnosti in davka od dohodkov pravnih oseb, ki smo jih za namen priprave predloga zakona prejeli od Finančne uprave Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: FURS), je razvidno:

- da je bilo število davčnih zavezancev, ki so sobodajalci kot fizične osebe, v letu 2023 3265 (v letu 2017 872, v letu 2019 2449) in da so v letu 2023 ustvarili 41,71 milijona evrov prihodkov, ugotovljenih po računovodskih predpisih, pri čemer je davčna obveznost v smislu akontacije dohodnine iz dejavnosti znašala 2,73 milijona evrov (davčna osnova 13,97 milijona);
- da je bilo število davčnih zavezancev, ki so samostojni podjetniki posamezniki, registrirani za oddajanje zasebnih sob gostom, v letu 2023 1932 (v letu 2017 1073, v letu 2019 1740) in da so v letu 2023 ustvarili 122,36 milijona evrov prihodkov, ugotovljenih po računovodskih predpisih, pri čemer je davčna obveznost v smislu akontacije dohodnine iz dejavnosti znašala 4,06 milijona evrov;
- da je bilo število davčnih zavezancev, ki so pravne osebe, registrirane za oddajanje zasebnih sob gostom, v letu 2023 244 (v letu 2017 158, v letu 2019 208) in da so ustvarili 29,11 milijona evrov prihodkov, ugotovljenih po računovodskih predpisih, pri čemer je davčna obveznost glede na davčni obračun davka od dohodkov pravnih oseb znašala 0,68 milijona evrov;
- da je število davčnih zavezancev, ki so pravne osebe, registrirane za dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov, v letu 2023 745 (v letu 2017 539, v letu 2019 705) in da so ustvarili 916,11 milijona evrov prihodkov, ugotovljenih po računovodskih predpisih, pri čemer je davčna obveznost glede na davčni obračun davka od dohodkov pravnih oseb znašala 7,81 milijona evrov (davčna osnova 65,35 milijona).

Pri tem je treba opozoriti, da razen pri sobodajalcih kot fizičnih osebah, ki opravljajo nastanitveno dejavnost v prostorih sobodajalca, pri drugih navedenih subjektih (samostojni podjetniki, pravne osebe) ni mogoče ugotoviti, ali in v kolikšnem obsegu se prihodki nanašajo na navedene nastanitvene dejavnosti, saj ti subjekti lahko pridobivajo prihodke tudi iz drugih registriranih dejavnosti.

V maju 2022 je Vlada Republike Slovenije sprejela Strategijo slovenskega turizma 2022–2028 (v nadaljnjem besedilu: strategija). V njej je ugotovljena intenzivna rast slovenskega turizma v obdobju 2015–2019, vendar zlasti zaradi uspešnega mednarodnega tržnega pozicioniranja Slovenije kot zelene, zdrave in aktivne destinacije, manj pa zaradi razvojnih ukrepov. Strategija poudarja, da je eden od

[5] SURS: Podjetja po dejavnosti (SKD 2008) in velikosti glede na število zaposlenih in samozaposlenih oseb, Slovenija, letno.
[6] SURS: Prenočitvene zmogljivosti, prihodi in prenočitve turistov po skupinah nastanitvenih obratov, Slovenija, letno.

najbolj izstopajočih učinkov strme, a neusmerjene rasti vedno bolj problematična struktura nastanitvenih zmogljivosti, kjer so v celoti prevladale preprostejše oblike. Delež hotelov v celotnem številu stalnih ležišč je v obdobju 2015–2019 padel s 30 na 25 odstotkov, delež zasebnih sob, apartmajev, prenočišč in kampov pa se je s 35 odstotkov povečal na kar 51 odstotkov. Strategija med drugim ugotavlja, da povprečna kakovost in vrednost turističnih storitev upadata in da se na področju okolja, javnih storitev, prometa in infrastrukture soočamo z nenadzorovanimi obremenitvami, dodana vrednost na enoto in cenovno pozicioniranje Slovenije pa upadata. Kljub rasti obiska in nočitev je bilo teh največ v manj zahtevnih in cenejših nastanitvenih zmogljivostih, ki slovenski turizem oddaljujejo od višje dodane vrednosti ter vodijo v smer množičnega turizma.[7] Sektor gostinstvo (I.55 in I.56) je v obdobju 2015–2019 prispeval v povprečju 4,7 odstotka k BDP. V istem obdobju je bila dodana vrednost na zaposlenega v dejavnosti gostinstva v povprečju za 36 odstotkov nižja od dodane vrednosti na zaposlenega v celotnem gospodarstvu.[8]

Strategija kot vizijo slovenskega turizma postavlja slogan »Zelena butičnost z manjšim odtisom in večjo vrednostjo za vse«. Kot optimalen način doseganja te vizije določa scenarij »nekaj več in veliko bolje«, ki je usmerjen v dvig kakovosti storitev in dodane vrednosti, s čimer se usmerja v večji meri na ponudbeno stran slovenskega turizma – torej tudi na izvajanje gostinske dejavnosti. V strategiji je na podlagi ugotovljenih ključnih izzivov oblikovanih pet strateških (širših) in 20 razvojnih ciljev, ki se uresničujejo prek 94 ukrepov, umeščenih v deset politik, od tega sedem strateških in treh horizontalnih.

Ustrezna normativna ureditev gostinske in širše turistične dejavnosti je eden od elementov, ki lahko kot podpora prispeva k doseganju višje kakovosti gostinske nastanitvene in prehrambne ter širše turistične ponudbe in posledično k dvigu dodane vrednosti. Strategija v okviru horizontalne podpolitike Zakonodajni okvir za razvoj turizma izrecno določa tudi ukrep spremembe in dopolnitve Zakona o gostinstvu (ZGos) v skladu z opredelitvami v politiki 1 Naložbe in podjetniško okolje, vendar pa so aspekti in vrednote, h katerim se lahko prispeva tudi z normativno ureditvijo, prisotni v več drugih ukrepih in politikah, ne nazadnje v sami viziji strategije.

Cilji, politike in ukrepi strategije, ki jih zakonodajni okvir gostinstva lahko podpira:
- administrativne poenostavitve in izboljšanje poslovnega okolja (ukrep 1.4.2) kot nadaljevanje administrativnih poenostavitev in izboljšanja poslovnega okolja s ciljem, da se spodbudi vstop novih manjših podjetnikov v panogo;
- posodobitev in prilagoditev kategorizacije nastanitvenih obratov Hotelstars razvojnim ciljem slovenskega turizma (ukrep 1.1.4) kot eden od ukrepov za sledenje kakovosti, vrednosti in celoletnosti ponudbe (strateški cilj 1);
- uravnoteženje kakovosti, obsega in strukture nastanitev (razvojni cilj 1.1);
- zadovoljstvo prebivalcev, zaposlenih in gostov (strateški cilj 2) kot eden od odzivov na ugotovljeni izziv porušenega ravnotežja med turizmom, okoljem in prebivalci (koncentracija, intenziteta, nosilna zmogljivost);
- nadaljevanje usmerjenosti v trajnostni turizem, tudi prek strateških ciljev pozicioniranje turizma kot generatorja vrednosti in trajnostnega razvoja ter razogličenje in uravnoteženje slovenskega turizma, katerih del je tudi obvladovanje turističnih tokov in upoštevanje nosilne zmogljivosti;
- spodbujanje avtentičnosti ponudbe tudi v okviru razvojnega cilja zagotavljanje avtentičnosti trajnosti in inovativnosti doživljanj, lokalnih kulturnih elementov in karakterja ponudbe kot odgovora na izziv pomanjkanja avtentičnih (kulturnih) elementov v turistični ponudbi in podobi;
- vizija slovenskega turizma (»Zelena butičnost. Manjši odtis. Večja vrednost za vse.«), ki se nanaša na vse vidike trajnosti (okoljski, družbeno-kulturni, ekonomski vidik) in na interes vseh deležnikov – tudi lokalne skupnosti.

Predpisi, ki urejajo gostinstvo

[7] Strategija slovenskega turizma 2022–2028, str. 19.
[8] Strategija slovenskega turizma 2022–2028, str. 21.

Zakon o gostinstvu (Uradni list RS, št. 93/07 – uradno prečiščeno besedilo, 26/14 – ZKme-1B in 52/16; v nadaljnjem besedilu ZGos) ureja gostinstvo kot opravljanje gostinske dejavnosti, ki obsega pripravo in strežbo jedi in pijač ter nastanitev gostov. Zakon določa gostinske obrate, pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti, posebne pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti pri sobodajalcih in na kmetijah, register nastanitvenih obratov (v nadaljnjem besedilu: RNO), inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem zakona in upravne ukrepe ter predpisuje globe za kršitve zakona.

Na podlagi ZGos so bili sprejeti naslednji podzakonski akti, ki podrobneje urejajo posamezna področja iz zakona:

- Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti (Uradni list RS, št. 35/17),
- Pravilnik o merilih za določitev obratovalnega časa gostinskih obratov in kmetij, na katerih se opravlja gostinska dejavnost (Uradni list RS, št. 78/99, 107/00, 30/06, 93/07 in 16/21),
- Pravilnik o kategorizaciji nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 22/18, 5/19 in 182/20),
- Pravilnik o registru nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 70/16) in
- Pravilnik o načinu vpisa sobodajalcev v Poslovni register Slovenije (Uradni list RS, št. 112/07).

Ugotovitve problemov na področju urejanja pri spremljanju izvajanja veljavnega predpisa

Kot ministrstvo, pristojno za turizem in gostinstvo (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), smo vse od začetka veljavnosti ZGos v sodelovanju z drugimi ministrstvi, pristojnimi inšpektorati, organi občin, pristojnimi za turizem, z gostinsko-turističnim gospodarstvom in njihovimi zbornicami ter civilno družbo spremljali učinke zakona ter ugotavljali njegove pomanjkljivosti, zbirali pa tudi predloge in pobude za izboljšanje. Tekoče smo spremljali tudi spremembe vseh drugih predpisov v zvezi s področji, ki jih ureja zakon, in temu ustrezno pripravili predloge novih rešitev.

Na podlagi dialoga s ključnimi deležniki slovenskega gostinstva in turizma, trendov razvoja gostinstva in turizma ter njihovih učinkov na dolgoročni razvoj turizma in druge vidike družbe in okolja ocenjujemo, da je normativno ureditev gostinske dejavnosti treba posodobiti, odpraviti nepotrebne administrativne zahteve, določena področja pa urediti drugače.

Eno od področij, ki jih je treba urediti drugače, je tako imenovano opravljanje gostinske dejavnosti pri sobodajalcih po veljavnem ZGos. Ureditev na tem področju v zadnjih letih ne sledi razmahu dejavnosti, ki je bila prvotno uzakonjena, kar izhaja tudi iz imena, za namen »delitvene ekonomije«. Prvotno, ob sprejetju zakona v letu 1994, je bilo opravljanje gostinske dejavnosti pri sobodajalcih omogočeno le fizičnim osebam, s poznejšimi novelami zakona pa je bila možnost takega oddajanja stanovanja razširjena tudi na pravne osebe in na najeta stanovanja ali počitniške hiše. Iz obrazložitve novele ZGos-B iz leta 2005 izhaja, da je bil takrat cilj širitev nastanitvene ponudbe. Z novelo ZGos-C iz leta 2007 je bila dodana možnost, da se s soglasjem pristojnega organa samoupravne lokalne skupnosti lahko gostinska dejavnost pri sobodajalcih izvaja tudi v drugih prostorih, ne samo v stanovanjih in počitniških hišah. Z novelo ZGos-D v letu 2016 je bil uveden RNO, ki ga upravlja AJPES. Kot nastanitveni obrati se štejejo tudi prostori za goste pri sobodajalcih, ki se tudi morajo vpisati v RNO.

V več kot 30 letih od začetka veljavnosti ZGos so se v svetu zgodile velike družbene spremembe, z razvojem in razširitvijo informacijske tehnologije je svet postal svetovna vas, kar je prispevalo tudi k intenzivnemu povečanju turističnih potovanj in s tem turističnega sektorja. K porastu na področju nudenja gostinske nastanitvene dejavnosti v stanovanjih in počitniških hišah so prispevale zlasti spletne platforme, ki omogočajo oglaševanje in rezervacijo tako imenovanih kratkotrajnih najemov.

Ministrstvo že več let intenzivno spremlja problematiko oddajanja v kratkotrajni najem tako na ravni Slovenije kot na ravni Evrope in sveta, na to temo sodeluje tudi v dialogih s ključnimi deležniki v Sloveniji na tem področju. Prav tako je ministrstvo v letu 2020 pridobilo analizo kratkoročnega oddajanja nastanitev turistom v obdobju 2015–2019 na platformi Airbnb, ki jo je izvedel Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani (Podlage za oblikovanje ukrepov v novem Zakonu o gostinstvu glede kratkoročnega oddajanja nastanitev, Kneževič Cvelbar, Ljubica, in Vavpotič, Damjan, CPOEF,

november 2020), v letu 2024 pa smo ob upoštevanju novih razmer turistične panoge v obdobju po epidemiji covida-19 pridobili nadgradnjo študije z analizo kratkoročnega najema v Sloveniji na platformah Airbnb in Vrbo (Analiza ponudbe namestitev kratkoročnega najema na platformah Airbnb in Vrbo v Sloveniji, Kneževič Cvelbar, Ljubica, in Vavpotič, Damjan, CPOEF, april 2024). Ministrstvo se je prenove ureditve oddajanja stanovanj v kratkoročni najem lotilo že leta 2021, ko smo v okviru javne razprave in medresorskega usklajevanja prejeli pomembne dodatne uvide drugih resorjev in deležnikov. Na podlagi predlogov in mnenj, pridobljenih v okviru priprave zakona v letu 2021 in pozneje v obdobju okrevanja turistične panoge, smo pripravili nove rešitve v tem predlogu novega Zakona o gostinstvu.

Že študija iz leta 2020, ki je vključevala analizo ponudbe kratkotrajnega najema v Sloveniji na platformi Airbnb v obdobju 2015–2019, je pokazala, da je število nepremičnih, ki so se oddajale v kratkoročni najem turistom na platformi Airbnb v Sloveniji v obdobju od leta 2015 do leta 2019, izjemno naraslo. V letu 2015 je bilo na platformi Airbnb oglaševanih 2569 nepremičnin, leta 2019 pa 9723, kar je 3,8-krat več. Tudi število sob in postelj, ki se oglašujejo na platformi Airbnb, zelo hitro raste. V letu 2015 je bilo na platformi oglaševanih 4099 sob in 11.421 ležišč. Ta številka se je v letu 2019 povzpela na 14.544 sob in 41.342 ležišč. Le za primerjavo: v letu 2018 je bilo v hotelih in podobnih namestitvah v Sloveniji 22.908 sob (Hosting, 2020). Pri tem je treba upoštevati dejstvo, da podatki zajemajo le ponudbo kratkoročnega najema na platformi Airbnb. Ponudniki pa se oglašujejo tudi na drugih platformah (na primer na platformi Booking.com), zato je končno število ponudnikov lahko višje, kot je zabeleženo na platformi Airbnb. Ponudnik na platformi Airbnb oglašuje nepremičnino, ki ima v povprečju 1,5 sobe in 4,25 ležišča. V povprečju ponudnik na Airbnb ustvari dnevno ceno (ADR) na nepremičnino v višini 83,35 evra. Po podatkih Hosting, d. o. o., je bila povprečna dosežena cena čiste sobne storitve na prodano sobo v hotelih in podobnih namestitvah v Sloveniji v letu 2019 57,54 evra, kar je le za 3,5 odstotka manj od povprečne dosežene cene na platformi Airbnb v letu 2019. Vsi ponudniki v Sloveniji so v letu 2019 samo na platformi Airbnb ustvarili 66,5 milijona evrov prihodkov iz naslova oddajanja nepremičnin v kratkoročni najem turistom, kar je približno toliko, kot so v tem letu ustvarili Istrabenz hoteli in Terme Krka s skupaj 17 hoteli visoke kategorije. V Sloveniji je ponudba skoncentrirana predvsem v Ljubljani (2509 nepremičnin), Piranu (941 nepremičnin), na Bledu (806 nepremičnin), v Kopru (494 nepremičnin) in Kranjski Gori (392 nepremičnin), zelo prisotna pa je tudi v Posočju (Bovec, Tolmin, Kobarid). V Ljubljani ponudniki, ki imajo več kot šest nepremičnin, obvladujejo kar 36 odstotkov celotnega trga nepremičnin, ki se oglašuje na platformi Airbnb (Kneževič Cvelbar, Ljubica, in Vavpotič, Damjan, CPOEF, november 2020).

Nadgradnja študije v letu 2024 je vključevala analizo ponudbe namestitve kratkoročnega najema v Sloveniji na platformah Airbnb in Vrbo v letu 2023 (marec 2023–marec 2024). V analizi je ugotovljeno, da število nepremičnin in sob, ki se oddajajo v kratkoročni najem turistom na platformah Airbnb in Vrbo v Sloveniji, eksponentno raste, saj je bilo v letu 2023 oglaševanih 12.912 nepremičnin, 20.583 sob in 55.882 ležišč. Torej je bilo v letu 2023 skoraj petkrat toliko ležišč, ki se oglašujejo na platformah Airbnb in Vrbo, kot jih je bilo v letu 2015. Pri tem je treba upoštevati, da se podatki nanašajo le na ponudbo kratkoročnega najema na platformah Airbnb in Vrbo, ponudniki pa se oglašujejo tudi na drugih platformah (na primer na platformi Booking.com), zato je končno število ponudnikov zagotovo večje. V letu 2023 je bila povprečna dnevna cena najema nepremičnine na platformi Airbnb 149 evrov. Skupni letni prihodek iz naslova najemnin vseh nepremičnin, ki se oglašujejo na platformah Airbnb in Vrbo, pa je v letu 2023 znašal 174,6 milijona evrov, kar je 2,6-krat več kot leta 2019. V povprečju so se v obdobju enega leta, od marca 2023 do marca 2024, na platformah Airbnb in Vrbo nepremičnine oddajale 92 dni (v povprečju sedem dni dlje kot leta 2019). Še vedno je ponudba nepremičnin skoncentrirana v Ljubljani (2365 nepremičnin), Piranu (1188 nepremičnin), na Bledu (1023 nepremičnin), v Kopru (701 nepremičnina) in Kranjski Gori (592 nepremičnin), ki skupaj sestavljajo 48 odstotkov vse ponudbe iz Slovenije. Povečuje se tako koncentracija oglaševanih nepremičnin v občinah z največ ponudbe (velika rast ponudbe v primerjavi z letom 2019 v Kopru) kot tudi razpršenost ponudbe.

Obe študiji sta pokazali, da pri oddajanju stanovanj v kratkotrajni najem v Sloveniji ne gre za dejavnost delitvene ekonomije, temveč za tržno dejavnost z visokimi donosi, ki ni primerno urejena, zato v veliki meri poteka v polju črne ekonomije in kot taka pomeni nelojalno konkurenco drugim nastanitvenim zmogljivostim. To potrjuje tudi primerjava ocene skupnega letnega prihodka iz naslova oddajanja vseh nepremičnin, ki so se oddajale na Airbnb in Vrbo v letu 2023 (od marca 2023 do marca 2024), ki je 176,6 milijona evrov, in podatkov FURS, ki kažejo, da so davčni zavezanci – fizične in pravne osebe –, ki so

registrirani za oddajanje zasebnih sob gostom, ustvarili 130,29 milijona evrov prihodkov. Razlika med oceno prihodkov in prihodki, ki so davčno prijavljeni, je toliko večja, če upoštevamo, da je ocena v analizi opravljena glede na oglase na le dveh spletnih platformah, registrirana dejavnost pa, razen ko ne gre za sobodajalca fizično osebo, ne pomeni nujno, da so tudi prihodki ustvarjeni iz te dejavnosti. Študija tudi za to obdobje ugotavlja, da oddajanje v kratkotrajni najem v Sloveniji ni delitvena ekonomija v smislu oddajanja sobe v stanovanju, saj je v letu 2023 kar 82 odstotkov ponudbe iz Slovenije oglaševalo celotno nepremičnino (apartma, hiša, vila in podobno), medtem ko je bil v letu 2019 ta delež manjši – 74 odstotkov.

Nesorazmerna rast ponudbe kratkotrajnega najema v stanovanjih in počitniških hišah v zadnjih nekaj letih, zlasti v turistično razvitih mestih in destinacijah po svetu, tudi v Evropski uniji (v nadaljnjem besedilu: EU) in Sloveniji, poleg koristi za razvoj turizma ustvarja tudi negativne učinke v lokalnih skupnostih – zlasti v obliki pomanjkanja (cenovno) dostopnih stanovanj za dolgoročno nastanitev – prebivanje ter v obliki prispevka k čezmernim turističnim tokovom, ki povzročajo preobremenjenost komunalne in druge infrastrukture (ceste, parkirišča in podobno). Te učinke priznava tudi EU z Uredbo (EU) 2024/1028 Evropskega parlamenta in Sveta o zbiranju in souporabi podatkov v zvezi s storitvami kratkoročnega najema nastanitve ter spremembi Uredbe (EU) 2018/1724 (v nadaljnjem besedilu: uredba), v kateri navaja, da kratkoročni najemi nastanitve sestavljajo skoraj eno četrtino skupne ponudbe turističnih nastanitev EU.

Rast oddajanja v kratkotrajni najem in različen obseg te dejavnosti v občinah sta razvidna iz deleža zmogljivosti ležišč v zasebnih sobah, apartmajih in hišah glede na celotno ponudbo ležišč in deleža prenočitev v zasebnih sobah, apartmajih in hišah glede na vse realizirane nočitve. V letu 2019 je bil delež ležišč v zasebnih sobah, apartmajih in hišah 29,51 odstotka, delež nočitev, opravljenih v teh nastanitvah, pa 20,74 odstotka. V letu 2023 je bil delež ležišč v zasebnih sobah, apartmajih in hišah 31,42 odstotka, v njih pa se je realiziralo 23,25 odstotka nočitev. Razbrati je, da se je nastanitvena struktura od priprave strategije še bolj nagnila v smer preprostejših nastanitev. Pri tem je med občinami precejšnja razlika v deležu – delež ležišč in nočitev v zasebnih sobah, apartmajih in hišah v letu 2023 je velik v Kopru (59,32 %, 45,97 %), na Bledu (49,09 %, 39,04 %), v Kranjski Gori (46,12 %, 37,50 %) in tako dalje.

Na preobremenjenost zaradi porasta ponudbe kratkotrajnega najema v zadnjih letih intenzivneje opozarjajo zlasti najbolj turistično razvite občine, kjer so težave z zagotavljanjem dostopnih stanovanj za prebivanje; zaradi negativnih vplivov na kakovost življenja prebivalcev pa se ti tudi odseljujejo, kar negativno vpliva na dolgoročni skladen in celovit razvoj občin.

Zaznane so tudi težave na področju uresničevanja vseh predpisov za opravljanje gostinske dejavnosti pri sobodajalcih. Pri tem je poudarjeno pomanjkanje nadzora nad pridobitvijo soglasij solastnikov v večstanovanjskih stavbah, ki ga kot obveznost določa Stanovanjski zakon (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 in 77/23 – odl. US – v nadaljnjem besedilu: SZ-1). Pri tem dodajamo, da iz prvega odstavka 14. člena SZ-1 sledi, da se dejavnost v stanovanju lahko opravlja, če ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe. Navedeni so bili tudi primeri, ko sobodajalci za izvajanje gostinstva v stanovanju ali počitniški hiši nimajo soglasja lastnika ali vseh solastnikov stanovanja.

Pri ureditvi opravljanja gostinske dejavnosti pri sobodajalcih gre za odklon od siceršnje ureditve na področju graditve objektov v povezavi s prostorskim urejanjem. Gostinska in druga pridobitna dejavnost se načeloma opravljata v objektih, ki so opredeljeni za ta namen, objekti pa morajo biti v skladu s prostorskimi izvedbenimi akti in predpisi o urejanju prostora. Občine imajo nalogo, da samostojno opravljajo lokalne zadeve javnega pomena in za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev med drugim omogočajo pogoje za gospodarski in turistični razvoj občine, načrtujejo prostorski razvoj občine in ustvarjajo pogoje za gradnjo stanovanj. Stanovanjske stavbe in stanovanja kot njihove enote primarno niso namenjeni opravljanju gostinske ali druge pridobitne dejavnosti, zato občine razvoja nastanitvene dejavnosti ne morejo upravljati z istimi mehanizmi urejanja prostora, kot to lahko počnejo pri gostinski dejavnosti, ki se opravlja v gostinskem objektu.

Prav tako po naravi stvari za stanovanja ni mogoče predpisati vseh tehničnih in drugih standardov kakovosti, kot jih za gostinske obrate, ki so v gostinskih objektih (hotel, motel, prenočišče in podobno). Del razmaha nastanitvene dejavnosti pri sobodajalcih je zato treba pripisati tudi lažjim pogojem in posledično nižjim potrebnim investicijskim vložkom v primerjavi s tradicionalnimi nastanitveni obrati, ki nudijo nastanitve višje kakovosti. Težava ni le povečanje števila nastanitvenih kapacitet te vrste, temveč so tudi pomanjkljivo določeni pogoji za izvajanje dejavnosti, zaradi česar se velik obseg dejavnosti opravlja na črno in brez ustreznih soglasij ter tako negativno vpliva na konkurenčnost hotelov in drugih oblik nastanitvenih kapacitet, ki dejavnost opravljajo legalno, ter po drugi strani na stanovanjsko politiko sploh večjih, turistično zanimivih slovenskih mest.

Strategija ugotavlja, da se Slovenija uvršča med prve tri države EU, ki imajo v strukturi največji delež apartmajev in podobnih občasnih kapacitet (večji delež imata samo še Litva in Hrvaška), in med zadnjih pet, ki imajo najmanjši delež hotelskih postelj (manjši delež imajo samo še Francija, Luksemburg, Nizozemska in Hrvaška). Takšna struktura nastanitvenih kapacitet otežuje doseganje višje dodane vrednosti slovenskega turizma, hkrati pa z generiranjem znatne rasti obsega nočitev, skupaj z rastjo dnevnega obiska, v določenih destinacijah povečuje pritisk na naravno, komunalno in socialno okolje destinacij.

Na podlagi nesorazmernega povečanja opravljanja nastanitvene dejavnosti pri sobodajalcih v stanovanjih v zadnjih letih v določenih občinah oziroma destinacijah in negativnih učinkov tega na občine in slovenski turizem ter ob hkratnem zavedanju, da ta dejavnost pomeni odklon od siceršnjih zahtev gradbene in prostorske zakonodaje, ki je začela veljati v slovenski zakonodaji v precej drugačni fazi razvoja slovenskega turizma, ocenjujemo, da je treba področje drugače urediti, z večjimi pooblastili občinam. Občine lahko glede na svoje zmožnosti in razvojne potrebe določijo obseg te dejavnosti na svojem območju. Ker obseg dejavnosti presega oddajanje sob, smo področje nastanitvene dejavnosti v stanovanjih imenovali oddajanje (stanovanj) v kratkotrajni najem.

Področje, za katero ocenjujemo, da ga je treba drugače urediti, je tudi obratovalni čas gostinskih obratov, in sicer z ukinitvijo obveznosti prijave rednega obratovalnega časa. Ocenjujemo, da cilji zakona glede omogočanja razvoja dejavnosti gostinstva brez nepotrebnih administrativnih ovir v tem okviru niso bili doseženi. Določbe zakona, da mora vsak gostinski obrat prijavljati obratovalni čas in njegove spremembe občini, ni sodobna in ne služi svojemu osnovnemu namenu – pregledni objavi delovnega časa zaradi ažurnega seznanjanja javnosti z obratovalnim časom.

V zvezi ureditvijo vrst nastanitvenih obratov so bile ugotovljene nejasnosti glede samostojnosti nekaterih nastanitvenih obratov (šotorišče, postajališče za bivalna vozila, glamping, apartma), ki v praksi povzročajo nejasnosti glede izpolnjevanja tehničnih pogojev za določeno vrsto nastanitvenega obrata.

Samoocena kategorizacije nastanitvenega obrata lahko dolgoročno zniža raven kakovosti nastanitvenih kapacitet, kar je ravno obratno od ciljev strategije in posebno ukrepa 1.1.4, ki razvojnim ciljem slovenskega turizma nalaga posodobitev in prilagoditev kategorizacije nastanitvenih obratov. Strokovna in neodvisna ocena kakovostne kategorije nastanitvenega obrata, zlasti višjih kategorij, daje kategorizaciji in s tem kakovosti večjo težo in verodostojnost, zato je v zakon dodana obveza po zunanji strokovni oceni kakovostne kategorije za štiri in pet zvezdic. Na področju turističnih kmetij se strinjamo s predlogom, da se uvede nova najvišja kategorija kakovosti – to je peto jabolko. Novi standardi bodo določeni v pravilniku o kategorizaciji.

Nejasnosti in različna obravnava s strani občin je bila ugotovljena tudi glede ureditve opravljanja gostinske dejavnosti zunaj gostinskega obrata izven javnih prireditev. Gre za eno od področij, katerega ureditev bi po našem mnenju morala biti prepuščena občinam, ki lahko ocenijo, ali in kdaj tako ponudbo potrebujejo.

Določba ZGos, da se gostinska dejavnost pri sobodajalcih lahko s soglasjem organa samoupravne lokalne skupnosti opravlja tudi v drugih prostorih, je premalo določna in jasna, da bi lahko zaživela v skladu z njenim namenom.

Ureditev RNO, tudi upoštevajoč, da se že od novele ZGos-D morajo vanj vpisovati tudi prostori pri sobodajalcu, je sicer dobra praksa v svetu, vendar so se pokazale pomanjkljivosti glede zahtevanih podatkov in dokumentov za izdajo identifikacijske številke nastanitvenega obrata. Na primer, za vpis v

RNO se navede le naslov nastanitvenega obrata brez identifikacije stavbe oziroma dela stavbe, iz česar tudi ni mogoče razbrati, ali gre za oddajanje stanovanja ali gostinskega poslovnega prostora in podobno. RNO je treba prenoviti tudi zaradi tehničnih in vsebinskih zahtev za register nastanitvenih enot kratkotrajnega najema, ki jih določa uredba, ki je začela veljati 19. maja 2024 in se bo začela uporabljati 20. maja 2026.

Predpisi EU, ki vplivajo na področje urejanja

Države članice EU področje opravljanja dejavnosti gostinstva urejajo samostojno. Tudi navedena uredba ne posega v notranje ureditve oddajanja v kratkotrajni najem, ampak vzpostavlja skupni okvir, mehanizem, ki zavezuje vse spletne platforme, ki delujejo v EU, da lahko oglašujejo le nastanitvene enote, ki imajo ustrezno identifikacijsko številko na podlagi registracije v matični državi članici v skladu z uredbo, če matična država članica takšno registracijo uvede. Gostitelj kratkoročnih najemov bo torej po izvedenem registracijskem postopku nastanitvene enote v matični državi članici pridobil identifikacijsko številko, ki bo morala biti jasno razvidna tudi iskalcem nastanitev na vseh platformah, na katerih bo gostitelj to nastanitveno enoto oglaševal. Na podlagi izmenjave podatkov med platformami in državami članicami bodo identifikacijske številke nastanitvenih enot tudi predmet rednih preverjanj. Hkrati bodo države članice, ki bodo vzpostavile register in določile druge zahteve uredbe, prejemale podatke od spletnih platform o aktivnostih nastanitvenih enot kratkoročnega najema za namen nadzora, agregirane podatke pa tudi za ustvarjanje politik, raziskave. Uredba torej daje podlago državam članicam, da vzpostavijo postopke, organe in usklajene IT rešitve, ki bodo omogočale prenos podatkov o veljavnosti identifikacijskih številk in o aktivnostih nastanitvenih enot med njihovimi organi in spletnimi platformami za oglaševanje ter rezervacijo storitev kratkoročnega najema nastanitve. Ta sistem je nov in temelji na skupnem dogovoru EU s spletnimi platformami.

S tem predlogom zakona nadgrajujemo in prilagajamo RNO zlasti glede podatkov in zahtev, povezanih z nastanitvenimi obrati v stanovanjih, ki se oddajajo v okviru oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem. Pri tem se upoštevajo nova ureditev oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem in zahteve uredbe glede registracije enot kratkoročnega najema. Druge zahteve uredbe (določitev pristojnih organov, določitev obveznosti spletnih platform za deljenje podatkov) bodo vključene v poseben predpis izvedbene narave.

Razlogi, s katerimi se utemeljuje potreba po novem predpisu ali spremembi in dopolnitvi veljavnega predpisa

S predlogom zakona želi ministrstvo ustvariti spodbudnejše poslovno okolje za razvoj gostinske dejavnosti v skladu s temeljnim ciljem strategije – to je dvig kakovosti storitev in dodane vrednosti gostinstva in turizma. S predlogom zakona podpiramo cilje, politike in ukrepe strategije.

Kljub temu da gre za predlog novega zakona, z njim ne posegamo v samo bistvo in namen ureditve gostinstva, ampak urejamo oziroma drugače urejamo le področja, glede katerih se je ob spremljanju izvajanja ZGos in podzakonskih aktov ugotovilo, da je to potrebno (načelo potrebnosti pravnega urejanja). Področja urejamo v obsegu, ki je nujno potreben za dosego zastavljenih ciljev (načelo samoomejevanja).

Razlogi za drugačno ureditev nastanitvene dejavnosti, ki se opravlja v stanovanjih

Z uporabo stanovanj za oddajanje v kratkotrajni najem se po naravi stvari manjša obseg stanovanj, ki so na voljo za prebivanje (dolgoročni najem). Hkrati oddajanje v kratkotrajni najem veča povpraševanje po stanovanjih, saj so prihodki iz te dejavnosti dodatni motiv za nakup stanovanj.

Iz zadnjega poročila Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS) o nepremičninskem trgu (Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2024, GURS, oktober 2024) sledi:

- Po rekordni rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo v prvi polovici leta 2022 in umiritvi njihove rasti v prvi polovici leta 2023, ko je že kazalo, da se bližamo obratu cen na slovenskem nepremičninskem trgu, so cene znova začele opazneje rasti. V zadnjih dveh

polletjih so tako na ravni države cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zrasle za 10 odstotkov, cene stanovanjskih hiš pa za 6 odstotkov.

- V prvem polletju letošnjega leta so cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji že peto polletje zapored dosegle rekordno raven.
- V prvem polletju 2024 se je srednja cena (mediana) rabljenega stanovanja na ravni države povzpela na 2.890 evrov na kvadratni meter in je v primerjavi s prvim polletjem 2023 večja za rekordnih 340 evrov na kvadratni meter.
- Primat najvišjih cen stanovanj v državi ohranja Ljubljana, kjer se je v prvem polletju 2024 srednja cena rabljenega stanovanja (4.370 evrov na kvadratni meter) v primerjavi s prvim polletjem 2023 zvišala za 490 evrov na kvadratni meter in tako krepko prebila mejo 4.000 evrov na kvadratni meter. Večina stanovanj se je v Ljubljani v prvi polovici leta 2024 prodala po ceni med 3.800 in 5.000 evrov na kvadratni meter.
- V prvem polletju 2024 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 160.000 evrov in se je v primerjavi z enakim obdobjem leta 2023 zvišala za 18.000 evrov.
- Najvišje cene so v prvem polletju 2024 dosegale hiše v Ljubljani. Srednja pogodbena cena rabljene hiše je bila 416.000 evrov in je bila v primerjavi z enakim obdobjem leta 2023 višja za 44.000 evrov. Večina hiš se je prodala po ceni od 350.000 do 500.000 evrov.

Za drugačno ureditev kratkotrajnega oddajanja stanovanj so poleg podatkov o obsegu oziroma rasti kratkotrajnega najema v stanovanjih in počitniških hišah v Sloveniji in podatkov o nepremičninskem trgu pomembne tudi informacije o vplivu oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na razmere na stanovanjskem trgu.

Zato smo pridobili analizo o vplivu oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na dostopnost stanovanj za prebivanje. Analizo z naslovom Examining the Impact of Short-term Rentals of Residential Properties on Housing: A Review of European Policies with Implications for Slovenia so pripravili raziskovalci Manchester Metropolitan University (dr. Jenny Kanellopoulou, dr. dr. Nikos Ntounis). Iz te analize glede vpliva oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na dostopnost stanovanj za prebivanje med drugim izhaja:

- Oddajanje v kratkoročni najem je urejeno v državah članicah EU, pa tudi v Združenem kraljestvu, ZDA, Avstraliji, Kanadi in postopoma tudi drugod po svetu (na primer v državah jugovzhodne Azije in Južne Amerike). Glavni razlogi za uvajanje zakonodaje na državni, regionalni ali mestni ravni se nanašajo na vpliv kratkoročnih najemov (STR) na sivo ekonomijo (utaja davkov) in na trg nepremičnin (vključno z dostopnostjo dolgoročnih najemov in vplivom na cene nepremičnin), sledijo pa še vprašanja zdravja in varnosti ter skrbi glede povezanosti sosesk. Kljub pomanjkanju longitudinalnih študij se te skrbi odražajo v literaturi. Ta potrjuje začetno korelacijo med dostopnostjo stanovanj in koncentracijo kratkoročnih najemov, pri čemer je vpliv na trg dolgoročnih najemov izrazitejši. Prav tako so jasno izražene skrbi glede vpliva kratkoročnih najemov na širšo socialno strukturo sosesk in regij.

- Hitra rast kratkoročnih najemov (STR) v urbaniziranih območjih je med odločevalci sprožila številna težavna vprašanja v povezavi z gentrifikacijo, dostopnostjo stanovanj in vplivom na kakovost življenja lokalnega prebivalstva. Čeprav je zelo težko podati dokončne ugotovitve o celotnem vplivu kratkoročnih najemov na stanovanjski trg na svetovni ravni, saj se ta vpliv prepleta z množico preteklih in sedanjih dolgoročnih problemov (stanovanjska kriza, kriza življenjskih stroškov, finančna kriza), večina raziskav potrjuje, da je porast kratkoročnih najemov prispeval k zmanjšanju ponudbe dolgoročnih najemov v soseskah, v katerih je razmerje kratkoročnih najemov glede na stanovanjsko ponudbo visoko.

- Obstaja vse več dokazov, da imajo oglasi na platformi Airbnb negativen vpliv na število gospodinjstev v stanovanjskih območjih. Raziskava v Barceloni je pokazala, da 100 oglasov na Airbnb povzroči ocenjeno zmanjšanje števila gospodinjstev za 2,4 odstotka, kar prav tako nakazuje na izrivanje lokalnega prebivalstva. V mestih z visoko stopnjo priseljevanja, kot sta

Dublin in Berlin, so kratkoročni najemi poslabšali dostopnost najemniških stanovanj na območjih s pomanjkanjem stanovanj, in to kljub strogi ureditvi, ki je v korist dolgoročnim najemnikom (kot v Berlinu). Podatki iz Londona med letoma 2015 in 2019 kažejo, da zaradi upravljanja s strani »komercialnih« ponudnikov na trgu dolgoročnih najemov ni več med 10.000 in 18.000 stanovanj. Podobne ugotovitve so bile zabeležene tudi v Portu in Lizboni, kjer neto rast skupne stanovanjske ponudbe med letoma 2011 in 2019 kaže na zmanjšanje števila dolgoročnih najemniških stanovanj za 1,4 oziroma 3,6 odstotka. V Parizu je bilo po oceni 15.000–25.000 stanovanj odstranjenih s trga že pred pandemijo covida-19, podobno število je bilo ocenjeno tudi za Prago, kjer je s trga izginilo približno 15.000 stanovanj, kar bi lahko vplivalo na 40.000 lokalnih prebivalcev.

- V mnogih primerih je ugotovljena nadomestitev dolgoročnih najemov s kratkoročnimi (STR). Študija, ki analizira podatke Airbnb iz 30 sosesk v New Yorku, nakazuje, da 1-odstotno povečanje povpraševanja po Airbnb namestitvah sovpada z 0,142-odstotnim večjim povpraševanjem po dolgoročnih najemih, kar poudarja potencialno konkurenčnost na trgu najemnin, ko je prisotnost STR visoka.

- Ugotovljene so naslednje ključne teme glede kratkoročnih najemov in dostopnosti stanovanj:
    - Rast kratkoročnih najemov v kombinaciji s hitro urbanizacijo in turistifikacijo v mnogih mestih lahko povzroči šok na strani ponudbe dolgoročnih najemov.
    - Povpraševanje po kratkoročnih najemih ustvarja tako imenovano »najemniško vrzel« za lastnike, kar pomeni, da lahko z oddajanjem svojih nepremičnin za kratkoročne najeme dosežejo najvišji dobiček in najboljšo uporabo, zlasti na območjih, zanimivih za turiste, kar jih odvrača od dolgoročnih najemov.
    - Naraščajoča profesionalizacija in »hotelizacija« modela Airbnb je pritegnila velike komercialne interese. Ti investitorji vse pogosteje kopičijo obsežna portfelja oglasov, ki tako postanejo nedostopna za dolgoročno najemanje in stanovanjske namene.
    - Kratkoročne najeme je v določenih primerih mogoče obravnavati kot nadomestek za dolgoročne najeme, kar dodatno povečuje konkurenčnost celotnega trga najemnin.
    - Dostopna stanovanja za dolgoročni najem postajajo vse redkejša, kar lokalne prebivalce izpostavlja večjim tveganjem.

- Analiza podatkov o cenah stanovanj in najemnin za obdobje 2010–2019, upoštevajoč podatke o oglasih na Airbnb iz 25 evropskih mest, kaže na pomemben vpliv Airbnb in naraščanje cen na stanovanjskih trgih. Učinek je večji v središčih mest, kjer naj bi se cene stanovanj in mesečne najemnine povečale za 5,02 in 3,46 odstotka, pri čemer je ekonomski vpliv Airbnb v tem povečanju statistično pomemben (5,01 in 3,23 odstotka letno). Ti podatki odražajo družbene učinke STR na dostopnost stanovanj v mestih na makroekonomski ravni.

- V Parizu so se cene stanovanj med letoma 2010 in 2020 (v času razmaha Airbnb) zvišale za 65 odstotkov, gostota kratkoročnih najemov pa prav tako pomembno vpliva na cene najemnin, kar prispeva k zmanjšanju lokalnega prebivalstva na ključnih mestnih območjih. V Londonu raziskava o vplivu Airbnb oglasov na cene stanovanj po vseh londonskih četrtih kaže, da lahko enota povečanja v številu Airbnb oglasov povprečno zviša cene stanovanj za 11,59 funta šterlinga (približno 14 evrov) na kvadratni meter. V priljubljenih turističnih četrtih (Westminster, Camden, Kensington in Chelsea) ta dvig običajno presega 20 funtov šterlingov (približno 24 evrov) na kvadratni meter. Poenostavljeno povedano, hiša s 100 m² lahko doseže povprečno mesečno zvišanje cene za 1.160 funtov šterlingov (1.400 evrov) zaradi vpliva Airbnb.

