



Gostoljubnost
slovenskih
domov

ZS Združenje sobodajalcev

in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Regulacija ponujanja nastanitev za krajši čas v Republiki Sloveniji

35. posvet Poslovanje z nepremičninami

Portorož, 13.11.2024

Uroš Buda, Zavod GSD, področna turistična organizacija za razvoj zasebnih nastanitev
uros.buda@zgds.si

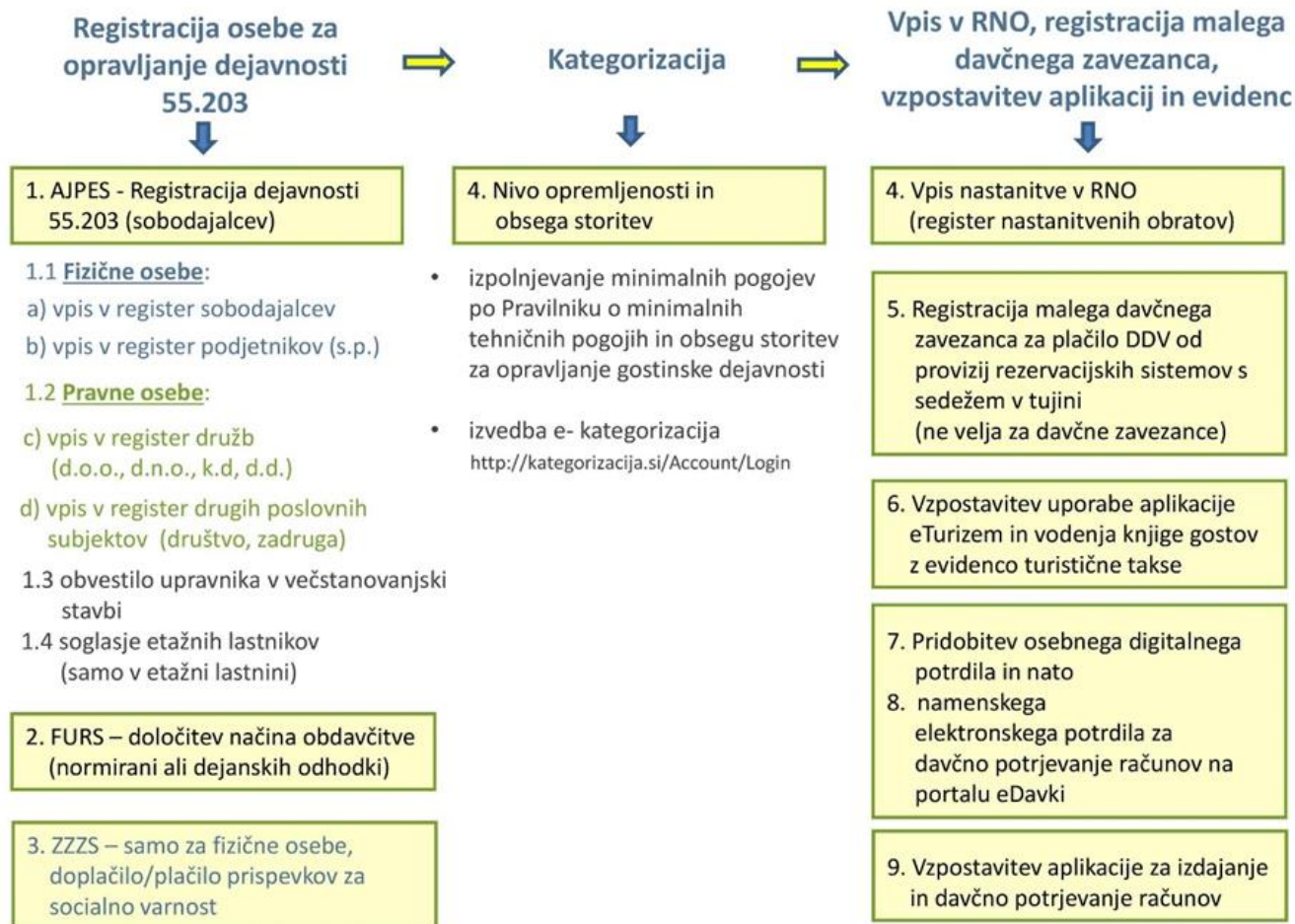


Regulacija kratkoročnega oddajanja stanovanj v turistične namene

1. Regulacija kratkoročnih nastanitev v stanovanjih in stanje na trgu danes.
2. Mnenje o predlogih regulacije v noveli Zakona o gostinstvu - Zgos-1 (maj 2024).
3. Možnosti regulacije po Zgos-1 in nekateri predlogi za reševanje pomanjkanja najemniških stanovanj.