- Podobne ugotovitve so bile zabeležene na Portugalskem, kjer so se cene stanovanj med letoma 2010 in 2016 v povprečju povečale za vsaj 3,7 odstotka na vsako odstotno točko rasti kratkoročnih najemov. V bolj turističnih predelih Lizbone in Porta so se cene povečale za 27,4 in 16,1 odstotka na vsak odstotek STR (podatki iz obdobja 2011–2019). Učinek je pomemben

tudi v Barceloni; dejavnost Airbnb naj bi v povprečnem okolišu zvišala najemnine in cene stanovanj za 1,9 in 4,6 odstotka, v okoliših z visoko gostoto Airbnb oglasov pa so se najemnine in cene stanovanj povečale za trikratnik (7 in 17 odstotkov). V Madridu so se dolgoročne najemnine povečale predvsem v osrednjih turističnih območjih, kjer imajo investitorji več nepremičnin. Podoben učinek je opazen v Salzburgu, kjer imajo 55 odstotkov oglasov v lasti podjetniški gostitelji, ki v središču mesta za STR dosežejo do več kot 3,5-krat višjo mesečno najemnino v primerjavi z običajnimi najemninami. To prispeva k razlikam v mestnih najemninah, zaradi česar ostajajo cene zemljišč, stanovanj in najemnin zelo visoke. Nazadnje, v srednje velikem turističnem mestu San Sebastian, kjer se STR oddajajo kot počitniške nastanitve, naj bi povečanje enega Airbnb oglasa na 100 oglasov mesečno oglaševano najemnino povečalo za 10,4 odstotka pred pandemijo in za 5,8 odstotka po njej.

- Iz literature so jasno razvidni vzorci sprememb cen stanovanj in najemnin:
    - Obstaja pozitivna povezava med številom kratkoročnih najemov (STR) in cenami stanovanj ter najemnin, kar sledi elastičnostim na stanovanjskem trgu in kaže na zmeren vpliv STR na povišanje cen.
    - Osrednja turistična območja so bolj dovzetna za višje najemnine in cene stanovanj, saj jih ciljajo podjetniški gostitelji in investitorji s komercialnimi interesi.
    - Srednje velika turistična območja so lahko bolj ranljiva kot mesta, saj so bolj izpostavljena večjim »najemniškim vrzelim« in/ali povišanim cenam stanovanj ter najemnin.
    - Lastniki kratkoročnih najemov (STR) so pripravljeni pustiti nepremičnine prazne, da lahko v turističnih in dragih lokacijah dosežejo višje najemnine.

Iz analize Examining the Impact of Short-term Rentals of Residential Properties on Housing: A Review of European Policies with Implications for Slovenia izhajajo tudi drugi vplivi oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem:

- Kar zadeva upravljanje prostora, nedavne študije kažejo na mogoč vpliv STR pri povečanju kriminala in motenj v soseskah z visokim razmerjem med STR in stanovanjskimi objekti. Čeprav so lahko stopnje kriminala na ravni mesta stabilne, dokazi kažejo, da STR lahko pomagajo prerazporejati kriminal znotraj mest, kar je izziv za mestne načrtovalce in upravljavce prostora.
- Tudi hrup je pogosto pripisan povečani prisotnosti STR v stanovanjskih soseskah.
- Druga vprašanja upravljanja prostora, kot so smeti, prometni zastoji in degradacija okolja, so prav tako prisotna v študijah o STR, zlasti v povezavi s prekomernim turizmom.
- Lokalni prebivalci kot vpliv STR zaznavajo tudi motnje v vzpostavljenem značaju skupnosti.
- Na splošno so STR povezani s »protiturističnimi« občutki. Turistični pritiski na določena območja lahko vodijo v dolgotrajen proces socialnega opuščanja na teh območjih.

Tudi na podlagi navedenih analiz oglasov nepremičnin iz Slovenije na platformi Airbnb oziroma Airbnb in Vrbo analiza vplivov oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem poudarja, da je Slovenija po rasti kratkotrajnega najema primerljiva oziroma je v skladu s trendom v drugih državah, pri tem je posebej izpostavljeno mesto Ljubljana.

2 CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Temeljni cilji zakona so:

- vzpostavitev čim ugodnejšega poslovnega okolja za učinkovit in uspešen razvoj slovenskega gostinskega sektorja z odpravo administrativnih ovir za razvoj dejavnosti in sledenjem sodobnim smernicam razvoja;

- ureditev gostinstva, ki omogoča skladen in trajnosten celovit razvoj državne in lokalne skupnosti;
- spodbujanje dviga kakovosti slovenske gostinske (prehrambne in nastanitvene) dejavnosti in dodane vrednosti v slovenskem turizmu (katerega ključni del sta nastanitvena in gostinska ponudba);
- spodbujanje trajnostnega turizma in podpora drugim strateškim in razvojnim ciljem Strategije slovenskega turizma 2022–2028.

2.2 Načela

Predlog zakona temelji na načelih:

- svobodnega in interesnega združevanja zasebnih turističnih subjektov, javnega sektorja in civilne družbe;
- sorazmernosti predpisanih zahtev in ciljev, ki se z zahtevo želijo doseči;
- enakosti in nediskriminatornosti pri opravljanju gospodarske dejavnosti;
- trajnostnega razvoja, ki upošteva enakopravno obravnavo gospodarskih, socialnih in okoljskih razvojnih dejavnikov;
- spoštovanja etičnega kodeksa v turizmu.

2.3 Poglavitne rešitve

Prvi del zakona (1.–3. člen) vsebuje splošne določbe, ki se nanašajo na vsebino zakona, pomen izrazov in delitev gostinske dejavnosti na prehrambno gostinsko dejavnost in nastanitveno dejavnost. Ker gre za temeljne določbe, spremembe glede na ZGos niso vsebinske, ampak služijo bolj jasni razvrstitvi dejavnosti na dva temeljna dela in pojmovanju za nadaljnje razumevanje določb zakona.

V okviru člena, ki določa pomen izrazov v zakonu, poudarjamo izraz »oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem«, ki pomeni opravljanje nastanitvene dejavnosti v stanovanju. V ZGos je bila ta dejavnost imenovana »opravljanje gostinske dejavnosti pri sobodajalcih«.

V drugem delu zakona so opredeljeni pogoji za opravljanje gostinske dejavnosti (4.–21. člen).

V okviru splošnih pogojev (4.–9. člen) je določeno, kje se gostinska dejavnost lahko opravlja (gostinski obrat), kdo so lahko različni izvajalci gostinske dejavnosti (izvajalec gostinske dejavnosti: gostinec, nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji, ponudnik kratkotrajnega najema, sobodajalec kot posebna oblika ponudnika kratkotrajnega najema in upravljavec pristanišča) in katere pogoje morajo upoštevati vsi izvajalci gostinske dejavnosti (pogoji glede opremljenosti in storitev, ki so podrobneje določeni v pravilniku, pogoji glede označbe gostinskega obrata, osnovna ureditev obratovalnega časa gostinskih obratov ter zahteva po označevanju cen gostinskih storitev).

Izvajalca oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v predlogu imenujemo ponudnik kratkotrajnega najema. Ponudnik kratkotrajnega najema je lahko pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali fizična oseba, ki je s pravnoorganizacijsko obliko »sobodajalec« registrirana v Poslovnem registru Slovenije (v nadaljnjem besedilu: poslovni register). Le za slednjo obliko ponudnika kratkotrajnega najema se v zakonu uporablja izraz sobodajalec. Sobodajalec lahko opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem do 180 dni v koledarskem letu. V ZGos je bilo opravljanje kratkotrajnega najema v statusu sobodajalca kot fizične osebe omejeno na »skupno ne več kot pet mesecev v koledarskem letu«.

Prva poglavitna rešitev se nanaša na obratovalni čas, in sicer se ukinja obveznost prijave rednega obratovalnega časa gostinskega obrata pristojnemu organu občine. S tem se odpravljajo administrativne ovire, gostinski obrat mora obratovati v skladu z objavljenim obratovalnim časom, prehrambni obrati morajo pri tem upoštevati tudi časovne meje in druge pogoje, ki jih določa zakon.

Pri ureditvi označevanja cen gostinskih obratov (9. člen) je dodana možnost, da je cenik v gostinskem obratu lahko v elektronski obliki, ki omogoča seznanitev s cenami posredno prek elektronskih naprav, ki jih imajo gostje običajno s seboj (mobilni telefoni, tablice in podobno), če je v prostoru, kjer se naročajo

gostinske storitve, dostopen tudi cenik, ki omogoča neposredno seznanitev s cenami (tabla, list, zaslon in podobno) brez uporabe elektronske naprave.

Poleg tega so za večjo jasnost razmejeni pogoji za opravljanje prehrambne dejavnosti in pogoji za opravljanje nastanitvene dejavnosti.

V okviru pogojev za opravljanje prehrambne gostinske dejavnosti so najprej določeni skupni pogoji (10.–12. člen), ki se nanašajo na to, kaj je prehrambni gostinski obrat, vključno s taksativno naštetimi vrstami prehrambnih gostinskih obratov, ter na obratovalni čas prehrambnega gostinskega obrata. Vrste prehrambnih gostinskih obratov so enake kot v ZGos, dodali pa smo jim še gostinske obrate, v katerih se opravlja prehrambna dejavnost v okviru dopolnilnih dejavnosti turizma na kmetiji.

Sklop novih rešitev se nanaša na obratovalni čas prehrambnih gostinskih prostorov (11. člen). Določitev omejitev rednega in podaljšanega obratovalnega časa prehrambnega gostinskega obrata ostaja materija pravilnika in splošnega akta občine. Prav tako je za obratovanje v podaljšanem obratovalnem času potrebno soglasje občine. Obrazec za vlogo in obrazec za soglasje bo predpisal minister. Vključena je možnost posebnih dni, ko prehrambni obrat lahko obratuje v mejah podaljšanega obratovalnega časa brez soglasja občine.

Določeni so tudi posebni pogoji za prehrambno dejavnost v premičnem gostinskem obratu (12. člen). V tem členu je bolj jasno zapisano, da se prehrambna gostinska dejavnost lahko opravlja v premičnem gostinskem obratu izven javnih prireditev na območjih, ki jih določi občina zaradi pomanjkanja gostinske ponudbe ali določene vrste gostinske ponudbe.

V okviru pogojev za opravljanje nastanitvene dejavnosti (13.–16. člen) so določbe, ki se nanašajo na vrste nastanitvenih obratov, na kategorizacijo v kakovostne kategorije, na obveznost vpisa v RNO in pridobitve identifikacijske številke nastanitvenega obrata ter na obratovalni čas nastanitvenega obrata.

Določene so vrste nastanitvenih obratov (13. člen). Zaradi jasnosti uporabe pogojev, ki so vezani na vrsto nastanitvenega obrata (pogoji prostorov in opremljenosti, vsebina in obseg storitev, kategorizacija), in zaradi uskladitve s sodobnimi trendi so na novo kot samostojni nastanitveni obrati določeni glamp, šotorišče, postajališče za bivalna vozila in izvenstandardni nastanitveni obrati (na primer hiška na drevesu, nastanitev v vinskih sodih in podobno). Kot posebna oblika nastanitvenega obrata je dodan nastanitveni obrat v stanovanju, v katerem se opravlja nastanitvena dejavnost v stanovanju – to je oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem.

V okviru ureditve kategorizacije nastanitvenega obrata (14. člen) je poglavitna rešitev, da kakovostno kategorijo nastanitvenega obrata štiri ali pet zvezdic oziroma štiri ali pet jabolk v primeru turistične kmetije z nastanitvijo določi ocenjevalec kot zunanji neodvisni strokovnjak na področju kategorizacije nastanitvenih obratov. Uvedeno je peto jabolko kot najvišja kategorija kakovosti za turistično kmetijo z nastanitvijo. V skladu z ukrepom strategije bodo novi standardi kategorizacije vključeni v nov pravilnik o kategorizaciji. Člen ureja tudi usposabljanje ocenjevalcev nastanitvenih obratov, register ocenjevalcev nastanitvenih obratov ter strokovni nadzor in možnost odvzema naziva.

Jasno je določena obveza izvajalca nastanitvene dejavnosti, da izvaja nastanitveno dejavnost v nastanitvenem obratu, ki je vpisan v RNO in ima veljavno identifikacijsko številko (15. člen).

Iz določbe o obratovalnem času nastanitvenih prostorov (16. člen) sledi, da ti nimajo zakonskih omejitev.

Poleg tega so določeni še posebni pogoji za turizem na kmetiji (17. člen), ki dopolnjujejo ureditev dopolnilne dejavnosti turizem na kmetiji iz predpisov s področja kmetijstva. Ureditev razširja možnost udeležbe nosilcev dopolnilne dejavnosti turizem na kmetiji na prireditvah; njihova udeležba je zdaj omejena na prireditve, povezane s predstavitvijo podeželja ali tradicionalnimi običaji, novi zakon pa ne določa, na katerih vrstah prireditev lahko opravljajo prehrambno gostinsko dejavnost.

Sledi ena od večjih sprememb in poglavitnih rešitev predloga zakona – posebni pogoji za oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem (18. člen). Gre za drugačno ureditev opravljanja nastanitvene dejavnosti v stanovanjih, kot je bila določena v ZGos za »opravljanje gostinske dejavnosti pri sobodajalcih«.

Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem se opravlja v nastanitvenem obratu v stanovanju, pri čemer je lahko v posameznem stanovanju le en tak nastanitveni obrat. Kot druge vrste nastanitvenih obratov bodo tudi vrste nastanitvenih enot določene s pravilnikom, sta pa v nastanitvenem obratu v stanovanju po naravi stvari lahko nastanitveni enoti soba ali apartma. Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem ni dovoljeno v stanovanju, ki je del stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, saj gre za stanovanjske stavbe s posebnim namenom, za katerega ocenjujemo, da mora biti varovan in da niti ni primeren za oddajanje v kratkotrajni najem. Določena je omejitev števila gostov na kvadraturo uporabne površine; število gostov je omejeno glede na vrsto stanovanjske stavbe, v kateri je stanovanje, saj je lahko skupni vpliv velikega števila ljudi v več stanovanjih v stavbi na število parkirišč, uporabo dvigala, komunalno porabo in podobno toliko večji.[9]

Upoštevajoč, da je zakonsko omogočanje opravljanja gostinske dejavnosti v objektu, ki temu ni namenjen, odklon od siceršnje ureditve na področju graditve objektov v povezavi s prostorskim urejanjem in da je oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem povezano z nesorazmerji na stanovanjskem trgu in drugimi negativnimi posledicami na okolico (lastniki stanovanja, solastniki stanovanjskih stavb, lokalna skupnost), ureditev oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem zajema:

- določitev obveznosti razpolaganja s soglasjem lastnika oziroma solastnikov stanovanja (v praksi so bili primeri, ko se je oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem opravljalo brez soglasja lastnika oziroma solastnikov stanovanja);
- določbo, da lahko v tri- in večstanovanjskih stavbah dejavnost opravlja le sobodajalec;
- zakonsko določeno časovno omejitev opravljanja dejavnosti posameznem stanovanju v eno- ali dvostanovanjski stavbi do 150 dni v koledarskem letu, v posameznem stanovanju v tri- in večstanovanjski stavbi pa do 60 dni v koledarskem letu;[10]
- zakonsko pooblastilo občinam, da lahko, ne glede na zakonsko ureditev iz prejšnje alineje, določijo drugačno najvišje dovoljeno število dni v koledarskem letu za opravljanje te dejavnosti v določenem razponu in upoštevajoč različne vplive v eno- ali dvostanovanjski stavbi v primerjavi s tri- in večstanovanjskimi stavbami (najvišje dovoljeno število dni, določeno s splošnim aktom občine, je lahko med 30 in 90 dni v koledarskem letu za oddajanje v kratkotrajni najem stanovanja v tri- in večstanovanjski stavbi in med 30 in 180 dni v koledarskem letu za oddajanje v kratkotrajni najem stanovanja v eno- ali dvostanovanjski stavbi). Pri tem zakon določa podatke in dokumente, na katerih mora temeljiti splošni akt občine. V okviru zakona, ki bo urejal izvajanje uredbe, bomo občinam omogočili dostop do podatkov o obsegu te dejavnosti, ki jih bomo prejeli od spletnih platform kratkotrajnega najema.

Glede obveznosti pridobitve soglasja solastnikov v dvostanovanjski oziroma tri- in večstanovanjski stavbi, ki jo sicer določa SZ-1, zakon uvaja posebno ureditev glede deleža ter načina pridobivanja in trajanja soglasja solastnikov teh stanovanjskih stavb. SZ-1 v 14. členu določa, da etažni lastnik lahko uporablja stanovanje v skladu z določbami tega zakona tudi za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja, če ta dejavnost ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe (prvi odstavek). Za opravljanje dejavnosti v skladu prejšnjim stavkom mora etažni lastnik pridobiti soglasja solastnikov, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo z njegovo stanovanjsko enoto (drugi odstavek). Za uporabo stanovanja v druge namene pa je na podlagi drugega odstavka 29. člena SZ-1 potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov. V zakonu ne glede na to, ali se dejavnost opravlja v delu stanovanja ali v celotnem stanovanju, za opravljanje oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem določamo enotno višino soglasja solastnikov stavbe, in sicer za dvostanovanjske stavbe soglasje vseh solastnikov, za tri- in večstanovanjske stavbe pa soglasje solastnikov, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja vseh etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi, tla ali stropi mejijo z njihovo stanovanjsko enoto. Prejeli smo več mnenj, da je zahteva po 100-odstotnem soglasju v SZ-1 neživljenjska, saj je veliko etažnih lastnikov v večstanovanjskih stavbah

[9] Ponudnik, ki oglašuje nepremičnino v letu 2023, ima v povprečju 1,6 sobe in 4,34 ležišča. Povprečne vrednosti števila sob in ležišč na nepremičnino so bile v obdobju 2015–2023 stabilne. (Analiza kratkoročnega najema v Sloveniji na platformah Airbnb in Vrbo, Kneževič Cvelbar, Ljubica, in Vavpotič, Damjan, CPOEF, april 2024).

[10] Ali z začasnim prebivališčem, če gre za tujca, ki na podlagi zakona, ki ureja prijavo prebivališča v Republiki Sloveniji, ne more imeti stalnega prebivališča.

neaktivnih ali nedosegljivih in je njihovo voljo ali nevoljo težko ugotoviti. Menimo, da je soglasje v zakonu še vedno dovolj visoko, vanj pa so vključeni vsi etažni lastniki stanovanj, na katere kratkotrajni najem najbolj vpliva (to je lastniki vseh sosednjih stanovanj). Pri tem zakon določa tudi trajanje soglasja, in sicer soglasja veljajo tri leta od datuma njihove pridobitve, na kar so solastniki opozorjeni v zapisniku zbora lastnikov ali v podpisni listini. Določili pa smo tudi, da se soglasje ne prenaša z lastništvom stanovanja, v katerem se kratkotrajni najem opravlja, spremembe v lastništvu drugih delov stavbe pa ne vplivajo na soglasje.

Da bi bilo oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v tri- in večstanovanjskih stavbah čim bolj pregledno, zakon uvaja tudi določbo, da mora ponudnik kratkotrajnega najema po pridobitvi soglasij objaviti datum začetka oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem na oglasno desko dvostanovanjske oziroma tri- in večstanovanjske stavbe ali na mesto, dostopno vsem etažnim lastnikom, na vhodna vrata stanovanja pa nalepiti standardizirano oznako (nalepko, predpisano s pravilnikom), na kateri je navedeno, da se v stanovanju opravlja oddajanje v kratkotrajni najem na podlagi soglasij. Ponudnik kratkotrajnega najema na njej navede tudi datum poteka soglasij solastnikov.

V okviru posebnih pogojev za oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem je tudi določba (19. člen), da mora ponudnik kratkotrajnega najema pri oglaševanju nastanitvenega obrata v stanovanju navesti veljavno identifikacijsko številko nastanitvenega obrata, ki se oglašuje oziroma oddaja v kratkotrajni najem. Prav tako mora ponudnik kratkotrajnega najema navesti veljavno identifikacijsko številko nastanitvenega obrata pri sklepanju pogodb za oddajo stanovanja v kratkotrajni najem na daljavo.

V naslednjih dveh členih (20. in 21. člen) je določen postopek vpisa sobodajalca v poslovni register.

V tretjem delu zakona je urejen RNO (22.–27. člen), ki je informatizirana zbirka podatkov o nastanitvenih obratih, ki jo upravlja AJPES. Določbe o RNO so v primerjavi z ureditvijo v ZGos nadgrajene in dopolnjene tako zaradi zahtev uredbe glede registracije enot kratkotrajnega najema kot tudi zaradi nove ureditve oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v zakonu. Ureditev tega dela zakona vsebuje določitev podatkov, ki se obdelujejo v RNO, vpis v RNO, razloge in postopek za začasni preklic identifikacijske številke, razloge in postopek za izbris iz RNO, povezljivost in sodelovanje z inšpekcijskimi organi ter dostopnost podatkov.

V četrtem delu zakona (28. člen) urejamo podlago za omogočanje dostopa občin do podatkov sistema e-Turizem na način, da občine pridobijo podatke vsaka zase.

V petem delu so določeni pristojni inšpekcijski organi in upravni ukrepi (29.–30. člen) ter kazenske določbe z določbo, da se sme v hitrem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe (31.–34. člen). Določene pristojnosti so poverjene tudi občinskim inšpektoratom.

V šestem delu so določene prehodne in končne določbe (35.–43. člen). Podzakonske akte tega predloga zakona mora pristojno ministrstvo sprejeti v treh mesecih po začetku veljavnosti zakona. Zakon se začne uporabljati 1. januarja 2026, razen določb tretjega dela (register nastanitvenih obratov), ki se uporabljajo od 1. februarja 2026 in določb, ki urejajo vpis sobodajalca v register, ki se začnejo uporabljati 1. januarja 2027.

Sorazmernost nove ureditve kratkotrajnega najema

Po naravi stvari uporaba stanovanja za oddajanje v kratkotrajni najem pomeni zmanjšanje fonda stanovanj, ki se uporabljajo za prebivanje. V razmerah pomanjkanja stanovanj negativni učinki te dejavnosti na stanovanjski trg presegajo njene pozitivne učinke. To izhaja tudi iz navedenih razlogov za drugačno ureditev nastanitvene dejavnosti, ki se opravlja v stanovanjih. Države in mesta zato po vsem svetu sprejemajo ukrepe na področju oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem.

Pri tehtanju mogočih ukrepov, s katerimi bi uredili kratkotrajni najem stanovanj, smo omejevanje števila dni oddajanja na koledarsko leto zaznali kot enega najpogostejših ukrepov. Pri tem se ukrep omejevanja števila dni kratkotrajnega oddajanja giblje med 30 (Amsterdam) in 120 dnevi (Pariz) na leto, pri čemer so pogoste kombinacije med tem ukrepom in drugimi omejitvami, kot so omejitev števila gostov, možnost oddajanja le v lastnem stalnem prebivališču ali le, če ponudnik v stanovanju tudi živi, ter različna obravnava primarne (prebivališče) ali sekundarne nepremičnine, pri čemer imajo primarna prebivališča več možnosti (na primer v Amsterdamu sekundarnega prebivališča ne sme uporabljati nihče razen lastnika, v Parizu pa so zanje predpisane strožje zahteve).

Druge vrste primerjalopravnih ukrepov za ureditev gostinstva, ki smo jih preučevali, smo ocenili kot bolj omejujoče, saj ne omogočajo oddajanja v vseh stanovanjih. Takšen ukrep bi bila zahteva po spremembi namembnosti ali dodatni namembnosti stanovanja. To bi pomenilo, da se dejavnost v stanovanjih, ki niso na območjih, na katerih se gostinska dejavnost dopušča v občinskem prostorskem načrtu, ne bi mogla več opravljati. Menimo, da bi s tem spodbujali spreminjanje namembnosti stanovanj, kar po našem mnenju ni v skladu s cilji, ki jim sledimo glede dostopnosti stanovanj za prebivanje. Ukrep, ki bi uvajal licence, izdajo katerih bi lokalne oblasti lahko omejevale glede na stanje in potrebe lokalne skupnosti, pa bi po našem mnenju preveč omejeval dostop do dejavnosti, kar bi imelo posledice tudi na konkurenčnost in kakovost teh nastanitev.

Pri premišljevanju, kateri ukrep bi bil zadosten in hkrati nujen za dosego uravnoteženega obsega dejavnosti kratkotrajnega najema stanovanj glede na stanje na stanovanjskem trgu in druge vplive dejavnosti na razvoj lokalnih skupnosti, smo seveda upoštevali tudi veljavno ureditev. Po tej lahko pravne osebe in samostojni podjetniki posamezniki opravljajo dejavnost brez časovnih omejitev ali omejitev števila gostov/ležišč, hkrati ni nobene časovne omejitve oddajanja posameznega stanovanja. Sobodajalec kot fizična oseba pa lahko po veljavni zakonodaji opravlja dejavnost le občasno (skupno ne več kot pet mesecev v koledarskem letu) in gostom nudi do 15 ležišč. Pri tem dodajamo, da je opravljanje dejavnosti s strani sobodajalca kot fizične osebe časovno omejeno prav zaradi posebnega statusa sobodajalca, ki ni zavarovanec po predpisih o zdravstvenem in pokojninskem zavarovanju, iz česar sledi, da opravljanje dejavnosti v okviru tega statusa ne vpliva na pravice, ki izhajajo iz statusa upokojenca. Občasnost opravljanja dejavnosti sobodajalca kot fizične osebe izrecno izhaja tudi iz tretjega odstavka 20. člena Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Uradni list RS, št. 48/22 – uradno prečiščeno besedilo, 40/23 – ZČmIS-1, 78/23 – ZORR, 84/23 – ZDOsk-1, 125/23 – odl. US in 133/23; ZPIZ-2).

Na tem mestu dodajamo, da iz navedenih razlogov časovno omejitev opravljanja dejavnosti sobodajalca (ki je po predlogu samo fizična oseba) ohranjamo, in sicer omejitev zaradi določnosti vežemo na dneve (150 dni) in v zakonu tudi podajamo razlago, kaj se šteje za opravljanje dejavnosti. Če sobodajalec oddaja eno stanovanje, je to število dni enako kot število dni oddajanja posameznega stanovanja.

Glede na navedene premisleke smo ocenili, da je najbolj sorazmeren ukrep omejevanje števila dni kratkotrajnega najema v posameznem stanovanju. Pri tem smo od začetka priprave vedeli, da bomo sorazmernost ukrepa lahko zagotovili le, če bomo lokalnim skupnostim dali pooblastilo, da lahko to časovno omejitev prilagajajo. Hkrati pa smo se zavedali, da je potreben časovni okvir v zakonu. V osnutku zakona, ki je bil v javni razpravi, je bila zakonska kapica kratkotrajnega najema posameznega stanovanja 30 dni, občine pa bi to omejitev v utemeljenih primerih lahko rahljale – to je določile drugačno, večje število dni. Po prejemu obsežnih pripomb v javni razpravi in ponovnem razmisleku o možnosti, da občine ne bi uveljavile pooblastila, smo ocenili, da je bolj sorazmeren ukrep, da na zakonski ravni kratkotrajni najem v posameznem stanovanju omejimo na 60 dni v tri- in večstanovanjskih stavba in na 150 dni v koledarskem letu v eno- ali dvostanovanjskih stavbah, občini pa damo pooblastilo, da to število lahko zmanjša (na 30 dni) ali zviša do določene kapice. Pri odločitvi o številu dni, ki bi bil primeren na zakonski ravni, smo upoštevali, da analiza kaže, da so se v povprečju v letu 2023 (od marca 2023 do marca 2024) na platformah Airbnb in Vrbo nepremičnine iz Slovenije oddajale 92 dni. Omejitev na 60 oziroma 150 dni na leto smo ocenili kot sorazmerno. Pri tem dodajamo, da je v Sloveniji velik delež eno-

ali dvostanovanjskih stavb – po stanju na dan 1. januarja 2021 je 65,9 odstotka prebivalcev Slovenije živelo v eno- ali dvostanovanjskih hišah, v obdobju 2011–2021 je bilo zgrajenih 36.400 stanovanj, od tega jih je bilo 70 odstotkov (25.100) v eno- ali dvostanovanjskih hišah.
Kot je bilo navedeno, sorazmernost omejitve števila dni oddajanja posameznega stanovanja v kratkotrajni najem utemeljujemo tudi oziroma predvsem z možnostjo, da občina to število dni lahko prilagodi stanju v tej občini in razvojnim potrebam občine. Določba je sicer možnost, ki se občinam ponuja, vendar menimo, da bi občine to pooblastilo morale vsaj preučiti, če ne že uveljaviti. Občine imajo namreč na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K; v nadaljnjem besedilu: ZLS) in na podlagi SZ-1 izvirne naloge na področju stanovanjske politike, hkrati pa na podlagi ZLS in področnih zakonov, tudi Zakona o gostinstvu, tudi na področju načrtovanja prostorskega razvoja in na področju omogočanja pogojev za gospodarski razvoj občine (pri čemer so posebej poudarjene zakonske naloge s področja gostinstva in turizma). Pri tem kot dodaten element utemeljenosti in posledično sorazmernosti navajamo določbo, ki določa, da mora odločitev občine, da odstopi od zakonske ureditve, temeljiti na analizi.

Glede odločitve za kapico pri pooblastilu ureditev utemeljujemo s tem, da občina, upoštevaje stanje na stanovanjskem trgu in potrebe razvoja turizma v občini, lahko določi drugačno število dni dovoljenega oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem, ki je lahko med 30 in 90 dni v koledarskem letu za oddajanje v kratkotrajni najem za stanovanja v tri- in večstanovanjski stavbi in drugih stavbah ter med 30 in 180 dni v koledarskem letu za oddajanje v kratkotrajni najem za stanovanja v eno- ali dvostanovanjski stavbi. Pri tem drugačno, blažjo obravnavo eno- ali dvostanovanjskih stavb dopuščamo zato, da ima opravljanje gostinske dejavnosti v teh stavbah, zaradi manjše koncentracije ljudi, manjše negativne vplive na razvoj območja (parkirišča, obremenitev okolja in podobno). Omejitev na 90 dni v tri- in večstanovanjskih stavbah utemeljujemo tudi z že navedenim podatkom o povprečnem številu dni oddajanja (92 dni).

Glede omejitve števila gostov ureditev utemeljujemo s tem, da je treba s stališča minimalnih standardov kakovosti bivanja zagotoviti primerno kvadraturo na gosta. Osem kvadratnih metrov uporabne površine na gosta smo določili glede na določbo Pravilnika o določitvi površinskih standardov za prijavo prebivališča (Uradni list RS, št. 67/21 in 120/21), ki v 3. členu določa, da je normativ uporabne površine dela stavbe za število prijavljenih oseb v posameznem stanovanju najmanj osem kvadratnih metrov uporabne površine na prijavljeno osebo. Poleg tega tudi veljavni Pravilnik o kategorizaciji nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 22/18, 5/19 in 182/20) za apartmaje določa minimalni standard bivalnega udobja osem kvadratnih metrov bivalne površine na osebo.

Ocenjujemo, da je nujno, da smo v zakonu določili tudi največje število gostov, ki so lahko hkrati v stanovanju, ki se oddaja v kratkotrajni najem. Z določitvijo največjega števila gostov omogočamo, da opravljanje dejavnosti ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe. Zaradi večjega števila vpletenih pri oddajanju v tri- in večstanovanjskih stavbah, v katerih je lahko stanovanje povsem obkroženo z drugimi stanovanji (po naravi stvari to ni mogoče v eno- ali dvostanovanjskih stavbah), smo za tri- in večstanovanjske stavbe določili manjše število dovoljenih gostov.

Določili smo tudi, da kratkotrajni najem stanovanja v tri- in večstanovanjski stavbi lahko opravlja le sobodajalec. Razlog za takšno ureditev je v tem, da so mogoči zaslužki iz naslova oddajanja v kratkotrajni najem (ocene prihodkov so navedene zgoraj) spodbudili povečevanje obsega dejavnosti in njeno komercializacijo. S tem ko določamo, da lahko oddajanje v kratkotrajni najem v tri- in večstanovanjskih stavbah opravlja le sobodajalec (kot fizična oseba), skušamo destimulirati pravne osebe in samostojne podjetnike, da kupujejo oziroma najemajo stanovanja v takih stavbah zato, da bodo v njih opravljali to dejavnost, saj ima opravljanje gostinske dejavnosti v teh stavbah, zaradi večje koncentracije ljudi, večji vpliv znotraj stavbe in intenzivnejše negativne vplive zunaj stavbe – to je na

razvoj območja (uporaba parkirišča, obremenitev okolja, uporaba dvigal, večji stroški čiščenja in podobno).

Kot je bilo navedeno, SZ-1 v 14. členu določa, da etažni lastnik lahko uporablja stanovanje v skladu z določbami tega zakona (to je SZ-1) tudi za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja, če ta dejavnost ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe (prvi odstavek). Za opravljanje dejavnosti v skladu s prejšnjim stavkom mora etažni lastnik pridobiti soglasja solastnikov, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo z njegovo stanovanjsko enoto (tretji odstavek). Pri tem je tudi določeno, da stanovanjski inšpektor etažnemu lastniku, ki opravlja dejavnost v delu stanovanja v nasprotju s prvim in tretjim odstavkom, prepove opravljanje te dejavnosti (četrti odstavek). Za uporabo stanovanja v druge namene pa je na podlagi drugega odstavka 29. člena SZ-1 potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov.

V tem zakonu ne glede na to, ali se dejavnost opravlja v delu stanovanja ali v celotnem stanovanju, za opravljanje oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem določamo enotno višino soglasja solastnikov stavbe, in sicer za dvostanovanjske stavbe soglasje vseh solastnikov, za tri- in večstanovanjske stavbe pa soglasje solastnikov, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja vseh etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi, tla ali stropi mejijo z njihovo stanovanjsko enoto. S tem ko smo v zakon umestili ureditev teh soglasij smo – kot je bilo navedeno – pravzaprav določili, da oddajanje stanovanje v kratkotrajni najem samo po sebi ni dejavnost, ki se zaradi posegov v mirno rabo stanovanj oziroma čezmerne obremenitve skupnih delov ne bi smela opravljati v stanovanjih v dvostanovanjskih oziroma tri- in večstanovanjskih stavbah. Seveda pa imajo etažni lastniki še vedno možnosti varstva po SZ-1, če se v konkretnem primeru izkaže, da dejavnost moti stanovalce pri mirni rabi stanovanj oziroma povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe. Pri tem poudarjamo, da je v vsakem primeru treba zagotoviti, da vsakdo lahko uživa svojo nepremičnino v skladu z določili SZ-1, ki določa, da morajo v večstanovanjski stavbi vsi etažni lastniki svojo lastninsko pravico na posameznem delu izvrševati na način, ki najmanj moti etažne lastnike drugih posameznih delov in skupno rabo skupnih delov stavbe v etažni lastnini. Vsaka poslovna raba stanovanj (posebno pa tista, ki pomeni vstopanje strank v stavbo in izstopanje strank iz stavbe) potencialno pomeni vznemirjanje sosedov, kar pomeni, da morajo ti imeti možnost podati soglasje k opravljanju te dejavnosti. To je toliko bolj pomembno za turistično dejavnost, ki je na stopnji posegov veliko višje kot pa opravljanje drugih manj intenzivnih dejavnosti (na primer delo z računalnikom). Omejevanje prostega razpolaganja s stanovanji v večstanovanjski stavbi je že danes omejeno v SZ-1, zaradi posebne narave dejavnosti kratkotrajnega oddajanja stanovanj turistom pa se v zakonu ta dejavnost posebej ureja, saj njeni posegi v pravice drugih etažnih lastnikov niso zanemarljivi, v posameznem primeru so lahko celo zelo intenzivni.

Določbe zakona, ki se nanašajo na soglasja solastnikov v dvostanovanjski oziroma tri- in večstanovanjski stavbi, torej ne uvajajo dodatne ovire, ravno obratno – z jasno in podrobno določitvijo potrebnega deleža soglasij, načina pridobitve in veljavnosti soglasja olajšujejo pridobivanje teh soglasij v skladu z voljo etažnih lastnikov. Pri tem posebej kot element, ki zagotavlja sorazmernost, navajamo določitev veljavnosti trajanja soglasja na tri leta. To udejanja ravnotežje med varstvom lastnikov drugih stanovanj in predvidljivostjo opravljanja dejavnosti ponudnika kratkotrajnega najema. Etažni lastniki, ki so zaprošeni za soglasje, so seznanjeni s tem, za koliko časa se daje soglasje, in se po poteku treh let glede na izkušnje lahko odločijo, ali bodo znova podelili soglasje za opravljanje kratkotrajnega najema v tem stanovanju in temu ponudniku kratkotrajnega najema. Menimo, da bosta kot element preglednosti k izpolnjevanju tega pogoja pripomogli tudi dolžnost obvestila o začetku izvajanja dejavnosti in nalepka, s katere je razviden datum poteka soglasja. Hkrati ima ponudnik kratkotrajnega najema, če ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe, zagotovilo, da lahko na podlagi veljavnega soglasja tri leta opravlja dejavnost ne glede na menjavo lastništva drugih stanovanj. Pri tem zato, da se s soglasji ne bi na neki način trgovalo pri prodaji stanovanj, soglasje preneha veljati s spremembo lastništva stanovanja, na katero se soglasje nanaša. Takšna ureditev glede vpliva spremembe lastništva na veljavnost soglasij je skladna z

veljavno ureditvijo, in sicer je v šestem odstavku 14. člena SZ-1 določeno, da pravica opravljati dejavnost v delu stanovanja ne preide na pravnega naslednika v primeru prenosa etažne lastnine, v osmem odstavku 67. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20; SPZ) pa je določeno, da sklepi, ki jih sprejmejo solastniki v okviru upravljanja stvari, učinkujejo tudi v korist in v breme pravnih naslednikov posameznega solastnika.

Iz vsega navedenega izhaja, da so navedene omejitve kratkotrajnega oddajanja stanovanj sorazmerne in pretehtane.

Kot dodatno utemeljitev javnega interesa za navedeno ureditev kratkotrajnega oddajanja stanovanj in njeno sorazmernost poudarjamo nekatere ugotovitve iz dodatka analize Examining the Impact of Short-term Rentals of Residential Properties on Housing: A Review of European Policies with Implications for Slovenia, Kako kratkoročni najemi spreminjajo stanovanjski trg: Kvantitativna analiza za Slovenijo in Ljubljano, december 2024:

- 9 odstotkov vseh naseljenih stanovanj v Sloveniji je najemnih (63.119), pri čemer je 52,3 odstotka teh javnih, 47,7 odstotka pa tržnih. Podatki kažejo, da kratkoročni najemi sestavljajo 22,8 odstotka vseh tržnih najemnih stanovanj v Sloveniji, kar pomeni razmerje približno 1 : 3,3 med kratkoročnimi in dolgoročnimi najemi. Takšno stanje vpliva na dostopnost stanovanj za dolgoročno bivanje, saj je tržni stanovanjski fond zaradi preusmeritve v kratkoročne najeme manjši. To pomeni, da je na vsaka tri tržna dolgoročna najemna stanovanja približno eno stanovanje namenjeno kratkoročnemu najemu.

- Od 106.766 naseljenih stanovanj je 12,7 odstotka najemnih (13.581), pri čemer je 62 odstotkov tržnih najemnih stanovanj. V Ljubljani je razmerje med kratkoročnimi in dolgoročnimi najemi nekoliko večje, in sicer 1 : 3,5, kar kaže na višji delež dolgoročnih tržnih najemov v prestolnici.

- Še veliko večji delež kratkoročnih najemnin je v turističnih občinah, kjer kratkoročni najemi tudi do štirikrat presegajo ponudbo tržnih najemov.

Pri tem dodajamo, da je iz analize razvidno tudi, da so dodatna težava nenaseljena stanovanja, ki v Sloveniji sestavljajo 19 odstotkov vseh stanovanj (165.576 enot). Čeprav del teh stanovanj služi sezonski ali sekundarni rabi, ostaja velik del neizkoriščen. Tudi v občinah so nenaseljena stanovanja pomemben izziv. V Ljubljani je 18 odstotkov vseh stanovanj nenaseljenih, v preostalih analiziranih občinah pa je delež še višji. Ta delež nakazuje na velik potencial za izboljšanje dostopnosti stanovanj, če bi bila ta stanovanja vključena v dolgoročno ali kratkoročno stanovanjsko preskrbo. Pri tem dodajamo, da ta problematika posega na druga področja urejanja (najemniška razmerja, davčno področje).

3 OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Predlog zakona bo imel finančne posledice na proračun Republike Slovenije in druga javna finančna sredstva.

Na strani odhodkov bo treba v letu 2025 zagotoviti sredstva za nadgradnjo Registra nastanitvenih obratov (RNO) in s tem povezano nadgradnjo spletne aplikacije e-Turizem. Dopolnjen RNO bo s povezovanjem evidenc omogočal tudi učinkovitejši nadzor. Ocena finančnih posledic je odvisna od tega, ali bo izvedena z zunanjim izvajalcem ali z AJPES resursi. V primeru zunanjega izvajalca je strošek nadgradnje RNO in e-Turizma 380.000 evrov. Ocena letnega vzdrževanja je 8.000 evrov.

Prav tako bo potrebno zagotoviti sredstva za aplikacijo, v katero bodo občine vnašale dovoljeno število dni opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem glede na splošne akte občin. Ocena finančnih posledic za vzpostavitev aplikacije s strani AJPES je 50.000 evro. Ocena letnega vzdrževanja je 4.000 evrov.
Zagotoviti je potrebno tudi sredstva za vmesnik, ki bo omogočal, da občine dostopajo do podatkov iz e-Turizma, ki se nanašajo nanjo. Trenutno ta vmesnik zagotavlja SOS, ga je pa treba nadgraditi in zagotoviti vir financiranja, da bodo občine lahko uporabljale podatke, do katerih imajo za namen obračuna in plačila turistične takse dostop po Zakonu o prijavi prebivališča (ZPPreb-1). Ocena finančnih posledic tega vmesnika je 2025 15.000 evrov. Ocena letnega vzdrževanja je 8.000 evrov.

Na prihodkovni strani se ne pričakujejo spremembe kljub omejitvi števila dni oddajanja v kratkotrajni najem. V zasebnih sobah, apartmajih in hišah se je v letu 2023 sicer realiziralo 23,25 odstotka nočitev. Glede na to, da analiza kaže, da so se v povprečju v enem letu – med marcem 2023 in marcem 2024 – na platformah Airbnb in Vrbo nepremičnine v Sloveniji oddajale 92 dni, tudi zakonska časovna omejitev (60 ali 150 dni) ne pomeni nujno izpada dohodkov. Verjetnost tega je toliko manjša zaradi pooblastila občinam, da dovoljeno število dni prilagodijo (med 30 in 90 dni, med 30 in 180 dni) razmeram in razvoju občine. Sploh slednje bo lahko povzročilo večjo razpršenost turizma po državi in manjšo obremenitev turističnih središč. Poleg tega se bo lahko določen del teh tako imenovanih zasebnih nastanitev prelil v druge oblike nastanitve.

Na prihodkovni strani proračuna posamezne občine se bodo lahko prihodki iz naslova turistične takse ponekod povečali, ponekod pa zmanjšali, vendar velikih odstopanj ne pričakujemo, kot je pojasnjeno v prejšnjem odstavku.

4 NAVEDBA, ALI SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Sredstva za nadgradnjo Registra nastanitvenih obratov (RNO) in s tem povezano nadgradnjo spletne aplikacije e-Turizem (380.000 evrov), sredstva za vzpostavitev vmesnika (15.000 evrov) in sredstva za vzpostavitev aplikacije, v katero bodo občine vnašale dovoljeno število dni opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem glede na splošne akte občin (50.000 evrov), ter sredstva za njihovo letno vzdrževanje (skupaj 20.000 evrov na leto) zagotavlja Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport, točneje Direktorat za turizem, v letu 2025 s prerazporeditvami.

Sredstva so zagotovljena v okviru finančnega načrta Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport.