1. Regulacija kratkoročnih nastanitev po Zgos danes





Trenutno veljavne tekoče obveznosti sobodajalca (fizične osebe vpisane v register sobodajalcev) v praksi

1. PLAČILO AKONTACIJE DOHODNINE – mesečno / 3 mesece
2. ELEKTRONSKA PRIJAVA GOSTOV V 12-ih URAH – v eTurizem (AJPES)
3. VODENJE KNJIGE GOSTOV
4. POROČILO O ZASEDENOSTI NASTANITVE ZA PRETEKLI MESEC - do 10. v mesecu v eTurizen (AJPES)
5. PLAČILO PRISPEVKOV ZA SOCIALNO VARNOST - do 20. v mesecu
6. PLAČILO TURISTIČNE IN PROMOCIJSKE TAKSE- do 25. v mesecu za pretekli mesec
7. ODDAJA OBRAZCA ZA OBRAČUN DAVKA NA DODANO VREDNOST (DDV-O) V APLIKACIJI E-DAVKI do konca meseca za pretekli mesec
8. PLAČILO OBRAČUNANEGA DDV- do konca meseca za pretekli mesec
9. IZDAJANJE IN DAVČNO POTRJEVANJE RAČUNOV ZA NOČITVE – po vsaki nastanitvi
10. ODDAJA LETNEGA DAVČNEGA OBRAČUN - do 31.3. za preteklo leto



Prenočitvene zmogljivosti v Sloveniji v letih 2020 - 2023

	Število nedeljivih enot*				Število ležišč - SKUPAJ				Število ležišč - stalna			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
0 Nastanitveni obrat - SKUPAJ	61.839	61.524	65.799	67.298	182.028	182.136	190.787	189.887	164.470	163.847	174.957	178.795
1 Hoteli in podobni nastanitveni obrati	26.257	25.560	26.416	26.830	62.731	58.447	60.430	61.600	56.381	54.366	56.572	57.540
1.1 Hoteli	20.020	19.543	20.490	20.826	45.865	42.792	44.423	45.104	40.820	39.548	41.520	42.307
1.2 Moteli	z	132	112	132	z	324	282	362	z	303	263	303
1.3 Penzioni	z	1.110	1.082	1.131	z	2.868	2.950	3.137	z	2.650	2.663	2.811
1.4 Gostišča	1.858	1.812	1.778	1.666	4.958	4.571	4.552	4.537	4.427	4.345	4.326	4.038
1.5 Prenočišča	3.063	2.963	2.954	3.075	8.523	7.892	8.223	8.460	8.057	7.520	7.800	8.081
2 Kampi	10.809	11.070	12.415	12.639	32.816	37.710	38.444	32.936	28.977	29.928	32.313	32.156
2.1 Kampi	10.809	11.070	12.415	12.639	32.816	37.710	38.444	32.936	28.977	29.928	32.313	32.156
3 Drugi nastanitveni obrati	24.773	24.894	26.968	27.829	86.481	85.979	91.913	95.351	79.112	79.553	86.072	89.099
3.1 Apartmajska naselja	1.177	1.016	1.036	1.040	4.056	3.587	3.666	3.713	4.048	3.575	3.663	3.683
3.2 Mladinski hoteli	1.680	1.747	1.926	1.992	5.516	5.555	6.013	6.754	4.878	5.427	5.872	6.144
3.3 Turistične kmetije z nastanitvijo	1.968	2.037	2.078	2.103	5.990	6.173	6.187	6.257	5.442	5.595	5.709	5.790
3.4 Zasebne sobe, apartmaji, hiše	14.097	14.027	15.454	16.471	51.696	51.448	56.564	59.670	47.243	47.548	52.230	55.564
3.5 Planinski domovi in kočje	1.010	950	947	995	5.964	5.874	5.633	5.576	5.579	5.348	5.384	5.452
3.6 Počitniški domovi	1.065	1.028	1.049	1.027	5.308	5.180	4.521	4.694	4.603	4.125	4.227	4.123
3.7 Drugi nastanitveni obrati	914	918	1.109	967	2.615	2.651	3.186	2.869	2.574	2.604	3.114	2.821
3.8 Začasne nastanitvene zmogljivosti in marine	2.862	3.171	3.369	3.234	5.336	5.511	6.143	5.818	4.745	5.331	5.873	5.522

* nedeljiva enota je soba, apartma, počitniško stanovanje ali hiša, suita

vir. SURS

Minimalno 24% nastanitvenih zmogljivosti Slovenskega turizma so leta 2023 predstavljale sobe, stanovanja in hiše sobodajalcev.