5 PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EU

- Prikaz ureditve gostinstva v drugih pravnih sistemih in v pravnem redu EU

Države članice EU področje gostinstva urejajo samostojno, saj ni predpisa, ki bi narekoval enotne rešitve oziroma prenos direktiv v notranjo zakonodajo. Način pravnega urejanja spodbujanja razvoja turizma v EU, pa tudi v drugih državah, se od države do države zelo razlikuje. Tega področja praviloma ne ureja en zakon, temveč različni predpisi v pravnem sistemu vsake države. Države dejavnosti gostinstva praviloma (razen Hrvaške) ne urejajo s posebnim zakonom na državni ravni, temveč le s posameznimi členi v enem ali več predpisih. Gostinstvo je tako z nekaj členi zastopano v splošnem predpisu (Avstrija), podrobno rešitev poznajo tudi na Nizozemskem, medtem ko je v Italiji urejanje te dejavnosti preneseno na deželno raven.

Vse države poznajo kategorizacijo nastanitvenih obratov, vendar je ta v večini držav prostovoljna in v pristojnosti panožnih združenj. Številna panožna združenja hotelirjev za kategorizacijo hotelov uporabljajo standarde Hotelstars, ki so v uporabi tudi v Sloveniji (predpisani s Pravilnikom o kategorizaciji nastanitvenih obratov).

- Prikaz ureditve kratkotrajnega najema v različnih državah in mestih

Tudi kratkoročno oddajanje nepremičnin turistom je v drugih državah v veliki večini urejeno na lokalni ravni oziroma na ravni velikih mest. Številne evropske države, posebej tiste, ki so turistično zelo razvite, so v zadnjih letih na tem področju naredile pomembne korake za ureditev področja, čeprav priznavajo, da je področje težko v celoti urediti, predvsem zaradi statusa platform, ki so podlaga za oddajanje nepremičnin (na primer Airbnb). Po podatkih analize kratkoročnega oddajanja nastanitev turistom, ki jo je izvedel Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani (Kneževič Cvelbar, Ljubica, in Vavpotič, Damjan, CPOEF, november 2020), se primeri med seboj razlikujejo glede na način reševanja problematike in segajo od stimulativno/liberalnih (Milano) do visoko restriktivnih (Berlin, Amsterdam). Iz analize izhaja, da so načini ureditve naslednji: z dodatnimi pogoji pri registraciji; z omejitvami, tudi s tako imenovanim coniranjem; z okrepljenim nadzorom in višjimi kaznimi ter z davčnimi ukrepi. Pri tem pa je treba poudariti, da je v vseh primerih poudarjen izziv ureditve in posebej kontrole te oblike najema. Podjetje Airbnb je leta 2019 na Evropskem sodišču zmagalo v sporu, ki pravi, da podjetju zaradi zaščite osebnih podatkov mestnim oblastem ni treba razkrivati informacij o ponudnikih nepremičnin za kratkoročni najem turistom. Zato se številna mesta v Evropi odločajo za oblikovanje lastne zbirke podatkov, v smislu: česar ne moreš meriti, ne moreš upravljati. Registracija je v veliki meri odvisna od kompleksnosti postopka. Bolj kompleksen je ta, manj lastnikov se bo odločilo za registracijo in s tem bodo tudi lokalne in nacionalne oblasti imele manj informacij. Drug bolj restriktiven način je kontrola. Berlin je ubral to pot in bili so uspešni v smeri zmanjševanja obsega trga. Veliko lastnikov nepremičnin se je zaradi učinkovite kontrole in visokih kazni odločilo za umik s področja kratkoročnega najema turistom.

Airbnb pa je po drugi strani lokalnim oblastem v veliki meri ponudil roko v procesu obdavčitve najema in v velikem številu primerov (primer Milana in Amsterdama) so davki obračunani že v ceni najema. Določene destinacije, kot na primer Dunaj, pa so se odločile, da obdavčitev uredijo same in jo izvajajo v sodelovanju z lastniki nepremičnin. V Barceloni pa je sodelovanje šlo še stopničko višje in Airbnb v celoti deli podatke z mestnimi oblastmi. Oblikovanje ureditve je torej odvisno od smeri, v katero se oblasti želijo usmeriti, in cilja, ki se želi doseči.

Primeri se med sabo razlikujejo tudi glede ravni, na kateri je ureditev narejena. V večini primerov je zakonodajni okvir narejen na ravni države ali regije, nato pa so natančno določene smernice prenosa na raven mesta ali destinacije. Berlin je zvezna dežela Nemčije in je ureditev sprejeta na ravni zvezne države. Za Barcelono je zakonodajni okvir sprejet na ravni regije Katalonija. V Franciji, Islandiji ali Veliki Britaniji država postavlja grob zakonodajni okvir, ki je nato dodatno razdelan na ravni posameznih mest (Pariz, Reykjavík, London). V nekaterih primerih pa se zakonodajni okvir v popolnosti oblikuje na ravni mesta, na primer v Amsterdamu na Nizozemskem.

V letu 2022 je 23 evropskih mest zaradi velikega povečanja kratkotrajnega najema, ki vpliva na dostopnost stanovanj za prebivanje, pozvalo Evropsko komisijo k zagotovitvi skupnega načina zagotavljanja podatkov in preglednosti oddajanja v kratkotrajni najem. Glede skupnega okvira ureditve pa v pozivu poudarjamo, da se države in mesta med seboj razlikujejo in zato terjajo različno ureditev kratkotrajnega najema. Posledica tega poziva je sprejetje navedene uredbe.

Iz analize Examining the Impact of Short-term Rentals of Residential Properties on Housing: A Review of European Policies with Implications for Slovenia je glede možnosti oziroma ukrepov urejanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem med drugim navedeno:

- Kratkoročni najemi so široko urejeni v državah članicah EU, pa tudi v Združenem kraljestvu, ZDA, Avstraliji, Kanadi in vse bolj tudi drugod po svetu (na primer na Japonskem, v Maleziji, Singapurju, Koreji, Čilu, Kolumbiji in tako dalje). Zakonodaja je uvedena z namenom a) nadzora obsega kratkoročnih najemov (na primer registracija, omejitev števila nočitev, ko je mogoče stanovanje oddajati kratkoročno) ter b) omogočanja zbiranja podatkov s spletnih platform, na katerih so objavljeni oglasi za kratkoročne najeme.

- Medtem ko je ureditev kratkoročnih najemov (STR) glede na njihovo dejavnost na spletnih platformah v EU zahtevna, je ureditev njihove dejavnosti v okviru turističnih storitev lažje izvedljiva. Po vsej Evropi so vzpostavljeni ukrepi, ki: a) urejajo obseg kratkoročnih najemov (STR), vključno s shemami dovoljenj in zahtevami za registracijo, b) uvajajo zahteve glede varnosti in minimalnih standardov, c) nadzorujejo geografsko razporeditev STR znotraj meja mest ali regij, č) razvrščajo STR v določene kategorije, na primer posamezni gostitelji ali profesionalne korporativne oblike, in d) urejajo platforme s posebnimi predpisi in zahtevami (na primer deljenje podatkov).

- Kratkoročni najemi (STR) spadajo predvsem na področje a) Direktive o e-trgovanju 2000/31/EC kot storitve informacijske družbe, vendar le v okviru njihovih spletnih dejavnosti (na primer, ko delujejo kot nevtralne platforme za povezovanje gostiteljev in gostov). Kratkoročni najemi kot nudenje turističnih nastanitvenih storitev pa spadajo pod b) Direktivo o storitvah, ki omogoča omejitve pri izvajanju storitev po vsej EU zaradi javnega interesa. V primeru Cali Apartments je Sodišče Evropske unije (SEU) odločilo, da so omejitve upravičene v skladu z direktivo, saj doseganje cilja zagotavljanja dostopnih stanovanj za prebivalce spada v opredeljen javni interes.

- 11. aprila 2024 je EU sprejela uredbo, ki se osredotoča na zbiranje in izmenjavo podatkov v zvezi s storitvami kratkoročnih nastanitev. Ta uredba spreminja Uredbo (EU) 2018/1724, znano kot enotni digitalni portal. Pobuda je bila sprožena zaradi zaskrbljenosti lokalnih skupnosti in javnih organov glede vpliva kratkoročnih najemov (STR) na nezakonite gospodarske dejavnosti, zmanjšano dostopnost dolgoročnih najemov ter posledično zviševanje najemnin in cen stanovanj. Namen uredbe je vzpostaviti usklajene zahteve po preglednosti v platformni ekonomiji STR, zlasti v primerih, ko se države članice EU odločijo uvesti takšne zahteve. S tem načinom želi EU zagotoviti zanesljive podatke o dolgoročnem vplivu STR. Evropska komisija je na začetku leta 2024 poročala, da ima 23 držav članic uveden postopek registracije za STR, več držav pa razmišlja o uvedbi podobnih ukrepov.

- V pripravah na Uredbo 2024/1028 in po primeru Cali Apartments je Evropski parlament 21. januarja 2021 izdal resolucijo za ozaveščanje o hitri rasti kratkoročnih počitniških najemov in njihovem vplivu na zmanjševanje stanovanj na trgu ter dvig cen, kar povzroča negativne učinke na kakovost bivanja v urbanih in turističnih središčih. Parlament je pozval Komisijo, naj Direktivo o storitvah interpretira v skladu z razsodbo Sodišča EU v primeru Cali (C-390/18, zgoraj), ki opredeljuje dostopnost stanovanj in pomanjkanje najemnih stanovanj kot »prevladujoč razlog v javnem interesu«. Zato je predlagal široko diskrecijsko pravico za nacionalne in lokalne oblasti pri določanju sorazmernih pravil za gostinske storitve, vključno z obvezno registracijo, omejevanjem dovoljenj in posebnimi prostorskimi politikami, omejevanjem obdobja, z namenom izogibanja »turistifikaciji«, izpraznjevanju mestnih središč in zmanjševanju kakovosti življenja prebivalcev.

- V različnih država in mestih so uveljavljeni naslednji ukrepi na področju kratkotrajnih najemov:
    - Omejitve glede števila nočitev (skupno in/ali zaporedno), ko je mogoče nepremičnino oddajati kot kratkoročni najem (STR), pri čemer se upošteva, ali je nepremičnina primarno ali sekundarno prebivališče. Več pravil se uvaja glede oddajanja primarnih in sekundarnih bivališč kot STR, pri čemer imajo primarna prebivališča več svobode (na

primer v Amsterdamu sekundarnega prebivališča ne sme uporabljati nihče razen lastnika, v Parizu pa so za sekundarna prebivališča predpisane strožje zahteve).
    - Načelo »en gostitelj, en dom«, ki omejuje število razpoložljivih STR (na primer Irska).
    - Turistični in/ali dohodninski davek na prihodke, ustvarjene s STR, za zmanjšanje utaje davkov in sive ekonomije. Davke pogosto zbira in pošilja Airbnb.
    - Zahteva za registracijo, vključno z obveznostjo navedbe registracijske številke v vseh oglasih.
    - Zahteva po pridobitvi gradbenega dovoljenja ali licence za spremembo namembnosti nepremičnine iz stanovanjske v komercialno ali poslovno rabo. Ta dovoljenja so običajno vezana na lokalne prostorske organe, ki lahko omejijo število izdanih dovoljenj, še posebej na območjih z veliko povpraševanja po stanovanjih.
    - Zahteva, da gostitelj živi v nepremičnini med obdobjem najema, kar v bistvu prepoveduje polno oddajanje celotne nepremičnine.
    - Zahteva, da platforme delijo podatke o dejavnosti STR.
    - Regije in večja mesta prav tako urejajo prisotnost STR znotraj svojih meja, da bi omejili preveliko prisotnost v določenih soseskah, tako da zavračajo izdajo novih licenc v primeru zaskrbljenosti zaradi preobremenjenosti.

Analiza Examining the Impact of Short-term Rentals of Residential Properties on Housing: A Review of European Policies with Implications for Slovenia glede pravnih in dejanskih učinkov ukrepov na področju kratkotrajnega najema ugotavlja naslednje:

- Prepoved kratkotrajnega najema ne zdrži pravne presoje:
    - Berlinski Zakon o prepovedi nepravilne rabe nepremičnin (Zweckentfremdungsverbotsgesetz – ZwVbG) iz leta 2014 je uvedel popolno prepoved STR oglasov, ki so bili aktivni po začetku veljavnosti zakona (1. maj 2014). Najstrožja zahteva je bila nato omiljena aprila in avgusta 2018 po sodnih odredbah, zato so STR oglasi trenutno dovoljeni, a so odvisni od registracije in posebnih pogojev glede vrste prebivališča.
    - Podobno je v Amsterdamu najvišje upravno sodišče na Nizozemskem razsodilo, da je popolna prepoved STR nezakonita, pri čemer je potrdilo, da je »popolna prepoved počitniških najemov v določenih soseskah zelo daljnosežen ukrep … To je mogoče le, če obstajajo utemeljeni razlogi, povezani z namenom in obsegom stanovanjskih zakonov. Mestna uprava bi morala najprej preučiti, ali bi lahko dosegla želeni cilj z manj skrajnimi ukrepi.«

- Notranja zakonodaja lahko pooblasti državne, regijske ali lokalne organe, da uredijo obseg STR. Zakonodaja lahko omogoča določeno prilagodljivost glede geografske razporeditve kratkoročnih najemov (STR) znotraj države ali regije, da bi zaščitili stanovanjski trg. To je razvidno iz primerov, kot so Katalonija (Uredba-zakon 3/2023), Škotska, Wales, Nizozemska, Tokio na Japonskem in Grčija:
    - V Grčiji člen 111 Zakona 4446/2016, posodobljen z Zakonom 5073/2023 – Ukrepi za kratkoročne najeme (STR) nepremičnin v okviru delitvene ekonomije, omogoča dodatne geografske omejitve za zaščito stanovanj, in sicer s skupno odločitvijo ministrov za nacionalno gospodarstvo in finance ter za razvoj in turizem. Dodatne omejitve so opredeljene kot: a) največ dve nepremičnini na davčno identifikacijsko številko upravitelja nepremičnine se lahko oddajata za kratkoročni najem; b) oddaja vsake nepremičnine ne sme presegati 90 dni na koledarsko leto, na otokih z manj kot 10.000 prebivalci pa najem ne sme presegati 60 dni na leto. Ta omejitev se lahko preseže, če skupni prihodek najemodajalca ali podnajemodajalca iz vseh nepremičnin ne presega 12.000 evrov v davčnem letu.

- Na Škotskem je škotska vlada 19. januarja 2022 sprejela Odlok o kratkoročnem najemu (Licenciranje kratkoročnih najemov) v okviru Zakona o civilni upravi (Škotska) iz leta 1982, ki je uvedel licenčni sistem za STR od 1. oktobra 2022. Na voljo so štiri vrste licenc: sekundarni najem, najem doma, deljenje doma ter najem in deljenje doma. Od 4. marca 2024 je pristojni svet Highlands označil območji Badenoch in Strathspey kot območji nadzora kratkoročnega najema, ki zahtevata posebno dovoljenje, preden se stanovanje, v katerem lastnik ne prebiva, odda kot STR.
- V Španiji je katalonska vlada sprejela Uredbo-zakon 3/2023 (trenutno v veljavi) kot odgovor na potrebe ureditve rastočega trga turističnih stanovanj, pri čemer poudarja potrebo po nujnih ukrepih »za preprečitev povečanja spremembe namembnosti iz stalnih stanovanj v stanovanja za turistično uporabo, vsaj na območjih, na katerih je dostop do stanovanj že otežen in na katerih prekomerna koncentracija stanovanj za turistično uporabo pomeni, da ni upoštevano načelo trajnostnega urbanega razvoja, zapisano v urbanistični zakonodaji«. Mestni sveti nekaterih katalonskih občin bodo morali spremeniti urbanistično načrtovanje, da bodo izrecno dovolili združljivost turistične in stanovanjske rabe stanovanj, ob predhodnem dokazu, da imajo dovolj zemljišč za stanovanja, namenjena stalnemu prebivališču prebivalcev.

- Čeprav je potrebnih več longitudinalnih kvantitativnih študij z več deležniki o vplivu STR ureditve, so za zdaj učinki uvedbe omejitev dni in drugih ukrepov prinesli nekatere pozitivne rezultate:
  - Študije: Chen in sodelavci so ugotovili, da je uvedba omejitev števila nepremičnin, ki jih gostitelj lahko upravlja v mestu, zmanjšala najemnine na trgu dolgoročnih najemov in vrednosti nepremičnin za prodajo za približno 3 odstotke, pri čemer ni vplivala na razmerje med ceno in najemnino. Koster in sodelavci so proučevali učinek Home Sharing Ordinances (HSO) v 18 od 88 mest v okrožju Los Angeles kot ukrep za omejitev STR. Ugotovili so, da so uredbe zmanjšale število STR oglasov za 50 odstotkov, cene stanovanj za 2 odstotka in najemnine za prav tako 2 odstotka. Študija primera HSO v Santa Monici v Kaliforniji dve leti po začetku veljavnosti leta 2015 kaže, da se je število oglasov zmanjšalo za 60 odstotkov, a je bil učinek na cene najemnin zanemarljiv. Takšne ugotovitve nakazujejo, da je učinkovitost predpisov odvisna od značilnosti posameznih mest in krajev, zato je v nekaterih državah morda potrebno bolj prilagojeno urejanje.
  - Berlin: Berlinski senat je ocenil, da se je v obdobju 2014–2016 na trg dolgoročnih najemov vrnilo 2500 stanovanj, čeprav so se številke pozneje znova povečale.
  - Barcelona: po navedbah mestne vlade je bilo med julijem 2016 in julijem 2018 zaprtih 2355 STR; sprejeti so bili ukrepi za zaprtje dodatnih 1800 STR; odprtih je bilo 10.635 primerov in naloženih 5503 kazni. Do junija 2018 se je število nezakonitih STR zmanjšalo za 70 odstotkov.
  - Novejša raziskava iz leta 2023 v 16 večjih evropskih mestih je pokazala, da so mesta, ki so uvedla ureditev STR, doživela trajno zmanjšanje števila oglasov za celotna stanovanja v primerjavi s posameznimi sobami ter profesionalnih gostiteljev v primerjavi s posamezniki, čeprav ni bilo pomembnega vpliva na prostorsko koncentracijo kratkoročnih najemov v mestu.
  - Na splošno se predpisi ocenjujejo kot učinkoviti pri zmanjševanju skupnega števila STR oglasov.

Pri tem glede učinkov ukrepov na področju kratkotrajnega oddajanja stanovanj dodajamo, da je iz izsledkov študije »The evolution of Airbnb regulation«, An International Longitudinal Investigation 2008-2020«, von Briel, D. & Dolnicar, S. (2020). (The evolution of Airbnb regulation – An international longitudinal investigation 2008-2020. Annals of Tourism Research, https://doi.org/10.1016/j.annals.2020.102983) razvidno, da za vse vrste mest regulacije Airbnb dolgoročno ne vplivajo na število oglasov. Ti upadejo le začasno kot odziv na globe zaradi nezakonitih

oglasov. Leta 2014 je bilo v New Yorku 72 % oglasov nezakonitih (Streitfeld, 2014). Amsterdam je imel leta 2016 približno 6.000 nezakonitih oglasov na Airbnb (Van Heerde, 2017), Barcelona 6.275 (Lomas, 2016). V Berlinu je čez noč izginilo 40 % Airbnb oglasov (O'Sullivan, 2016), ko so najvišjo kazen zvišali na 600.000 evrov. V San Franciscu so visoki stroški registracije in globe zmanjšali število oglasov z 10.000 na 5.500 (Said, 2018). V New Yorku je število oglasov padlo z 20.000 na 300 kot odziv na globe (Gebicki, 2017). Kljub temu so se oglasi hitro obnovili – v New Yorku jih je bilo v enem mesecu že 36.888 (Dobbins, 2017).

- Prikaz ureditve v treh pravnih sistemih držav članic EU

Republika Avstrija

Posebnega zveznega zakona, ki bi urejal gostinstvo, v Republiki Avstriji ni. Določbe, ki se nanašajo na opravljanje gostinske dejavnosti, so vključene v Obrtni red. Gostinstvo urejajo tudi predpisi na ravni devetih dežel, ki obravnavajo posamezna posebna področja, kot na primer gostinsko ponudbo na prireditvah in podobno, ter druga področja turizma (organiziranost turizma, promocija in tako dalje). Avstrijski hoteli se kategorizirajo po sistemu Hotelstars, tako kot slovenski.

V Avstriji je razlika med najemom sobe in kratkoročnim najemom nepremičnine v komercialne namene. Posamezniki, ki nepremičnino oddajajo kot postransko dejavnost, ne potrebujejo dovoljenja ob izpolnjevanju naslednjih pogojev:

- lastnik ne sme ponujati več kot deset ležišč in
- vse dejavnosti, povezane z najemom, opravljajo posamezniki, ki živijo v gospodinjstvu.

Za komercialno oddajanje nepremičnine v kratkoročni najem sta dve možnosti:

- neregulirana komercialna dejavnost najema in
- regulirana komercialna dejavnost najema.

Neregulirana komercialna dejavnost najema vključuje pogoje, navedene za najem sob, in omogoča dodatno ponujanje zajtrka, a le če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- največ deset ležišč;
- mogoča zaposlitev nedružinskih članov za storitve zajtrka;
- dovoljeni so le zajtrk, lahki obroki ter strežba brezalkoholnih pijač in piva gostom.

V Salzburgu je kratkotrajni najem urejen glede na lokalne prostorske načrte. Po prostorskem načrtu v Salzburgu je prepovedano oddajanje nepremičnin v kratkoročni najem v stavbah, ki imajo več kot pet stanovanj.

Od julija 2024 so na Dunaju bistveno strožja pravila za kratkoročno oddajanje stanovanj v turistične namene. V prihodnje bodo lahko ponudniki nastanitev svoje nepremičnine oglaševali na platformah, kot je Airbnb, največ 90 dni na leto. Kratkoročno oddajanje stanovanj za dlje, kot to je dovoljeno, je mogoče le v izjemnih primerih. Zunaj stanovanjskih con bo mogoče pridobiti začasno dovoljenje, pri čemer bo za izdajo potrebno soglasje vseh lastnikov nepremičnine. Do zdaj so bile omejitve določene le za stanovanjske cone, nova ureditev pa bo veljala tudi za nepremičnine zunaj teh območij. Cilj teh ukrepov je preprečiti trajno zmanjševanje razpoložljivih stanovanj na stanovanjskem trgu. To ni prvi ukrep, s katerim je Dunaj omejil turistični najem stanovanj. Že leta 2018 je bil na območjih, določenih kot stanovanjske cone, turistični najem stanovanj prepovedan. V skladu z gradbenimi predpisi tam komercialna uporaba nepremičnin za kratkoročno nastanitev ni več dovoljena, razen občasnih oddajanj, kot na primer v času lastnikovih počitnic. Če ponudnik oddaja deset ležišč ali več, mora biti registriran kot podjetje in mora pridobiti ustrezno licenco.

Italijanska republika

Od 1. septembra 2024 je v Italiji vzpostavljen poseben portal za pridobitev nacionalne identifikacijske kode (CIN), ki bo obvezna za vse stanovanjske enote, namenjene kratkoročnemu oddajanju (do 30 dni), in za vse druge oblike nastanitvenih obratov. Do 1. januarja 2025 morajo vse nastanitve imeti CIN, ki mora biti vidno označen na nepremičnini in naveden v vseh spletnih oglasih. Poleg tega zakon zahteva upoštevanje varnostnih standardov, kar pomeni obvezno namestitev gasilnih aparatov ter detektorjev plina in ogljikovega monoksida. Lastniki nepremičnin so odgovorni za skladnost z zakonodajo, nespoštovanje pa lahko vodi do strogih kazni, vključno s prepovedjo pridobitve CIN. Zakon tudi določa, da mora biti oddaja nepremičnin v skladu z urbanističnimi in krajinskimi predpisi, pri čemer lahko za objekte v zgodovinskih središčih veljajo dodatne omejitve.

Obenem zakonodaja uvaja prepoved uporabe ključnih sefov (lockbox) za prevzem ključev, kar pomeni, da morajo lastniki ali upravitelji nepremičnin goste sprejeti osebno in jih seznaniti z nastanitvijo. Obvezna je tudi prijava gostov pri lokalnih oblastih, kar vključuje fotografiranje in pošiljanje kopij njihovih osebnih dokumentov. Ti ukrepi so del protiterorističnih varnostnih ukrepov ter prizadevanj za povečanje preglednosti in davčnega nadzora nad kratkoročnim oddajanjem, saj so kratkoročni najemi v številnih zgodovinskih mestih povzročili rast najemnin in izrinjanje lokalnega prebivalstva.

Za nekomercialni kratkoročni najem lahko fizične osebe oddajajo od tri do 12 ležišč, odvisno od regije.

Republika Hrvaška

Od 1. januarja 2025 velja na Hrvaškem nov Zakon o upravljanju in vzdrževanju stavb, po katerem morajo lastniki stanovanj, ki želijo svoje nepremičnine oddajati v kratkoročni najem, pridobiti pisno soglasje dveh tretjin (67 odstotkov) etažnih lastnikov. Dodatni pogoj je, da soglasje obvezno podajo tudi vsi etažni lastniki tistih stanovanj v stavbi, katerih stene, tla ali stropi mejijo na stanovanje, namenjeno kratkoročnemu najemu. Šteje se, da so s takšno uporabo stanovanja samodejno soglašali vsi lastniki posebnih delov stavbe, ki se že uporabljajo za kratkoročni najem. Lastnik stanovanja je dolžan zagotoviti, da se stanovanje ne uporablja za kratkoročni najem brez ustreznega soglasja, predpisanega v prvem odstavku tega člena. Lastnik je odgovoren za morebitne kršitve, tudi če je stanovanje oddal tretji osebi ali osebam. Soglasje se podeli za določen čas, ki ne sme biti krajši od petih let. Soglasje se lahko prekliče pred iztekom petletnega obdobja, če se v dveh letih trikrat ali večkrat kršijo hišni red ali pravice drugih etažnih lastnikov. Preklic soglasja iz petega odstavka tega člena se sprejme z večino glasov etažnih lastnikov. Soglasje in pogoji njegove veljavnosti vežejo tudi vse prihodnje lastnike stanovanja, ki tega pridobijo po njegovi podelitvi. Poleg tega zakon uvaja dvojne rezervne sklade (pričuve) za vse, ki se ukvarjajo s kratkoročnim oddajanjem, saj naj bi pogosto menjavanje gostov povzročalo večjo obremenitev skupnih prostorov in infrastrukture. Kršitve novih pravil bodo kaznovane z denarnimi kaznimi od 2.000 do 10.000 evrov. Cilj zakonodajalcev je uravnoteženje trga nepremičnin, povečanje dostopnosti stanovanj za dolgoročne najemnike in preprečevanje nadaljnjega dviga cen najemnin v mestnih središčih.

Nizozemska (Amsterdam)

Oddajanje celotne nepremičnine je dovoljeno največ 30 dni na leto, z omejitvijo do štirih gostov hkrati. Pogoj za oddajanje dela nepremičnine (sobe) je, da ima lastnik prijavljeno bivališče na tem naslovu, oddajanje je dovoljeno brez časovne omejitve, vendar z omejitvijo do dveh gostov hkrati.

6 PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMELO SPREJETJE ZAKONA

6.1 Presoja administrativnih posledic

a) V postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov

Sprejetje zakona bo administrativno razbremenilo občine, in sicer na področju obratovalnega časa gostinskih obratov, kjer odpravljamo prijavo rednega obratovalnega časa občini.

b) Pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov

Predlog zakona bo pozitivno vplival na razbremenitev podjetij, ki so nosilci gostinske dejavnosti, saj jih razbremenjuje obvezne prijave rednega obratovalnega časa občini.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki

Predlog zakona bo imel pozitivne posledice na prostorski vidik, saj ureja področje oddajanja v kratkotrajni najem v zasebnih hišah in stanovanjih, ki so namenjeni predvsem bivanju, ter nadzor tega področja. Predvsem na področju večstanovanjskih stavb so se stanovanja turistom do zdaj v veliki meri oddajala brez potrebnih soglasij solastnikov, kar je povzročalo nezadovoljstvo sostanovalcev. Kratkotrajni najem zaradi uporabe stanovanj v namene turizma izkrivlja stanovanjsko politiko in povzroča nelojalno konkurenco drugim izvajalcem dejavnosti.

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

Predlog zakona bo imel pozitivne posledice za gospodarstvo, v delu gostinstva, saj izvajalce dejavnosti razbremenjuje nekaterih obveznosti (prijava obratovalnega časa).

Glede na novo ureditev oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem je predviden upad nastanitvenih zmogljivosti in s tem prenočitev v stanovanjih (zasebne sobe, apartmaji in hiše) pri nastanitvah, ki že zdaj niso izpolnjevale vseh zakonskih pogojev za opravljanje te dejavnosti v stanovanjih (na primer obveznost pridobitve soglasja solastnikov v tri- in večstanovanjskih stavbah po SZ-1). Glede na to, da analiza kaže, da so se v povprečju v letu 2023 (od marca 2023 do marca 2024) na platformah Airbnb in Vrbo nepremičnine v Sloveniji oddajale 92 dni, tudi zakonska časovna omejitev (60 ali 150 dni) oziroma pooblastilo občinam (med 30 in 90 dni, med 30 in 150 dni) ne predvideva večjega izpada, sploh upoštevajoč, da se bo lahko določen del teh tako imenovanih zasebnih nastanitev s spremembo namembnosti prekvalificiral iz stanovanja v gostinsko stavbo oziroma njen del.

6.4 Presoja posledic za socialno področje

Predlog zakona ima posledice na socialnem področju, in sicer pozitivne na stanovanjski najemniški trg, saj prispeva k pogojem za večjo dostopnost stanovanj za prebivanje in v tem okviru tudi k večji prilagoditvi opravljanja kratkotrajnega najema v stanovanjih potrebam in zmožnostim občin (tudi v skladu s pristojnostmi občin na stanovanjskem področju v skladu s SZ-1).

Predlog zakona bi lahko imel negativne posledice za del ponudnikov kratkotrajnega najema. Te negativne posledice skušamo omiliti s posebnim režimom za sobodajalce, ki v kratkotrajni najem oddajajo stanovanje v eno- ali dvostanovanjski stavbi, na naslovu, na katerem imajo tudi stalno prebivališče. S tem ohranjamo socialno funkcijo oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v okviru delitvene ekonomije.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja

Predlog zakona udejanja cilje in ukrepe Strategije slovenskega turizma 2022–2028.

6.6 Presoja posledic za druga področja

Predlog zakona bo imel pozitiven vpliv na ugled Slovenije kot turistične destinacije s kakovostno ponudbo.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa

Sprejeti predpis bo izvajalo Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport Republike Slovenije.

6.8. Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona

Ni drugih pomembnih okoliščin v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona.

7 PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA

Datum objave osnutka predpisa Zakona o gostinstvu (EVA: 2024-2180-0015; v nadaljnjem besedilu: predlog zakona): **14. maj 2024**

Datum izteka roka za mnenja in pripombe v postopku posvetovanja z javnostmi: **17. junij 2024**

Število dni v postopku posvetovanja z javnostmi: **35 dni**

Število prejetih mnenj, pripomb in predlogov (v nadaljevanju: mnenja): okoli **450**, nekatera mnenja so bila v istem besedilu podana večkrat.

Mnenja so podale različne javnosti:

- posamezniki (večinoma anonimno);
- posamezniki, ki so sobodajalci po veljavnem Zakonu o gostinstvu (večinoma anonimno);
- posamezne občine (Koper, Kranjska Gora, Ljubljana, Piran) in predstavniki občin oziroma destinacij (SOS, ZMOS, ZOS, Destinacija Zeleni Kras, Razvojna agencija Zgornje Gorenjske);
- nevladne organizacije – posamezna turistična društva (TD Bled, TZ Izola in TZ Portorož), nevladne organizacije s področja ekologije in varstva pred hrupom (Ekologi brez meja, Civilna iniciativa Ljubljana brez Hrupa), stanovanjske problematike (Danes je nov dan, Inštitut za politike prostora, FIABCI Slovenia, Inštitut za študije stanovanj in prostora);
- Mladinski svet Slovenije;
- Statistični Urad Republike Slovenije (SURS);
- Tržni Inšpektorat Republike Slovenije (TIRS);
- predstavniki turističnih kmetij (Združenje turističnih kmetij Slovenije, Kmetijsko gozdarska zbornica Slovenije);
- podjetja (Jasna Chalet Resort, d. o. o., Hipster, d. o. o., Petrol, d. d.), skupina podjetij in samostojnih podjetnikov (Agenija, d. o. o., Andrej Žibert, s. p., Apreski, d. o. o., AP Apartments Alenka Podbevšek, s. p., Digitalni turizem, d. o. o., EKA Turizem, Elizabeta Kejžar, s.p.., Etrips, informacijski sistemi, trženje in svetovanje, d. o. o., FLA, d. o. o., Hiperbola, Matej Mohorič, s. p., Intersplet, d. o. o., Klara Korenč, s. p., LD Turizem Darja Lazar, s. p., Lepa Štorja, d. o. o., Lyon, d. o. o., Microgramm, d. o. o., Miha Mihelič, s. p., Movio, d. o. o., Ontico, d. o. o., OptimaPlus, d. o. o., P&C, d. o. o., Rok Keber, s. p., TGB+1, d. o. o., Polna hiška, marketinško svetovanje, Tjaša Kikelj Beravs, s. p., TOP Line, d. o. o., Oddajanje apartmajev in druge storitve Vid Soklič, s. p., Zelene storitve, d. o. o., ZYMZO host, d. o. o.)) in predstavniki gospodarstva (OZS, Turistično gostinska zbornica Slovenije);
- predstavniki sobodajalcev (Združenje sobodajalcev, Združenje lastnikov nepremičnin (ZLAN), Zavod gostoljubnost slovenskih domov (Zavod GSD), Iniciativa 69. člen Ustave RS).

A. *Mnenja v javni razpravi k določbam predloga zakona glede oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem*

Skoraj vsa mnenja javnosti (približno 95 odstotkov) so se nanašala na **ureditev oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem**, kar je tudi temeljna sprememba, ki jo predlog zakona prinaša. Ta mnenja so si pogosto nasprotovala.

Izpostavljena mnenja, ki na splošno nasprotujejo ureditvi oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem (podali so jih predvsem sobodajalci in druga podjetja, ki delujejo na tem področju), so bila:

- ureditev ne temelji na analizah (analiza trga, ki bi izkazovala posebej izrazito napetost glede najemnin bodisi v posameznih občinah ali na ravni celotne države) utemeljenosti poseganja v pravico do zasebne lastnine in svobodne gospodarske pobude; napovedana je vložitev ustavne presoje in zahtevkov za odškodnino;
- ureditev ne temelji na analizah finančnih in socialnih posledic;
- ureditev posega v že pridobljene pravice brez ustrezne analize trga, gre za nedopusten poseg v prost pretok storitev, predlagatelj ni opredelil, katere okoliščine na celotnem trgu zahtevajo tak poseg;
- s časovno omejitvijo in pogojem predložitve uporabnega dovoljenja za stanovanje se dejavnost dejansko onemogoča;
- zakon prinaša več birokracije;
- onemogočanje kratkotrajnega najema bo ogrozilo socialni položaj sobodajalcev, imelo velike negativne posledice na naš turizem (»šli bodo k sosedom«), gospodarstvo (tudi druga gostinska in druga podjetja bodo imela manj prihodkov) in davčne prihodke;
- nekateri sobodajalci, ki oddajajo v lastnem stanovanju ali hiši, v kateri živijo, opozarjajo, da je dejavnost njihov edini dohodek ali socialni korektiv (upokojenci, mame z bolnimi starši in podobno);
- zakon ne bo imel učinka na stanovanjski trg, ker bodo imeli ljudje stanovanje raje prazno, kot da bi ga oddali v dolgoročni najem, ker v okviru stanovanjske zakonodaje niso zaščiteni kot najemodajalci (na primer škoda, najemnike je težko izseliti);
- določitev dovoljenega števila dni oddajanja v kratkotrajni najem in soglasje občine prinašata negotovost in veliko možnost korupcije na občinski ravni;
- zahteva po uporabnem dovoljenju ali spremembi namembnosti je diskriminatorna ovira za dejavnost;
- zakon uvaja ureditev za vso Slovenijo, čeprav so stanovanjski problemi le v nekaterih občinah;
- zakon onemogoča tudi dejavnost drugim gospodarskim subjektom, ki se posredno ukvarjajo z dejavnostjo (oglaševanje, čiščenje in podobno);
- stanovanjsko problematiko bi morali reševati z ukrepi stanovanjske (ustrezneje urediti odnos med najemnikom in najemodajalcem) in davčne politike (na primer obdavčiti stanovanja, ki so vse leto prazna, nižja obdavčitev za dolgoročno oddajanje, uvedba davka na velike nepremičnine (na primer 120 m^2), uvedba prispevka za stanovanjsko gradnjo, višja obdavčitev kratkotrajnega najema in nižja dolgoročnega, uvedba davka na nepremičnine, državni fond za kritje stroškov neplačevanja najemnin, davčne olajšave za najemodajalce, nova obdavčitev za kratkoročno oddajanje nepremičnin turistom, ki naj bo prihodek občine) in ne z zakonom, ki ureja gostinstvo;
- vloga sobodajalcev v slovenskem turizmu je ključna z vidika gostoljubnosti in butičnosti, njihovi gosti ne bodo prenočevali v hotelih, ampak bodo šli v sosednje destinacije (k nam pa bodo prišli z avtomobilom in ustvarjali gnečo);
- ukrepi so preveč omejujoči, rešitev bi bila že učinkovit nadzor, ki ga zdaj ni;
- sprememba namembnosti stanovanja v gostinski del v stavbi pogosto ni mogoča zaradi občinskih prostorskih načrtov, nekatere občine prostorskih načrtov sploh nimajo;
- veliko stanovanj, ki se oddajajo v kratkotrajni najem, je neprimernih za prebivanje;

- s predpisovanjem obveznega soglasja solastnikov oziroma etažnih lastnikov se lastnike stanovanj postavlja v brezupen položaj (odvisnost od kapric, želja, zamer in drugih trenutnih osebnih nagnjenj vsakokratnih solastnikov oziroma etažnih lastnikov stavbe).

Bistveni vsebinski predlogi s področja ureditve oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem so bili:

- sobodajalec kot fizična oseba naj opravlja dejavnost občasno na primer do šest mesecev in z do 15 ležišči;
- uporabno dovoljenje stanovanja naj ne bo pogoj za opravljanje dejavnosti oziroma naj se zahteva le za novo zgrajene objekte, ne pa za hiše, zgrajene pred letom 1960;
- s pogojem stalnega prebivališča (več takih predlogov) naj se omeji število stanovanj, ki jih lahko oddaja en sobodajalec, oziroma omogoči možnost dodatnega zaslužka posameznikom, ki oddajaj, del svojega stanovanja;
- naj se omeji kratkotrajno oddajanje v večstanovanjskih stavbah (več takih predlogov) zaradi miru stanovalcev;
- naj se prepove kratkotrajno oddajanje gospodarskih družb in samostojnih podjetnikov;
- naj ima vsak možnost oddajanja le enega stanovanjskega objekta;
- dosledno pridobivanje soglasij solastnikov v večstanovanjskih stavbah je dovolj za rešitev problema;
- obstoječim ponudnikom naj se omogoči zakonsko enostavnejša možnost spremembe namembnosti objekta v gostinsko namembnost;
- naj tisti, ki opravlja dejavnost, plačuje dodatno zavarovanje, prispeva več pri skupnih stroških, del sredstev nameni v rezervni sklad, in bo dovolj za rešitev problema;
- zaostrena omejitev na velja le za ponudnike v prihodnosti, ker so sobodajalci pred spremembo pravil vlagali sredstva v dejavnost;
- naj se omogočijo blažji pogoji za oddajanje v stalnem prebivališču (na primer najemodajalec mora pridobiti soglasje treh četrtin etažnih lastnikov sosednjih stanovanj, in ne vseh v stavbi);
- iz zakona naj se izključijo enostanovanjske hiše, gre resnično za delitveno ekonomijo, oseba lahko oddaja največ eno nepremičnino;
- naj se le zaostri nadzor nad uporabnimi dovoljenji in soglasji solastnikov stavb;
- za zagotovitev poštene konkurence med hoteli in kratkoročnimi najemnimi stanovanji bi bilo smiselno uskladiti cene komunalnih storitev (elektrika in voda) za kratkoročne najeme s cenami hotelov;
- naj se podaljša prehodno obdobje za ureditev spremembe namembnosti, če je to mogoče;
- za enostanovanjske stavbe naj se ne zahteva soglasje občine, le priglasitev začetka poslovanja;
- za fizične osebe (sobodajalce) bi morala tudi pri nas veljati milejša pravila, sploh za tiste, ki oddajajo le del svoje nepremičnine;
- naj zakon le omeji oddajanje na največ dve enoti, od katerih je ena stalno prebivališče, in dejavnost pogojuje z vpisom v kataster nepremičnin;
- naj zakon omeji dejavnost na 180 dni, občina pa lahko omejitev po svoji presoji izniči;
- naj se omejitev števila dni podaljša vsaj na tri mesece, za en mesec ne bo nihče zbiral soglasij in vlagal vloge občini;
- turistično oddajanje je treba dovoliti le fizičnim osebam tam, kjer imajo stalno prebivališče, oddajanje pravnih oseb brez spremembe namembnosti ni sprejemljivo;
- naj se za oddajanje stanovanjskih enot, ki so namenjene počitniškemu letovanju v okviru podjetja, ne uporabljajo določbe zakona za oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem;
- naj se odpravi le oddajanje v stanovanjih, ki so v stanovanjskih stavbah z oskrbovanimi stanovanji, poleg tega naj se izrecno odpravi zahteva po pridobivanju soglasij solastnikov dvostanovanjskih oziroma tri- in večstanovanjskih stavb z možnostjo, da ima lahko lastnik oziroma uporabnik drugega posameznega dela v stavbi pravico, da v skladu s predpisi, ki urejajo stvarnopravna in obligacijskopravna razmerja med lastniki dvo- ali večstanovanjskih stavb, zahteva prepoved vznemirjanja, odpravo prepovedane imisije ter druga ravnanja za preprečitev ali odstranitev prekomernih vznemirjanj ali imisij zaradi opravljanja dejavnosti oddajanja v kratkotrajni najem (skupina podjetij in samostojnih podjetnikov);

- nasprotovanje zahtevi po preverjanju in izdajanju soglasij občine;
- naj se za kratkotrajno oddajanje v večstanovanjski stavbi zahteva le soglasje vseh etažnih lastnikov posameznih delov, katerih površine zidov, tal ali stropov mejijo na najemodajalčevo stanovanjsko enoto;
- register nastanitvenih obratov bi moral omogočati avtomatsko povezovanje s podatki glede na določitve dovoljenih dni opravljanja dejavnosti;
- naj dejavnost opravljajo le fizične osebe, ki so v objektu oziroma nepremičnini, ki jo oddajajo, stalno prijavljene, drugo bi morala biti poslovna dejavnost;
- preverjanje soglasij solastnikov večstanovanjskih stavb naj poteka ob vpisu v register nastanitvenih obratov;
- kratkotrajni najem se lahko opravlja do 30 dni ali do največ 150 dni v koledarskem letu, če tako določi občina v svojem aktu pod enakimi pogoji;
- ponudnikom kratkotrajnega najema do 30 dni ni treba pridobiti soglasja občine, izpolnjevati pa morajo vse zakonske pogoje;
- predlog zakona glede soglasij k kratkotrajnemu najemu je nepotrebna dodatna administracija;
- naj se tudi za občinske odločitve postavijo varovalke v razponu od 30 do največ 90 dni v koledarskem letu;
- če občine dovolijo oddajanje stanovanj za več kot 30 dni, morajo ponudniki teh stanovanj v večstanovanjskih stavbah pridobiti stoodstotno soglasje vseh etažnih lastnikov;
- gostinska dejavnost v stanovanjih in delih stanovanj naj bo dovoljena na območjih, kjer je gostinska dejavnost v skladu s prostorskimi ureditvenimi načrti lokalne skupnosti dopustna, na območjih, kjer gostinska dejavnost v skladu s prostorskimi ureditvenimi načrti lokalne skupnosti ni dopustna, se gostinska dejavnost v stanovanjih in delih stanovanj lahko dovoli s posebnim dovoljenjem lokalne skupnosti/občine, nasprotovanje časovnim omejitvam, zahtevi po uporabnem dovoljenju in soglasju etažnih lastnikov večstanovanjske stavbe ter soglasju občine;
- naj se zmanjša število ležišč v večstanovanjskih stavbah s šest na štiri;
- kratkotrajni najem naj oglašujejo le z obvezno objavo identifikacijske številke iz registra;
- povečati je treba varovalke, da občine ne bi so samovoljno sproščale pogojev, zato mora biti analiza sprejemljivih sprememb obvezna ali pa določen odstotek stanovanj, ki so namenjena kratkoročnemu najemu na določenih lokacijah;
- okrepitev dela občinskih inšpekcij s podporo tržnega inšpektorata, zaradi tega naj se v okviru tržne inšpekcije vzpostavi specializirana enota, ki bo občinske inšpekcije lahko podprla;
- omejitev števila dni v letu na največ 60, morda z izjemo do največ 90 dni za določene občine, hkrati pa morajo občine in ministrstvo zagotoviti ustrezen nadzor, število dni naj pomeni kumulativno število dni, ko je nepremičnina kratkoročno oddana za turistične namene;
- naj se občinam omogoči tudi zaostritev pogojev za kratkotrajni najem, ne le omilitev;
- 15 ležišč v enem stanovanju je nesprejemljiv standard;
- večina se strinja, da je treba urediti oziroma omejiti oddajanje v večstanovanjskih stavbah, čeprav je sicer že regulirano, ni pa nadzora nad soglasji;
- nasprotovanje časovnim omejitvam;
- ohranitev časovne omejitve po veljavni zakonodaji (150 dni za sobodajalce), brez omejitev za pravne osebe in samostojne podjetnike;
- uveljavitev dolgega prehodnega obdobja za prilagoditev, spremembo namembnosti;
- soglasje občine naj bo obvezna priloga registracije ponudnika kratkotrajnega najema.

<u>Vpliv mnenj v javni razpravi na rešitve predloga zakona glede oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem</u>:

Na podlagi obravnave mnenj je ministrstvo na področju oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem opravilo ponovno tehtanje. Zaradi raznolikosti in narave mnenj – nasprotujočih si ali tistih, ki nasprotujejo temelju regulacije, o katerem mi mislimo, da je javni interes, smo pri pripravi novega besedila sledili ravnotežju med njimi. Spremembe besedila zakona so bile na podlagi javne razprave naslednje.

- Odpravljena so soglasja občin, in s tem obvezna priložitev uporabnega dovoljenja stanovanja v postopku pridobitve soglasja občine. Upoštevali smo predvsem mnenja občin, da bi soglasja pomenila administrativno breme. Če bolj omejimo dokumente, ki se preverjajo v tem postopku, pa postopek postane nepotreben. S tem ko zakon uporabnega dovoljenja stanovanja ne zahteva kot neke vrste vstopni pogoj, nikakor ne pomeni, da od tega pogoja odstopamo. Uporabna dovoljenja so obvezna v skladu z gradbenimi predpisi in pod njihovimi pogoji.

- Splošna zakonska omejitev števila dni kratkotrajnega oddajanja v posameznem stanovanju se je dvignila s 30 na 60 dni, za eno- ali dvostanovanjske stavbe pa na 150 dni v koledarskem letu. Upoštevali smo opozorila o sorazmernosti zakonske določitve števila dni opravljanja dejavnosti in pogosto izražen dvom, da občine ne bodo izrabile zakonskega pooblastila, da obseg te dejavnosti prilagodijo stanju in učinkom v njihovi občini. Prav to pooblastilo je bistvo te ureditve, saj se zavedamo, da se občine razlikujejo glede stanovanjske problematike in glede razvoja turizma, gospodarstva. Ne nazadnje so prav občine zadnja leta opozarjala na potrebo po večji vlogi občin v ureditvi oddajanja v kratkotrajni najem.

- Ob dvigu dovoljenega števila dni kratkotrajnega oddajanja posameznega stanovanja se je zamejilo pooblastilo občinam, in sicer lahko občina število dni omeji do 30 ali ga dvigne na 180 dni za enostanovanjske in dvostanovanjske hiše ter do 90 dni za tri- in večstanovanjske hiše. Pretehtali smo, da je zaradi vplivov kratkotrajnega oddajanja na okolico (soglasja solastnike) treba omejiti pooblastilo občinam, ko določajo dovoljeno število dni kratkotrajnega oddajanja v tri- in večstanovanjskih stavbah.

- Z zamejitvijo subjektov, ki lahko opravljajo dejavnost v tri- in večstanovanjski stavbi (le sobodajalci kot fizične osebe), se zamejuje komercializacija dejavnosti. Zato zaradi narave občasnosti »sobodajalca« (fizična oseba, ki je vpisana kot sobodajalec v poslovni register), smo omejili obdobje opravljanja dejavnosti na 180 dni (v veljavnem zakonu je omejitev sicer pet mesecev).

- Omejitev glede števila ležišč smo preoblikovali v omejitev števila gostov, ki smo jo vezali na kvadraturo v skladu s standardi kategorizacije in bivanja (en gost na 8 m^2).

- Bolj podrobno smo predpisali postopek pridobivanja soglasij solastnikov tri- in večstanovanjskih stavb. S podrobnejšim postopkom in veljavnostjo soglasja tri leta smo želeli olajšati pridobitev soglasja.

- Za večjo transparentnost kratkotrajnega oddajanja v tri- in večstanovanjskih stavbah smo uvedli obvezno standardizirano nalepko na vratih in objavo začetka opravljanja dejavnosti na oglasni deski.

- Glede splošnih očitkov utemeljenosti ureditve smo pridobili dodatno analizo – tj. Examining the Impact of Short-term Rentals of Residential Properties on Housing: A Review of European Policies with Implications for Slovenia/Analiza o vplivu oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na dostopnost stanovanj za prebivanje, dr. Jenny Kanellopoulou, dr. dr Nikos Ntounis, Manchester Metropolitan University z dodatkom Kako kratkoročni najemi spreminjajo stanovanjski trg: Kvantitativna analiza za Slovenijo in Ljubljano, december 2024. Javni interes in sorazmernost ureditve sta obrazložena v tem gradivu.

Glede na to, da so bili predlogi različnih deležnikov pogosto ravno nasprotni, so bistvena mnenja, ki jih nismo upoštevali glede oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem sledeča:

- zaradi javnega interesa na področju dostopnosti stanovanj za prebivanje nismo upoštevali predlogov, zlasti s strani sobodajalcev (po veljavni zakonodaji so to pravne osebe, samostojni

podjetniki posamezniki in fizične osebe), glede odprave časovnih omejitev oddajanja posameznega stanovanja in glede odprave ali še zmanjšanja deleža zahtevanega soglasja solastnikov stanovanjskih stavb;
- zaradi upoštevanja sorazmernosti ureditve nismo upoštevali predlogov, da bi oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem lahko opravljale le fizične osebe, kjer imajo stalno prebivališče.

B. Mnenja v javni razpravi k določbam zakona glede obratovalnega časa

Drugo področje urejanja, glede katerih smo prejeli mnenja v javni razpravi, je obratovalni čas gostinskih obratov.

Bistveni vsebinski predlogi s področja ureditve obratovalnega časa gostinskih obratov so bili:
- odpiralni čas prehrambnega gostinskega prostora do 2. ure zjutraj je nesprejemljiv; na območjih, kjer so stanovanja, naj se popravi bodisi na 10. uro ali največ polnoč, prav tako naj se prepove uporaba vseh ozvočenj prostorov na prostem;
- predlagamo natančno ureditev rednega in podaljšanega obratovalnega časa v večnamenskih objektih (trgovski centri in tako dalje), definirati je treba, da lahko občina izdaja soglasje na podlagi soglasja večine lastnikov prostorov in obravnava predloge o podaljšanju izključno z vključevanjem vseh lastnikov in ne samo posameznega predlagatelja;
- obratovanje preko časovnih mej obratovalnega časa mora biti vedno vezano na soglasje organa (vsaj občinskega) – nasprotovanje določitvi posameznih dni kot izjeme;
- določanje možnosti trajanja obratovalnega časa do 2. ure zjutraj v splošnem aktu občine onemogoča pravna sredstva zoper posamični akt, zato bi bil lahko s splošnim aktom določen obratovalni čas le do 22. ure;
- časovni razpon rednega obratovalnega časa med 0. in 24. uro naj se nanaša tudi na bencinske servise;
- na stanovanjskem območju redni obratovalni čas ne more biti daljši kot do 22 ure (od 6. do 22. ure);
- odločanje o podaljšanem obratovalnem času bi moralo biti vodeno po enostavnem upravnem postopku s potrditvijo obrazca;
- prenos pristojnosti s TIRS glede nadzora obratovalnega časa ni utemeljen;
- uvedba možnosti preklica soglasja podaljšanega obratovalnega časa na predlog pristojnih organov nadzora, ki so ugotovili najmanj dva ali več prekrškov javnega reda in miru in določil tega zakona, ugotovljenih s pravnomočnimi odločbami;
- podpora odpravi prijave letnega obratovalnega časa in urejanje področja s splošnim aktom občine, predlog, naj občina namesto izdaje soglasja k podaljšanemu obratovalnemu času potrdi vlogo za podaljšanje obratovalnega časa, poseben ugotovitveni postopek po ZUP ne omogoča hitrega reševanja zadev;
- predlog za obrnjeno oziroma enako zakonsko določbo kot doslej, in sicer, da mora biti zakonsko določen obratovalni čas od 6. do 22. ure, občina pa ga lahko podaljša;
- predlog , da bi bil dobro razmisliti o aplikaciji, v katero gostinec prijavi obratovalni čas, vanjo pa so povezani tudi akti lokalnih skupnosti;
- predlog, da je pogoj za izdajo soglasja občine za podaljšani delovni čas tudi gradbeno in uporabno dovoljenje;
- predlog, da se ohrani okvir za določitev rednega obratovalnega časa, kot je bil urejen zdaj, generalni prenos pristojnosti presoje, ali je obratovalni čas lahko daljši od osnovnega razpona od 6. do 22. ure. na občine ni ustrezen.

<u>Vpliv mnenj v javni razpravi na rešitve predloga zakona glede ureditve obratovalnega gostinskih obratov</u>:

Na podlagi obravnave mnenj je ministrstvo na področju obratovalnega časa opravilo ponovno tehtanje. Spremembe besedila zakona so bile na podlagi javne razprave naslednje.

- Odpravljeno je pooblastilo občinam, da določijo časovne meje rednega obratovalnega časa, in določeno (tako kot v veljavnih predpisih), da določijo podzakonski akt glede na merila, ki so v zakonu.
  Glede na mnenja smo ureditev ponovno pretehtali in menili, da je bolj primerno, da meje rednega obratovalnega časa določa pravilnik na ravni države z določeno mero možnosti prilagoditve občin. Časovne meje podaljšanega obratovalnega časa (glede na merila pravilnika) pa ostajajo v domeni splošnega akta občine. Takšna ureditev je bližja veljavni ureditvi, temeljna rešitev glede obratovalnega časa pa ostaja, da je odpravljena prijava rednega obratovalnega časa.

- Upoštevali smo predlog, da je soglasje k podaljšanemu obratovalnemu času možno preklicati v primeru kršitev, in predlog po uporabi obrazcev v postopku pridobitve soglasja k podaljšanemu obratovalnemu času.

- Nadzor nad obratovalnim časom ima Tržni inšpektorat Republike Slovenije (ne več občinske inšpekcije).

C. Mnenja k določbam zakona glede nudenja pitne vode iz javnega omrežja

Tretje področje urejanja, glede katerih smo prejeli mnenja v javni razpravi, je nudenje pitne vode iz javnega vodovodnega omrežja.

Bistveni vsebinski predlogi glede obveznosti nudenja pitne vode iz javnega omrežja:
- predlaga se izvzem iz obveznosti nudenja vode iz javnega vodovodnega omrežja, kadar so cevi nastanitvenega obrata zastarele in je potrebno veliko kloriranje (stari hoteli);
- pozdravljajo določbo, a se čudijo da zanjo ni sankcije;
- predlagajo, da se dopolni druga točka 26. člena, in sicer tako da se posoda, ki ne vsebuje plastike, opredeli s sklicem na uredbo o zmanjšanju vpliva nekaterih plastičnih proizvodov na okolje;
- predlagajo nov 28. člen ki se nanaša na ravnanja z odpadki in preprečevanje nastajanje odpadkov, in sicer uvajajo možnost ločenega zbiranja odpadkov, možnost naročila polovične ali tričetrtinske porcije, da se hrana nudi brez embalaže, in pribora za enkratno uporabo, če jo gost namerava užiti v gostinskem prostoru, menijo, da bi bilo smiselno spodbujati prehrambne obrate tudi k temu, da dodajo na svoj meni vsaj dva trajnostna obroka na primer vegansko, vegetarijansko, lokalno, sezonsko hrano, in da zmanjša količino mesa v obrokih;
- predlagajo, da se zaradi izogibanja neprijetnim situacijam vključi tudi besedilo, da gostinec lahko, če voda iz omrežja ni pitna ponudi gostom druge možnosti.

<u>Vpliv mnenj v javni razpravi na rešitve predloga zakona glede nudenja pitne vode iz javnega vodovodnega omrežja:</u>

Na podlagi obravnave podanih mnenj je ministrstvo opravilo ponovno tehtanje.

8 PODATEK O ZUNANJEM STROKOVNJAKU OZIROMA PRAVNI OSEBI, KI JE SODELOVAL PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA, IN ZNESKU PLAČILA ZA TA NAMEN

Zunanji strokovnjaki niso sodelovali pri pripravi predloga zakona.

V uvodu gradiva, ki vsebuje oceno stanja in razloge za sprejetje predloga zakona ter prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih, so bile upoštevane in v gradivo vključene tudi naslednje analize, ki jih je v okviru priprave tega predloga naročilo pristojno ministrstvo:

- Analiza ponudbe namestitev kratkoročnega najema na platformah Airbnb in Vrbo v Sloveniji, Kneževič Cvelbar, Ljubica, in Vavpotič, Damjan, CPOEF, april 2024,
- Examining the Impact of Short-term Rentals of Residential Properties on Housing: A Review of European Policies with Implications for Slovenia/Analiza o vplivu oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na dostopnost stanovanj za prebivanje, dr. Jenny Kanellopoulou, dr. dr Nikos Ntounis), Manchester Metropolitan University z dodatkom Kako kratkoročni najemi spreminjajo stanovanjski trg: Kvantitativna analiza za Slovenijo in Ljubljano, december 2024.

Javnofinančna sredstva, namenjena za obe navedeni analizi, znašajo skupaj (brez DDV): 34.400,00 evra.

Pri pripravi besedila predloga zakona navedeni zunanji strokovnjaki niso sodelovali.

9 NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES

- Matjaž Han, minister,
- Matevž Frangež, državni sekretar,
- Dejan Židan, državni sekretar,
- Dubravka Kalin, generalna direktorica Direktorata za turizem,
- Sandra Barachini, vodja Sektorja za poslovno okolje v turizmu,
- Tjaša Tajmer, sekretarka, Sektor za poslovno okolje v turizmu,
- Špela Jovanovič Gaberšek, sekretarka, Sektor za poslovno okolje v turizmu.

II BESEDILO ČLENOV

EVA: 2024-2180-0015

ZAKON O GOSTINSTVU

PRVI DEL
SPLOŠNE DOLOČBE

1. poglavje
UVODNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina)

Ta zakon ureja gostinsko dejavnost, določa vrste gostinske dejavnosti in gostinskih obratov, opredeljuje pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti ter ureja register nastanitvenih obratov.

2. člen
(pomen izrazov)

(1) Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, pomenijo:

1. »gostinstvo« je opravljanje gostinske dejavnosti;
2. »gostinska dejavnost« je izvajanje gostinskih storitev;
3. »gostinske storitve« so storitve, določene v drugem in tretjem odstavku 3. člena tega zakona;
4. »gost oziroma gostja« (v nadaljnjem besedilu: gost) je oseba, ki je prejemnik gostinskih storitev;
5. »gostinski obrat« je enota gostinske dejavnosti, ki vključuje celoto gostinskih storitev, ki se nudijo v funkcionalno urejenih, opremljenih in povezanih prostorih;
6. »zunanje površine gostinskega obrata« so zunanje površine, prostori ali območja, ki pripadajo gostinskemu obratu in so na prostem, zunaj notranjih prostorov obrata (na primer terase, vrtovi ali podobne površine);
7. »prehrambni obrat« je vrsta gostinskega obrata, v katerem se opravlja prehrambna dejavnost, kot je opredeljena v drugem odstavku 3. člena tega zakona;
8. »nastanitveni obrat« je vrsta gostinskega obrata, v katerem se opravlja nastanitvena dejavnost, kot je opredeljena v tretjem odstavku 3. člena tega zakona;
9. »izvajalec oziroma izvajalka gostinske dejavnosti« (v nadaljnjem besedilu: izvajalec gostinske dejavnosti) je nosilec gostinske dejavnosti ne glede na vrsto gostinske dejavnosti in vključuje gostinca oziroma gostinko (v nadaljnjem besedilu: gostinec), nosilca oziroma nosilko dopolnilne dejavnosti na kmetiji (v nadaljnjem besedilu: nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji), ponudnika oziroma ponudnico kratkotrajnega najema (v nadaljnjem besedilu: ponudnik kratkotrajnega najema), vključno s sobodajalcem oziroma sobodajalko (v nadaljnjem besedilu: sobodajalec), in upravljavca pristanišča;
10. »izvajalec oziroma izvajalka prehrambne dejavnosti« (v nadaljnjem besedilu: izvajalec prehrambne dejavnosti) je nosilec prehrambne dejavnosti, kot je opredeljena v drugem odstavku 3. člena tega zakona, in vključuje gostinca in nosilca dopolnilne dejavnosti na kmetiji, ki opravljata prehrambno dejavnost;
11. »izvajalec oziroma izvajalka nastanitvene dejavnosti« (v nadaljnjem besedilu: izvajalec nastanitvene dejavnosti) je nosilec nastanitvene dejavnosti, kot je opredeljena v tretjem odstavku 3. člena tega zakona, in vključuje gostinca in nosilca dopolnilne dejavnosti na kmetiji, ki opravljata nastanitveno dejavnost, ter ponudnika kratkotrajnega najema, vključno s sobodajalcem, in upravljavca pristanišča;

12. »ponudnik kratkotrajnega najema« je nosilec oziroma nosilka oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem;
13. »sobodajalec« je ponudnik kratkotrajnega najema, ki je fizična oseba, vpisana v Poslovni register Slovenije (v nadaljnjem besedilu: poslovni register) kot sobodajalec;
14. »nudenje priveza plovil za nastanitev« je opravljanje nastanitvene dejavnosti, kot je opredeljena v tretjem odstavku 3. člena tega zakona, v pristanišču s privezi za nastanitev;
15. »pristanišče s privezi za nastanitev« je turistično pristanišče kot vodni in priobalni prostor, namenjen za vplutje in izplutje plovil, vkrcanje in izkrcanje ter privez plovil, ki plujejo v turistične namene, v skladu z zakonom, ki ureja režim pristanišč, ali v skladu z zakonom, ki ureja plovbo po celinskih vodah, ki omogoča priveze za nastanitev;
16. »spremljajoče storitve« so storitve, ki niso gostinske storitve, se pa običajno ali pogosto nudijo v določenih gostinskih obratih z namenom dopolnjevanja gostinske ponudbe (na primer nudenje žive ali mehanske glasbe ali drugega družabnega programa);
17. »premični gostinski obrat« je gostinski obrat, ki je premične narave in za katerega postavitev se ne uporabljajo gradbena, zaključna gradbena ali inštalacijska dela (stojnica, prikolica, prireditveni šotor, tovornjak s hrano in podobno);
18. »turizem na kmetiji« je opravljanje gostinske dejavnosti v okviru dopolnilne dejavnosti turizem na kmetiji v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijstvo in dopolnilne dejavnosti na kmetiji;
19. »oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem« je opravljanje nastanitvene dejavnosti, kot je opredeljena v tretjem odstavku 3. člena tega zakona, v stanovanju, razen če se v njem opravlja turizem na kmetiji (na primer v enostanovanjski hiši na kmetiji);
20. »stanovanje« je skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota in so v stanovanjski stavbi glede na predpise, ki urejajo razvrščanje objektov;
21. »nastanitveni obrat v stanovanju« je nastanitveni obrat, v katerem se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem;
22. »nastanitvena enota« je del nastanitvenega obrata, ki je namenjen za nastanitev gosta ali skupine gostov in do katerega drugi gostje nastanitvenega obrata nimajo dostopa (na primer soba, suita, apartma, studio, hiša, glamping enota, kampirni prostor, šotor, počitniška prikolica, mobilna hišica, enota izvenstandardne nastanitve, prostor za postavitev bivalnih vozil, prostor za privez, druga nastanitvena enota).

(2) Vrste stanovanjskih stavb, uporabljene v tem zakonu (enostanovanjska stavba, dvostanovanjska stavba, tri- in večstanovanjska stavba ter stanovanjska stavba z oskrbovanimi stanovanji), imajo pomen kot ga določajo predpisi, ki urejajo razvrščanje objektov.

2. poglavje
VRSTE GOSTINSKE DEJAVNOSTI

3. člen
(gostinstvo in gostinske storitve)

(1) Gostinska dejavnost vključuje dejavnost priprave in strežbe jedi in pijač (v nadaljnjem besedilu: prehrambna dejavnost) in dejavnost nastanitve gostov (v nadaljnjem besedilu: nastanitvena dejavnost).

(2) Prehrambna dejavnost obsega nudenje:
- priprave in strežbe jedi, primernih za takojšnje uživanje,
- priprave in strežbe pijač, primernih za takojšnje uživanje, ali
- priprave in dostave jedi oziroma pijač, primernih za takojšnje uživanje.

(3) Nastanitvena dejavnost obsega nudenje storitve nastanitve gosta, ki pomeni nudenje nočitve ali počitka. V določenih vrstah nastanitvenih obratov nastanitvena dejavnost obsega tudi storitve priprave in strežbe jedi in pijač.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek se nudenje storitve nastanitve zaposlenemu ali upokojenemu nekdanjemu zaposlenemu delodajalca, notranjemu upravičencu po internem aktu upravljavca stvarnega premoženja države ali samoupravnih lokalnih skupnosti, sprejetem na podlagi zakona, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljnjem besedilu: notranji upravičenec upravljavca stvarnega premoženja države ali samoupravnih lokalnih skupnosti), ali članu sindikata, skupaj z njegovimi izbranimi osebami, v počitniških enotah delodajalca, upravljavca stvarnega premoženja države ali samoupravnih lokalnih skupnosti ali sindikata, ki so namenjene izključno tej kategoriji oseb in se ne oglašujejo širši javnosti, ne šteje za nastanitveno dejavnost po tem zakonu. Ne glede na prejšnji stavek se za delovanje počitniških enot delodajalca, upravljavca stvarnega premoženja države ali samoupravnih lokalnih skupnosti ali sindikata, namenjenih izključno nastanitvi zaposlenih ali upokojenih nekdanjih zaposlenih delodajalca, notranjih upravičencev upravljavca stvarnega premoženja države ali samoupravnih lokalnih skupnosti ali članov sindikata, skupaj z njihovimi izbranimi osebami, uporabljajo določbe 15. člena in tretjega dela tega zakona in se v okviru teh določb počitniške enote za zaposlene ali upokojene nekdanje zaposlene, notranje upravičence upravljavca stvarnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti oziroma člane sindikata štejejo za posebno vrsto nastanitvenega obrata »počitniške enote za zaposlene«, delodajalec, upravljavec stvarnega premoženja države ali samoupravnih lokalnih skupnosti ali sindikat pa za izvajalca nastanitvene dejavnosti. Počitniške enote za zaposlene se štejejo za nastanitveni obrat tudi za namen obračunavanja in plačila turistične takse po zakonu, ki ureja spodbujanje razvoja turizma, ter za namen prijave in odjave gosta po zakonu, ki ureja prijavo prebivališča.

(5) Ne glede na zakon, ki ureja trgovino, lahko izvajalec gostinske dejavnosti nudi posamezne izdelke, katerih ponudba je v gostinstvu običajna (spominki, turistične publikacije, bomboni in podobno) oziroma ki zaokrožujejo njegovo gostinsko ponudbo (suhomesnati izdelki, ustekleničene pijače in podobno).

DRUGI DEL
POGOJI ZA OPRAVLJANJE GOSTINSKE DEJAVNOSTI

1. poglavje
SPLOŠNI POGOJI ZA GOSTINSKO DEJAVNOST

4. člen
(gostinski obrat)

(1) Gostinska dejavnost se opravlja v gostinskem obratu, razen v primeru dostave oziroma strežbe dostavljenega v primeru nudenja gostinskih storitev iz tretje alineje drugega odstavka prejšnjega člena.

(2) Gostinski obrat se glede na vrsto opravljane gostinske dejavnosti razvršča kot prehrambni ali nastanitveni obrat.

(3) Gostinska dejavnost se v stanovanju opravlja le v okviru in pod pogoji oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v skladu s tem zakonom ali v okviru turizma na kmetiji.

5. člen

(izvajalec gostinske dejavnosti)

(1) Gostinsko dejavnost opravlja gostinec, razen če ta člen določa drugače.

(2) Gostinec je lahko pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki sme opravljati gostinsko dejavnost v skladu s predpisi, ki urejajo ustanovitev in delovanje pravnoorganizacijske oblike pravne osebe ali samostojnega podjetnika posameznika.

(3) Turizem na kmetiji opravlja nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijstvo in dopolnilne dejavnosti na kmetiji.

(4) Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem opravlja ponudnik kratkotrajnega najema. Ponudnik kratkotrajnega najema je lahko pod pogoji 18. člena tega zakona pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki sme opravljati gostinsko dejavnost v skladu s predpisi, ki urejajo ustanovitev in delovanje pravnoorganizacijske oblike pravne osebe oziroma samostojnega podjetnika posameznika. Ponudnik kratkotrajnega najema je lahko tudi sobodajalec.

(5) Sobodajalec lahko opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem do 180 dni v koledarskem letu. Šteje se, da sobodajalec opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, ko je vsaj v enem nastanitvenem obratu v stanovanju, v katerem opravlja dejavnost, v posameznem dnevu nastanjen vsaj en gost, pri čemer se, če dan prihoda posameznega gosta v nastanitveni obrat v stanovanju ni enak dnevu njegovega odhoda, kot dan nastanitve ne šteje dan odhoda.

(6) Nudenje priveza plovil za nastanitev opravlja upravljavec pristanišča.

6. člen
(pogoji za opravljanje gostinske dejavnosti)

(1) Izvajalec gostinske dejavnosti mora pred začetkom opravljanja in ves čas opravljanja gostinske dejavnosti izpolnjevati pogoje glede:

- oskrbe s pitno vodo in sistema zbiranja in odvajanja komunalnih voda, ki zagotavlja higiensko in zdravstveno ustreznost;
- prostorov gostinskega obrata ter njihove opremljenosti z ležišči in drugo opremo v skladu z vrsto gostinskega obrata, s katero posluje in ki se označuje v skladu s prvim odstavkom 7. člena tega zakona, za zagotovitev minimalnih standardov opremljenosti gostinskega obrata;
- vrste, vsebine in obsega gostinskih in spremljajočih storitev v skladu z vrsto gostinskega obrata, s katero posluje in ki se označuje v skladu s prvim odstavkom 7. člena tega zakona, za zagotovitev skladnosti med nudenimi storitvami in minimalnimi standardi opremljenosti prostorov gostinskega obrata.

(2) Pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti iz prejšnjega odstavka predpiše minister, pristojen za gostinstvo (v nadaljnjem besedilu: minister). Ne glede na prejšnji stavek pogoje, ki se nanašajo na turizem na kmetiji, predpiše minister v soglasju z ministrom, pristojnim za kmetijstvo.

7. člen
(označevanje gostinskega obrata)

(1) Gostinski obrat mora imeti na vidnem mestu ob vhodu, ali če vhoda nima, na drugem vidnem mestu označeno:

- firmo ali ime in poslovni naslov izvajalca gostinske dejavnosti, v primeru nosilca dopolnilne dejavnosti na kmetiji pa tudi označbo dopolnilne dejavnosti na kmetiji in naslov kmetije;
- naziv gostinskega obrata;

- vrsto gostinskega obrata;
- oznako kakovostne kategorije nastanitvenega obrata v primeru nastanitvenega obrata, ki se mora kategorizirati v kakovostne kategorije na podlagi tega zakona;
- identifikacijsko številko nastanitvenega obrata iz 15. člena tega zakona;
- morebitno specializacijo v primeru turizma na kmetiji.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se lahko označbe nastanitvenega obrata iz 18. točke drugega odstavka 13. člena tega zakona namestijo v notranjosti nastanitvenega obrata, če je ta v dvostanovanjski oziroma tri- in večstanovanjski stavbi.

8. člen
(obratovalni čas)

(1) Obratovalni čas je čas, v katerem izvajalec gostinske dejavnosti nudi gostinske storitve v gostinskem obratu (v nadaljnjem besedilu: obratuje).

(2) Obratovalni čas gostinskega obrata mora biti objavljen na vidnem mestu ob vhodu v gostinski obrat, ali če obrat nima vhoda, na drugem vidnem mestu v gostinskem obratu.

(3) Obratovalni čas se začne, ko gostje lahko vstopijo v gostinski obrat, če je ta v zaprtem prostoru, oziroma če dostopa ni mogoče zapreti, ko gostinec začne opravljati gostinske storitve. Obratovalni čas se konča, ko gostje ne morejo več vstopati v gostinski obrat, če je ta v zaprtem prostoru, oziroma če dostopa v gostinski obrat ni mogoče zapreti, ko gostinec preneha opravljati gostinske storitve.

(4) Gostje, ki so v gostinskem obratu ob koncu obratovalnega časa, morajo obrat zapustiti najpozneje v 30 minutah. Ne glede na prejšnji stavek, morajo gostje, ki so v gostinskem obratu iz 1., 2. ali 9. točke drugega odstavka 10. člena tega zakona, obrat zapustiti najpozneje v 60 minutah po koncu obratovalnega časa.

9. člen
(cenik gostinskih storitev)

(1) Cene gostinskih storitev morajo biti označene v ceniku, ki omogoča seznanitev z njimi (tabla, list, zaslon in podobno), v vseh prostorih gostinskega obrata, kjer se naročajo gostinske storitve, vključno z zunanjimi površinami gostinskega obrata.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek cen storitev nastanitve ni treba označiti v ceniku nastanitvene enote, če so cene že označene v skladu s prejšnjim odstavkom v prostoru gostinskega obrata, ki je namenjen sprejemu gostov.

(3) Cenik je lahko v elektronski obliki, ki omogoča seznanitev s cenami posredno prek elektronskih naprav, ki jih imajo gostje običajno s seboj (mobilni telefoni, tablice in podobno), če je v prostoru, kjer se naročajo gostinske storitve, dostopen tudi cenik iz prvega odstavka tega člena.

(4) Cenik gostinskih storitev mora poleg cene gostinskih storitev vsebovati tudi:
- pri pripravi oziroma postrežbi pijač: navedbo vrste in količine pijače (razen za napitke, pri katerih se količina meri s porcijo);
- pri pripravi oziroma postrežbi jedi: navedbo vrste, pri nesestavljenih delikatesnih jedeh pa tudi navedbo količine;
- navedbo cene dodatnih storitev, če jih gostinec zaračuna ob pripravi in postrežbi pijač oziroma jedi (postrežnino, pogrinjek in podobno).

2. poglavje
POGOJI ZA PREHRAMBNO DEJAVNOST

1. oddelek
Skupni pogoji za prehrambno dejavnost

10. člen
(prehrambni obrat)

(1) Prehrambna dejavnost se opravlja v prehrambnem obratu.

(2) Vrste prehrambnih obratov so:
1. restavracija,
2. gostilna,
3. okrepčevalnica,
4. kavarna,
5. slaščičarna,
6. bar,
7. obrat za pripravo in dostavo jedi,
8. premični gostinski obrat,
9. izletniška kmetija,
10. vinotoč,
11. osmica.

(3) V prehrambnih obratih iz 9. do 11. točke prejšnjega odstavka se prehrambna dejavnost opravlja pod pogoji za turizem na kmetiji v skladu s 17. členom tega zakona.

11. člen
(obratovalni čas prehrambnih obratov)

(1) Prehrambni obrat obratuje v skladu z objavljenim obratovalnim časom za vse dni v tednu. Obratovati sme le v okviru omejitev rednega obratovalnega časa, določenih v skladu z drugim in tretjim odstavkom tega člena, ter v okviru časovnih mej in pogojev iz soglasja o podaljšanem obratovalnem času iz četrtega odstavka tega člena. Znotraj teh pogojev in časovnih mej, v katerih mora biti tudi objavljen obratovalni čas, lahko gostinski obrat obratovanje prilagaja svojim poslovnim potrebam.

(2) Minister določi omejitve rednega obratovalnega časa prehrambnih obratov, upoštevajoč:
- vrsto prehrambnega obrata in običajne vplive na okolico, ki izhajajo iz njih;
- zunanje površine gostinskega obrata;
- spremljajoče storitve, ki se nudijo v prehrambnem obratu, in običajne vplive na okolico, ki izhajajo iz njih;
- vplive na druge dejavnosti, neposredno povezane s prehrambnim obratom (nastanitvena dejavnost, igralniška dejavnost, bencinski servisi in podobno);
- posebno varstvo lokalnih prebivalcev na območju stanovanj.

(3) Minister v predpisu iz prejšnjega odstavka upoštevajoč merila iz prejšnjega odstavka določi časovni razpon, v okviru katerega lahko občina s splošnim aktom iz utemeljenih razlogov, kot so revitalizacija mestnih jeder, izboljšanje privlačnosti naravnih in kulturnih znamenitosti ali spodbujanje gospodarskega razvoja določenega območja, določi daljši redni obratovalni čas, kot je sicer določen s predpisom iz prejšnjega odstavka.

(4) Izvajalec prehrambne dejavnosti mora za obratovanje izven rednega obratovalnega časa, določenega v skladu z drugim in tretjim odstavkom tega člena (v nadaljnjem besedilu: podaljšani obratovalni čas) pridobiti pisno soglasje občine. Občina o soglasju odloča na podlagi splošnega akta v katerem določi pogoje in časovne meje podaljšanega obratovalnega časa na podlagi meril, ki so podrobneje opredeljena v predpisu iz drugega odstavka tega člena, in ki upoštevajo zlasti:

- značilnosti območja urejanja (na primer namenska raba območja, mestna jedra ali središča, naselja, bližina naravnih, kulturnih in drugih znamenitosti in podobno);
- gospodarski vpliv in razvoj turizma, spodbujanje lokalnega gospodarstva, podpora turističnim dejavnostim in prilagajanje sezonskim potrebam (na primer obratovanje v turistično pomembnih obdobjih);
- družbene in kulturne potrebe lokalne skupnosti (na primer upoštevanje potreb prebivalcev, ki delajo v izmenah ali pozno v noč, ter podpora kulturnim in družabnim dejavnostim v lokalnem okolju;
- dostopnost storitev za prebivalce in obiskovalce (na primer zagotavljanje prehrambnih storitev v primerih, ko ni drugih alternativ (npr. v bližini bolnišnic, prometnih vozlišč, nočnih delovišč);
- značilnosti gostinskega obrata in spremljajočih storitev glede na običajne vplive na okolico, ki izhajajo iz njih (na primer vrsta obrata, vrsta spremljajočih storitve in njihovo trajanje, opremljenost s protihrupno zaščito);
- naravo in posebnosti dogodka z vidika pomena dogodka za lokalno skupnost, njegovo enkratnost ali omejeno ponovljivost ter vpliv na okolico (npr. poroke, jubileji, kulturne ali družabne prireditve, poslovni dogodki);
- druge okoliščine obratovanja (na primer posamično ali obdobno podaljšanje obratovalnega časa, obratovanje v okviru prireditve).

(5) Izvajalec prehrambne dejavnosti vloži vlogo za pridobitev soglasja občine iz prejšnjega odstavka na predpisanem obrazcu, ki ga določi minister s predpisom iz drugega odstavka tega člena. Če za gostinstvo pristojni organ občine ugotovi, da pogoji za soglasje niso izpolnjeni, vlogo deloma ali v celoti zavrne. V primeru delne zavrnitve določi časovne meje soglasja za podaljšani obratovalni čas. Občina soglasje k podaljšanemu obratovalnemu času in druge odločitve v tem postopku izda na predpisanem obrazcu, ki ga določi minister s predpisom iz drugega odstavka tega zakona. Pritožba zoper odločitev pristojnega organa občine iz tega odstavka ne zadrži njene izvršitve.

(6) Občina lahko razveljavi soglasje k podaljšanemu obratovalnemu času prehrambnega obrata, če so pristojni organi s pravnomočnimi odločbami pri izvajalcu prehrambne dejavnosti ugotovili najmanj dve kršitvi javnega reda in miru ali določb tega zakona, ki so posledica obratovanja v podaljšanem obratovalnem času. Pri odločanju o razveljaviti soglasja k podaljšanemu obratovalnemu času občina upošteva težo prekrška, vlogo izvajalca prehrambne dejavnosti pri prekršku ter število in časovni razmik med ugotovljenimi prekrški.

(7) Minister lahko s predpisom iz drugega odstavka tega člena določi do pet dni, ko lahko izvajalec prehrambne dejavnosti obratuje brez soglasja občine izven rednega obratovalnega časa, določenega v skladu z drugim in tretjim odstavkom tega člena, vendar v okviru časovnih mej, določenih s splošnim aktom občine iz četrtega odstavka tega člena. Dan, ki ga minister določi v skladu s tem odstavkom, je lahko:

- praznik ali dneva prost dan v skladu z zakonom, ki ureja praznike in dela proste dneve;
- praznik, ki izhaja iz slovenske tradicije (pustna sobota in torek, martinovanje in podobno);
- dan pred dnevom iz prve in druge alineje tega odstavka;
- dan, ki ga je vlada razglasila za obeležitev jubileja, zgodovinskega dogodka, tradicije ali dosežka.

2. oddelek
Pogoji za prehrambno dejavnost
v premičnem gostinskem obratu

12. člen
(pogoji za premične obrate)

(1) Prehrambna dejavnost v premičnem gostinskem obratu se lahko opravlja začasno v okviru in pod pogoji javnih prireditev (na sejmih, koncertih, festivalih in podobno) med njihovim trajanjem, vendar vsakokrat največ 45 dni.

(2) Izven javnih prireditev se prehrambna dejavnost v premičnem gostinskem obratu lahko opravlja na območjih, ki jih določi občina s splošnim aktom, zaradi pomanjkanja gostinske ponudbe ali določene vrste gostinske ponudbe v skladu z razvojnimi usmeritvami občine. Občina v splošnem aktu iz tega odstavka na podlagi obsega potreb po dodatni gostinski ponudbi in njenega vpliva na življenje lokalnih prebivalcev in razvoj območja določi dovoljeno obdobje v koledarskem letu in dneve znotraj tega obdobja za opravljanje prehrambne dejavnosti v premičnih gostinskih obratih. Občina lahko v splošnem aktu določi, da je za opravljanje prehrambne dejavnosti v premičnem gostinskem obratu potrebno soglasje občine.

3. poglavje
POGOJI ZA NASTANITVENO DEJAVNOST

13. člen
(nastanitveni obrati)

(1) Nastanitvena dejavnost se opravlja v nastanitvenem obratu.

(2) Vrste nastanitvenih obratov so:
1. hotel,
2. motel,
3. penzion,
4. gostišče,
5. apartma,
6. apartmajsko naselje,
7. soba,
8. počitniška hiša,
9. prenočišče,
10. mladinsko prenočišče,
11. glamp,
12. kamp,
13. šotorišče,
14. postajališče za bivalna vozila,
15. planinska koča,
16. drug dom,
17. turistična kmetija z nastanitvijo,
18. nastanitveni obrat v stanovanju,
19. izvenstandardni nastanitveni obrat (nastanitev v zidanici, hiški na drevesu, na kozolcu, v čebelnjaku, igluju, vinskem sodu in podobno),
20. pristanišče s privezi za nastanitev,
21. drug nastanitveni obrat.

(3) V nastanitvenem obratu iz 17. točke prejšnjega odstavka se nastanitvena dejavnost opravlja pod pogoji za turizem na kmetiji v skladu s 17. členom tega zakona.

(4) V nastanitvenem obratu iz 18. točke drugega odstavka tega člena se nastanitvena dejavnost opravlja pod pogoji oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem.

(5) Nastanitveni obrati so sestavljeni iz ene ali več nastanitvenih enot. Vrste in število nastanitvenih enot v posamezni vrsti nastanitvenega obrata predpiše minister v predpisu iz drugega odstavka 6. člena tega zakona.

14. člen
(kategorizacija v kakovostne kategorije)

(1) Nastanitveni obrat, za katerega predpis iz štirinajstega odstavka tega člena določa kategorizacijo, se pred začetkom opravljanja dejavnosti kategorizira glede na vrsto in kakovost opremljenosti in storitev v ustrezne kakovostne kategorije (v nadaljnjem besedilu: kategorizacija). Nastanitveni obrat, ki se kategorizira, mora poslovati z oznako kakovostne kategorije, za katero izpolnjuje merila in standarde, določene glede na vrsto nastanitvenega obrata.

(2) Kakovostne kategorije vrst nastanitvenih obratov, ki se kategorizirajo, razen turistične kmetije z nastanitvijo, se označujejo z zvezdicami: z eno, dvema, tremi ali štirimi, določene vrste nastanitvenih obratov pa tudi s petimi, če tako določa predpis iz štirinajstega odstavka tega člena. Kakovostne kategorije kategorizacije za turistične kmetije z nastanitvijo se označujejo z jabolki: z enim, dvema, tremi, štirimi ali petimi.

(3) Kakovostno kategorijo nastanitvenega obrata s štirimi ali petimi zvezdicami oziroma štirimi ali petimi jabolki določi neodvisni strokovnjak na področju kategorizacije nastanitvenih obratov (v nadaljnjem besedilu: ocenjevalec nastanitvenih obratov) na podlagi meril in standardov za posamezno kakovostno kategorijo glede na vrsto nastanitvenega obrata, ki so določeni v predpisu iz štirinajstega odstavka tega člena (v nadaljnjem besedilu: merila in standardi kakovosti nastanitvenih obratov). Določitev kakovostne kategorije nastanitvenega obrata iz prvega stavka tega odstavka, ki jo opravi oseba, ki ni ocenjevalec nastanitvenih obratov, ali oseba, ki je zaposlena pri izvajalcu ali skupini izvajalca nastanitvene dejavnosti, čigar nastanitev se kategorizira, ni veljavna. Nižje kakovostne kategorije nastanitvenega obrata (ena, dva ali tri zvezdice oziroma jabolka) na podlagi meril in standardov kakovosti določi izvajalec nastanitvene dejavnosti samostojno s samooceno. Izvajalec nastanitvene dejavnosti mora imeti dokazilo o določitvi kakovostne kategorije nastanitvenega obrata, ki je določen v predpisu iz štirinajstega odstavka tega člena.