Prenočitvene zmogljivosti v Ljubljani 2020 - 2023

	Število nedeljivih enot				Število ležišč - SKUPAJ				Število ležišč - stalna			
	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023	2020	2021	2022	2023
0 Nastanitveni obrat - SKUPAJ	6.544	6.283	7.428	8.059	19.855	16.376	19.273	21.607	15.822	14.625	17.285	18.708
1 Hoteli in podobni nastanitveni obrati	3.841	z	4.353	4.642	11.936	z	10.791	11.812	8.334	z	9.250	9.787
1.1 Hoteli	2.952	2.963	3.441	3.629	9.365	7.235	8.337	8.915	5.924	5.998	6.964	7.309
1.2 Moteli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3 Penzioni	38	z	39	38	66	z	68	68	66	z	68	68
1.4 Gostišča	56	56	68	68	143	141	172	414	139	139	169	170
1.5 Prenočišča	795	722	805	907	2.362	1.857	2.214	2.415	2.205	1.716	2.049	2.240
2 Kampi	z	z	z	z	z	z	z	z	z	z	z	z
2.1 Kampi	z	z	z	z	z	z	z	z	z	z	z	z
3 Drugi nastanitveni obrati	z	2.307	z	z	z	6.349	z	z	z	5.978	z	z
3.1 Apartmajska naselja	z	-	z	z	z	-	z	z	z	-	z	z
3.2 Mladinski hoteli	453	z	523	603	1.197	z	1.336	1.769	1.190	z	1.335	1.416
3.3 Turistične kmetije z nastanitvijo	z	z	z	z	z	z	z	z	z	z	z	z
3.4 Zasebne sobe, apartmaji, hiše	1.718	z	1.513	1.757	5.204	z	4.613	5.408	4.800	z	4.188	4.970
3.5 Planinski domovi in koč	z	-	-	z	z	-	-	z	z	-	-	z
3.6 Počitniški domovi	z	z	z	-	z	z	z	-	z	z	z	-
3.7 Drugi nastanitveni obrati	z	z	7	z	z	z	16	z	z	z	16	z
3.8 Začasne nastanitvene zmogljivosti in marine	306	494	773	780	672	990	1.564	1.631	666	990	1.543	1.548

* nedeljiva enota je soba, apartma, počitniško stanovanje ali hiša, suita

vir. SURS

2,3% rast nedeljivih enot (stanovanj) v Ljubljani, namenjenih kratkoročnim nastanitvam od leta 2020 do 2023.



Število nastanitvenih enot (stanovanj, sob, hiš) v Ljubljani na spletnih platformah od 2019 do 2023 se je zmanjšalo

Tabela: Število vseh nastanitvenih obratov

Mesec avgust	AirDNA*	Lighthouse
2018	1.922	/
2019	2.300	2.579
2020	1.719	2.272
2021	1.290	1.871
2022	1.666	2.232
2023	1.990	2.522

Vir: *Mladina.



Stanovanja in gospodinjstva v Ljubljani – trenutno praznih 11.500 stanovanj

Vsa stanovanja:	129.816	(vir SURS)
Število gospodinjstev:	130.575	(vir SURS)
Nenaseljena stanovanja:	23.050	(vir SURS)
Popolnoma prazna stanovanja:	11.500*	(vir: Elektro Ljubljana)
Stanovanja za kratkoročne nastanitve:	1.757	(vir SURS)

V Ljubljani se za nastanitve za krajši čas v skladu z Zgos uporablja le 1,4% razpoložljivega stanovanjskega fonda ali največ 1.757 stanovanj ali njihovih delov.

* Stanovanja, ki se po merilih Elektro Ljubljana štejejo kot popolnoma prazna, letna poraba elektrike v stanovanju je pod 500 Kwh.



Študentje v prestolnici zasedajo 3.000 nedeljivih enot (sob in stanovanj)

1. Leta 2023 je v Ljubljani povpraševanje po študentskih posteljah ponudbo preseglo za okoli 2.200.
2. 800 jih svoje vloge sploh ni oddalo, saj zaradi družinskega socialnega položaja do postelje ne bi bili upravičeni.
3. Vsi ti so si bili prisiljeni najti bivanje v obstoječem stanovanjskem fondu.
4. Samo študentje v prestolnici zasedajo skoraj 2x več nedeljivih enot (sob in stanovanj) kot jih je v ponudbi kratkoročnih nastanitev.



Zgos-1 brez paralelne spremembe SZ neposredno spodbuja sivo ekonomijo

1. Sklepanje klasičnih najemnih pogodb za 1, 2, 3 ... dni stanovanjski zakon dopušča.
2. Obvezna prijava bivanja oseb pri tako kratkih bivanjih ni zavezujoča, roki za prijavo so predolgi.
3. Plačila (najemnin) niso sledljiva.
4. Ker v takih stanovanjih ni registrirana dejavnost inšpekcije nimajo pooblastil za pregled.
5. Vsi potencialni predvideni ukrepi za regulacijo kratkoročnega oddajanja stanovanj v turistične namene po Zgos na ta del oddajanja ne bodo imeli vpliva.
6. Izpad davkov, prispevkov, DDV, ter turistične takse.



2. Mnenje o predlogih regulacije kratkoročnega oddajanja stanovanj v noveli Zgos-1 (maj 2024)

Predlogi regulacije temeljijo na:

1. Napačno interpretiranih podatkih iz študije Centra poslovne odličnosti Ekonomske fakultete.
2. Neprimerljivih praksah (Dunaj 90 dni in Pariz 120 dni), lokalno / nacionalno ukrepanje.
3. Neizvedljivih zahtevah, kar bo pripeljalo do uničenja celotnega segmenta kratkoročnih zasebnih nastanitev v stanovanjskih nepremičninah v Sloveniji.



2. Mnenje o predlogih regulacije kratkoročnega oddajanja stanovanj v noveli Zgos-1 (maj 2024)

MGTŠ zaenkrat ne razpolaga z analizo, ki bi potrdila **vzročno pomembno povezavo** med nudenjem kratkoročnih nastanitev v stanovanjih in pomanjkanjem stanovanj za dolgoročni najem v Sloveniji.

Ni analize in odgovora na vprašanje **koliko stanovanj in v kakšnem obdobju bi po sprejetju zakona prešlo na trg dolgoročnih stanovanjskih najemov** v primeru sprejetja predvidenega zakona.



2. Mnenje o predlogih regulacije kratkoročnega oddajanja stanovanj v noveli Zgos-1 (maj 2024)

Ne obstaja:

1. Ocena izpada prihodkov prizadetih ponudnikov kratkoročnih nastanitev (sobodajalci, upokoјenci).
2. Ocena izpada prihodkov države iz naslova pobrane akontacije na dohodek pravnih oseb, DDV .
3. Ocena izpada prihodkov občin iz naslova turistične takse.
4. Ocena izpada plačanih prispevkov zaradi zapiranja sedaj legalnih in registriranih ponudnikov kratkoročnih nastanitev, ki svojo dejavnost večinoma opravljajo kot samostojni podjetniki, a se jim to zaradi v zakonu omejenega števila dni ponujanja nastanitev za krajši čas statusa samostojnega podjetnika ne bo izplačalo ohranjati.
5. Ocena izpada dohodkov prizadetih ponudnikov spremljajočih dejavnosti (gostinci, muzeji, ponudniki doživetij, ogledov, ter ostalih turističnih aktivnosti in vsebin, trgovine, storitve pranja, čiščenja).



3. Možnosti regulacije po Zgos-1 in nekateri predlogi za reševanje pomanjkanja najemniških stanovanj

1. Pogoji za nudenje nastanitev gostom v stanovanjih po Zakonu o gostinstvu ostanejo nespremenjeni.
2. Lokalnim skupnostim se dodatno omogoči, da v primeru dokazljive “stanovanjske krize” **v skladu z v zakonu v naprej sprejetimi merili** omejijo izdajanje novih dovoljenj za nastanitev gostov v stanovanjih (Grški model).
3. Dosledno se implementira uredbo EU o kratkoročnem oddajanju (spletna registracija, ena vstopna točka, z EU direktivo uskladiti obseg podatkov potrebnih za vpis v RNO. Sedaj je preobširen in nesorazmeren glede na namen zbiranja.



Predlagane možnosti regulacije po Zgos-1 ne bodo imele učinka brez:

1. Posodobitve Stanovanjskega zakona.
2. Spodbuditve oddajanja v dolgoročni najem z zmanjšanjem davka na oddajanje (dohodek iz premoženja) iz sedanjih 25% na 10-15% in/ali ali zvišati priznane normirane stroške za dolgoročno oddajanje (nekoč so že bili 60%, sedaj so samo 10%).
3. Učinkovitejše zaščiti najemodajalce v primeru neplačevanja najemnine in uporabe stanovanja v nasprotju z načeli dobrega gospodarja.
4. Uvedbe spletne registracije vseh najemnih pogodb.
5. Gradnje dodatnih kapacitete za bivanje študentov.
6. Spodbude za zasebno gradnjo stanovanj srednjega in nižjega cenovnega razreda.
7. Časovnega skrajševanja postopkov urejanja prostora in pridobivanja dovoljenj za gradnjo stanovanjskih in podobnih sosesk.



Gostoljubnost
slovenskih
domov

ZS Združenje sobodajalcev

ZLAN
ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Hvala za pozornost !

Uroš Buda
Zavod GSD, področna turistična organizacija za razvoj
zasebnih nastanitev

uros.buda@zgdsd.si