(4) Ocenjevalec nastanitvenih obratov je fizična oseba, ki:
- ima pridobljeno najmanj višjo stopnjo izobrazbe (šesta raven po Slovenskem ogrodju kvalifikacij in peta raven po Evropskem ogrodju kvalifikacij za vseživljenjsko učenje v skladu z zakonom, ki ureja enotni sistem klasifikacij),
- ima vsaj šest let delovnih izkušenj iz gostinsko-turističnih dejavnosti oziroma kmetijsko-turističnih dejavnosti, in sicer s področij kakovosti, razvoja ali vodenja nastanitvenih obratov, oziroma v izobraževanju s področja gostinsko-turističnih oziroma kmetijsko-turističnih dejavnosti in
- opravi usposabljanje s preizkusom znanja s področja kategorizacije nastanitvenih obratov.

(5) Oseba, ki izpolnjuje vse pogoje iz prejšnjega odstavka, pridobi naziv ocenjevalec nastanitvenih obratov z dnem opravljenega preizkusa znanja s področja kategorizacije nastanitvenih obratov.

(6) Ministrstvo, pristojno za gostinstvo (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), ocenjevalcu nastanitvenih obratov odvzame naziv ocenjevalec nastanitvenih obratov z odločbo, če je ob strokovnem nadzoru nad njegovim delom ugotovljeno očitno in bistveno neupoštevanje meril in standardov kakovosti nastanitvenih obratov pri določitvi kakovostne kategorije nastanitvenega obrata. Strokovni nadzor nad delom ocenjevalca nastanitvenih obratov se uvede na podlagi obvestila tržnega inšpektorata, ki je pri nadzoru nad izvajanjem prvega odstavka tega člena vsaj v dveh primerih ugotovil kršitve, ki so lahko posledica neupoštevanja meril in standardov kakovosti pri določitvi kakovostne kategorije posameznega ocenjevalca nastanitvenih obratov. Strokovni nadzor nad delom ocenjevalca nastanitvenih obratov se lahko uvede tudi na predlog ministrstva ali ministrstva, pristojnega za kmetijstvo. Posameznik, ki mu je odvzet naziv ocenjevalca nastanitvenih obratov, dve leti od odvzema ne more začeti usposabljanja s preizkusom znanja s področja kategorizacije nastanitvenih obratov. Postopek odvzema naziva ocenjevalca po tem členu se izvaja v skladu s predpisi, ki urejajo upravni postopek.

(7) Ministrstvo izvaja usposabljanje s preizkusom znanja s področja kategorizacije nastanitvenih obratov. Ministrstvo z namenom obveščanja javnosti upravlja javni register ocenjevalcev nastanitvenih obratov, ki vsebuje naslednje podatke:

- osebno ime in stalno prebivališče ocenjevalca nastanitvenih obratov, pri čemer je javen le podatek o osebnemu imenu;
- datum pridobitve naziva ocenjevalec nastanitvenih obratov;
- s pisnim soglasjem ocenjevalca nastanitvenih obratov lahko tudi njegove kontaktne podatke (e-naslov, številka telefona).

(8) Pravni osebi javnega ali zasebnega prava, ki deluje na področju razvoja nastanitvene dejavnosti, lahko minister z odločbo na podlagi javnega natečaja za pet let podeli javno pooblastilo za izvajanje naslednjih upravnih nalog iz tega člena:

- presoja izpolnjevanja pogojev iz prve in druge alineje četrtega odstavka tega člena in izvajanje usposabljanja s preizkusom znanja s področja kategorizacije nastanitvenih obratov;
- upravljanje registra ocenjevalcev nastanitvenih obratov;
- izvajanje strokovnega nadzora nad delom ocenjevalcev nastanitvenih obratov in odvzem naziva ocenjevalec nastanitvenih obratov.

(9) Za pridobitev javnega pooblastila iz prejšnjega odstavka mora pravna oseba javnega ali zasebnega prava izpolnjevati naslednje pogoje:

- je vpisana v register pri pristojnem sodišču ali drugem pristojnem organu;
- ni v postopku prenehanja, prisilne poravnave, stečaja, prepovedi delovanja, prenehanja po zakonu, prisilne likvidacije ali izbrisa iz registra;
- na dan oddaje vloge na javni natečaj in vse do podpisa pogodbe nima neplačanih obveznosti v zvezi s plačili davkov, prispevkov za socialno varnost ali drugih dajatev, določenih z zakonom, v vrednosti 50 eurov ali več, in ima na dan oddaje vloge na javni natečaj predložene vse obračune davčnih odtegljajev za dohodke iz delovnega razmerja za obdobje zadnjih dveh let;
- pravna oseba in odgovorna oseba pravne osebe ni bila pravnomočno obsojena zaradi storitve kaznivega dejanja, ki se preganja po uradni dolžnosti;
- ni na seznamu poslovnih subjektov, s katerimi na podlagi predpisov, ki urejajo preprečevanje korupcije, organi javne uprave ne smejo poslovati;
- deluje na področju razvoja gostinske oziroma turistične dejavnosti najmanj dve leti pred vložitvijo vloge za pridobitev javnega pooblastila;
- ima dejavnosti za spodbujanje razvoja nastanitvene dejavnosti opredeljene v svojem ustanovitvenem aktu;
- ima usposobljeno osebje, kar se nanaša na delovne izkušnje s področja upravnih nalog, in opravljen strokovni izpit za vodenje upravnega postopka;

- ima reference s področja razvoja nastanitvene dejavnosti oziroma s področja delovanja nastanitvenih obratov.

(10) Ministrstvo pri izbiri med prijavitelji na javni natečaj za podelitev javnega pooblastila upošteva usposobljenost prijavitelja za izvajanje javnega pooblastila na področju, ki je predmet javnega pooblastila, in v tem okviru:
- izobrazbo in delovne izkušnje oseb, ki bodo izvajale upravne naloge na podlagi podeljenega javnega pooblastila;
- število zaposlenih oseb z opravljenim strokovnim izpitom za vodenje upravnega postopka;
- reference prijavitelja na enakem ali sorodnem področju dela, ki je predmet javnega pooblastila.

(11) Pravna oseba javnega ali zasebnega prava, ki ji je bilo podeljeno javno pooblastilo na podlagi tega člena, mora zagotavljati ločeno računovodsko evidentiranje nalog iz javnega pooblastila.

(12) Minister lahko v soglasju s pravno osebo, ki ji je podeljeno javno pooblastilo iz osmega odstavka tega člena, brez izvedbe javnega natečaja podaljša veljavnost podeljenega javnega pooblastila, če je to nujno za nemoteno izvajanje upravne naloge, ki je predmet javnega pooblastila. Tako podaljšanje je lahko le enkratno in ne more biti daljše od dveh let.

(13) Nosilcu javnega pooblastila se lahko z odločbo ministrstva odvzame javno pooblastilo, če:
- so pri njegovem poslovanju ugotovljene nepravilnosti s pravnomočno odločbo pristojnega organa;
- z javnim pooblastilom dodeljenih upravnih nalog ne izvaja v skladu z zakonom;
- z javnim pooblastilom dodeljenih upravnih nalog tudi po predhodnem opominu ministra ne opravlja pravočasno.

(14) Vrste nastanitvenih obratov, ki se kategorizirajo, kakovostne kategorije po vrsti nastanitvenega obrata, merila in standarde kakovosti nastanitvenih obratov, način in program strokovnega usposabljanja in preizkusa znanja za ocenjevalce nastanitvenih obratov, način vpisa v register ocenjevalcev nastanitvenih obratov, zahteve glede znanja in izkušenj ter mandat izvajalcev strokovnega nadzora nad delom ocenjevalcev nastanitvenih obratov, podrobnejši postopek določitve kakovostne kategorije in samoocene ter obliko oznake kakovostne kategorije predpiše minister v soglasju z ministrom, pristojnim za kmetijstvo.

15. člen
(vpis v register in identifikacijska številka nastanitvenega obrata)

(1) Izvajalec nastanitvene dejavnosti mora pred začetkom opravljanja nastanitvene dejavnosti vpisati nastanitveni obrat v register nastanitvenih obratov, kot je določeno v tretjem delu tega zakona, in pridobiti identifikacijsko številko nastanitvenega obrata, ki edinstveno identificira vsak nastanitveni obrat v registru nastanitvenih obratov.

(2) Nastanitveni obrat mora biti ves čas opravljanja nastanitvene dejavnosti vpisan v register iz prejšnjega odstavka in imeti veljavno identifikacijsko številko nastanitvenega obrata. Šteje se, da identifikacijska številka nastanitvenega obrata ni veljavna, če ima nastanitveni obrat status »začasen preklic identifikacijske številke« v skladu s 24. členom tega zakona ali status »izbrisan« iz 25. člena tega zakona.

16. člen
(obratovalni čas nastanitvenih obratov)

(1) Nastanitveni obrat obratuje v skladu z objavljenim obratovalnim časom za vse dni v tednu. Obratovanje nastanitvenega obrata izvajalec nastanitvene dejavnosti lahko prilagaja svojim poslovnim potrebam.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek nastanitvenemu obratu iz 18. in 19. točke drugega odstavka 13. člena tega zakona obratovalnega časa ni treba objaviti.

4. poglavje
POSEBNI POGOJI ZA TURIZEM NA KMETIJI

17. člen
(turizem na kmetiji)

(1) Nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji mora za opravljanje gostinske dejavnosti v okviru turizma na kmetiji upoštevati pogoje iz predpisov, ki urejajo kmetijstvo in dopolnilne dejavnosti na kmetiji, ter pogoje iz tega zakona in predpisov, sprejetih na njegovi podlagi.

(2) Prehrambna dejavnost v okviru turizma na kmetiji se opravlja v prehrambnih obratih iz 9. do 11. točke drugega odstavka 10. člena tega zakona, nastanitvena dejavnost pa v nastanitvenem obratu iz 17. točke drugega odstavka 13. člena tega zakona.

(3) Nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji, ki opravlja prehrambno dejavnost v okviru turizma na kmetiji, sme v premičnem gostinskem obratu nuditi le jedi in pijače iz domačega okolja in z lokalnega trga.

5. poglavje
POSEBNI POGOJI ZA ODDAJANJE STANOVANJA V KRATKOTRAJNI NAJEM

18. člen
(oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem)

(1) Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem se opravlja v nastanitvenem obratu iz 18. točke drugega odstavka 13. člena tega zakona, ki je v lastnem ali najetem stanovanju ponudnika kratkotrajnega najema. V stanovanju je lahko en nastanitveni obrat.

(2) Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem ni dovoljeno v stanovanju, ki je v stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji.

(3) V posameznem stanovanju je lahko nastanjenih toliko gostov, da enemu gostu pripada najmanj osem kvadratnih metrov uporabne površine nastanitvenega obrata, pri čemer je lahko v stanovanju v eno- ali dvostanovanjski stavbi hkrati nastanjenih največ 15 gostov in v stanovanju v tri- in večstanovanjski stavbi največ osem gostov.

(4) Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v nastanitvenem obratu v stanovanju v eno- ali dvostanovanjski stavbi lahko opravljajo vsi ponudniki kratkotrajnega najema. Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v nastanitvenem obratu v stanovanju, ki je v tri- in večstanovanjski stavbi, lahko opravlja le sobodajalec.

(5) Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem se opravlja s soglasjem lastnika stanovanja. Če ponudnik kratkotrajnega najema ni izključni lastnik stanovanja, v katerem opravlja oddajanje v kratkotrajni najem, mora ves čas oddajanja v kratkotrajni najem imeti pisno soglasje lastnika oziroma vseh solastnikov, pristojni inšpekcijski organ pa ima pravico do vpogleda vanj.

(6) Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem se lahko v posameznem stanovanju v eno- ali dvostanovanjski stavbi opravlja do 150 dni v koledarskem letu, v posameznem stanovanju v tri- in večstanovanjski stavbi pa do 60 dni v koledarskem letu. Šteje se, da se v posameznem stanovanju opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, ko je v nastanitvenem obratu v stanovanju v posameznem dnevu nastanjen vsaj en gost, pri čemer se, če dan prihoda posameznega gosta v nastanitveni obrat v stanovanju ni enak dnevu njegovega odhoda, kot dan nastanitve ne šteje dan odhoda.

(7) Ne glede na prejšnji odstavek lahko občina s splošnim aktom za posamezno območje občine ali celotno občino določi najvišje dovoljeno število dni oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v koledarskem letu glede na stanje na stanovanjskem trgu in potrebe razvoja turizma v občini. Občina lahko v skladu s tem odstavkom določi dovoljeno število dni kratkotrajnega oddajanja stanovanja v eno- ali dvostanovanjski stavbi v razponu med 30 in 180 dni, za kratkotrajno oddajanje stanovanja v tri- in večstanovanjski stavbi pa v razponu med 30 in 90 dni.

(8) Splošni akt občine iz prejšnjega odstavka temelji na:
- namenski rabi prostora na posameznem območju občine, upoštevaje veljavne občinske prostorske akte;
- analizi sprejemljivih sprememb, ki vključuje oceno učinkov sprememb v številu in kakovosti gostov in drugih turističnih obiskovalcev v občini na nadaljnji turistični, gospodarski in splošni razvoj občine in posameznega območja z okoljskega, družbeno-kulturnega in ekonomskega vidika, zlasti na dostopnost stanovanj za prebivanje v občini glede na analizo stanja na stanovanjskem oziroma najemniškem trgu v občini, na zmožnosti komunalne oskrbe prebivalcev, gostov in drugih obiskovalcev in na zmožnosti zagotovitve javne infrastrukture (ceste, parkirišča in podobno).

(9) Ne glede na zahteve zakona, ki ureja lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, po višjem deležu, mora sobodajalec za oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v tri- in večstanovanjski stavbi pridobiti soglasja solastnikov stanovanjske stavbe, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja vseh etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi, tla ali stropi mejijo z njegovim stanovanjem. Za oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v dvostanovanjski stavbi mora ponudnik kratkotrajnega najema pridobiti soglasje vseh solastnikov dvostanovanjske stavbe. Soglasja iz tega odstavka se lahko podajo s podpisovanjem listine ali se zabeležijo v zapisniku zbora lastnikov v skladu z določbami zakona, ki ureja lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, pri čemer se kot datum pridobitve soglasij po tem odstavku šteje datum zbora lastnikov, če so bila soglasja pridobljena na zboru lastnikov, ali datum prvega podpisanega soglasja na podpisni listini. Soglasja iz tega odstavka veljajo tri leta od datuma pridobitve soglasja ne glede na spremembo solastnikov dvostanovanjske oziroma tri- in večstanovanjske stavbe, razen če se spremeni lastništvo stanovanja, za katero je podano soglasje. V primeru spremembe lastništva stanovanja, za katero je pridobljeno soglasje iz tega odstavka, soglasje preneha z dnem spremembe lastništva. Določbe iz prejšnjih dveh stavkov tega odstavka morajo biti vsebovane v zapisniku zbora lastnikov ali v podpisni listini. Pridobljeno soglasje iz tega odstavka ni veljavno oziroma preneha veljati, če je raba stanovanj v dvostanovanjski oziroma tri- ali večstanovanjski stavbi za namen oddajanja v kratkotrajni najem v nasprotju z vsebino pogodbe o medsebojnih razmerjih, kot jo določa zakon, ki ureja lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah. Ponudnik kratkotrajnega najema mora imeti veljavna soglasja iz tega odstavka, pristojni inšpekcijski organ pa ima pravico do vpogleda vanje.

(10) Ponudnik kratkotrajnega najema po pridobitvi soglasij iz prejšnjega odstavka objavi datum začetka oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem na oglasno desko ali na mesto, dostopno vsem solastnikom dvostanovanjske oziroma tri- in večstanovanjske stavbe, na vhodna vrata stanovanja pa

nalepi standardizirano oznako, predpisano s podzakonskim aktom iz drugega odstavka 6. člena tega zakona, na kateri je navedeno, da se v stanovanju opravlja oddajanje v kratkotrajni najem na podlagi soglasij iz prejšnjega odstavka, sobodajalec pa na njej navede tudi datum poteka soglasij solastnikov v skladu s prejšnjim odstavkom. Nalepka mora biti nameščena na vhodu stanovanja ves čas, ko je nastanitveni obrat v stanovanju vpisan v register nastanitvenih obratov in ima veljavno identifikacijsko število.

(11) Nalepka iz prejšnjega odstavka je brezplačno dostopna na podpornih točkah za poslovne subjekte, kot so opredeljene v zakonu, ki ureja poslovni register.

19. člen
(navedba identifikacijske številke nastanitvenega obrata)

Ponudnik kratkotrajnega najema mora pri oglaševanju nastanitvenega obrata v stanovanju in pri sklepanju pogodb za oddajo stanovanja v kratkotrajni najem na daljavo navesti veljavno identifikacijsko številko nastanitvenega obrata, ki se oglašuje oziroma oddaja v kratkotrajni najem. Za sklepanje pogodb na daljavo se šteje sklepanje pogodb z uporabo sredstev za komuniciranje na daljavo (prek spletnih platform, družbenih omrežij, elektronske pošte in drugih digitalnih kanalov), tako da ni potrebna istočasna fizična prisotnost gosta in ponudnika kratkotrajnega najema.

20. člen
(vpis sobodajalca v poslovni register)

(1) Sobodajalec se mora pred začetkom opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem vpisati v poslovni register. O vpisu sobodajalca v poslovni register, spremembah podatkov v tem registru in izbrisu sobodajalca iz poslovnega registra odloča Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (v nadaljnjem besedilu: AJPES). Glede načina in postopka vpisa ter vodenja podatkov o sobodajalcih v poslovnem registru se uporabljajo določbe zakona, ki ureja poslovni register, razen če je s tem zakonom določeno drugače.

(2) V prijavi za vpis v poslovni register sobodajalec navede:
1. predlagani datum vpisa v poslovni register, ki mora biti najmanj tri dni poznejši od datuma vložitve prijave za vpis, in ni poznejši od enega meseca od datuma vložitve prijave za vpis;
2. firmo, ki je sestavljena iz imena in priimka in oznake »sobodajalec«, pri čemer ima lahko dodatne sestavine, ki sobodajalca podrobneje označujejo, a ne smejo biti take, da spravljajo ali utegnejo spraviti v zmoto glede vrste ali obsega poslovanja ali da bi utegnilo priti do zamenjave s firmo ali znakom razlikovanja druge osebe ali bi kršile pravice drugih oseb;
3. skrajšano firmo, ki je sestavljena iz imena in priimka in oznake »sobodajalec«;
4. identifikacijske podatke sobodajalca kot nosilca dejavnosti (ime in priimek, davčna številka, enotna matična številka občana (v nadaljnjem besedilu: EMŠO), naslov stalnega ali začasnega prebivališča, če sobodajalec nima stalnega prebivališča);
5. poslovni naslov (država, ulica in hišna številka, naselje, občina, poštna številka in kraj);
6. naslov varnega elektronskega predala, če ga sobodajalec ima;
7. podatke o delih sobodajalca, če sobodajalec opravlja dejavnost tudi na drugem naslovu, ki ni poslovni naslov (ime dela, poslovni naslov dela)
8. kontaktne podatke: telefonska številka in elektronski naslov, vključno s podatkom, ali sobodajalec dovoljuje javno objavo teh podatkov, ter naslov spletne strani, če jo ta ima.

(3) AJPES ima za namen sestave vloge za vpis sobodajalca v poslovni register ali spremembe podatkov v poslovnem registru na podlagi podatka o davčni številki pravico iz Centralnega registra prebivalstva ali Davčnega registra brezplačno, avtomatično in neposredno pridobiti podatek o imenu in priimku ter naslovu stalnega prebivališča, ali če sobodajalec nima stalnega prebivališča, podatek o začasnem prebivališču ter vse spremembe teh podatkov.

21. člen
(spremembe podatkov in izbris sobodajalca)

(1) Sobodajalec mora vsako spremembo podatkov iz drugega odstavka prejšnjega člena prijaviti AJPES najpozneje v 15 dneh od njenega nastanka. Prenehanje opravljanja dejavnosti mora sobodajalec prijaviti najmanj tri dni pred prenehanjem.

(2) AJPES po uradni dolžnosti izbriše sobodajalca iz poslovnega registra:
1. na podlagi obvestila pristojnega inšpekcijskega organa, da je bila sobodajalcu dve leti zaporedoma izdana začasna prepoved opravljanja dejavnosti na podlagi druge alineje tretjega odstavka 30. člena tega zakona ali da je bila sobodajalcu izdana trajna prepoved opravljanja dejavnosti na podlagi druge alineje tretjega odstavka 30. člena tega zakona;
2. na podlagi obvestila pristojnega matičnega organa, da je sobodajalec umrl;
3. če na podlagi lastnih podatkov ali na podlagi obvestila državnega organa ali osebe z javnimi pooblastili ugotovi, da je pri sobodajalcu kot njegov poslovni naslov vpisan naslov:
   - na katerem ne sprejema uradnih poštnih pošiljk ali je na tem naslovu neznan ali
   - ki ne obstaja;
4. na podlagi obvestila pristojnega organa, da je s pravnomočnim aktom ugotovil, da sobodajalec ne opravlja dejavnosti;
5. na podlagi obvestila pristojnega organa, da je sobodajalcu s pravnomočnim aktom izrekel ukrep izgona tujca iz države.

(3) Če AJPES ugotovi, da obstaja izbrisni razlog iz 3. točke prejšnjega odstavka, izda sklep o obstoju izbrisnega razloga in ga vroči sobodajalcu na naslov stalnega ali začasnega prebivališča, če stalnega prebivališča nima. Zoper ta sklep je dovoljena pritožba na ministrstvo v osmih dneh od dneva vročitve.

(4) AJPES ustavi postopek izbrisa zaradi razloga iz 3. točke drugega odstavka tega člena, če sobodajalec hkrati z vložitvijo pritožbe priglasi ustrezno spremembo poslovnega naslova.

(5) Na podlagi dokončnega sklepa iz tretjega odstavka tega člena ali na podlagi obvestila pristojnega organa iz 1., 2., 4. in 5. točke drugega odstavka tega člena AJPES po uradni dolžnosti izda sklep o izbrisu. Zoper ta sklep je dovoljena pritožba na ministrstvo v osmih dneh od dneva vročitve.

TRETJI DEL
REGISTER NASTANITVENIH OBRATOV

22. člen
(podatki v registru)

(1) Register nastanitvenih obratov (v nadaljnjem besedilu: register) je informatizirana zbirka podatkov o nastanitvenih obratih, ki jo upravlja AJPES. Podatki v registru so javni, razen če je za nekatere podatke v tem zakonu določeno drugače.

(2) V registru se za namen izdaje identifikacijske številke, zagotavljanja javnosti in skladnosti izvajanja nastanitvene dejavnosti s tem zakonom ter izvajanja Uredbe (EU) 2024/1028 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. aprila 2024 o zbiranju in souporabi podatkov v zvezi s storitvami kratkoročnega najema nastanitve ter spremembi Uredbe (EU) 2018/1724 (UL L št. 2024/1028 z dne 29. 4. 2024; v nadaljnjem besedilu: Uredba 2024/1028/EU) vodijo in obdelujejo naslednji podatki za posamezen nastanitveni obrat:
1. identifikacijska številka;

2. naziv nastanitvenega obrata;
3. naslov nastanitvenega obrata (občina, naselje, ulica in hišna številka ter dodatek k hišni številki in številka stanovanja, če obstaja, pošta) v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin;
4. katastrska občina, številka parcele, številke stavbe in dela stavbe, v kateri je nastanitveni obrat, v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin;
5. podatek o dejanski rabi dela stavbe, v kateri je nastanitveni obrat, v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin;
6. uporabna površina dela stavbe v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin;
7. podatki o izvajalcu nastanitvene dejavnosti (matična številka, davčna številka, naziv, sedež in poslovni naslov, pravnoorganizacijska oblika, glavna dejavnost po uredbi, ki ureja standardno klasifikacijo dejavnosti, in kontaktni podatki iz poslovnega registra);
8. naslov varnega ali navadnega elektronskega predala izvajalca nastanitvene dejavnosti;
9. vrsta nastanitvenega obrata;
10. kategorija nastanitvenega obrata, če se kategorizira;
11. podatek o številki in datumu izdaje dovoljenja za turizem na kmetiji v skladu s predpisi, ki urejajo dopolnilno dejavnost na kmetiji, če gre za vrsto nastanitvenega obrata turistična kmetija z nastanitvijo;
12. vrsta in število nastanitvenih enot;
13. število stalnih ležišč;
14. podatki o zmogljivosti nastanitvenega obrata, to je največje število gostov, ki so lahko nastanjeni v obratu;
15. podatki o dostopnosti nastanitvenega obrata invalidom v skladu s predpisi, ki urejajo preprečevanje in odpravljanje diskriminacije na podlagi invalidnosti;
16. kontaktni podatki nastanitvenega obrata, ki obsegajo telefonsko številko, elektronski naslov, vključno s podatkom, ali dovoljuje javno objavo teh podatkov, in naslov spletne strani nastanitvenega obrata, če jo ima;
17. podatki o ponudbi in drugih storitvah nastanitvenega obrata, ki obsegajo podatke, ki jih izvajalec nastanitvene dejavnosti vpiše v register v zvezi z dodatno ponudbo in storitvami, ki jih nudi gostom, če privoli v njihovo objavo;
18. datum vpisa v register;
19. datum vpisa spremembe podatkov v register;
20. podatek o statusu nastanitvenega obrata (aktiven, začasen preklic identifikacijske številke, izbrisan);
21. datum izbrisa iz registra.

(3) V registru se za namen izdaje identifikacijske številke, zagotavljanja skladnosti izvajanja nastanitvene dejavnosti s tem zakonom in zagotavljanja izvajanja Uredbe 2024/1028/EU za posamezen nastanitveni obrat v stanovanju poleg podatkov iz prejšnjega odstavka obdelujejo tudi naslednji podatki:

1. podatek o tem, da ponudnik kratkotrajnega najema izjavlja, da ima soglasje lastnika stanovanja za oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem iz petega odstavka 18. člena tega zakona;
2. podatek o tem, da ponudnik kratkotrajnega najema izjavlja, da ima veljavno soglasje solastnikov stanovanjske stavbe iz devetega odstavka 18. člena tega zakona, če je stanovanje v dvostanovanjski oziroma tri- in večstanovanjski stavbi;
3. datum poteka soglasij solastnikov iz devetega odstavka 18. člena tega zakona, če je stanovanje v dvostanovanjski oziroma tri- in večstanovanjski stavbi;
4. podatek, ali se nastanitvena dejavnost opravlja v stalnem prebivališču sobodajalca, ali začasnem prebivališču sobodajalca, če stalnega prebivališča sobodajalec nima, če je ponudnik kratkotrajnega najema sobodajalec;
5. podatek, ali se oddaja celotno stanovanje ali del stanovanja;

6. podatek o uporabni površini nastanitvenega obrata;
7. podatek o deležu uporabne površine, ki se uporablja kot nastanitveni obrat;
8. podatek o dovoljenem številu dni v tekočem koledarskem letu, v katerih se lahko v skladu s šestim in sedmim odstavkom 18. člena tega zakona oddaja nastanitveni obrat v kratkotrajni najem;
9. število dni opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem s strani sobodajalca v tekočem koledarskem letu glede na drugi stavek petega odstavka 5. člena tega zakona;
10. število dni opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v nastanitvenem obratu v tekočem koledarskem letu glede na drugi stavek v šestem odstavka 18. člena tega zakona;
11. podatek o razliki med 150 dnevi (peti odstavek 5. člena tega zakona) in številom dni iz 9. točke tega odstavka v tekočem koledarskem letu; ter
12. podatek o razliki med številom dni iz 8. točke tega odstavka in številom dni iz 10. točke tega odstavka v tekočem letu.

(4) Podatki iz 5., 6. in 8. točke drugega odstavka tega člena in podatki iz prejšnjega odstavka niso javni. Podatki iz 16. točke drugega odstavka tega člena glede telefonske številke in elektronskega naslova izvajalca nastanitvene dejavnosti niso javni, če izvajalec nastanitvene dejavnosti njihove objave ne dovoljuje.

(5) Inšpekcijski organi, pristojni za nadzor po tem zakonu, imajo neposreden dostop do vseh podatkov registra iz drugega in tretjega odstavka tega člena, vključno s podatki, ki niso javni, za namen zagotavljanja skladnosti izvajanja nastanitvene dejavnosti s tem zakonom.

(6) Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GURS) ima za namen evidentiranja rabe nepremičnin, množičnega vrednotenja nepremičnin in pripisa posplošene vrednosti nepremičnin neposreden dostop do podatkov registra iz 1., 2., 3., 4., 9., 10. in 20. točke drugega odstavka tega člena za vsak nastanitveni obrat, vpisan v register, ki jih lahko vključi v evidenco vrednotenja za potrebe pripisa posplošene vrednosti nepremičnine v skladu z zakonom, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin.

(7) Vsi podatki, ki se v skladu s tem členom vodijo in obdelujejo za posamezen nastanitveni obrat, so izvajalcu nastanitvene dejavnosti in od njega pooblaščeni osebi dostopni v aplikaciji za vnos podatkov v register na spletnem portalu AJPES.

23. člen
(vpis v register)

(1) Izvajalec nastanitvene dejavnosti predlog za vpis nastanitvenega obrata v register (v nadaljnjem besedilu: predlog za vpis v register) vloži v elektronski obliki z uporabo aplikacije za vnos podatkov v register na spletnem portalu AJPES ali osebno na izpostavi AJPES, ki za izvajalca z uporabo aplikacije za vnos podatkov v register na spletnem portalu AJPES vnese podatke v predlog za vpis v register.

(2) Predlog za vpis v register mora vsebovati podatke iz 2. do 4. ter 7. do 16. točke drugega odstavka prejšnjega člena, lahko pa vsebuje tudi podatke iz 17. točke drugega odstavka prejšnjega člena, pri čemer se glede podatkov o izvajalcu nastanitvene dejavnosti iz 7. točke drugega odstavka prejšnjega člena navede le matična številka, drugi podatki o izvajalcu nastanitvene dejavnosti in njihove spremembe se na podlagi povezave registra s poslovnim registrom neposredno pridobivajo iz poslovnega registra. Podatki iz 4., 5. in 6. točke drugega odstavka prejšnjega člena in njihove spremembe se na podlagi povezave registra s katastrom nepremičnin neposredno pridobivajo iz katastra nepremičnin na podlagi podatkov iz 3. in 4. točke drugega odstavka tega člena, pri čemer gre pri podatku iz 4. točke za preverbo teh podatkov, podanih v predlogu za vpis v register.

(3) Če se v register vpisuje nastanitveni obrat v stanovanju, mora predlog za vpis v register vsebovati poleg podatkov iz prejšnjega odstavka tudi podatke iz 1. do 7. točke tretjega odstavka prejšnjega člena. Če dejavnost v nastanitvenem obratu v stanovanju opravlja sobodajalec, se podatek iz 4. točke tretjega odstavka prejšnjega člena generira na podlagi primerjave med podatkom o naslovu nastanitvenega obrata v registru (3. točka drugega odstavka 22. člena tega zakona) in podatkom o naslovu stalnega prebivališča sobodajalca kot izvajalca dejavnosti iz poslovnega registra ali v primeru, da stalnega prebivališča sobodajalec nima, podatkom o naslovu začasnega prebivališča sobodajalca kot izvajalca dejavnosti iz poslovnega registra (4. točka drugega odstavka 20. člena tega zakona), do katerega lahko register neposredno dostopa. Podatek iz 8. točke tretjega odstavka prejšnjega člena se neposredno pridobiva iz aplikacije iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona, če pa iz aplikacije iz tretjega odstavka 26. člena tega zakona izhaja, da je nastanitveni obrat v občini, ki splošnega akta iz sedmega odstavka 18. člena tega zakona ni sprejela, se podatek iz 8. točke tretjega odstavka prejšnjega člena izračuna na podlagi podatkov registra glede na šesti odstavek 18. člena tega zakona. Podatki iz 9. in 10. točke tretjega odstavka prejšnjega člena se pridobivajo iz spletne aplikacije za poročanje podatkov iz knjige gostov, ki je vzpostavljena na podlagi zakona, ki ureja prijavo prebivališča (v nadaljnjem besedilu: sistem e-Turizem), v skladu s četrtim odstavkom 26. člena tega zakona. Podatki iz 11. in 12. točke tretjega odstavka prejšnjega člena se izračunajo v registru po stanju na predpretekli dan, in sicer podatek iz 11. točke na podlagi podatka iz 9. točke tretjega odstavka prejšnjega člena, podatek iz 12. točke pa na podlagi podatkov iz 8. in 10. točke tretjega odstavka prejšnjega člena.

(4) Izvajalec nastanitvene dejavnosti je odgovoren za točnost in popolnost podatkov v registru, ki so v skladu z drugim in tretjim odstavkom tega člena obvezni podatki predloga za vpis v register, in njihovo skladnost z dejanskim stanjem. V primeru sprememb teh podatkov mora izvajalec nastanitvene dejavnosti v 15 dneh od nastanka sprememb vložiti predlog za spremembo podatkov v registru, in sicer na enak način, kot je določeno v prvem odstavku tega člena za predlog za vpis v register.

(5) AJPES izvede vpis v register in izdajo identifikacijske številke na podlagi predloga za vpis v register, ki vsebuje vse obvezne podatke iz drugega in tretjega odstavka tega člena. O vpisu v register AJPES izda obvestilo o vpisu nastanitvenega obrata v register, iz katerega so razvidni podatki, vpisani v register, vključno z dodeljeno identifikacijsko številko nastanitvenega obrata. AJPES obvestilo o vpisu nastanitvenega obrata v register pošlje elektronsko na naslov izvajalca nastanitvene dejavnosti iz 8. točke drugega odstavka prejšnjega člena, če slednjega nima, pa na njegov poslovni naslov. Če se postopek vpisa izvede osebno na izpostavi AJPES, se obvestilo o vpisu v register izvajalcu nastanitvene dejavnosti izroči ob dokončanju izvedbe vpisa.

(6) V registru se vodijo naslednji statusi nastanitvenega obrata:

1. »aktiven« – status dodeljen ob vpisu nastanitvenega obrata v register, ki traja do spremembe statusa nastanitvenega obrata v status iz 2. ali 3. točke tega odstavka;
2. »začasen preklic identifikacijske številke« – status dodeljen v skladu s 24. členom tega zakona;
3. »izbrisan« – status dodeljen v skladu s 25. členom tega zakona.

24. člen
(začasni preklic identifikacijske številke)

(1) AJPES nastanitvenemu obratu dodeli status »začasen preklic identifikacijske številke« in s tem začasno prekliče veljavnost identifikacijske številke nastanitvenega obrata:

1. po uradni dolžnosti, če se podatek o izvajalcu nastanitvene dejavnosti ne vodi zaradi izbrisa iz poslovnega registra;

2. na zahtevo izvajalca nastanitvene dejavnosti;
3. na podlagi obvestila pristojnega inšpekcijskega organa o izdaji pravnomočnega ukrepa o začasni prepovedi opravljanja dejavnosti iz 30. člena tega zakona, razen iz razloga iz druge alineje tretjega odstavka 30. člena tega zakona;
4. po uradni dolžnosti, ko število dni opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v nastanitvenem obratu v tekočem koledarskem letu (10. točka tretjega odstavka 22. člena tega zakona) preseže dovoljeno število dni v koledarskem letu, v katerih se lahko v skladu s šestim in sedmim odstavkom 18. člena tega zakona oddaja nastanitveni obrat v kratkotrajni najem (8. točka tretjega odstavka 22. člena tega zakona).

(2) AJPES v primeru iz 2. točke prejšnjega odstavka izvajalcu nastanitvene dejavnosti izda obvestilo o dodelitvi statusa začasen preklic identifikacijske številke nastanitvenega obrata.

(3) AJPES v primeru iz 3. in 4. točke prvega odstavka tega člena izda sklep o začasnem preklicu veljavnosti identifikacijske številke nastanitvenega obrata in ga vroči izvajalcu nastanitvene dejavnosti. Zoper ta sklep je dovoljena pritožba, ki se pošlje AJPES v osmih dneh od dneva vročitve. O pritožbi odloča ministrstvo. Pritožba ne zadrži izvršitve.

(4) AJPES ustavi postopek iz prvega odstavka tega člena, ki je bil začet iz razloga iz 4. točke prvega odstavka tega člena, in spremeni status nastanitvenega obrata iz statusa »začasen preklic identifikacijske številke« v status »aktiven«, če:

- izvajalec nastanitvene dejavnosti v pritožbenem postopku izkaže, da je razlog iz 4. točke prvega odstavka tega člena posledica očitne napake pri poročanju iz knjige gostov v sistem e-Turizem, od katere je minilo manj kot 60 dni, ter da je napaka odpravljena, AJPES pa po uradni dolžnosti ugotovi, da razlog za začasni preklic identifikacijske številke ne obstaja več, ali
- izvajalec nastanitvene dejavnosti v pritožbenem postopku izkaže, da podatek o dovoljenem številu dni v koledarskem letu, v katerih se lahko v skladu s šestim in sedmim odstavkom 18. člena tega zakona oddaja nastanitveni obrat v kratkotrajni najem, v registru (8. točka tretjega odstavka 22. člena tega zakona) ni pravilen.

(5) AJPES spremeni status nastanitvenega obrata iz statusa »začasen preklic identifikacijske številke« v status »aktiven« in s tem odpravi začasen preklic veljavnosti identifikacijske številke nastanitvenega obrata:

- na zahtevo izvajalca nastanitvene dejavnosti, če je bil status »začasen preklic identifikacijske številke« dodeljen na podlagi 1. ali 2. točke prvega odstavka tega člena;
- na podlagi obvestila pristojnega inšpekcijskega organa o prenehanju začasne prepovedi opravljanja dejavnosti iz 3. točke prvega odstavka tega člena; ter
- z začetkom novega koledarskega leta, če je bil status »začasen preklic identifikacijske številke« dodeljen na podlagi 4. točke prvega odstavka tega člena.

25. člen
(izbris iz registra)

(1) AJPES izbriše nastanitveni obrat iz registra, s čimer mu dodeli status »izbrisan«:

1. na zahtevo izvajalca nastanitvene dejavnosti;
2. po uradni dolžnosti, če ima nastanitveni obrat status »začasen preklic identifikacijske številke« neprekinjeno 12 mesecev;
3. na podlagi obvestila z organa občine, pristojnega za gostinstvo, da izvajalec nastanitvene dejavnosti za nastanitveni obrat ne poroča podatkov v sistem e-Turizem, kot to določa zakon, ki ureja prijavo prebivališča, neprekinjeno najmanj 12 mesecev;

4. po uradni dolžnosti, če se seznani s tem, da izvajalec nastanitvene dejavnosti za nastanitveni obrat ne poroča podatkov v sistem e-Turizem, kot to določa zakon, ki ureja prijavo prebivališča, neprekinjeno najmanj 12 mesecev;
5. na podlagi obvestila pristojnega inšpekcijskega organa o izdaji trajne prepovedi opravljanja dejavnosti iz 30. člena tega zakona v nastanitvenem obratu, razen iz razloga iz druge alineje tretjega odstavka 30. člena tega zakona.

(2) AJPES v primeru iz 1. točke prejšnjega odstavka izvajalcu nastanitvene dejavnosti izda obvestilo o izbrisu nastanitvenega obrata iz registra.

(3) AJPES v primeru iz 2. do 5. točke prvega odstavka tega člena izda sklep o izbrisu nastanitvenega obrata iz registra in ga vroči izvajalcu nastanitvene dejavnosti. Zoper ta sklep je dovoljena pritožba, ki se pošlje AJPES, v osmih dneh od vročitve. O pritožbi odloča ministrstvo. Pritožba ne zadrži izvršitve.

(4) Z izbrisom nastanitvenega obrata iz registra preneha veljati njegova identifikacijska številka, pri čemer se po izbrisu nastanitvenega obrata iz registra ta številka ne sme več dodeliti.

(5) Podatki o nastanitvenem obratu v arhivu so javni še pet let od izbrisa nastanitvenega obrata iz registra, nato pa se izbrišejo. Ne glede na prejšnji stavek se podatki, ki se nanašajo na nastanitvene obrate v stanovanju, izbrišejo iz arhiva v 18 mesecih od izbrisa nastanitvenega obrata iz registra.

26. člen
(povezljivost z drugimi registri in aplikacijami)

(1) AJPES za upravljanje registra v skladu s tem zakonom brezplačno, avtomatično in neposredno pridobiva in obdeluje podatke o izvajalcu nastanitvene dejavnosti iz 7. točke drugega odstavka 22. člena tega zakona iz poslovnega registra.

(2) AJPES za namen sestave vloge za vpis nastanitvenega obrata v register ali za spremembe podatkov v registru iz katastra nepremičnin brezplačno, avtomatično in neposredno pridobi podatke iz 4., 5. in 6. točke drugega odstavka 22. člena tega zakona.

(3) AJPES vzpostavi aplikacijo, ki na podlagi podatkov iz registra omogoča določitev podatka iz 8. točke tretjega odstavka 22. člena tega zakona za vsak nastanitveni obrat, če je posamezna občina sprejela splošni akt iz sedmega odstavka 18. člena tega zakona. Podatek o dovoljenem številu dni opravljanja kratkotrajnega najema v skladu s splošnim aktom občine mora zagotoviti posamezna občina vsaj osem dni pred začetkom uporabe splošnega akta ali njegovih sprememb. Podatki morajo biti sporočeni na način, ki omogoča določitev dovoljenega števila dni za vsak posamezen nastanitveni obrat glede na podatke v registru. AJPES za namen upravljanja registra v skladu s tem zakonom iz aplikacije brezplačno in avtomatično posreduje registru spremembe podatka iz 8. točke tretjega odstavka 22. člena tega zakona.

(4) AJPES na podlagi podatkov v sistemu e-Turizem za namene vodenje registra v skladu s tem zakonom dnevno po stanju za predpretekli dan izračunava podatke iz 9. in 10. točke tretjega odstavka 22. člena tega zakona ter jih brezplačno in avtomatično posreduje registru. Za zagotavljanje podatkov iz tega odstavka AJPES obdeluje naslednje podatke iz sistema e-Turizem:
- zaporedna številka prijave gosta;
- datum odhoda in prihoda gosta;
- matično številko izvajalca nastanitvene dejavnosti in
- identifikacijsko številko nastanitvenega obrata.

27. člen
(javni vpogled)

(1) Javni podatki iz registra so brezplačno dostopni na spletni strani AJPES.

(2) AJPES omogoča iskanje nastanitvenih obratov v registru po kriterijih, na podlagi katerih se prikažejo seznami nastanitvenih obratov, ki ustrezajo izbranim kriterijem, in sicer po: identifikacijski številki, nazivu nastanitvenega obrata, naslovu nastanitvenega obrata, vrsti in kategoriji nastanitvenega obrata ter matični številki, firmi oziroma pravnoorganizacijski obliki izvajalca nastanitvene dejavnosti. Z izborom posameznega nastanitvenega obrata s seznama se prikažejo javni podatki o nastanitvenem obratu.

(3) AJPES omogoča vpogled v zadnje stanje javnih podatkov v registru ali v javne podatke po stanju na določen dan v preteklosti. Javni podatki o nastanitvenih obratih, ki so bili izbrisani iz registra, so prikazani po stanju na dan izbrisa iz registra.

(4) AJPES na spletnem portalu dnevno objavlja vse javne podatke registra po stanju na prejšnji dan.

ČETRTI DEL
DOSTOP OBČIN DO PODATKOV E-TURIZMA

28. člen
(vmesnik)

(1) AJPES zagotavlja podatke iz sistema e-Turizem občinam na podlagi zakona, ki ureja prijavo prebivališča, za namen obračuna in plačila turistične takse, na način, da jih posreduje Skupnosti občin Slovenije (v nadaljnjem besedilu: SOS). Za zbiranje, obdelovanje in posredovanje podatkov posamezni občini za namen obračuna in plačila turistične takse se pri SOS vzpostavi vmesnik.

(2) AJPES podatke iz prejšnjega odstavka zagotavlja SOS v skladu z dogovorom med AJPES in SOS, v katerem podrobneje opredelita način zagotavljanja podatkov.

(3) SOS podatke iz prvega odstavka tega člena zagotavlja posamezni občini na podlagi dogovora med SOS in posamezno občino, v katerem podrobneje opredelita način zagotavljanja podatkov. SOS podatke iz prvega odstavka tega člena hrani pet let.

(4) Financiranje vzpostavitve in vzdrževanja vmesnika iz prvega odstavka tega člena zagotavlja ministrstvo. Ministrstvo zagotavlja tudi financiranje nadgradnje vmesnika, ki je nujna za izvajanje obračuna in plačila turistične takse.

PETI DEL
NADZOR

1. poglavje
INŠPEKCIJSKI ORGANI IN UPRAVNI UKREPI

29. člen
(pristojni inšpekcijski organi)

(1) Nadzor nad izvajanjem tega zakona opravlja tržna inšpekcija, če ta člen ne določa drugače.

(2) Občinska inšpekcija opravlja nadzor nad izvajanjem naslednjih določb tega zakona:

- glede časovne omejitve opravljanja dejavnosti sobodajalca (peti odstavek 5. člena tega zakona);
- glede opravljanja prehrambne dejavnosti v premičnem gostinskem obratu (prvi in drugi odstavek 12. člena tega zakona);
- glede izpolnjevanja pogoja vpisa v register in poslovanja z veljavno identifikacijsko številko nastanitvenega obrata v primeru oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem (15. člen tega zakona);
- glede izpolnjevanja pogojev za oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, razen določb, glede katerih opravlja nadzor stanovanjska inšpekcija v skladu s tretjim odstavkom tega člena (prvi in tretji do sedmi odstavek 18. člena tega zakona);
- glede izpolnjevanja obveznosti navedbe identifikacijske številke nastanitvenega obrata pri oglaševanju in sklepanju pogodb na daljavo (19. člen tega zakona);
- glede točnosti in popolnosti podatkov v registru, ki so obvezni podatki predloga za vpis v register, ter njihove skladnosti z dejanskim stanjem (četrti odstavek 23. člena tega zakona), v primeru nastanitvenih obratov v stanovanju.

(3) Stanovanjska inšpekcija opravlja nadzor nad izvajanjem naslednjih določb tega zakona:

- glede prepovedi opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji (drugi odstavek 18. člena tega zakona);
- glede ugotavljanja obstoja in veljavnosti soglasja solastnikov dvostanovanjskih oziroma tri- in večstanovanjskih stavb (deveti odstavek 18. člena tega zakona);
- glede izpolnjevanja pogoja objave začetka oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem in nalepljene standardizirane oznake na vhodnih vratih stanovanja (deseti odstavek 18. člena tega zakona).

30. člen
(upravni ukrepi)

(1) Inšpektor v okviru svoje pristojnosti nadzora z odločbo odredi ukrep za odpravo nepravilnosti in pomanjkljivosti v določenem roku, če pri nadzoru ugotovi, da:

- gostinski obrat ne izpolnjuje pogojev iz prvega odstavka 6. člena tega zakona;
- gostinski obrat ni označen v skladu s prvim odstavkom 7. člena tega zakona;
- obratovalni čas gostinskega obrata ni objavljen v skladu z drugim odstavkom 8. člena tega zakona;
- cene gostinskih storitev niso označene v skladu s prvim, tretjim ali četrtim odstavkom 9. člena tega zakona;
- nastanitveni obrat, ki se mora kategorizirati, ni kategoriziran ali ni kategoriziran v skladu s 14. členom tega zakona ali ne posluje s kakovostno kategorijo, za katero izpolnjuje merila in standarde glede na vrsto nastanitvenega obrata (prvi odstavek 14. člena tega zakona);
- podatki v registru, ki so v skladu z drugim in tretjim odstavkom 23. člena tega zakona obvezni podatki predloga za vpis v register, niso točni ali ne odražajo dejanskega stanja ali so pomanjkljivi (četrti odstavek 23. člena tega zakona).

(2) Če izvajalec gostinske dejavnosti nepravilnosti ali pomanjkljivosti ne odpravi v roku iz odločbe inšpektorja iz prejšnjega odstavka, lahko inšpektor do odprave nepravilnosti ali pomanjkljivosti z odločbo prepove opravljanje dejavnosti.

(3) Pristojni inšpektor, ne da bi prej določil rok za odpravo nepravilnosti ali pomanjkljivosti, z odločbo začasno ali trajno prepove opravljanje dejavnosti, če pri nadzoru ugotovi, da:

- se v počitniški enoti za zaposlene, ki je namenjena izključno nastanitvi zaposlenih pri delodajalcu ali upokojenih bivših zaposlenih pri delodajalcu, notranjih upravičencev upravljavca stvarnega premoženja države ali samoupravnih lokalnih skupnosti, ali članov sindikata pri sindikatu, kateremu pripadajo, skupaj z njihovimi izbranimi osebami, nudi storitev nastanitve osebam, ki ne sodijo v to kategorijo oseb, ali se taka nastanitev oglašuje širši javnosti (četrti odstavek 3. člena tega zakona);
- sobodajalec oddaja stanovanje v kratkotrajni najem več dni v koledarskem letu, kot je določeno v petem odstavku 5. člena tega zakona;
- se prehrambna dejavnost v premičnem gostinskem obratu opravlja v nasprotju s prvim ali drugim odstavkom 12. člena tega zakona;
- se opravlja nastanitvena dejavnost brez veljavne identifikacijske številke nastanitvenega obrata (prvi ali drugi odstavek 15. člen tega zakona);
- se opravlja nastanitvena dejavnost v stanovanju, ki je v stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji (drugi odstavek 18. člena tega zakona);
- se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem brez soglasja lastnikov stanovanja (peti odstavek 18. člena tega zakona);
- se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem več dni v koledarskem letu, kot je določeno v šestem odstavku 18. člena tega zakona ali v splošnem aktu občine iz sedmega odstavka 18. člena tega zakona;
- se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem brez veljavnega soglasja solastnikov dvostanovanjske oziroma tri- in večstanovanjske stavbe iz devetega odstavka 18. člena tega zakona.

2. poglavje
KAZENSKE DOLOČBE

31. člen
(lažji prekrški)

(1) Z globo od 1.500 do 5.000 eurov se kaznuje izvajalec gostinske dejavnosti, ki je pravna oseba, za prekršek, če:

1. gostinski obrat ne izpolnjuje pogojev iz prvega odstavka 6. člena tega zakona;
2. gostinski obrat ni označen v skladu s prvim odstavkom 7. člena tega zakona;
3. obratovalni čas gostinskega obrata ni objavljen v skladu z drugim odstavkom 8. člena tega zakona;
4. cene gostinskih storitev niso označene v skladu s prvim, tretjim ali četrtim odstavkom 9. člena tega zakona;
5. gostinski obrat ne obratuje v skladu z objavljenim obratovalnim časom (prvi odstavek 11. ali prvi odstavek 16. člena tega zakona);
6. prehrambni obrat obratuje izven rednega obratovalnega časa, določenega v skladu z drugim in tretjim odstavkom 11. člena tega zakona, brez soglasja občine ali v nasprotju z njim (prvi ali četrti odstavek 11. člena tega zakona);
7. objavljen redni obratovalni čas ni v skladu z drugim in tretjim odstavkom 11. člena tega zakona ali soglasjem občine iz četrtega odstavka 11. člena tega zakona (prvi odstavek 11. člena tega zakona);
8. opravlja prehrambno dejavnost v premičnem gostinskem obratu na javni prireditvi več kot 45 dni (prvi odstavek 12. člena tega zakona);
9. opravlja prehrambno dejavnost v premičnem gostinskem obratu na območju, za katero občina v splošnem aktu iz drugega odstavka 12. člena tega zakona ni tako določila, ali v nasprotju z obdobji in dnevi, določenimi v splošnem aktu iz drugega odstavka 12. člena tega zakona, ali brez soglasja občine, če tega določa splošni akt občine iz drugega odstavka 12. člena tega zakona;

10. je v posameznem stanovanju hkrati nastanjenih več gostov, kot je dovoljeno v tretjem odstavku 18. člena tega zakona;
11. ne objavi začetka oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v skladu z desetim odstavkom 18. člena tega zakona ali na vhodna vrata stanovanja ne nalepi standardizirane oznake v skladu z desetim odstavkom 18. člena tega zakona;
12. podatki v registru, ki so v skladu z drugim in tretjim odstavkom 23. člena tega zakona obvezni podatki predloga za vpis v register, niso točni ali ne odražajo dejanskega stanja ali so pomanjkljivi (četrti odstavek 23. člena tega zakona);
13. ni v 15 dneh od nastanka sprememb podatkov, ki so v skladu z drugim in tretjim odstavkom 23. člena tega zakona obvezni podatki predloga za vpis v register, vložil predloga za spremembo podatkov v registru (četrti odstavek 23. člena tega zakona).

(2) Z globo od 1.000 do 2.500 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje izvajalec nastanitvene dejavnosti, ki je samostojni podjetnik posameznik.

(3) Z globo od 400 do 1.200 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje izvajalec gostinske dejavnosti, ki je posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost (nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji, sobodajalec).

(4) Z globo od 400 do 1.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

32. člen
(težji prekrški)

(1) Z globo od 2.000 do 20.000 eurov se kaznuje izvajalec gostinske dejavnosti, ki je pravna oseba, za prekršek, če:

1. opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem več dni v koledarskem letu, kot je določeno v petem odstavku 5. člena tega zakona;
2. nastanitveni obrat, ki se mora kategorizirati, ni kategoriziran ali ni kategoriziran v skladu s 14. členom tega zakona ali ne posluje s kakovostno kategorijo, za katero izpolnjuje merila in standarde kakovosti nastanitvenih obratov (prvi odstavek 14. člena tega zakona);
3. opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju več dni v koledarskem letu, kot je določeno v šestem odstavku 18. člena tega zakona ali v splošnem aktu občine iz sedmega odstavka 18. člena tega zakona;
4. pri oglaševanju nastanitvenega obrata v stanovanju ali pri sklepanju pogodb za oddajo stanovanja v kratkotrajni najem na daljavo ne navede identifikacijske številke nastanitvenega obrata v skladu z 19. členom tega zakona.

(2) Z globo od 1.500 do 6.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje izvajalec nastanitvene dejavnosti, ki je samostojni podjetnik posameznik.

(3) Z globo od 1.000 do 4.500 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje izvajalec gostinske dejavnosti, ki je posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost (nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji, sobodajalec).

(4) Z globo od 1.000 do 4.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

33. člen
(najtežji prekrški)

(1) Z globo od 5.000 do 50.000 eurov se kaznuje izvajalec gostinske dejavnosti, ki je pravna oseba, za prekršek, če:

1. se v počitniški enoti za zaposlene, ki je namenjena izključno nastanitvi zaposlenih pri delodajalcu ali upokojenih bivših zaposlenih pri delodajalcu, notranjih upravičencev upravljavca stvarnega premoženja države ali samoupravnih lokalnih skupnosti, ali članov sindikata pri sindikatu, kateremu pripadajo, skupaj z njihovimi izbranimi osebami, nudi storitev nastanitve osebam, ki ne sodijo v to kategorijo oseb, ali se taka nastanitev oglašuje širši javnosti (četrti odstavek 3. člena tega zakona);
2. nastanitveni obrat ni vpisan v register v skladu s prvim ali drugim odstavkom 15. člena tega zakona ali se opravlja dejavnost brez veljavne identifikacijske številke (drugi odstavek 15. člena tega zakona);
3. se opravlja nastanitvena dejavnost v stanovanju, ki je v stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji (drugi odstavek 18. člena);
4. se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v tri- in večstanovanjskih stavbah, če izvajalec nastanitvene dejavnosti ni sobodajalec (četrti odstavek 18. člena);
5. se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem brez soglasja lastnika stanovanja (peti odstavek 18. člena);
6. se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem brez veljavnega soglasja solastnikov dvostanovanjske oziroma tri- in večstanovanjske stavbe iz devetega odstavka 18. člena tega zakona;
7. se opravlja dejavnost v času prepovedi opravljanja gostinske dejavnosti (30. člen).

(2) Z globo od 3.000 do 20.000 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje izvajalec nastanitvene dejavnosti, ki je samostojni podjetnik posameznik.

(3) Z globo od 2.000 do 12.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje izvajalec gostinske dejavnosti, ki je posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost (nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji, sobodajalec).

(4) Z globo od 2.000 do 8.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

34. člen
(višina globe v hitrem prekrškovnem postopku)

Za prekrške iz tega zakona se sme v hitrem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.

ŠESTI DEL
PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

35. člen
(podzakonski akti)

(1) Minister izda podzakonske predpise iz drugega odstavka 6. člena, drugega odstavka 11. člena in štirinajstega odstavka 14. člena tega zakona v treh mesecih od začetka veljavnosti tega zakona.

(2) Občina uskladi svoje splošne akte z določbami tega zakona ter podzakonskimi predpisi iz prvega odstavka tega člena v treh mesecih od uveljavitve teh podzakonskih predpisov.

36. člen
(nastanitveni obrati, vpisani v register)

(1) Nastanitveni obrati, ki so 1. februarja 2026 vpisani v register na podlagi Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 93/07– uradno prečiščeno besedilo, 26/14 – ZKme-1B in 52/16; v nadaljnjem besedilu: ZGos) in Pravilnika o registru nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 70/16), obdržijo identifikacijsko številko in dopolnijo podatke v registru z vsemi podatki, ki jih vsebuje predlog za vpis v register v skladu z drugim in tretjim odstavkom 23. člena tega zakona.

(2) Rok za dopolnitev podatkov v registru iz prejšnjega odstavka je 30. april 2026.

(3) AJPES nastanitvenim obratom, ki do roka iz prejšnjega odstavka ne dopolnijo podatkov v skladu s prvim in drugim odstavkom tega člena, po uradni dolžnosti dodeli status »začasen preklic identifikacijske številke« in s tem začasno prekliče veljavnost identifikacijske številke nastanitvenega obrata do dopolnitve podatkov v registru v skladu s prvim odstavkom tega člena.

37. člen
(sobodajalci, vpisani v poslovni register)

Sobodajalci, ki so ob začetku uporabe tega zakona vpisani v poslovni register na podlagi ZGos in Pravilnika o registru nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 70/16), ostanejo vpisani v poslovni register.

38. člen
(veljavnost soglasij k podaljšanemu obratovalnemu času)

Soglasja občine k podaljšanemu obratovalnemu času, izdana na podlagi Pravilnika o merilih za določitev obratovalnega časa gostinskih obratov in kmetij, na katerih se opravlja gostinska dejavnost (Uradni list RS, št. 78/99, 107/00, 30/06, 93/07 in 16/21), ki so ob začetku uporabe tega zakona veljavna, prenehajo veljati z začetkom uporabe splošnega akta občine, sprejetega na podlagi četrtega odstavka 11. člena tega zakona, razen če je splošni akt občine ob začetku uporabe tega zakona že usklajen z njegovimi določbami.

39. člen
(prehodno obdobje za kategorizacijo)

(1) Kategorizacija nastanitvenega obrata, ki je ob začetku uporabe tega zakona veljavna glede na določbe ZGos in Pravilnika o kategorizaciji nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 22/18, 5/19 in 182/20), velja do izteka veljavnosti kategorizacije v skladu s Pravilnikom o kategorizaciji nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 22/18, 5/19 in 182/20).

(2) Ne glede na prejšnji odstavek kategorizacija nastanitvenega obrata štiri ali pet zvezdic ali štiri jabolka, ki je ob začetku uporabe tega zakona veljavna glede na določbe ZGos in Pravilnika o kategorizaciji nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 22/18, 5/19 in 182/20), velja še največ dve leti od začetka uporabe tega zakona.

40. člen
(veljavna soglasja solastnikov dvostanovanjskih oziroma tri- in večstanovanjskih stavb)

Soglasja solastnikov dvostanovanjske ali tri- in večstanovanjske stavbe za opravljanje oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem, pridobljena v skladu s Stanovanjskim zakonom (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 in 61/24), ki so veljavna ob začetku uporabe tega zakona, veljajo do 31. decembra 2026 oziroma do treh let od pridobitve soglasja, če je slednje pozneje.

41. člen
(prenehanje veljavnosti in podaljšanje uporabe)

(1) Z dnem začetka veljavnosti tega zakona preneha veljati Zakon o gostinstvu (Uradni list RS, št. 1/95, 40/99, 36/00 – ZPDZC, 101/05, 4/06 – uradno prečiščeno besedilo, 60/07, 93/07– uradno prečiščeno besedilo, 26/14 – ZKme-1B in 52/16), ki pa se še uporablja do začetka uporabe tega zakona, razen 14.a člena, ki se še uporablja do 31. decembra 2026, in 15.b do 15.č člena, ki se še uporabljajo do 31. januarja 2026.

(2) Z dnem začetka veljavnosti tega zakona prenehajo veljati naslednji podzakonski predpisi:
- Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti (Uradni list RS, št. 35/17);
- Pravilnik o kategorizaciji nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 22/18, 5/19 in 182/20);
- Pravilnik o merilih za določitev obratovalnega časa gostinskih obratov in kmetij, na katerih se opravlja gostinska dejavnost (Uradni list RS, št. 78/99, 107/00, 30/06, 93/07 in 16/21);
- Pravilnik o načinu vpisa sobodajalcev v Poslovni register Slovenije (Uradni list RS, št. 112/07);
- Pravilnik o registru nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 70/16).

(3) Podzakonski predpisi iz prve do tretje alineje prejšnjega odstavka se še uporabljajo do začetka uporabe tega zakona, podzakonski predpis iz četrte alineje prejšnjega odstavka do 31. decembra 2026, podzakonski predpis iz pete alineje prejšnjega odstavka pa do 31. januarja 2026.

42. člen
(začetek uporabe)

Ta zakon se začne uporabljati 1. januarja 2026, razen 20. in 21. člena, ki se začneta uporabljati 1. januarja 2027, ter 22. do 27. člena, ki se začnejo uporabljati 1. februarja 2026.

43. člen
(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

Prvi člen navaja vsebino zakona, ki je na splošno urejanje gostinske dejavnosti. Zakon pri tem tudi določa vrste gostinske dejavnosti in gostinskih obratov ter pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti. Zakon prav tako ureja register nastanitvenih obratov.

K 2. členu

V zbirnem členu je naveden pomen izrazov, ki so v zakonu bodisi uporabljeni večkrat in je za njihovo razumevanje potrebna opredelitev bodisi je opredelitev obsežnejša in bi njena umestitev v posamezne člene vodila k slabši preglednosti zakona. Posebej poudarjamo opredelitev izraza »sobodajalec«, ki je po novi ureditvi le fizična oseba. Poudarjamo tudi, da se pomen vrst stanovanjskih stavb, uporabljenih v tem zakonu (enostanovanjska stavba, dvostanovanjska stavba, tri- in večstanovanjska stavba ter stanovanjska stavba z oskrbovanimi stanovanji), določa v skladu s predpisi, ki urejajo razvrščanje objektov.

K 3. členu

Določba vsebuje temeljno delitev gostinske dejavnosti na prehrambno dejavnost kot dejavnost priprave in strežbe jedi in pijač ter nastanitveno dejavnost kot dejavnost nastanitve gostov. Tej členitvi gostinske dejavnosti sledi tudi struktura zakona.

V členu so opisane storitve, ki se nudijo pri prehrambni dejavnosti, in sicer priprava in strežba jedi, primerne za takojšnje uživanje, priprava in strežba pijač, primernih za takojšnje uživanje, ali priprava in dostava jedi in/ali pijač, primernih za takojšnje uživanje. Storitve, ki se nudijo pri opravljanju nastanitvene dejavnosti, so nastanitev gosta, v določenih vrstah gostinskih obratov pa tudi priprava in strežba jedi in pijač. Pri tem nastanitev gosta ne pomeni le nočitve, ampak vsako nastanitev, tudi počitek preko dneva na primer.

Člen tudi določa izjemo, ko se nastanitev gosta ne šteje za nastanitveno oziroma gostinsko dejavnost, in sicer, ko gre za počitniške kapacitete, namenjene le nastanitvi zaposlenih ali upokojenih nekdanjih zaposlenih skupaj s posamezniki, ki so si jih izbrali za skupno letovanje, in ki se ne oglašujejo širši javnosti. Izjema torej velja za počitniške enote delodajalcev ne glede na njihovo pravnoorganizacijsko obliko (gospodarske družbe, javni zavodi in podobno), ki so namenjene zgolj nastanitvi zaposlenih ali upokojenih nekdanjih zaposlenih skupaj z izbranimi osebami; za počitniške enote sindikatov, ki so namenjene zgolj nastanitvi članov sindikata skupaj z njihovimi izbranimi osebami, ter za počitniške enote upravljavca stvarnega premoženja države ali samoupravnih lokalnih skupnosti po zakonu, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, ki so namenjene le notranjim upravičencem po internem aktu upravljavca stvarnega premoženja države ali samoupravnih lokalnih skupnosti, sprejetem na podlagi zakona, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Pri se morajo bistveni element definiranja notranjih upravičencev po omenjenem internem aktu upravljavca stvarnega premoženja države ali samoupravnih lokalnih skupnosti navezovati na zaposlitev ali nekdanjo zaposlitev upokojenca v določenem krogu delodajalcev, da bi se lahko v skladu z namenom te določbe upoštevala navedena izjema (na primer zaposleni in upokojeni delavci organov državne uprave). Ne glede na to, da poslovanje počitniških enot pod navedenimi pogoji ni nastanitvena dejavnost, pa se tudi za take počitniške kapacitete uporabljata 15. člen tega zakona in tretji del tega zakona, v okviru katerih se te počitniške enote za zaposlene štejejo za posebno vrsto nastanitvenega obrata, »počitniške enote za zaposlene«, delodajalec ali sindikat pa za izvajalca nastanitvene dejavnosti; če počitniške enote za zaposlene spadajo v stvarno premoženje države ali samoupravnih lokalnih skupnosti, pa se kot izvajalec nastanitvene dejavnosti v register nastanitvenih obratov vpiše upravljavec stvarnega premoženja države ali samoupravnih lokalnih skupnosti, ki opravlja počitniško dejavnost kot lastno dejavnost v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance. Počitniške enote za zaposlene se štejejo za nastanitveni obrat tudi za namen obračunavanja in plačila turistične takse po zakonu, ki ureja

spodbujanje razvoja turizma, ter za namen prijave in odjave gosta po zakonu, ki ureja prijavo prebivališča. Če se v počitniških enotah za zaposlene opravlja nastanitvena dejavnost (to je nastanjene so druge osebe kot zaposleni ali upokojeni nekdanji zaposleni ali člani sindikata ali notranji upravičenci z njihovimi izbranimi osebami ali se nastanitev oglašuje), se uporabljajo vse določbe tega zakona, kar pomeni tudi, da se mora vpisati v register nastanitvenih obratov z ustrezno vrsto nastanitvenega obrata in poslovati, upoštevajoč vse določbe zakona. Pojasnjujemo, da so bile take počitniške kapacitete tudi po veljavnem Zakonu o gostinstvu vpisane v register nastanitvenih obratov, prav tako se je zaračunavala turistična taksa in vršila prijava gostov po Zakonu o prebivališču.
V členu je določen tudi odstop od zakona, ki ureja trgovino, in sicer izvajalec gostinske dejavnosti lahko brez izpolnjevanja pogojev, ki jih določa zakon, ki ureja trgovino, nudi posamezne izdelke, katerih ponudba je v gostinstvu običajna (spominki, turistične publikacije, bomboni in podobno) oziroma ki zaokrožujejo njegovo osnovno ponudbo (suhomesnati izdelki, ustekleničene pijače in podobno). Pri tem med izdelke, katerih ponudba je v gostinstvu običajna, spadajo še vedno tudi tobačni izdelki v smislu podobne ponudbe, čeprav glede na prejšnjo zakonsko ureditev niso več izrecno imenovani.

K 4. členu

V členu je določeno, da se gostinska dejavnost opravlja v gostinskem obratu, ki v skladu z opredelitvijo v 2. členu obsega funkcionalno urejene, opremljene in povezane prostore, v katerih se opravlja gostinska dejavnost. Del gostinskega obrata so tudi njegove zunanje površine. Pri tem je določena izjema, ko se gostinska dejavnost lahko deloma opravlja zunaj gostinskega obrata, to je dostava oziroma strežba dostavljenih jedi in pijač (na primer catering).
V členu je tudi uvedeno razlikovanje med prehrambnimi in nastanitvenimi obrati glede na to, katera vrsta gostinske dejavnosti se v gostinskem obratu opravlja.
V členu je točno določeno, da se gostinska dejavnost v stanovanju opravlja le v okviru in pod pogoji oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v skladu s tem zakonom ali turizma na kmetiji. S tem se jasno določi, da v stanovanju ni zakonito opravljati nobene druge gostinske dejavnosti, ampak le oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem (časovno obdobje, pridobljena soglasja …) ali turizme na kmetiji, če gre za npr. za enostanovanjsko hišo na kmetiji.

K 5. členu

Ta člen določa pravnoorganizacijske oblike in druge pogoje, ki določajo izvajalca gostinske dejavnosti glede na različne oblike izvajanja gostinske dejavnosti.
Na splošno gostinsko dejavnost opravlja tako imenovani gostinec, ki je lahko pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, če je to v skladu s predpisi, ki urejajo ustanovitev in delovanje določene pravnoorganizacijske oblike pravne osebe ali samostojnega podjetnika posameznika. Ta pogoj je posledica tega, da pravne osebe niso samo gospodarske družbe, ampak tudi društva, zavodi in podobno, zato mora opravljanje gostinske dejavnosti kot gospodarske dejavnosti biti v skladu s pravili, ki urejajo take pravne osebe.
Turizem na kmetiji je ena od dopolnilnih dejavnosti na kmetiji, ki je primarno določena v predpisih s področja kmetijstva. Ta zakon tej ureditvi sledi, zato tudi za izvajalca gostinske dejavnosti v okviru turizma na kmetiji uporablja izraz »nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji«, ki je v skladu s 100. členom Zakona o kmetijstvu (Uradni list RS, št. 45/08, 57/12, 90/12 – ZdZPVHVVR, 26/14, 32/15, 27/17, 22/18, 86/21 – odl. US, 123/21, 44/22, 130/22 – ZPOmK-2, 18/23 in 78/23; v nadaljnjem besedilu: ZKme-1) lahko nosilec kmetije ali član kmetije, ki ima za opravljanje dopolnilne dejavnosti na kmetiji soglasje nosilca kmetije.
Posebna oblika gostinske dejavnosti je oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, zato zakon tudi uvaja poseben izraz za izvajalca te dejavnosti, ki je »ponudnik kratkotrajnega najema«. Ta izraz se v zakonu uporablja za vse pravnoorganizacijske oblike, ki izvajajo to dejavnost. Ponudnik kratkotrajnega najema je lahko pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, lahko pa je tudi posameznik, ki je vpisan v Poslovni register Slovenije (v nadaljnjem besedilu: poslovni register) s pravnoorganizacijsko obliko »sobodajalec«. Z izrazom »sobodajalec« v zakonu torej opredeljujemo posebno obliko ponudnika kratkotrajnega najema, pri čemer je za sobodajalca določena časovna omejitev, in sicer do 180 dni v koledarskem letu. Šteje se, da sobodajalec opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, ko je

vsaj v enem nastanitvenem obratu v stanovanju, v katerem opravlja dejavnost, v posameznem dnevu nastanjen vsaj en gost, pri čemer se, če dan prihoda posameznega gosta v nastanitveni obrat v stanovanju ni enak dnevu njegovega odhoda, kot dan nastanitve ne šteje dan odhoda. Pri tem pojasnjujemo, da se omejitev števila dni (180 dni) iz petega odstavka 5. člena nanaša na opravljanje dejavnosti sobodajalca, omejitev števila dni iz šestega in sedmega odstavka 18. člena pa na dovoljeno število dni opravljanja te dejavnosti v posameznem stanovanju. Če sobodajalec oddaja eno stanovanje, je to število dni enako kot število dni oddajanja posameznega stanovanja.
Primer 1: Sobodajalec oddaja eno stanovanje, v stanovanju je nastanjen en gost 30 dni v letu 2024, kar pomeni, da je sobodajalec v letu 2024 opravljal dejavnost 30 dni.
Primer 2: Sobodajalec je v letu 2024 v kratkotrajni najem oddajal dve stanovanji, v enem stanovanju je imel dva gosta od 1. do 2. januarja 2024 in enega gosta, ki je bil nastanjen od 5. do 8. maja 2025 (odhod 8. maja 2025, - to so trije dni dnevi nastanitve), drugo stanovanje je imelo tri goste od 1. do 15. maja 2024 (odhod 15. maja 2024, to je 14 dni nastanitve). Sobodajalec je opravljal dejavnost kratkotrajnega oddajanja stanovanja v najem na naslednje datume: 1. januar 2024 in od 1. 2024 do 14. maja 2024, kar pomeni, da je sobodajalec v letu 2024 opravljal dejavnost 15 dni.
Izvajalec nudenja priveza plovil za nastanitev kot oblike nastanitvene dejavnosti, ki se opravlja v pristanišču s privezi za nastanitev, je upravljavec pristanišča. Izvajalec nastanitvene dejavnosti po tem zakonu je tudi upravljavec nepremičnega premoženja v lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti, ki opravlja počitniško dejavnost kot lastno dejavnost v skladu s predpisi, ki urejajo javne finance. Če ta subjekt iz sedmega odstavka tega člena opravlja nastanitveno dejavnost v stanovanju, se po tem zakonu šteje za ponudnika kratkotrajnega najema, v drugih primerih opravljanja nastanitvene dejavnosti pa se šteje za gostinca.
Kot je določeno v zbirnem členu o pomenu izrazov (2. člen), se izraz »izvajalec gostinske dejavnosti« v zakonu uporablja za vse navedene vrste nosilcev gostinske dejavnosti, ne glede na posebne izraze za nosilce nekaterih posebnih oblik gostinske dejavnosti.

K 6. členu
Ta člen določa pogoje, ki morajo biti izpolnjeni pred začetkom opravljanja gostinske dejavnosti in ves čas opravljanja gostinske dejavnosti v gostinskem obratu glede na vrsto gostinskega obrata, s katero se ta označuje, in sicer so to: oskrba s pitno vodo in s sistemom zbiranja in odvajanja komunalnih voda, ki zagotavlja higiensko in zdravstveno ustreznost; pogoji glede prostorov in njihove opremljenosti z ležišči in drugo opremo ter pogoji glede vrste, vsebine in obsega gostinskih in spremljajočih storitev, ki jih predpiše minister, pristojen za gostinstvo (v nadaljnjem besedilu: minister), v podzakonskem aktu. Pogoje, ki se nanašajo na turizem na kmetiji, predpiše minister v soglasju z ministrom, pristojnim za kmetijstvo.

K 7. členu
Zakon v tem členu določa obveznost označevanja gostinskega obrata in obvezne sestavine te označbe. Gostinski obrat mora imeti predpisano označbo na vidnem mestu ob vhodu, ali če vhoda nima, na drugem vidnem mestu.
Zakon določa, da se v primeru nastanitvenega obrata v stanovanju, ki je v dvostanovanjski oziroma tri- ali večstanovanjski stavbi, označbe iz prejšnjega odstavka lahko namestijo v notranjosti nastanitvenega obrata, kar pa ne izključuje, da mora ponudnik kratkotrajnega najema na vhodna vrata stanovanja nalepiti standardizirano oznako in objaviti datum začetka oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem na oglasno desko ali na mesto, dostopno vsem solastnikom, kot je določeno v enajstem odstavku 18. člena tega zakona.

K 8. členu
Ta člen določa, kaj je obratovalni čas, kdaj se ta začne in konča ter kdaj morajo gostje, ki so ob koncu obratovalnega časa še v gostinskem obratu, tega zapustiti. Namen določbe, ki zavezuje goste, da zapustijo gostinski obrat najpozneje v 30 minutah po koncu obratovalnega časa oziroma v 60 minutah v primeru restavracije, gostilne ter izletniške kmetije, je, da gost ve, da je po koncu obratovalnega časa dolžan zapustiti gostinski obrat.

Določba tudi predpisuje, da mora biti obratovalni čas objavljen na vidnem mestu ob vhodu v gostinski obrat ali na drugem vidnem mestu gostinskega obrata, če ta vhoda nima. Namen tega je, da javnosti dobi jasno informacijo, ali gostinski obrat obratuje oziroma kdaj bo obratoval.

K 9. členu

Zakon v tem delu določa način označevanja cen gostinskih storitev. Označevanje cen storitev na splošno določajo predpisi, ki urejajo varstvo potrošnikov, določbe tega člena pa to ureditev dopolnjujejo za področje gostinstva.

Člen določa, da morajo biti cene gostinskih storitev označene v ceniku, ki omogoča seznanitev s cenami v vseh prostorih gostinskega obrata, v katerih se naročajo gostinske storitve, vključno z zunanjimi površinami. V prehrambnih gostinskih obratih se gostinske storitve običajno naročajo v prostoru za strežbo jedi oziroma pijač, ki je lahko tudi vrt, terasa in podobno. Cenik je lahko jedilni list ali cenik pijač.

Ker so prostori gostinskega obrata, kjer se naročajo gostinske storitve, tudi nastanitvene enote, je v drugem odstavku določena izjema, in sicer da cene storitve nastanitve ni treba označiti v nastanitveni enoti, če je označena v prostoru, ki je namenjen sprejemu gostov. Ker se v nastanitveni enoti lahko naročajo tudi storitve priprave in strežbe jedi oziroma pijač, se izjema nanaša le na cene storitve nastanitve. Nastanitveni obrat, ki nima prostora za sprejem gostov, mora imeti cenik storitve nastanitve tudi v nastanitveni enoti.

Določba omogoča, da je lahko cenik tudi v elektronski obliki, ki omogoča seznanitev s cenami posredno prek elektronskih naprav, ki jih imajo gostje običajno s seboj (mobilni telefoni, tablice in podobno), če je v vseh prostorih gostinskega obrata, kjer se naročajo gostinske storitve, tudi cenik, ki omogoča neposredno seznanitev s cenami (tabla, list, zaslon in podobno) brez uporabe elektronske naprave. Če se bo gostinec torej odločil cene gostinskih storitev objaviti v obliki QR kode (angl. quick response code), prek katere je na pametnih mobilnih telefonih mogoče dostopati do digitalnega cenika, bo moral zagotoviti tudi objavo cenika, ki omogoča neposredno seznanitev s cenami v vseh prostorih, kjer se naročajo gostinske storitve, kar je v interesu ranljivih skupin in gostov, ki med uporabo gostinskih storitev ne želijo uporabljati pametnih telefonov.

K 10. členu

Člen se nanaša na prehrambne gostinske obrate; v teh se opravlja prehrambna dejavnost. Določen je zaprt krog vrst prehrambnih gostinskih obratov, in sicer je prehrambni obrat lahko restavracija, gostilna, okrepčevalnica, kavarna, slaščičarna, bar, obrat za pripravo in dostavo jedi ali premični gostinski obrat, prehrambni obrat v okviru turizma na kmetiji pa je lahko izletniška kmetija, vinotoč ali osmica. Razlike med vrstami prehrambnega obrata so v nudenih gostinskih storitvah in opremljenosti gostinskih obratov, ki izhaja iz nudenih gostinskih storitev. Te pogoje za posamezno vrsto prehrambnega obrata pa določa podzakonski predpis iz 6. člena tega zakona.

K 11. členu

Člen ureja obratovalni čas prehrambnih obratov.

Določeno je, da prehrambni gostinski obrat obratuje v skladu z objavljenim obratovalnim časom za vse dni v tednu. Ker se odpravlja obveza po prijavi rednega obratovalnega časa in posledično obveznost obratovanja v okviru te prijave, ureditev omogoča večjo fleksibilnost. Izvajalec prehrambne gostinske dejavnosti lahko v okviru omejitev rednega obratovalnega časa ali podaljšanega obratovalnega časa oziroma soglasja k temu (kot jih določa ta zakon) prilagaja obratovalni čas svojim poslovnim potrebam. Če se izvajalec gostinske dejavnosti odloči, da gostinski obrat določenega dne ne bo posloval ali da bo poslovanje končal prej ali pozneje (vendar še vedno v okviru časovnih omejitev tega zakona), le posodobi obratovalni čas z navedbo vseh dni v tednu in ga objavi. Kot je določeno v 8. členu, mora biti obratovalni čas objavljen na vidnem mestu ob vhodu v gostinski obrat ali na drugem vidnem mestu gostinskega obrata, če ta vhoda nima.

Omejitve rednega obratovalnega časa prehrambnih gostinskih obratov so določene s podzakonskim aktom, ki ga sprejme minister. V podzakonskem predpisu lahko minister določi tudi primere, v katerih

lahko občina s splošnim aktom drugače določi časovni razpon rednega obratovalnega časa ter razloge in merila za takšno ureditev.
Za obratovanje v podaljšanem obratovalnem času je potrebno pisno soglasje občine. Občina o tem odloča na podlagi splošnega akta, v katerem so določene časovne meje podaljšanega obratovalnega časa na podlagi meril, ki so podrobneje določena v podzakonskem aktu ministra, upoštevajoč okoliščine, navedene v zakonu.
Obrazec za vlogo in obrazec za soglasje k podaljšanemu obratovalnemu času določi minister v predpisu.
V členu je določena možnost občine, da razveljavi soglasje k podaljšanemu obratovalnemu času prehrambnega gostinskega obrata na predlog pristojnih organov nadzora, ki so ugotovili najmanj dva ali več prekrškov javnega reda in miru ali določil tega zakona.
V zadnjem odstavku člena je določeno, da lahko minister s predpisom iz drugega odstavka tega člena določi do pet dni v letu, ko izvajalec prehrambne dejavnosti obratuje brez soglasja občine izven rednega obratovalnega časa, določenega v skladu z drugim odstavkom tega člena, vendar v okviru časovnih mej splošnega akta občine iz četrtega odstavka tega člena. Gre za praznike in podobne dneve, izjeme za obratovanje brez soglasja občine so določene iz razloga, ker je v dnevih, ko izjeme veljajo, večina gostov dela prosta in je smiselno, da izvajalcu prehrambne dejavnosti za obratovanje v okviru podaljšanega obratovalnega časa ni treba pridobiti soglasja, prav tako pa se gostje na določene dneve, ko velja izjema, dlje zadržijo v prehrambnih gostinskih obratih in je v teh obratih tudi povečan obisk.

K 12. členu
Člen določa posebne pogoje za opravljanje prehrambne gostinske dejavnosti v premičnih gostinskih obratih, in sicer se lahko prehrambna gostinska dejavnost opravlja začasno v okviru javnih prireditev (na sejmih, koncertih, festivalih in podobno) med njihovim trajanjem, vendar vsakokrat največ 45 dni; izven teh okvirov pa le na območjih, za katere tako določi občina s splošnim aktom. Občina sprejme tak splošni akt, če je na območju oziroma območjih pomanjkanje gostinske ponudbe ali določenih vrst gostinske ponudbe glede na razvojne usmeritve območja, območij ali občine. Občina v splošnem aktu, v katerem določi območje ali območja, na katerih se lahko opravlja prehrambna gostinska dejavnost v premičnem gostinskem obratu, na podlagi obsega potreb po dodatni gostinski ponudbi določi dovoljeno obdobje v koledarskem letu in dneve znotraj tega obdobja za opravljanje prehrambne dejavnosti v premičnih gostinskih obratih. Zakon omogoča tudi dodatno možnost ureditve opravljanja prehrambne gostinske dejavnosti v premičnem gostinskem obratu s strani občin, in sicer občina lahko v splošnem aktu določi, da je za opravljanje prehrambne gostinske dejavnosti v premičnem gostinskem obratu potrebno njeno soglasje.

K 13. členu
Člen se nanaša na nastanitvene obrate; v teh se opravlja nastanitvena dejavnost.
Določen je zaprt krog vrst nastanitvenih obratov, in sicer je nastanitveni obrat lahko hotel, motel, penzion, gostišče, apartma, apartmajsko naselje, soba, počitniška hiša, prenočišče, mladinsko prenočišče, glamp, kamp, šotorišče, postajališče za bivalna vozila, planinska koča, drug dom; nastanitveni obrat v okviru turizma na kmetiji je lahko turistična kmetija z nastanitvijo, nastanitveni obrat v stanovanju, izvenstandardni nastanitveni obrat (nastanitev v zidanici, hiški na drevesu, na kozolcu, v čebelnjaku, igluju, vinskem sodu in podobno), pristanišče s privezi za nastanitev in drug nastanitveni obrat. Razlike med vrstami nastanitvenega obrata so v nudenih gostinskih storitvah in opremljenosti gostinskih obratov, ki izhaja iz nudenih gostinskih storitev. Te pogoje za posamezno vrsto nastanitvenega obrata določa podzakonski predpis iz 6. člena tega zakona.
Pri tem jasno določamo, da se na turistični kmetiji z nastanitvijo lahko opravlja nastanitvena dejavnost le v okviru turizma na kmetiji, hkrati se nastanitvena dejavnost v okviru turizma na kmetiji lahko opravlja le v tej vrsti nastanitvenega obrata (drugi odstavek 17. člena). Jasno določamo tudi, da se v nastanitvenem obratu v stanovanju lahko opravlja gostinska dejavnost le kot oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, hkrati se v skladu s prvim odstavkom 18. člena oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem lahko opravlja le v nastanitvenem obratu v stanovanju.

Zadnji odstavek navaja, da so nastanitveni obrati sestavljeni iz ene ali več nastanitvenih enot. Vrste nastanitvenih enot in število nastanitvenih enot v posamezni vrsti nastanitvenega obrata določa podzakonski akt, ki določa pogoje glede oskrbe s pitno vodo in s sistemom zbiranja in odvajanja komunalnih voda, prostorov gostinskega obrata in opremljenosti ter pogoje glede vrste, vsebine in obsega gostinskih in spremljajočih storitev iz drugega odstavka 6. člena tega zakona.
Za razumevanje na tem mestu pojasnjujemo odnos med nastanitveno enoto in nastanitvenim obratom. Kot je navedeno v opisu pomena izraza »nastanitvena enota«, so enote naslednje: soba, suita, apartma, studio, glamping enota, kampirni prostor, šotor, počitniška prikolica, mobilna hišica, enota izvenstandardne nastanitve, prostor za postavitev bivalnih vozil, prostor za privez. Soba in apartma sta hkrati nastanitveni enoti in vrsti nastanitvenega obrata. Nastanitveni obrat apartma je lahko sestavljen iz enega ali več nastanitvenih enot apartma (lahko tudi nastanitvene enote studio). V 18. členu je določeno, da je v posameznem stanovanju lahko en nastanitveni obrat.

K 14. členu

Člen določa obveznost kategorizacije v kakovostne kategorije, in sicer se morajo nastanitveni obrati, določeni s predpisom iz štirinajstega odstavka, kategorizirati pred začetkom opravljanja nastanitvene dejavnosti in morajo ves čas opravljanja dejavnosti poslovati z oznako kakovostne kategorije, za katero izpolnjujejo vsa merila in standarde glede na vrsto nastanitvenega obrata, ki se kategorizira.
Kakovostne kategorije za nastanitvene obrate, ki niso turistična kmetija z nastanitvijo, se označujejo z zvezdicami. Kakovostne kategorije za turistične kmetije z nastanitvijo se označujejo z jabolki. Kakovostne kategorije štirih in petih zvezdic oziroma jabolk določi neodvisni strokovnjak na področju kategorizacije nastanitvenih obratov. Vzpostavi se javni register ocenjevalcev nastanitvenih obratov, v členu so predpisani pogoji, ki jih mora ocenjevalec, ki je fizična oseba, izpolnjevati, s tem pa je za te kakovostne kategorije izključena možnost samoocenitve. Določeno je, da mora izvajalec nastanitvene dejavnosti imeti dokazilo o določitvi kakovostne kategorije nastanitvenega obrata, ki je določen v predpisu iz štirinajstega odstavka tega člena. Pri tem je mišljen kategorizacijski list ali drugo dokazilo, iz katerega izhaja ocena in kdo jo je opravil (samoocenitev, ocenjevalec).
V členu je prav tako določeno, kdaj ocenjevalec izgubi naziv ocenjevalec nastanitvenih obratov. Ocenjevalec dve leti ne more začeti usposabljanja s preizkusom znanja s področja kategorizacije nastanitvenih obratov, če je ob strokovnem nadzoru nad njegovim delom ugotovljeno očitno in bistveno neupoštevanje meril in standardov kakovosti nastanitvenih obratov pri določitvi kakovostne kategorije nastanitvenega obrata. Za pridobitev višje kakovostne kategorije se uvajajo ocenjevalci nastanitvenih obratov, ker je treba izboljšati kakovost nastanitvenih zmogljivosti, ki se zadnja leta slabša, nepristranska ocena pa bo dala ravni kakovostne kategorije večjo težo in verodostojnost. Hkrati je zagotovitev ocene kakovosti s strani neodvisnega in ustrezno izkušenega, usposobljenega in preizkušenega posameznika v javnem interesu tudi zaradi varstva potrošnikov in varstva prejemnikov storitve. Na ravni posameznika in vse države je pomembno, da gost v nastanitvenem obratu dobi kakovostno storitev, kakršno je pričakoval in ki jo je plačal.
Določeni so tudi javni register ocenjevalcev nastanitvenih obratov in podatki v njem.
V členu je določena možnost, da ministrstvo, pristojno za gostinstvo (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), za presojo izpolnjevanja pogojev za ocenjevalce in izvajanje usposabljanja s preizkusom znanja s področja kategorizacije nastanitvenih obratov, za upravljanje registra ocenjevalcev nastanitvenih obratov in za izvajanje strokovnega nadzora nad delom ocenjevalcev nastanitvenih obratov in odvzem naziva ocenjevalec nastanitvenih obratov podeli javno pooblastilo. Člen določa pogoje in merila izbora za tak primer.
Minister v soglasju z ministrom, pristojnim za kmetijstvo, predpiše vrste nastanitvenih obratov, ki se kategorizirajo, kakovostne kategorije po vrsti nastanitvenega obrata, merila in standarde kakovosti nastanitvenih obratov, način in program strokovnega usposabljanja in preizkusa znanja za ocenjevalce nastanitvenih obratov, način vpisa v register ocenjevalcev nastanitvenih obratov, zahteve glede znanja in izkušenj ter mandat izvajalcev strokovnega nadzora nad delom ocenjevalcev nastanitvenih obratov, podrobnejši postopek določitve kakovostne kategorije in samoocene ter obliko oznake kakovostne kategorije.

K 15. členu
V tem členu je določeno, da mora izvajalec nastanitvene dejavnosti pred začetkom opravljanja nastanitvene dejavnosti vpisati nastanitveni obrat v register nastanitvenih obratov in pridobiti identifikacijsko številko nastanitvenega obrata, ki edinstveno identificira vsak nastanitveni obrat v registru.
Določeno je tudi, da mora biti izvajalec nastanitvene dejavnosti ves čas opravljanja te dejavnosti vpisan v register nastanitvenih obratov in imeti veljavno identifikacijsko številko nastanitvenega obrata. Pri tem se šteje, da identifikacijska številka nastanitvenega obrata ni veljavna, če ima nastanitveni obrat status »začasen preklic identifikacijske številke«.

K 16. členu
Člen se nanaša na obratovalni čas nastanitvenega obrata, in sicer je potrebna objava urnika obratovalnega časa za vse dni v tednu. Obratovalni čas lahko izvajalec nastanitvene dejavnosti prilagaja poslovnim potrebam, kar mu omogoča fleksibilnost poslovanja. Če se odloči, da določenega dne ne bo obratoval, posodobi objavo obratovalnega časa z navedbo vseh dni v tednu. V nastanitvenem obratu v stanovanju in v izvenstandardnem nastanitvenem obratu obratovalnega časa ni treba objaviti. To je določeno zaradi narave poslovanja teh nastanitvenih obratov.

K 17. členu
Člen vsebuje posebne pogoje za gostinsko dejavnost v okviru turizma na kmetiji.
Nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetij mora za opravljanje gostinske dejavnosti v okviru turizma na kmetiji upoštevati pogoje predpisov, ki urejajo kmetijstvo in dopolnilne dejavnosti na kmetiji, ter pogoje tega zakona in predpisov, sprejetih na njegovi podlagi. Podlaga za ureditev dopolnilne dejavnosti turizem na kmetiji je v predpisih s področja kmetijstva – v ZKme-1 in Uredbi o dopolnilnih dejavnostih na kmetiji (Uradni list RS, št. 57/15, 36/18 in 151/22); predpisi s področja gostinstva to ureditev dopolnjujejo.
Drugi odstavek določa, da se prehrambna dejavnost v okviru turizma na kmetiji opravlja v naslednjih prehrambnih obratih: na izletniški kmetiji, v vinotoču, osmici. Nastanitvena dejavnost se v okviru turizma na kmetiji opravlja na turistični kmetiji z nastanitvijo.
V tretjem odstavku je navedena obveznost, da nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji, ki opravlja prehrambno dejavnost v okviru turizma na kmetiji, sme v premičnem gostinskem obratu nuditi le jedi in pijače iz domačega okolja in z lokalnega trga. V veljavnem Zakonu o gostinstvu (v nadaljnjem besedilu: ZGos) je možnost opravljanja gostinske dejavnosti omejena na prireditve, povezane s predstavitvijo podeželja ali tradicionalnimi običaji, v zakonu je ta omejitev odpravljena.

K 18. členu
Člen določa posebne pogoje za oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem.
Slednje se opravlja v nastanitvenem obratu v stanovanju, ki je vrsta nastanitvenega obrata. Glede na zahteve Uredbe (EU) 2024/1028 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. aprila 2024 o zbiranju in souporabi podatkov v zvezi s storitvami kratkoročnega najema nastanitve ter spremembi Uredbe (EU) 2018/1724 (v nadaljnjem besedilu: uredba) po registraciji enote, ki je lahko hiša, stanovanje, soba, skupna soba ali druga ustrezna kategorija, kot je določeno v notranjem pravu, in glede na podatke o dejavnosti v enoti, ki jih države članice prejmejo od platform na podlagi uredbe,[11] je smiselno, da ima vsako stanovanje svojo identifikacijsko številko. Glede na ureditev registra nastanitvenih obratov, ki določa identifikacijsko številko na ravni nastanitvenega obrata, in glede na to, da poročanje v e-Turizem (spletna aplikacija za poročanje podatkov iz knjige gostov, ki jo upravlja AJPES, kot to določa zakon, ki ureja prijavo prebivališča) poteka na ravni nastanitvenega obrata, je smiselno, da ima vsako stanovanje svojo identifikacijsko številko, zato je v prvem odstavku tega člena tudi določeno, da je v posameznem stanovanju lahko en nastanitveni obrat.

[11] 12. točka 3. člena uredbe: »›podatki o dejavnosti‹ pomeni število noči, za katero je bila najeta enota, in število gostov, ki jim je bila enota oddana v najem na noč, skupaj z državo prebivališča vsakega gosta v skladu z Uredbo (EU) št. 692/2011«.

V drugem odstavku je tudi izrecno navedeno, da se oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem ne sme opravljati v stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji. Stanovanja v teh stavbah imajo poseben namen in v tem pogledu uživajo posebno zaščito.
Tretji odstavek določa največje število gostov, ki so lahko v okviru kratkotrajnega najema v posameznem stanovanju, in sicer je lahko hkrati nastanjenih toliko gostov, da pripada najmanj osem kvadratnih metrov uporabne površine nastanitvenega obrata v stanovanju enemu nastanjenemu gostu, z omejitvijo, da je v stanovanju v eno- ali dvostanovanjski stavbi lahko nastanjenih največ 15 gostov, v stanovanju v tri- ali večstanovanjski stavbi pa največ osem gostov. Stanovanja se v tem členu različno obravnavajo, ker so vplivi oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem večjemu številu gostov v večstanovanjski stavbi intenzivnejši in imajo širši vpliv (skupni deli stavbe so v tri- ali večstanovanjski stavbi v solastnini, hrup ima v takih stavbah večji vpliv tako z vidika intenzivnosti kot z vidika števila ljudi, na katere vpliva).
Četrti odstavek predpisuje, da oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v nastanitvenih obratih v stanovanju v eno- ali dvostanovanjski stavbi lahko opravljajo vsi ponudniki kratkotrajnega najema, medtem ko oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v tri- ali večstanovanjski stavbi lahko opravlja le sobodajalec. Smisel te ureditve je, da se omeji izvajanje gospodarske dejavnosti v tri- ali večstanovanjskih stavbah, ki se je v zadnjem času izvajala kot poslovni model z več razpršenimi nastanitvami. S tem, ko določamo, da lahko oddajanje v kratkotrajni najem v tri- ali večstanovanjskih stavbah opravlja le sobodajalec (kot fizična oseba), skušamo destimulirati pravne osebe in samostojne podjetnike, da kupujejo oziroma najemajo stanovanja v teh stavbah zato, da bodo v njih opravljali to dejavnost, saj ima opravljanje gostinske dejavnosti v takih stavbah zaradi večje koncentracije ljudi večji vpliv znotraj stavbe in intenzivnejše negativne vplive zunaj stavbe – to je na razvoj območja (parkirišča, obremenitev okolja, uporaba dvigal, večji stroški čiščenja in podobno).
Peti odstavek določa, da mora ponudnik kratkotrajnega najema ves čas opravljanja te dejavnosti imeti pisno soglasje lastnika oziroma solastnika stanovanja, v katerem se opravlja oddajanje v kratkotrajni najem, če ponudnik kratkotrajnega najema ni izključni lastnik stanovanja. V okviru prijave v register nastanitvenih obratov ponudnik kratkotrajnega najema v skladu s 23. členom tega zakona poda izjavo o tem, da ima soglasje lastnika stanovanja za opravljanje oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem. Pisno soglasje lastnika stanovanja mora na zahtevo pristojnih inšpekcijskih organov izročiti v pregled.
V šestem odstavku je določeno, da se oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju v eno- ali dvostanovanjski stavbi lahko opravlja do 150 dni v koledarskem letu, v posameznem stanovanju v tri- in večstanovanjski stavbi pa do 60 dni v koledarskem letu. Pri tem se šteje, da se v posameznem stanovanju opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, ko je v nastanitvenem obratu v stanovanju nastanjen vsaj en gost. Pri tem se, če dan prihoda posameznega gosta v nastanitveni obrat v stanovanju ni enak dnevu njegovega odhoda, kot dan nastanitve ne šteje dan odhoda. Primer: V posameznem stanovanju je bil v letu 2024 nastanjen gost med 4. in 10. junijem 2024 (odhod) in trije gosti med 8. in 12. junijem 2024 (odhod). V posameznem stanovanju se je torej opravljala dejavnost od 4. do 11. junija 2024 (vsaj en gost), kar je osem dni opravljanja dejavnosti v letu 2024.
V sedmem odstavku je določeno, da ne glede na določbe šestega odstavka lahko občina s splošnim aktom za posamezno območje občine ali celotno občino določi najvišje dovoljeno število dni oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v koledarskem letu glede na stanje na stanovanjskem trgu in potrebe razvoja turizma v občini, in sicer ime občina možnost, da določi dovoljeno število dni kratkotrajnega oddajanja stanovanja v eno- ali dvostanovanjski stavbi v razponu med 30 in 180 dni, v tri- in večstanovanjski stavbi pa v razponu med 30 in 90 dni. Navedena ureditev je določena zaradi tega, ker so vplivi oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v občinah in na njihovih območjih zelo različni
Splošni akt, s katerim občina določi najvišje dovoljeno število dni oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem za posamezno območje občine ali celotno občino, mora temeljiti na namenski rabi prostora na posameznem območju občine glede na veljavne občinske prostorske akte in na analizi sprejemljivih sprememb, ki vključuje oceno učinkov sprememb v količini in kakovosti gostov in drugih turističnih obiskovalcev v občini na nadaljnji turistični, gospodarski in splošni razvoj občine in posameznega območja z okoljskega, družbeno-kulturnega in ekonomskega vidika, zlasti na dostopnost stanovanj za prebivanje v občini glede na analizo stanja na stanovanjskem oziroma najemniškem trgu v občini, na

zmožnosti komunalne oskrbe prebivalcev, gostov in drugih obiskovalcev in na zmožnosti zagotovitve javne infrastrukture (ceste, parkirišča in podobno).
Da bodo občine lahko sprejemale informirane odločitve, bomo s posebnim zakonom o izvajanju uredbe omogočili, da bodo podatke o obsegu te dejavnosti od spletnih platform prejemale tudi občine. Ne nazadnje zakon zavezuje občine, da splošni akt sprejmejo na podlagi analize sprejemljivih sprememb, ki vključuje oceno učinkov sprememb v količini in kakovosti gostov in drugih turističnih obiskovalcev v občini na nadaljnji turistični, gospodarski in splošni razvoj občine in posameznega območja z okoljskega, družbeno-kulturnega in ekonomskega vidika, še posebej na dostopnost stanovanj za prebivanje v občini, na zmožnosti komunalne oskrbe prebivalcev, gostov in drugih obiskovalcev ter na zmožnosti zagotovitve javne infrastrukture (ceste, parkirišča in podobno). Cilj uravnoteženi turizem in kakovost bivanja prebivalcev turističnih destinacij je zapisan v Strategiji slovenskega turizma 2022–2028, prav tako pa tudi Strategija razvoja Slovenije 2030 v ospredje postavlja kakovostno življenje za vse. Z nadaljevanjem trajnostne vizije Strategija slovenskega turizma 2022–2028 se dosega gospodarska stabilnost, ki poudarja trajnostno, odzivno in vključujočo ekonomsko politiko, vlogo pri načrtovanju turizma pa imajo tudi lokalne skupnosti, ki zelo dobro poznajo potrebe okolja, v katerem so.
V devetem odstavku člena je določena enotna ureditev glede deleža potrebnega soglasja za oddajanje stanovanja v tri- in večstanovanjski stavbi v kratkotrajni najem. V določeni meri gre za odstop od 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 in 61/24), saj določa obveznost pridobitve soglasja solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo z njegovo stanovanjsko enoto, v primeru opravljanja dejavnosti v delu stanovanja v tri- in večstanovanjski stavi (14. člen), sicer pa je za uporabo stanovanja v druge namene potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov (29. člen). Zakon torej za kratkotrajno oddajanje stanovanja v tri- in večstanovanjski stavbi zahteva pridobitev soglasja solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja vseh etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi, tla ali stropi mejijo z njegovim stanovanjem. Za oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v dvostanovanjski stavbi mora ponudnik kratkotrajnega najema pridobiti soglasje vseh solastnikov dvostanovanjske stavbe. Zahtevana soglasja se lahko sprejmejo s podpisovanjem listine ali se zabeležijo v zapisniku zbora lastnikov v skladu z določbami zakona, ki ureja lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, pri čemer se kot datum pridobitve soglasij po tem odstavku šteje datum zbora lastnikov, če so bila soglasja pridobljena na zboru lastnikov, ali datum prvega podpisanega soglasja na podpisni listini. Soglasja veljajo tri leta od datuma pridobitve soglasja iz prejšnjega stavka tega člena, na kar so solastniki opozorjeni v zapisniku zbora lastnikov ali v podpisni listini. Če se spremeni lastništvo stanovanja, za oddajanje katerega je podano soglasje, to soglasje preneha. Iz navedenega izhaja, da podaja soglasja ni vezana na nepremičnino, v kateri se opravlja dejavnost oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem, ampak na lastnika stanovanja, ki se oddaja v kratkotrajni najem, s čimer se tudi varujejo solastniki, ki točno vedo, kateri osebi so soglasje dali (soglasje so solastniki lahko dali, vedoč, da je oseba, ki bo opravljala dejavnost kratkotrajnega oddajanja stanovanja, zaupanja vredna). Nasprotno je v primeru sklepov, sprejetih v okviru upravljanja solastnine ali etažne lastnine, kjer velja pravilo, da sklepi, ki jih sprejmejo solastniki v okviru upravljanja stvari, učinkujejo tudi v korist in v breme pravnih naslednikov posameznega solastnika – osmi odstavek 67. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20). Pridobljeno soglasje iz tega člena ni veljavno oziroma preneha veljati, če je raba stanovanj v dvostanovanjski oziroma tri- ali večstanovanjski stavbi za namen oddajanja v kratkotrajni najem v nasprotju z vsebino pogodbe o medsebojnih razmerjih, kot jo določa zakon, ki ureja lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah. To pomeni, da soglasje, pridobljeno v času, ko oddajanje v kratkotrajni najem v stavbi po pogodbi o medsebojnih razmerjih ni dovoljeno, nikoli ni začelo učinkovati. Če pa je pogodba o medsebojnih razmerjih s takšno določbo sklenjena po pridobitvi soglasja iz tega člena, pa soglasje preneha veljati z začetkom učinkovanja te določbe pogodbe o medsebojnih razmerjih. Ponudnik kratkotrajnega najema mora imeti veljavna soglasja iz tega odstavka, pristojni inšpekcijski organ pa ima pravico do vpogleda vanje.

Pri tem poudarjamo, da se soglasja nanašajo na dvostanovanjsko oziroma tri- in večstanovanjsko stavbo v kateri je stanovanje, katerega se namerava oddajati v kratkotrajni najem, ne glede na to koliko vhodov ima in ali se stene stanovanjske stavbe dotikajo druge stavbe. Pridobiti je potrebno soglasja etažnih solastnikov, ki imajo stanovanja, oziroma so solastniki skupnih delov stavbe v kateri je dotično stanovanje.
Ponudnik kratkotrajnega najema po pridobitvi soglasij iz prejšnjega odstavka objavi datum začetka oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem na oglasno desko dvostanovanjske oziroma tri- ali večstanovanjske stavbe, na vhodna vrata stanovanja pa nalepi standardizirano oznako, predpisano s podzakonskim aktom iz drugega odstavka 6. člena, na kateri je navedeno, da se v stanovanju opravlja oddajanje v kratkotrajni najem na podlagi soglasja solastnikov iz prejšnjega odstavka, ponudnik kratkotrajnega najema pa na njej navede tudi datum poteka soglasij solastnikov. Nalepka mora biti nameščena na vhodu stanovanja ves čas, ko je v register nastanitvenih obratov vpisan nastanitveni obrat v stanovanju.
Ponudnik kratkotrajnega najema nalepko brezplačno pridobi na podpornih točkah za poslovne subjekte, kot so opredeljene v zakonu, ki ureja poslovni register. Na nalepki je prostor, kamor sobodajalec navede datum poteka veljavnosti soglasja solastnikov dvostanovanjske oziroma tri- ali večstanovanjske stavbe.

K 19. členu
Člen uvaja obveznost ponudnika kratkotrajnega najema, da pri oglaševanju nastanitvenega obrata v stanovanju navede identifikacijsko številko nastanitvenega obrata, ki se oglašuje oziroma oddaja v kratkotrajni najem. Prav tako ima ponudnik to obveznost pri sklepanju pogodb za kratkotrajni najem na daljavo. V zakonu je opredeljeno, kaj se šteje za take pogodbe – gre za sklepanje pogodb z uporabo sredstev za komuniciranje na daljavo (prek spletnih platform, družbenih omrežij, elektronske pošte in drugih digitalnih kanalov), tako da ni potrebna istočasna fizična prisotnost gosta in ponudnika kratkotrajnega najema.

K 20. členu
Člen določa, da se mora sobodajalec pred vpisom v register nastanitvenih obratov vpisati v poslovni register. Glede načina in postopka vpisa ter vodenja podatkov o sobodajalcih v poslovnem registru se uporabljajo določbe zakona, ki ureja poslovni register, razen če je s tem zakonom določeno drugače.
Člen določa, katere podatke navede sobodajalec v prijavi za vpis v poslovni register.
Določena je podlaga za neposredno pridobitev podatkov sobodajalca (ime in priimek ter naslov stalnega prebivališča, ali če sobodajalec nima stalnega prebivališča, podatek o začasnem prebivališču) iz Centralnega registra prebivalstva oziroma Davčnega registra na podlagi davčne številke.

K 21. členu
Člen v prvem odstavku določa obveznost sobodajalca, da mora vsako spremembo podatkov, ki jih je navedel v prijavi za vpis v poslovni register, prijaviti AJPES najpozneje v 15 dneh od nastanka. Prav tako je sobodajalec zavezan, da prijavi prenehanje opravljanja dejavnosti najmanj tri dni pred prenehanjem.
V drugem odstavku so določeni primeri, kdaj AJPES po uradni dolžnosti izbriše sobodajalca iz poslovnega registra.
Če AJPES ugotovi obstoj izbrisnega razloga iz tretje točke drugega odstavka tega člena – če na podlagi lastnih podatkov ali na podlagi obvestila državnega organa ali osebe z javnimi pooblastili ugotovi, da je pri sobodajalcu kot njegov poslovni naslov vpisan naslov, na katerem ne sprejema uradnih poštnih pošiljk ali je na tem naslovu neznan ali ki ne obstaja, izda sklep o obstoju izbrisnega razloga, zoper ta sklep je dovoljena pritožba na ministrstvo v osmih dneh od dneva vročitve. AJPES ustavi postopek izbrisa zaradi razloga iz 3. točke drugega odstavka tega člena, če sobodajalec hkrati z vložitvijo pritožbe priglasi ustrezno spremembo poslovnega naslova. Na podlagi dokončnega sklepa o obstoju izbrisnega razloga iz 3. točke drugega odstavka tega člena AJPES po uradni dolžnosti izda sklep o izbrisu, zoper katerega je prav tako možna pritožba na ministrstvo v osmih dneh od dneva vročitve. V primeru ostalih izbrisnih razlogov iz drugega odstavka tega člena AJPES po uradni dolžnosti izda sklep o izbrisu (ne

da bi prej še izdal sklep o obstoju izbrisnega razloga), zoper katerega je dovoljena pritožba na ministrstvo v osmih dneh od dneva vročitve.

K 22. členu

Člen začenja del zakona, ki ureja register nastanitvenih obratov (v nadaljnjem besedilu: register). V primerjavi z ureditvijo ZGos se register nadgrajuje za zagotovitev skladnosti z zahtevami registracije enot v uredbi.

Določeno je, da je register nastanitvenih obratov informatizirana zbirka podatkov o nastanitvenih obratih, ki jo upravlja AJPES. Podatki v registru so javni, razen izjem, ki so določene v tem zakonu, in brezplačno dostopni na spletni strani AJPES.

V drugem odstavku so določeni podatki, ki se vodijo in obdelujejo v registru za vse vpisane nastanitvene obrate za namen izdaje identifikacijske številke nastanitvenega obrata (v nadaljnjem besedilu: identifikacijska številka), zagotavljanja javnosti in skladnosti izvajanja nastanitvene dejavnosti ter izvajanja Uredbe (EU) 2024/1028 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. aprila 2024 o zbiranju in souporabi podatkov v zvezi s storitvami kratkoročnega najema nastanitve ter spremembi Uredbe (EU) 2018/1724 (UL L št. 2024/1028 z dne 29. 4. 2024) (v nadaljnjem besedilu: Uredba 2024/1028/EU) Nabor teh podatkov je razširjen v primerjavi z ZGos tako zaradi zagotavljanja skladnosti z uredbo kot tudi zaradi nove ureditve oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v skladu s tem zakonom. Med dodanimi podatki poudarjamo podatke za identifikacijo stavbe oziroma dela stavbe, v kateri je nastanitveni obrat (katastrska občina, številka stavbe in dela stavbe, v kateri je nastanitveni obrat, ter podatek o dejanski rabi dela stavbe, v kateri je nastanitveni obrat, in podatek o uporabni površini dela stavbe, ki se na podlagi podatkov o delu stavbe, ki ga navede oziroma izbere izvajalec nastanitvene dejavnosti, prenese iz katastra nepremičnin (drugi odstavek 23. člena).

V tretjem odstavku so določeni dodatni podatki, ki se vodijo in obdelujejo v registru za vpisane nastanitvene obrate v stanovanju za namen izdaje identifikacijske številke, skladnosti izvajanja nastanitvene dejavnosti ter izvajanja Uredbe 2024/1028/EU. Med temi podatki so med drugim: izjava ponudnika kratkotrajnega najema, da ima soglasje lastnika stanovanja za opravljanje oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem; izjava sobodajalca, da ima veljavno soglasje solastnikov iz devetega odstavka 18. člena tega zakona, če je stanovanje v dvostanovanjski oziroma tri- ali večstanovanjski stavbi; datum poteka soglasij solastnikov iz devetega odstavka 18. člena tega zakona, če je stanovanje v dvostanovanjski oziroma tri- ali večstanovanjski stavbi. Podatek, ali je stanovanje stalno prebivališče sobodajalca ali začasno prebivališče sobodajalca, ki je tujec, ki na podlagi zakona, ki ureja prijavo prebivališča, v Republiki Sloveniji ne more imeti stalnega prebivališča, če je pravnoorganizacijska oblika ponudnika kratkotrajnega najema »sobodajalec«, AJPES pridobiva iz poslovnega registra (ki je povezan s centralnim registrom prebivalstva; tretji odstavek 23. člena). Podatek o številu dni v koledarskem letu, ko se je v tekočem koledarskem letu v posameznem nastanitvenem obratu opravljalo oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem (glede na drugi stavek v šestem odstavka 18. člena tega zakona), AJPES pridobi iz podatkov, ki jih izvajalci nastanitvene dejavnosti poročajo v spletno aplikacijo za poročanje podatkov iz knjige gostov – tj. iz sistema e-Turizem (četrti odstavek 26. člena).

Člen določa, kateri podatki, ki se obdelujejo v registru za posamezen nastanitveni obrat, so javni. Vsi podatki registra, tudi tisti, ki niso javni, so neposredno dostopni inšpekcijskim organom, pristojnim za nadzor po tem zakonu, za namen zagotavljanja skladnosti izvajanja nastanitvene dejavnosti s tem zakonom. Prav tako so vsi podatki, ki se v skladu s tem členom vodijo in obdelujejo za posamezen nastanitveni obrat, izvajalcu nastanitvene dejavnosti in od njega pooblaščeni osebi dostopni v aplikaciji za vnos podatkov v register na spletnem portalu AJPES.

Člen določa pravno podlago Geodetski upravi Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GURS) za dostop do določenih podatkov registra za namen evidentiranja rabe nepremičnin, množičnega vrednotenja nepremičnin in pripisa posplošene vrednosti nepremičnin. Te podatke lahko GURS vključi v evidenco vrednotenja za potrebe pripisa posplošene vrednosti nepremičnine v skladu z zakonom, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin.

K 23. členu

Člen določa način in obvezne podatke za vpis nastanitvenega obrata v stanovanju v register. Izvajalec nastanitvene dejavnosti vpis in vsako spremembo podatkov v registru opravi elektronsko z uporabo aplikacije za vnos podatkov v register na spletnem portalu AJPES ali osebno na izpostavi AJPES.
V členu je za posamezen podatek, ki se vodi v registru za posamezen nastanitveni obrat, določen vir pridobitve podatka. In sicer mora določene podatke navesti izvajalec nastanitvene dejavnosti v predlogu za vpis v register, za točnost in popolnost teh podatkov ter njihovo skladnost z dejanskim stanjem je zato odgovoren izvajalec nastanitvene dejavnosti. Določeni podatki pa se neposredno pridobivajo iz drugih virov (poslovni register, kataster nepremičnin, aplikacija dovoljenega števila dni oddajanja v kratkotrajni najem, sistem e-Turizem). Na primer pri vpisu podatka naslova nastanitvenega obrata se bodo neposredno na podlagi povezave registra s katastrom nepremičnin pridobili podatki o katastrski občini, številki parcele, številki stavbe in dela stavbe, v kateri je nastanitveni obrat, v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin, podatek o dejanski rabi dela stavbe, v kateri je nastanitveni obrat, v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin, ter podatek o uporabni površini dela stavbe v skladu s predpisi, ki urejajo kataster nepremičnin. Izvajalec nastanitvene dejavnosti bo pri vpisu podatkov izbral ustrezen podatek o delu stavbe izmed možnosti, ki bodo ponujene na podlagi prenosa podatkov iz katastra nepremičnin glede na naslov nastanitvenega obrata, ki ga bo navedel izvajalec nastanitvene dejavnosti.
Člen med drugim določa, da se podatek o dovoljenem številu dni v tekočem koledarskem letu, v katerih se lahko v skladu s šestim in sedmim odstavkom 18. člena tega zakona oddaja nastanitveni obrat v kratkotrajni najem, neposredno pridobiva iz aplikacije iz tretjega odstavka 26. člena, če pa iz aplikacije izhaja, da je nastanitveni obrat v občini, ki splošnega akta iz sedmega odstavka 18. člena tega zakona ni sprejela, pa se podatek iz 8. točke tretjega odstavka prejšnjega člena izračuna na podlagi podatkov registra glede na šesti in sedmi odstavek 18. člena tega zakona. Šesti odstavek 18. člena določa, da se oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem lahko v posameznem stanovanju opravlja do 150 dni v koledarskem letu v eno- ali dvostanovanjskih stavbah in 60 dni v koledarskem letu v tri- in večstanovanjskih stavbah, v sedmem odstavku istega člena pa je določeno, da občina lahko določi drugačno dovoljeno število dni oddajanja stanovanja v kratkotrajnega oddajanja stanovanja v eno- ali dvostanovanjski stavbi v razponu med 30 in 180 dni, za kratkotrajno oddajanje stanovanja v tri- in večstanovanjski stavbi pa v razponu med 30 in 90 dni.
Določeno je, da mora izvajalec nastanitvene dejavnosti v 15 dneh od nastanka spremembe podatkov iz prejšnjega odstavka te posodobiti z vložitvijo predloga za spremembo podatkov.
V petem odstavku je predpisano, da AJPES izvede vpis v register in izdajo identifikacijske številke, ko izvajalec nastanitvene dejavnosti poda predlog za vpis z vsemi obveznimi podatki iz drugega in tretjega odstavka.
Šesti odstavek določa, da se v registru vodijo statusi nastanitvenega obrata, ki so: »aktiven«, »začasen preklic identifikacijske številke« in »izbrisan«.

K 24. členu

Člen določa postopke in razloge, zaradi katerih lahko nastanitveni obrat, vpisan v register, pridobi status »začasen preklic identifikacijske številke«, in pogoje, pod katerimi je navedeni status odpravljen in spremenjen v status »aktiven«. Poudarjamo, da v času, ko ima nastanitveni obrat status »začasen preklic identifikacijske številke«, identifikacijska številka tega nastanitvenega obrata ni veljavna, kar v skladu z drugim odstavkom 15. člena pomeni, da se v tem času v nastanitvenem obratu ne sme opravljati nastanitvena dejavnost. Zato pri ureditvi glede rokov za pritožbo določamo krajše roke od predpisanih v zakonu, ki ureja splošni upravni postopek.
Glede ureditve poudarjamo posebno ureditev iz četrtega odstavka tega člena, ki se uporablja, če je AJPES izdal sklep o začasnem preklicu veljavnosti identifikacijske številke nastanitvenega obrata, ker je zaznal, da je v posameznem nastanitvenem obratu v stanovanju število dni opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v tekočem koledarskem letu (10. točka tretjega odstavka 22. člena tega zakona) preseglo dovoljeno število dni v koledarskem letu, v katerih se lahko v skladu s šestim ali sedmim odstavkom 18. člena tega zakona oddaja nastanitveni obrat v kratkotrajni najem (8. točka tretjega odstavka 22. člena tega zakona). Pri tem se podatek o številu dni opravljanja oddajanja v kratkotrajni najem v tekočem koledarskem letu pridobiva v register iz e-Turizma na podlagi izračunov,

ki temeljijo na podatkih, ki jih je v e-Turizem vnesel izvajalec nastanitvenega obrata (v tem primeru ponudnik kratkotrajnega najema). Kljub temu zakon, ravno zaradi posledic, ki ga ima status »začasen preklic identifikacijske številke« na poslovanje nastanitvenega obrata, omogoča, da se ta status že v pritožbenem postopku odpravi in spremeni v »aktiven«, če izvajalec v postopku izkaže, da je do presega dovoljenega števila dni oddajanja v kratkotrajni najem v koledarskem letu prišlo zaradi očitne napake pri poročanju iz knjige gostov v sistem e-Turizem, od katere je minilo manj kot 60 dni in ki je odpravljena, ali če v pritožbenem postopku izvajalec nastanitvene dejavnosti izkaže, da je do presega dovoljenega števila dni oddajanja v kratkotrajni najem v koledarskem letu prišlo zaradi napačnega podatka o dovoljenjem številu dni opravljanja kratkotrajnega najema. Ta podatek se v register namreč pridobiva iz aplikacije, ki temelji na vnosih podatkov občin o dovoljenem številu opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem glede na splošni akt občine iz sedmega odstavka 18. člena tega zakona.

K 25. členu

Člen ureja izbris nastanitvenega obrata iz registra in taksativno določa razloge za izbris.

Če izbris nastanitvenega obrata iz registra zahteva izvajalec nastanitvene dejavnosti, AJPES izda obvestilo o izbrisu nastanitvenega obrata iz registra, v ostalih primerih pa AJPES izda sklep o izbrisu nastanitvenega obrata iz registra in ga vroči izvajalcu nastanitvene dejavnosti. Zoper ta sklep je dovoljena pritožba, ki se pošlje AJPES, v osmih dneh od vročitve. O pritožbi odloča ministrstvo. Pritožba ne zadrži izvršitve. Poudarjamo, da AJPES vroča skladno s 94. členom Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb), ki se nanaša na vročanje z javnim naznanilom, če izvajalec nastanitvene dejavnosti ni vpisan v register.

Člen tudi določa javnost podatkov v arhivu – podatki so javni še pet let od izbrisa, razen pri nastanitvenih obratih v stanovanju, kjer je odklon od tipičnih nastanitvenih obratov, poleg tega pa stanovanja prvotno služijo prebivanju; podatki o teh nastanitvenih obratih so javni 18 mesecev od izbrisa. Krajši rok za nastanitvene obrate v stanovanju temelji na zahtevi iz Uredbe 2024/1028/EU.

K 26. členu

Člen določa, da AJPES za upravljanje registra brezplačno in avtomatično pridobiva, uporablja in obdeluje določene podatke iz poslovnega registra. AJPES za namen sestave vloge za vpis nastanitvenega obrata v register ali za spremembe podatkov v registru iz katastra nepremičnin brezplačno, avtomatično in neposredno pridobi določene podatke iz katastra nepremičnin.

AJPES vzpostavi aplikacijo, ki na podlagi podatkov iz registra omogoča določitev podatka o dovoljenem številu dni v tekočem koledarskem letu, v katerih se lahko v skladu s šestim, sedmim ali osmim odstavkom 18. člena tega zakona oddaja nastanitveni obrat v kratkotrajni najem za vsak nastanitveni obrat, če je posamezna občina sprejela splošni akt iz sedmega odstavka 18. člena tega zakona (akt, s katerim je za posamezno območje občine ali celotno občino občina določila najvišje dovoljeno število dni oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v koledarskem letu). Podatek o dovoljenem številu dni opravljanja kratkotrajnega najema v skladu s splošnim aktom občine mora zagotoviti posamezna občina vsaj osem dni pred začetkom uporabe splošnega akta ali njegovih sprememb.

V četrtem odstavku so našteti tudi podatki, ki se obdelujejo v aplikaciji e-Turizem, da se generirata podatek o številu dni opravljanja dejavnosti oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem sobodajalca (peti odstavek 5. člena tega zakona) in podatek o številu dni opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem nastanitvenem obratu v stanovanju v tekočem koledarskem letu glede na drugi stavek v šestem odstavku 18. člena tega zakona. Ta dva podatka pridobiva register iz e-Turizma.

K 27. členu

Člen določa način iskanja nastanitvenih obratov v registru po kriterijih in vpogled v zadnje stanje javnih podatkov v registru ali v javne podatke po stanju na določen dan v preteklosti. AJPES na spletnem portalu dnevno objavlja vse javne podatke iz registra po stanju na prejšnji dan.

K 28. členu

Člen določa način dostopa občin do podatkov iz aplikacije e-Turizem, ki jo je AJPES vzpostavil 1. decembra 2017 za poročanje podatkov o gostih in prenočitvah za namen vodenja evidence gostov, za namen spremljanja obračuna in plačila turistične takse ter za statistične namene.
Podatki se na podlagi Zakona o prijavi prebivališča (Uradni list RS, št. 52/16, 36/21, 3/22 – ZDeb in 62/24 – ZUOPUE) in Pravilnika o prijavi in odjavi gostov (Uradni list RS, št. 75/16) iz knjige gostov poročajo samo prek spletnega portala AJPES in po 1. decembru 2017 ne več ločeno policiji, Statističnemu uradu Republike Slovenije (SURS) in občinam. Člen določa, da AJPES podatke, ki jih na podlagi zakona, ki ureja prijavo prebivališča, zagotavlja občinam iz aplikacije e-Turizem za namen obračuna in plačila turistične takse, zagotavlja na način, da jih sporoča Skupnosti občin Slovenije. Za zbiranje, obdelovanje in sporočanje podatkov iz aplikacije e-Turizem za namen obračuna in plačila turistične takse vzpostavi vmesnik, katerega financiranje vključno z vzdrževanjem in nadgradnjami zagotavlja ministrstvo.

K 29. členu
Člen določa pristojne inšpekcijske organe za izvajanje nadzora nad uresničevanjem določb tega zakona. Nadzor nad uresničevanjem določb tega zakona opravlja tržni inšpekcijski organ, razen glede določb, za katere ima izključno pristojnost občinska inšpekcija (določbe, navedene v drugem odstavku tega člena), in glede določb, za katere ima izključno pristojnost stanovanjska inšpekcija (določbe, navedene v tretjem odstavku tega člena).

K 30. členu
Člen določa upravne ukrepe inšpektorja. Določeni so primeri, ko inšpektor z odločbo odredi ukrep za odpravo nepravilnosti in pomanjkljivosti v določenem roku, ter primeri, ko inšpektor, ne da bi prej določil rok za odpravo nepravilnosti ali pomanjkljivosti, z odločbo začasno ali trajno prepove opravljanje dejavnosti. Če pri nadzoru inšpektor ugotovi, da izvajalec gostinske dejavnosti nepravilnosti ali pomanjkljivosti ni odpravil v roku iz odločbe, lahko do odprave nepravilnosti ali pomanjkljivosti z odločbo prepove opravljanje dejavnosti.

K 31. členu
V členu so določeni lažji prekrški, za katere je določena globa, in sicer od 1.500 do 5.000 evrov za pravno osebo, od 1.000 do 2.500 evrov za samostojnega podjetnika posameznika, od 400 do 1.200 evrov za posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost (nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji, sobodajalec) in od 400 do 1.000 evrov za odgovorno osebo pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

K 32. členu
V tem členu so določeni težji prekrški, za katere je določena globa, in sicer od 2.000 do 20.000 evrov za pravno osebo, od 1.500 do 6.000 evrov za samostojnega podjetnika posameznika, od 1.000 do 4.500 evrov za posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost (nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji, sobodajalec) in od 400 do 1.000 evrov za odgovorno osebo pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

K 33. členu
V tem členu so določeni najtežji prekrški, za katere je določena globa, in sicer od 5.000 do 50.000 evrov za pravno osebo, od 3.000 do 20.000 evrov za samostojnega podjetnika posameznika, od 2.000 do 12.000 evrov za posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost (nosilec dopolnilne dejavnosti na kmetiji, sobodajalec) in od 2.000 do 8.000 evrov za odgovorno osebo pravne osebe, samostojnega podjetnika posameznika ali posameznika, ki samostojno opravlja dejavnost.

K 34. členu
Člen omogoča, da se sme v hitrem postopku izreči globa tudi v znesku, ki je višji od najnižje predpisane globe, določene s tem zakonom.

K 35. členu
Člen določa roke za sprejetje podzakonskih aktov, določenih s tem zakonom. Prav tako določa instrukcijski rok za uskladitev splošnih aktov občine z novo ureditvijo.

K 36. členu
Člen določa, da nastanitveni obrati, ki so 1. februarja 2026 vpisani v register na podlagi Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 93/07 – uradno prečiščeno besedilo, 26/14 – ZKme-1B in 52/16; v nadaljnjem besedilu: ZGos) in Pravilnika o registru nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 70/16), obdržijo identifikacijsko številko in dopolnijo podatke v registru z vsemi podatki, ki jih vsebuje predlog za vpis v register v skladu z drugim in tretjim odstavkom 23. člena tega zakona. Prav tako določa, da je rok za dopolnitev podatkov 30. april 2026. Če se do tega roka podatki ne dopolnijo, AJPES nastanitvenemu obratu po uradni dolžnosti dodeli status »začasen preklic identifikacijske številke« in s tem začasno prekliče veljavnost identifikacijske številke nastanitvenega obrata do dopolnitve podatkov v registru v skladu s prvim odstavkom tega člena. Poudarjamo, da se zahteva po dopolnitvi podatkov do navedenega roka nanaša predvsem na dopolnitev podatkov, ki jih register do tega zakona ni vseboval. Zato je razlog za »začasen preklic identifikacijske številke« nastanitvenega obrata pomanjkanje podatkov, ki so na podlagi drugega in tretjega odstavka 23. člena obvezni podatki, ki jih mora zagotoviti izvajalec nastanitvene dejavnosti, za vpis v register.

K 37. členu
Člen določa, da sobodajalci, ki so ob začetku uporabe tega zakona vpisani v poslovni register na podlagi ZGos in Pravilnika o registru nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 70/16), ostanejo vpisani v poslovni register, ker bi bilo zamudno in nepotrebno, da bi se vanj znova vpisovali.

K 38. členu
Člen določa, da soglasja občine k podaljšanemu obratovalnemu času, izdana na podlagi Pravilnika o merilih za določitev obratovalnega časa gostinskih obratov in kmetij, na katerih se opravlja gostinska dejavnost (Uradni list RS, št. 78/99, 107/00, 30/06, 93/07 in 16/21), ki so ob začetku uporabe tega zakona veljavna, prenehajo veljati z začetkom uporabe splošnega akta občine, sprejetega na podlagi četrtega odstavka 11. člena tega zakona, razen če je splošni akt občine ob začetku uporabe tega zakona že usklajen z njegovimi določbami.

K 39. členu
Člen določa, da kategorizacija nastanitvenega obrata, ki je ob začetku uporabe tega zakona veljavna glede na določbe ZGos in Pravilnika o kategorizaciji nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 22/18, 5/19 in 182/20), velja do izteka veljavnosti kategorizacije po pravilih Pravilnika o kategorizaciji nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 22/18, 5/19 in 182/20). Ne glede na to pa kategorizacija nastanitvenega obrata štiri ali pet zvezdic ali štiri jabolka, ki je ob začetku uporabe tega zakona veljavna glede na določbe ZGos in Pravilnika o kategorizaciji nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 22/18, 5/19 in 182/20), velja še največ dve leti od začetka uporabe tega zakona.
Namen te določbe je, da z zakonom vzpostavljen sistem ocenjevanja višjih kakovostnih kategorij v polni meri učinkuje vsaj dve leti od začetka veljavnosti zakona. Glede nastanitvenih obratov nižjih kategorij, ki še naprej določajo kategorizacijo s samooceno, pa omogočamo, da se jim veljavnost kategorizacije, ki velja ob začetku uporabe tega zakona, izteče po Pravilniku o kategorizaciji nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 22/18, 5/19 in 182/20). Pri tem podarjamo, da iz tega izhaja, da kategorizacija nastanitvenega obrata za hotele ena do tri zvezdice velja pet let, za druge nastanitvene obrate, ki se kategorizirajo po njem (moteli, penzioni in gostišča, kampi, apartmaji, počitniška stanovanja in počitniške hiše, sobe, kmetije z nastanitvijo in marine) za kategorijo do tri zvezdice ali jabolka, pa velja do spremembe kategorije. To pomeni, da se bo na primer motel, ki ima na dan 1. januarja 2026 veljavno kategorizacijo tri zvezdice, po tem datumu kategoriziral po tem zakonu in podzakonskem aktu, ki temelji na njem, če ne bo več izpolnjeval pogojev za tri zvezdice (to je se bo kategoriziral za nižjo kategorijo,

za katero izpolnjuje pogoje) ali če se bo želel kategorizirati za štiri zvezdice, pri čemer bo v tem primeru moral pridobiti oceno ocenjevalca nastanitvenih obratov (14. člen tega zakona).

K 40. členu
Člen določa, do kdaj so veljavna pridobljena soglasja solastnikov dvostanovanjske ali tri- in večstanovanjske stavbe za opravljanje oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem, pridobljena v skladu s Stanovanjskim zakonom (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 in 61/24), ob pogoju, da so veljavna ob začetku uporabe tega zakona.

K 41. členu
Člen ureja prenehanje veljavnosti predpisov in določa, do kdaj se ti še uporabljajo, upoštevajoč, da se nekateri deli zakona začnejo uporabljati pozneje.

K 42. členu
Zakon se začne uporabljati 1. januarja 2026. Člen določa tudi določbe, ki se začnejo uporabljati pozneje – določbe tretjega dela zakona, ki se nanašajo na register, se začnejo uporabljati 1. februarja 2026, določbe, ki urejajo vpis sobodajalca v register, pa se začnejo uporabljati 1. januarja 2027.
Razlog za zamik uporabe določb tretjega dela zakona, ki se nanaša na register, je, da mora biti za začetek uporabe teh določb register že nadgrajen. Zaradi začetka uporabe Uredbe 2024/1028/EU v maju 2026 in potrebnega prehodnega obdobja za dopolnitev podatkov nastanitvenih obratov je ta zamik minimalen.
Razlog za zamik uporabe določb glede vpisa sobodajalcev v poslovni register je priprava novega zakona, ki ureja poslovni register, in posledična prenova poslovnega registra. Ocenjujemo, da bo 1. januarja 2027 poslovni register že prenovljen na podlagi novega zakona, ki ureja poslovni register. Zamik uporabe teh določb po zagotovilih upravljavca poslovnega registra (AJPES) nima vpliva na izvrševanje določb tretjega dela tega zakona ali katerih koli drugih delov tega zakona.

K 43. členu
Zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

V. PRILOGE

Analize:

- Analiza ponudbe namestitev kratkoročnega najema na platformah Airbnb in Vrbo v Sloveniji, Kneževič Cvelbar, Ljubica, in Vavpotič, Damjan, CPOEF, april 2024;

- Examining the Impact of Short-term Rentals of Residential Properties on Housing: A Review of European Policies with Implications for Slovenia/Analiza o vplivu oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na dostopnost stanovanj za prebivanje, dr. Jenny Kanellopoulou, dr. dr Nikos Ntounis, Manchester Metropolitan University z dodatkoma »Examining the Impact of Short-term Rentals of Residential Properties on Housing: A Review of European and International Studies and Policies with Implications for Slovenia (Addendum)«, november 2024 in »Kako kratkoročni najemi spreminjajo stanovanjski trg: Kvantitativna analiza za Slovenijo in Ljubljano«, december 2024.

Osnutki predlogov podzakonskih aktov niso predloženi, saj priprava zahteva celovit pristop.

Sploh predpis, ki določa pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti (drugi odstavek 6. člena predloga), in predpis, ki določa merila in standarde kakovosti nastanitvenih obratov (štirinajsti odstavek 14. člena), sta vsebinsko povezana in ju je treba obravnavati kot vsebinsko celoto (čeprav gre za ločena predpisa). Z novim pravilnikom, ki bo podrobneje urejal kategorizacijo nastanitvenih obratov, uvajamo poleg novega sistema ocenjevanja kakovostnih kategorij nastanitvenih obratov tudi nove kriterije za kategorizacijo hotelov Združenja Hotelstars, posodabljamo tudi kriterije za druge vrste nastanitvenih obratov ter na novo uvajamo kriterije kategorizacije za glampinge. Vsaka vrsta nastanitvenih obratov ima od 100 do 300 obveznih in izbirnih kriterijev, vsak od njih pa ima določene tudi točkovne vrednosti, ki jih je treba pred objavo izdatno testirati. Ker gre za vsebinsko in časovno zelo obsežen projekt, pri katerem sodeluje več strokovnjakov, nam osnutka navedenega pravilnika o kategorizaciji nastanitvenih obratov in tudi osnutka pravilnika o pogojih za opravljanje gostinske dejavnosti žal ni uspelo pripraviti. Oba navedena pravilnika in pravilnik o obratovalnem času bomo pripravili v najkrajšem možnem času.

Predlagatelj predpisa: Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport Republike Slovenije **EVA:** 2024-2180-0015	**Presoja učinkov na gospodarstvo (MSP test)** **Datum vnosa:** 5. november 2024 **Datum spremembe:** /

Povzetek izvedene presoje vplivov predpisa na gospodarstvo

Zakon o gostinstvu (ZGos-1)

Ocena učinkov predlaganih alternativ						
Alternativa/izbrana alternativa	**Mikro podjetja brez zaposlenih**	**Mikro podjetja**	**Mala podjetja**	**Srednja in velika podjetja**	**Učinki**	**Skupaj**
1. **predlog ZGos-1**					/	**Zaradi kompleksnosti turizma in različnih vplivov predloga ZGos-1 na različne dele gostinstva bi bila kakršna koli ocena lahko zavajajoča, se pa na srednji rok pričakuje ugoden vpliv na gospodarstvo v smislu dviga dodane vrednosti turizma.**

I. Analizirane alternative	
Naziv alternative	**Izbrana alt.**
Alternativa 0: Veljavna ureditev na področju oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem (po veljavnem Zakonu o gostinstvu: opravljanje gostinske dejavnosti pri sobodajalcih), ki omogoča celoletno oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, in veljavna ureditev na področju obratovalnega časa, ki zahteva prijavo rednega obratovalnega časa (v nadaljnjem besedilu: **veljavna ureditev**)	Ne

OBRAZLOŽITEV

Na podlagi veljavnega Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 93/07 – uradno prečiščeno besedilo, 26/14 – ZKme-1B in 52/16; v nadaljnjem besedilu: ZGos) lahko sobodajalec kot fizična oseba, samostojni podjetnik posameznik, društvo ali pravna oseba nudi gostom nastanitev z zajtrkom ali brez njega v lastnem ali najetem stanovanju ali počitniški hiši. Pri tem je časovno in s številom ležišč omejen status fizične osebe kot sobodajalca, in sicer je fizična oseba lahko sobodajalec, če opravlja dejavnost le občasno (skupno ne več kot pet mesecev v koledarskem letu), gostom nudi do 15 ležišč in je vpisana v Poslovni register Slovenije. **Veljavna ureditev torej dopušča, da se stanovanje v celoti lahko oddaja v kratkotrajni najem vse leto**, s tem da lahko samostojni podjetnik posameznik ali pravna oseba opravlja to dejavnost redno in vse leto, pri fizičnih osebah pa je status omejen, vendar pa ni hkrati omejitve, da lahko posamezno stanovanje oddaja v koledarskem letu le ena fizična oseba.

Takšna ureditev je odstop od gradbenih predpisov in prostorske zakonodaje, v kateri je temeljno načelo, da se objekti uporabljajo v skladu z njihovim namenom. Stanovanje gradbeno-tehnično ni toliko drugačno od gostinskih stavb, zato je bila ta izjema mogoča. S porastom kratkotrajnega oddajanja stanovanj in

turizma, h kateremu prispeva tudi ta dejavnost, pa so se, sploh na določenih, turistično zanimivejših območjih, **pojavili tudi negativni učinki na dostopnost stanovanj za prebivanje (dolgoročni najem) in na upravljanje prostora nasploh (infrastrukturne, komunalne in druge zmogljivosti prostora)**. Ti učinki so priznani tako v teoriji kot v pravnih dokumentih EU in posameznih držav, regij oziroma mest, ki so v zadnjih letih to dejavnost uredile z zakonom.

Glede na analizo nepremičnin v Sloveniji na spletnih platformah Airbnb in Vrbo, ki sta namenjeni v glavnem takim nastanitvam, je bila rast števila nepremičnin, ki se oddajajo, med letoma 2015 in 2023 več kot 400-odstotna, prav tako se veča delež ležišč in delež nočitev, opravljenih v zasebnih sobah, apartmajih in hišah. Slednje pomeni, da **kratkotrajni najem vpliva tudi na tradicionalno nastanitveno gostinsko gospodarstvo**, ki ima po naravi stvari tudi večji investicijski vložek, vključno z zaposlitvijo ustreznih kadrov.

Ureditev kratkotrajnega oddajanja stanovanj v najem torej ne zadeva enotno gospodarstva, temveč ima različne vplive na:

- sobodajalce (vse oblike) in druga podjetja, ki so posredno povezana s kratkotrajnim najemom (agencije, čistilni servisi in podobno),
- izvajalce nastanitvene dejavnosti v gostinskih stavbah (hoteli, penzioni, gostišča in tako dalje).

Že po veljavnem ZGos se morajo vsi nastanitveni obrati, tudi tisti, ki so v stanovanjih (v blokih, hišah in tako dalje), **vpisati v register nastanitvenih obratov**.

Prav tako so **že po veljavnem Stanovanjskem zakonu** (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 in 61/24; v nadaljnjem besedilu: SZ-1) **sobodajalci za uporabo stanovanja v druge namene morali v večstanovanjskih stavbah pridobiti soglasje vseh etažnih lastnikov (to je 100 odstotkov)**.

ZGos določa tudi, da **mora gostinec svoj obratovalni čas prijaviti organu samoupravne lokalne skupnosti, pristojnemu za gostinstvo**. Pri tem je prekršek tudi, če gostinec obratovalnega časa ne prijavi organu samoupravne lokalne skupnosti, pristojnemu za gostinstvo, in če ne posluje v določenem obratovalnem času.

OBVEZNOSTI	SKUPNI PREDVIDENI STROŠKI (NA LETNI RAVNI)	
Prijava rednega obratovalnega časa prehrambnih gostinskih obratov občini	Administrativni stroški (čas) občine in gostincev	
	SKUPAJ	Težko je ovrednotiti čas, je pa nepotrebno zapravljen.

Alternativa 1: Nova ureditev oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem s splošno časovno omejitvijo na ravni države z možnostjo prilagajanja glede na razmere v posamezni občini oziroma njenem območju – to je glede na stanje dostopnosti stanovanj za prebivanje ter turistične, gospodarske, infrastrukturne in celotne razvojne zmožnosti in potrebe občine ter odprava prijave rednega delovnega časa (v nadaljnjem besedilu: **predlog ZGos-1**)	**Da**

OBRAZLOŽITEV

Zaradi (pri alternativi 0 navedenih) negativnih učinkov kratkotrajnega oddajanja stanovanj **predlog ZGos-1 v javnem interesu uvaja novo ureditev oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem, ki določa**:

- izvzetje stavbe z oskrbovanimi stanovanji;
- obvezno soglasje lastnika stanovanja;
- **zakonske omejitve glede števila ležišč v posameznem stanovanju;**
- **zakonske omejitve glede števila dni (60 dni/leto), ko se v posameznem stanovanju opravlja kratkotrajni najem, s posebnim režimom za primere delitvene ekonomije v eno- ali dvostanovanjskih stavbah (150 dni/leto);**
- **zakonsko pooblastilo občinam, da določijo drugačno omejitev števila dni opravljanja dejavnosti,**

vendar v zakonskih okvirih, glede na ugotovljene potrebe in zmožnosti območja/občine (30–90 dni/leto v tri- ali večstanovanjskih stavbah, 30–365 dni/leto v eno- ali dvostanovanjskih stavbah);

- posebne določbe glede kratkotrajnega najema v tri- ali večstanovanjskih stavbah (sobodajalec, soglasja solastnikov stanovanja (več kot 75 odstotkov), preglednost);
- nadzor zaupan tudi občinskim inšpekcijam (poleg TIRS, soglasja solastnikov v večstanovanjski stavbi tudi Stanovanjska inšpekcija).

Z novo ureditvijo kratkotrajnega najema se sicer ne uvajajo nove obveznosti za gospodarstvo, v smislu, da bi bilo treba kaj dodatno storiti, bo pa nanj vplivala zakonska časovna omejitev oziroma časovna omejitev, določena v splošnem aktu občine. **Kot je bilo navedeno, pa je v tem pogledu vpliv na gospodarstvo omejujoč za del gospodarstva, predvsem za sobodajalce, in še to manj za fizične osebe**; podjetja, ki so s to dejavnostjo posredno povezana, pa bodo lahko sodelovala s poslovnim, tradicionalnim delom nastanitvenega gostinskega gospodarstva.

Predlog ZGos-1 določa tudi nadgradnjo registra nastanitvenih obratov z nekaterimi dodatnimi podatki, ki pa ne pomenijo dodatne obremenitve gospodarstva.

Prav tako se glede soglasij v večstanovanjskih stavbah uvaja izjema od SZ-1 z manjšim deležem soglasij, dodatne dejavnosti za zagotovitev preglednosti (obvestilo na oglasni deski, nalepka) pa ne pomenijo dodatne obremenitve gospodarstva.

Predlog ZGos-1 odpravlja prijavo rednega obratovalnega časa, ki omogoča večjo fleksibilnost poslovanja gostinskih obratov.

OBVEZNOSTI	SKUPNI PREDVIDENI STROŠKI (NA LETNI RAVNI)
Časovno omejevanje oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem	Morebitni izpad dela dohodkov sobodajalcev, zlasti tistih, ki niso fizične osebe
SKUPAJ	/

Zaradi kompleksnosti je težko ovrednotiti morebitni izpad dohodkov, se pa na srednji rok pričakuje ugoden vpliv na gospodarstvo v smislu dvige dodane vrednosti turizma.

Glede na novo ureditev oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem je predviden manjši upad nastanitvenih zmogljivosti in s tem prenočitev v stanovanjih (zasebne sobe, apartmaji in hišej, v večji meri pri nastanitvah, kjer zdaj niso izpolnjevale vseh zakonskih pogojev za opravljanje te dejavnosti v stanovanjih (na primer obveznost pridobitve soglasja solastnikov v tri- ali večstanovanjskih stavbah po SZ-1). Glede na to, da analiza kaže, da so se v povprečju v letu 2023 (od marca 2023 do marca 2024) na platformah Airbnb in Vrbo nepremičnine iz Slovenije oddajale 92 dni, tudi zakonska časovna omejitev (60 ali 150 dni) oziroma pooblastilo občinam (med 30 in 90 dni, med 30 in 365 dni) ne predvideva večjega izpada, sploh upoštevajoč, da se bo lahko določen del teh tako imenovanih zasebnih nastanitev s spremembo namembnosti prekvalificiral iz stanovanja v gostinsko stavbo oziroma njen del.

Povzetek analize

Alternativa 1

Naziv alternative:	**Predlog ZGos -1**
Opis alternative:	Veljavna ureditev

1. Neto stroški na gospodarstvo

Vrsta stroškov		**Skupaj**
Enkratni stroški	/	/
Periodični stroški	/	/
SKUPAJ		/

Predlog ZGos-1 ne uvaja dodatnih obveznosti ali stroškov za gospodarstvo, omejitve v javnem interesu bodo lahko imele omejujoč vpliv na prihodke določenih sobodajalcev, predvsem samostojnih podjetnikov in pravnih oseb, ki so stanovanja oddajali vse leto.

Glede na novo ureditev oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem je predviden manjši upad nastanitvenih zmogljivosti in s tem prenočitev v stanovanjih (zasebne sobe, apartmaji in hiše), v večji meri pri nastanitvah, ki že zdaj niso izpolnjevale vseh zakonskih pogojev za opravljanje te dejavnosti v stanovanjih (na primer obveznost pridobitve soglasja solastnikov v tri- ali večstanovanjskih stavbah po SZ-1). Glede na to, da analiza kaže, da so se v povprečju v letu 2023 (od marca 2023 do marca 2024) na platformah Airbnb in Vrbo nepremičnine iz Slovenije oddajale 92 dni, tudi zakonska časovna omejitev (60 ali 150 dni) oziroma pooblastilo občinam (med 30 in 90 dni, med 30 in 365 dni) ne predvideva večjega izpada, sploh upoštevajoč, da se bo lahko določen del teh tako imenovanih zasebnih nastanitev s spremembo namembnosti prekvalificiral iz stanovanja v gostinsko stavbo oziroma njen del.

2 Kvalitativni učinki alternative 1

Kako predlog predpisa vpliva na pravno varnost?	**Pozitiven vpliv**
Obrazložitev: Zaznano je, da sobodajalci (vse oblike) v večstanovanjskih stavbah večinoma niso pridobili ustreznih soglasij po SZ-1. Z delnim olajšanjem tega soglasja (75 odstotkov) in z ukrepi za preglednost (objava na oglasni deski, nalepka) omogočamo, da so solastniki stavbe seznanjeni s tem, da se dejavnost izvaja, in lahko po potrebi ukrepajo po pravilih SZ-1 oziroma stvarnega prava.	
Kako predlog predpisa vpliva na nelojalno konkurenco?	**Pozitiven vpliv**
Obrazložitev: Oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, sploh zaradi lažjega opravljanja dejavnosti brez upoštevanja vseh pravil (varstvo doma, namenska uporaba prostora in podobno) in s tem povezanih stroškov, je postalo nelojalna konkurenca tradicionalnim nastanitvenim obratom.	

Kako predlog predpisa vpliva na problematiko dela na črno in sivo ekonomijo?	**Pozitiven vpliv**
Obrazložitev: Zavedamo se, da se z omejitvami v dejavnosti, v kateri je že tako velik obseg sive ekonomije, ta problematika lahko samo še poveča. To zmanjšujemo z uvedbo nadzora tudi s strani občinskih inšpekcij in z mehanizmi prejemanja podatkov od spletnih platform, h katerim nameravamo pristopiti.	
Kako predlog predpisa vpliva na produktivnost?	**Pozitiven vpliv**
Obrazložitev: Predlog ZGos-1 spodbuja dvig kakovosti slovenske gostinske (prehrambne in nastanitvene) dejavnosti in dodane vrednosti v slovenskem turizmu (katerega ključni del je nastanitvena in gostinska ponudba).	
Kako predlog predpisa vpliva na delovne pogoje, naložbe v kadrovske vire oziroma nove zaposlitve?	**Pozitiven vpliv**
Obrazložitev: Z dvigovanjem dodane vrednosti gostinstva bodo ustvarjeni pogoji za dodatne naložbe v kadre.	
Kako predlog predpisa vpliva na naložbe v raziskave in razvoj?	**Pozitiven vpliv**
Obrazložitev: Z dvigovanjem dodane vrednosti gostinstva bodo ustvarjeni pogoji za dodatne naložbe v raziskave in razvoj.	

3 Najprej pomisli na male – alternativa 1

Ali ste uporabili delne ali popolne oprostitve obveznosti za mikro, mala in srednja podjetja, in če ste jih, na kakšen način?
Obrazložitev: Glede na naravo stanovanj (prebivanje za fizične osebe) in različnih vplivov kratkotrajnega oddajanja v različnih stavbah smo v nekaterih primerih bolj ugodno obravnavali sobodajalce kot fizične osebe. Oprostitve, olajšave, vezane na velikost podjetja izvajalca kratkotrajnega najema, ne bi pripomogle k namenu predloga.
Ali je za mikro, mala in srednja podjetja načrtovano dovolj časa za prilagoditev na nove obveznosti (daljša prehodna obdobja)?

Obrazložitev: Za vse izvajalce kratkotrajnega najema smo predvideli predhodno obdobje vsaj do 1. januarja 2026.
Ali so obveznosti, kot sta na primer poročanje, vodenje evidenc, za mikro, mala in srednja podjetja prilagojene oziroma poenostavljene v primerjavi z drugimi večjimi subjekti, in če so, na kakšen način?
Obrazložitev: /
Ali so za mikro, mala in srednja podjetja postopki nadzora prilagojeni oziroma poenostavljeni, in če so, na kakšen način?
Obrazložitev: Postopki nadzora niso prilagojeni glede na velikost podjetja, ki je ponudnik kratkotrajnega najema.
Ali so za mikro, mala in srednja podjetja uvedene znižane pristojbine, davčne olajšave in podobne oblike privilegiranega pristopa?
Obrazložitev: Takšen privilegiran pristop v predlogu ZGos-1 ne bi bil upravičen in v skladu z namenom zakona. Kot je bilo navedeno, pa se v nekaterih primerih bolj ugodno obravnava ponudnik kratkotrajnega najema, ki je fizična oseba (sobodajalec).

Alternativa 0	**Obveznost** (navedba novih ali ukinjenih obveznosti)	**Aktivnost** (potrebna za izpolnitev obveznosti)	**Populacija** (št. deležnikov, na katere vplivajo spremembe)	**Frekvenca** (kolikokrat na leto je treba posamezno aktivnost opraviti)	**Čas** (koliko časa se posamezna aktivnost opravlja)	**Izdatki/stroški investicije/višina dajatve** (davki, takse, kopiranje, pošta, A4 listi in podobno)	**Zunanji stroški** (zunanji izvajalci)
	PRED SPREMEMBO						
Prijava rednega obratovalnega časa prehrambnih gostinskih obratov občini	**Obveznost po veljavni ureditvi**	Gostinci morajo razpored obratovalnega časa za svoj prehrambni gostinski obrat prijaviti na obrazcu za gostinstvo pristojnemu organu občine 15 dni pred: **– začetkom novega koledarskega leta za naslednje koledarsko leto, – začetkom obratovanja, – spremembo obratovalnega časa.**	Administrativno breme za gostince in občine	Vsaj ob vsaki spremembi rednega obratovalnega časa	Prijava se vloži na predpisanem obrazcu. Zaposleni na občini obrazec potrdi, če je v skladu s pravilnikom in splošnim aktom občine.	Večina občin ne zaračunava upravne takse za prijavo rednega obratovalnega časa. Strošek je čas gostinca in občine.	/

Alternativa 1	Obveznost (navedba novih ali ukinjenih obveznosti)	Aktivnost (potrebna za izpolnitev obveznosti)	Populacija (št. deležnikov, na katere vplivajo spremembe)	Frekvenca (kolikokrat na leto je treba posamezno aktivnost opraviti)	Čas (koliko časa se posamezna aktivnost opravlja)	Izdatki/stroški investicije/višina dajatve (davki, takse, kopiranje, pošta, A4 listi in podobno)	Zunanji stroški (zunanji izvajalci)
	PO SPREMEMBI						
Nova ureditev oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem	**Časovno omejevanje – ni sicer dodatna obveznost**		Sobodajalci, pozitivni vplivi na drugo nastanitveno gostinsko dejavnost, dostopnost stanovanj za prebivanje in razvoj občin	/	/	Ni dajatev, mogoči pa so manjši prilivi za nekatere sobodajalce	/
Odprava prijave rednega obratovalnega časa prehrambnih gostinskih obratov občini	/	/	/	/	/	/	/

Na podlagi Direktive (EU) 2018/958 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 28. junija 2018 o preskusu sorazmernosti pred sprejetjem nove regulacije poklicev in na podlagi VII. poglavja Zakona o postopku priznavanja poklicnih kvalifikacij za opravljanje reguliranih poklicev (Uradni list RS, št. 39/16, 47/19 in 92/21) Izvedba preskusa sorazmernosti pred sprejetjem nove regulacije poklicev se izpolni

TEST SORAZMERNOSTI

Naziv predpisa, ki omejuje dostop do reguliranih poklicev ali njihovo opravljanje:

Zakon o gostinstvu

Naziv organizacije, ki je pripravila predpis oziroma predlaga njegovo sprejetje oziroma je zanj odgovorna:

Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport Republike Slovenije

Datum predvidenega sprejetja predpisa: _____

Pred uvedbo novih ali spremembo veljavnih zakonov ali drugih predpisov, ki omejujejo dostop do reguliranih poklicev ali njihovo opravljanje, se oceni njihova sorazmernost v skladu s pravili iz Direktive (EU) 2018/958. Obseg ocene je sorazmeren z naravo, vsebino in učinkom zakona ali drugega predpisa. K vsakemu zakonu ali drugemu predpisu se priloži dovolj podrobna razlaga, ki omogoča, da se oceni skladnost z načelom sorazmernosti. Razlogi za domnevo, da je zakon ali drug predpis utemeljen in sorazmeren, se podprejo s kvalitativnimi, in kadar je to mogoče in ustrezno, kvantitativnimi elementi.

<u>VPRAŠANJA</u>

1. **Ali je zakon ali drug predpis, ki omejuje dostop do reguliranih poklicev ali njihovo opravljanje, neposredno ali posredno diskriminatoren na podlagi državljanstva ali prebivališča?**

NE

Predlagana ureditev določa, da je ocenjevalec nastanitvenih obratov lahko fizična oseba, ki:
- ima pridobljeno najmanj srednjo stopnjo izobrazbe (5. raven po Slovenskem ogrodju kvalifikacij in 4. raven po Evropskem ogrodju kvalifikacij za vseživljenjsko učenje v skladu z zakonom, ki ureja enotni sistem klasifikacij);
- ima najmanj štiri leta delovnih izkušenj na področju turističnih kmetij z nastanitvijo in
- opravi usposabljanje s preizkusom znanja s področja kategorizacije turističnih kmetij z nastanitvijo.

2. **Ali je zakon ali drug predpis, ki omejuje dostop do reguliranih poklicev ali njihovo opravljanje, utemeljen s cilji javnega interesa?**

V zadnjih letih, ko je bila uvedena samoocena kategorizacije nastanitvenega obrata, se je znižala raven kakovosti nastanitvenih zmogljivosti, kar je ravno obratno od ciljev Strategije slovenskega turizma 2022–2028, posebno ukrepa 1.1.4, ki nalaga posodobitev in prilagoditev kategorizacije nastanitvenih obratov razvojnim ciljem slovenskega turizma. Z odločno usmerjenostjo v izboljšanje kakovosti, konkurenčnosti, trajnosti in še bolj ciljne usmerjenosti trženjskih aktivnosti slovenskega turizma se do leta 2028 načrtuje

doseganje kazalnikov razvoja, ki so bolj kot s kvantitativnimi cilji opredeljeni z vrednostjo in kakovostjo, med drugim z dvigom skupne dodane vrednosti in povečanjem zadovoljstva gostov s slovensko turistično ponudbo. Med ključnimi dejavniki dviga kakovosti ponudbe je tudi dvig kakovosti nastanitvenih zmogljivosti. Strategija ugotavlja, da se neskladje med obljubo in dejanskim zagotavljanjem kakovostnih storitev tudi na tem področju povečuje, saj na ravni statističnega povprečja kakovost nastanitvenih zmogljivosti pada.

Da kakovost nastanitvenih obratov pada in da samoocene ponudnikov nastanitvenih obratov ne dosegajo dejanske kategorizacije, izkazuje podatek, da je Tržni inšpektorat od marca do decembra 2024 opravil 499 inšpekcijskih pregledov spoštovanja standardov kategorizacije v 314 nastanitvenih obratih in da je zaradi ugotovljenih kršitev zahtev kategorizacije izdal ali izrekel 198 upravnih ukrepov (kar pomeni 63 odstotkov vseh nadziranih nastanitvenih obratov).

Po veljavnem Zakonu o gostinstvu (Uradni list RS, št. 93/07 – uradno prečiščeno besedilo, 26/14 – ZKme-1B in 52/16; v nadaljnjem besedilu: ZGos) in Pravilniku o kategorizaciji nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 22/18, 5/19 in 182/20, v nadaljnjem besedilu: pravilnik) kakovostno kategorijo nastanitvenega obrata določi izvajalec dejavnosti ali oseba po njegovem pooblastilu v skladu s standardi, ki so za posamezno vrsto nastanitvenega obrata oziroma kategorijo določeni v prilogah 1 in 2 pravilnika. Po veljavni ureditvi izvajalci gostinske dejavnosti sami ocenijo kakovostno kategorijo nastanitvenega obrata (v nadaljnjem besedilu: samoocena) z uporabo elektronskega sistema kategorizacije.

Do leta 2018 je kakovostno kategorijo nastanitvenega obrata štiri ali pet zvezdic oziroma štiri jabolka za turistične kmetije z nastanitvijo določal ocenjevalec kot fizična oseba, ki ima najmanj višjo strokovno izobrazbo in vsaj tri leta delovnih izkušenj, povezanih z nastanitveno gostinsko dejavnostjo, uspešno opravljen preizkus strokovne usposobljenosti za ocenjevanje nastanitvenih obratov po programu, ki ga določi ministrstvo, pristojno za gostinstvo, in je vpisan v seznam ocenjevalcev, ki ga vodi to ministrstvo. Slednje je določal prejšnji Pravilnik o kategorizaciji nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 62/08, 80/08 – popr., 115/08, 72/09).

Pred šestimi leti so se v nacionalno kategorizacijo uvedle smernice evropske kategorizacije, ki jo upravlja Hotel Stars in jo danes uporabljajo v 21 evropskih državah. Evropska kategorizacija gostom zagotavlja enotno raven kakovosti storitev in je zelo dobra podlaga za nadgradnjo kakovosti. Združenje Hotel Stars Slovenijo opozarja, da samoocenjevanje hotelov ni v skladu s predpisi združenja in da je Slovenija edina država, ki vse hotele kakovostno ocenjuje na podlagi samoocene.

Turistično-gostinska zbornica, ki za Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport Republike Slovenije upravlja elektronski sistem kategorizacije in po telefonu svetuje izvajalcem nastanitvene dejavnosti pri vnosu v sistem ter pomenu standardov (torej ne sodeluje pri ocenjevanju), poroča, da ji izvajalci nastanitvene dejavnosti v pogovoru pogosto povejo, da ne izpolnjujejo določene točke standardov, potem pa z navedbo, da ta standard izpolnjujejo, v kratkem času izpolnijo elektronski kategorizacijski list.

Tudi Združenje hotelirjev Slovenije meni, da samoocenjevanje (zlasti višjih kategorij) hotelov lahko povzroči neobjektivne ocene ter s tem previsoko in nerealno kategorijo hotelov, saj je na tak nekorekten način mogoče zagotavljanje večjega števila točk, ki določijo kategorijo hotela. Poleg tega tako neobjektivno ocenjevanje lahko vodi v zniževanje kakovosti storitev (na primer zmanjšan obseg storitev hotela, nedoseganje predpisanih velikosti in opreme prostorov, skrajševanje obratovalnih časov lokalov in drugih storitev v hotelu in podobno), kar je v nasprotju s strateško usmeritvijo turistične panoge. Zato je ob pripombah na ZGos Združenje hotelirjev Slovenije predlagalo ponovno uvedbo obvezne zunanje presoje pri kategorizaciji hotelov kategorije štiri in pet zvezdic.

Samoocena kategorije kakovosti nastanitvenih obratov, sploh najvišjih kategorij, vodi v slabšanje kakovosti z dveh vidikov:

- pristranskost samooocene – po naravi stvari samoocena ne more biti neodvisna in nepristranska, kar povzroča dvom o verodostojnosti;
- pomanjkanje strokovnega znanja – kljub temu da so merila in standardi načeloma navedeni tako, da se ugotovi le njihov obstoj, nekateri ključni standardi niso taki in zahtevajo izkušnje in

znanje – na primer ocenjevanje čistoče in higiene, vzdrževanja in splošnega vtisa. Da torej ne gre le za seznam, po katerem lahko določi oceno tudi neusposobljena oseba brez izkušenj, kažejo tudi klici strank glede razlage standardov kategorizacije.

Strokovna in neodvisna ocena kakovostne kategorije nastanitvenega obrata, zlasti višjih kategorij, daje kategorizaciji in s tem kakovosti večjo težo in verodostojnost.

Ker je dvig kakovosti slovenskega turizma in posledično dodane vrednosti slovenskega turizma v javnem interesu, je v zakon dodana obveza po zunanji strokovni oceni kakovostne kategorije za štiri in pet zvezdic oziroma štiri in pet jabolk, pri nastanitvenih obratih, ki dosegajo tri zvezdice oziroma jabolka ali manj, pa se ohrani sistem samoocenjevanja.

Hkrati je zagotovitev ocene kakovosti s strani neodvisnega in ustrezno izkušenega, usposobljenega in preizkušenega posameznika v javnem interesu tudi zaradi varstva potrošnikov in varstva prejemnikov storitve. Na ravni posameznika in na ravni države je pomembno, da gost v nastanitvenem obratu dobi kakovostno storitev, kakršno je pričakoval in ki jo je plačal.

Upošteva se zlasti, ali so zakoni ali drugi predpisi objektivno utemeljeni na podlagi javnega reda, javne varnosti, javnega zdravja ali pomembnih razlogov v javnem interesu, kot so ohranjanje finančnega ravnovesja sistemov socialne varnosti, varstvo potrošnikov, varstvo prejemnikov storitev in varstvo delavcev, zaščita poštenega sodnega sistema, zagotavljanje poštenih poslovnih transakcij, boj proti goljufijam, preprečevanje davčnih utaj in izogibanje davkom, zagotavljanje učinkovitosti fiskalnega nadzora, prometna varnost, varstvo okolja in mestnega okolja, zdravje živali, intelektualna lastnina, varstvo in ohranjanje nacionalne zgodovinske in umetnostne dediščine ter uresničevanje ciljev socialne in kulturne politike.

3. Ali je zakon ali drug predpis, ki omejuje dostop do reguliranih poklicev ali njihovo opravljanje, primeren za zagotovitev uresničitve zastavljenega cilja in ali ne presega tistega, kar je potrebno za uresničitev navedenega cilja?

Ne, zakon ne presega tistega, kar je potrebno za uresničitev dviga dejanske kakovosti nastanitvenih obratov, saj vpeljuje sistem, da se le za višje kakovosti nastanitvenih obratov (štiri zvezdice oziroma jabolka ali več) zahteva, da te nepristransko oceni ocenjevalec nastanitvenih obratov, ki je usposobljen za ocenjevanje kakovosti nastanitvenega obrata z najnovejšimi Hotel Stars merili in standardi, vključenimi v pravila nacionalne kategorizacije, ki so obsežna, detajlna in pomembna ter zahtevajo tudi razlago na podlagi izkušenj in znanja. Pri nastanitvenih obratih, ki dosegajo kategorijo tri zvezdice ali jabolka ali manj (pri hotelih je takih dobra polovica, pri apartmajih pa več kot 90 odstotkov, kot izhaja iz sedanjega stanja v registru nastanitvenih obratov), pa se ohrani sistem, da izvajalec nastanitvene dejavnosti sam oceni kakovost nastanitvenega obrata in se s to kategorijo tudi navzven predstavlja, oglašuje.

Zakon o varstvu potrošnikov (ZVPot-1) sicer vsebuje določbe, ki se nanašajo na kakovost.

Ali obstoječa posebna ali splošna pravila, kot so tista, vsebovana v pravu o varnosti proizvodov ali varstvu potrošnikov, ne zadoščajo za dosego zastavljenega cilja?

4. Katera posebna tveganja se bodo po vašem mnenju z vašimi ukrepi zmanjšala? Katere posebne koristi se bodo po vašem mnenju z vašimi ukrepi povečale? Kako konkretno delujejo vaši ukrepi na zmanjšanje tveganja oziroma povečanje koristi?

Z zahtevo, da bi se pri višjih kategorijah nastanitvenih obratov vključili ocenjevalci nastanitvenih obratov, bi se zmanjšale dosedanje napake pri ocenjevanju kakovosti teh obratov, prav tako bi se zmanjšalo nezadovoljstvo gostov glede kvalitete, ki so jo pričakovali, dvignila pa bi se kakovost nastanitvenih obratov, kar bi imelo tudi učinke na dvig dodane vrednosti turistične dejavnosti, povečanje prilivov iz naslova izvoza turističnih potovanj, povečanje zadovoljstva gostov s kakovostjo nastanitvenih obratov, prebivalcev turističnih destinacij z razvojem turizma v teh destinacijah in zaposlenih v turistični dejavnosti z višjimi povprečnimi plačami v dejavnosti ter povečanje urejenosti in uspešnosti turističnih destinacij.

Upošteva se narava tveganj, povezanih z zastavljenimi cilji javnega interesa, zlasti tveganj za prejemnike storitev, vključno s potrošniki, in za strokovnjake ali tretje osebe.

5. Če je mogoče, navedite informacije, ki ste jih zbrali v zvezi s konkretnimi učinki ukrepa/ukrepov?

Kakovost ponujenih storitev se bo izboljšala, saj bo sledila dejanskim zahtevam nacionalnih predpisov. Ukrep bo pozitivno vplival na slovenski turizem, saj se bo z zadovoljnimi domačimi in tujimi gosti in prebivalci dvignila dodana vrednost, turizem v Sloveniji bo tudi bolj konkurenčen in bo lažje dosegal trende kakovosti v tujini.

Kakšen je učinek na prosti pretok oseb in storitev v Uniji, na izbiro potrošnikov in na kakovost ponujenih storitev?

***6.* Ali se cilj splošnega interesa, ki ste ga navedli v drugem vprašanju, izvaja dosledno in sistematično?**

Da, ZGos določa, da je treba ocenjevalca angažirati le pri nastanitvenih obratih višje kakovosti. V skladu s Strategijo slovenskega turizma 2022–2028 tudi z drugimi ukrepi stremimo k večji kakovosti slovenskega turizma. Strategija vsebuje sedem glavnih strateških politik: naložbe in podjetniško okolje, javna/skupna infrastruktura ter naravna in kulturna dediščina za turistični ambient Slovenije, človeški viri za dvig dodane vrednosti, trajnost in zelena shema slovenskega turizma, dostopnost in trajnostna mobilnost, upravljanje destinacij in povezanost turizma, produkti in trženje.

Ali se resnično zagotavlja dosledno in sistematično uresničevanje zastavljenega cilja ter se torej ugotovljena tveganja odpravljajo podobno kot pri primerljivih dejavnosti?

7. Pojasnite, v kolikšni meri stopnja zahtevnosti ali narava dejavnosti, ki je rezervirana za določen poklic, upravičujeta, da lahko te dejavnosti opravljajo izključno strokovnjaki z določeno poklicno kvalifikacijo?

Z vključevanjem strokovnjakov s poklicno kvalifikacijo se bo doseglo, da bo kakovost nastanitvenega obrata določil nepristranski ocenjevalec nastanitvenih obratov, ki je usposobljen, je izobražen strokovnjak na področju turizma ter dobro pozna najnovejše Hotel Stars standarde in pravila nacionalne kategorizacije, ki so obsežna in detajlna. Z vključevanjem ocenjevalcev želimo doseči, da bi nastanitveni obrati pridobili ustrezno kategorijo kakovosti.

Kakšna je povezava med obsegom dejavnosti, ki jih zajema poklic ali so zanj rezervirane, in zahtevano poklicno kvalifikacijo? Kakšna je povezava med zahtevnostjo teh nalog in potrebo po tem, da imajo tisti, ki jih izvajajo, zahtevane posebne poklicne kvalifikacije, zlasti kar zadeva raven, naravo in trajanje zahtevanega usposabljanja ali izkušenj? Kakšna je možnost pridobitve poklicne kvalifikacije na drugačne načine? Ali in zakaj se dejavnosti, rezervirane za nekatere poklice, lahko opravljajo ali ne smejo opravljati v okviru drugih poklicev? Kakšna sta stopnja avtonomnosti pri opravljanju reguliranega poklica ter učinek organizacijskih in nadzornih ureditev na doseganje zastavljenega cilja, zlasti kadar se dejavnosti, povezane z reguliranim poklicem, izvajajo pod nadzorom in z odgovornostjo ustrezno kvalificiranega strokovnjaka?

8. Kjer ste navedli več ukrepov, ali ste pregledali kumulativni učinek vseh teh ukrepov na poklicne dejavnosti? Če ne, zakaj ne?

Učinek vpeljave reguliranega poklica bo imel tudi pozitivne učinke na druge poklice v turizmu, ker se bo dvignila dodana vrednost turistične dejavnosti, to pa bo imelo vpliv tudi na povečano rast plač v gostinstvu.

Kakšen je učinek novih ali spremenjenih zakonov ali drugih predpisov, kadar se uporabljajo skupaj z drugimi zakoni ali drugimi predpisi, ki omejujejo dostop do poklica ali njegovo opravljanje, zlasti pa, kako novi ali spremenjeni zakoni ali drugi predpisi skupaj z drugimi zahtevami prispevajo k uresničitvi istega cilja javnega interesa oziroma ali so potrebni za uresničitev tega cilja?

9. Ali ste razmišljali o uporabi alternativnih mehanizmov za dosego svojih ciljev?

Druga možnost za izboljšanje kakovosti nastanitvenih obratov je bila, da bi se ocenjevanje izvajalo kot javno pooblastilo, s katerim bi se vzpostavil sistem ocenjevanja pooblastitelja, ki bi imel svoje strokovne kadre, prav tako pa bi pooblastitelj vzpostavil sistem usposabljanja in neodvisnega strokovnega nadzora nad ocenjevanjem. Za takšno rešitev pa obstaja tveganje, da bi pooblastitelj imel preveč vpliva na delo strokovnjakov.

Ali je mogoče za uresničitev cilja v javnem interesu uporabiti manj omejevalna sredstva? Ali je mogoče cilj doseči s sredstvi, ki so manj omejevalna kot rezervacije dejavnosti?

10. Kaj od naslednjega ste ugotovili po internem pregledu tega reguliranega poklica?

Po internem pregledu tega regulirana poklica smo ugotovili, da predlagana ureditev izboljšuje in nadgrajuje sedanji sistem, saj bo v delu, ki se nanaša na ocenjevanje nastanitvenih obratov višje kakovosti, doseženo, da bo ocena, taka, kot je, skladna z veljavno zakonodajo.

- *izboljšuje sedanji sistem (poenostavi postopek, odstrani ovire),*
- *ohranja sedanji sistem,*
- *ukinja sedanji sistem in ga zamenjuje z alternativnim sistemom,*
- *ukinja sedanji sistem brez nadomestnega sistema.*

11. Želite še kaj dodati?

Menimo, da je vključitev ocenjevalcev v sistem višjih kategorij nastanitvenih obratov nujna za izboljšanje kakovosti slovenskega turizma. Kot je bilo že navedeno, bi sistem obvezne ocenitve usposobljenih ocenjevalcev veljal le za nastanitvene obrate z višjo kakovostjo.

Datum izpolnitve testa: 28. januar 2025

Osebno ime in funkcija osebe, ki je test izpolnila: Tjaša Tajmer, sekretarka, Direktorat za turizem, Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport Republike Slovenije

Kontakt (telefon, e-pošta) osebe: 01 400 33 09, tjasa.tajmer@gov.si