



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO, TURIZEM IN ŠPORT



Regulacija kratkotrajnega najema

v Zakonu o gostinstvu

Matevž Frangež

Opomba*

- Pripravljen je osnutek novega Zakona o gostinstvu po intenzivni javni obravnavi.
- Osnutek zakona je trenutno v koalicijskem in medresorskem usklajevanju.
- Pričakujemo, da bo osnutek zakona za vladno obravnavo pripravljen do konca meseca novembra.
- Ker je osnutek še v koalicijskem in medresorskem usklajevanju, si pripravljalec pridržuje pravice do spremembe v prezentaciji predstavljenih rešitev.



Intenzivna javna obravnav

- Več kot 500 mnenj.
- Intenzivni pogovori z deležniki.
- Diametralno nasprotna stališča:
 - ugovarjanje regulaciji in njenemu načinu,
 - zagovarjanje regulacije in zahteva po ostrejših ukrepih.



Protiustaven in prekomeren poseg?

... Država protiustavno posega v moje pravice,
v svobodno gospodarsko pobudo in v mojo
zasebno lastnino...

Stališče iz javne obravnave Zakona o gostinstvu



**74. člen Ustave
Republike Slovenije**

Gospodarska pobuda je svobodna.



**74. člen Ustave
Republike Slovenije**

Gospodarska pobuda je svobodna.

**Zakon določa pogoje za ustanavljanje gospodarskih
organizacij. Gospodarska dejavnost se ne sme
izvajati v nasprotju z javno koristjo.**



**74. člen Ustave
Republike Slovenije**

Gospodarska pobuda je svobodna.

Zakon določa pogoje za ustanavljanje gospodarskih organizacij. Gospodarska dejavnost se ne sme izvajati v nasprotju z javno koristjo.

Prepovedana so dejanja nelojalne konkurence in dejanja, ki v nasprotju z zakonom omejujejo konkurenco.



74. člen Ustave
Republike Slovenije

Gospodarska pobuda je svobodna.

Zakon določa pogoje za ustanavljanje gospodarskih organizacij. Gospodarska dejavnost se ne sme izvajati v nasprotju z javno koristjo.

Prepovedana so dejanja nelojalne konkurence in dejanja, ki v nasprotju z zakonom omejujejo konkurenco.

67. člen Ustave
Republike Slovenije

Zakon določa način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija.

78. člen Ustave
Republike Slovenije

Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.



Ratio urejanja.

- Stanovanja so prvenstveno namenjena trajnim oblikam bivanja.
- Zaradi nedostopnosti stanovanj je upravičeno urejanje države.
- Urejanje je zastavljeno na sorazmeren način, da se v najmanjši možni meri posega v ustavno varovane pravice in z ustrezno zakonito podlago odpravlja negativne učinke.
- Vzročna zveza med povečano nedostopnostjo stanovanj, visokimi cenami in umikom pomembnega deleža stanovanj iz stanovanjskega trga je dokazana z nacionalno analizo in s primerjalnim pregledom učinkov kratkotrajnega najema na stanovanjske trge v Evropi.
- Z regulacijo kratkotrajnega najema država ustvarja pogoje za aktivacijo stanovanjskega fonda za trajne oblike bivanja in premik prihrankov v produktivnejše oblike podjetniških naložb.



Problemi.

- Veljavna ureditev je nastala leta 1994 kot zakonsko določena izjema in po Zakonu o gostinstvu doslej ni bila časovno omejena. Nujna je modernizacija ureditve.
- Od nastanka izjeme do danes je dejavnost doživela velikanski razmah, še posebej po pojavu spletnih platform, ki so olajšale iskanje in sklenitev transakcij.
- Posledično spremljamo močan vpliv dejavnosti na dostopnost stanovanj, na obremenitev infrastrukture in na gospodarski, socialni in turistični razvoj lokalnih skupnosti.
- Omejen vpliv etažnih lastnikov v večstanovanjskih hišah na pojav kratkotrajnega najema in vpliva dejavnosti nanje, na njihovo življenje in na njihovo premoženje.
- Pojav in njegovi učinki po Sloveniji so različni. Zato je potreben ciljan pristop in upoštevanje načela subsidiarnosti.



Pristop.

Regulacija kratkotrajnega najema je namenjena vrnitvi **stanovanj** njihovemu osnovnemu namenu - **trajnim oblikam bivanja**.

Z rešitvami omogočamo legitimno pravico lastnikov, da lastno nepremičnino oddajajo v časovno omejenem obdobju.

Pri tem upoštevamo specifične posameznih vrst nepremičnin in različno ureditev v eno- in dvostanovanjskih hišah od ureditve v večstanovanjskih hišah z bolj omejujočim pristopom.

Lokalnim skupnostim v skladu z načelom subsidiarnosti omogočamo, da v skladu s potrebami stanovanjskega in turističnega razvoja na svojem območju omilijo ali zaostrijo z zakonom postavljene splošne omejitve.



Splošna omejitev:

- največ 60 dni oddajanja stanovanj **v večstanovanjskih stavbah**, največ 6 ležišč, **75 % soglasje** etažnih lastnikov in soglasje vseh mejnih etažnih lastnikov,
- največ 150 dni oddajanja stanovanj **v eno- in dvostanovanjskih stavbah**, kjer ima sobodajalec svoje **stalno prebivališče**, vendar **največ 50 % uporabne površine** stanovanja.

Prilagoditev lokalnih skupnosti:

- stanovanja **v večstanovanjskih stavbah**: omilitev oziroma zaostritev omejitev **od 30 do 90 dni**,
- stanovanja **v eno- in dvostanovanjskih stavbah**: omilitev oziroma zaostritev omejitev **od 30 do 365 dni**.

TIP NEPREMIČNINE	SPLOŠNA OMEJITEV	LEŽIŠČA	SUBJEKT	LOKALNO UREJANJE
VEČSTANOVANJSKE STAVBE	60 DNI	6 LEŽIŠČ	SAMO FIZIČNE OSEBE	OD 30 DO 90 DNI
ENO- IN DVOSTANO- VANJSKE STAVBE	60 DNI	12 LEŽIŠČ	STALNO PREBIVALIŠČE	OD 30 DO 365 DNI

- **Kratkotrajnega najema stanovanj v večstanovanjskih stavbah ne morejo opravljati najemodajalci s statusom samostojnega podjetnika ali gospodarske družbe.**

Soglasja

Zakon predpisuje obveznosti pridobitve soglasij 75 % etažnih lastnikov in popolno soglasje vseh mejnih etažnih lastnikov.

Transparentnost soglasij:

- **podaja soglasja za oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem mora biti objavljena na oglasni deski stanovanjske stavbe.**
- **Označevanje stanovanj, ki imajo soglasje za kratkotrajni najem, s posebnimi nalepkami za zagotavljanje nadzora drugih etažnih lastnikov.**





REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,
TURIZEM IN ŠPORT

Regulacija kratkotrajnega najema

v Zakonu o gostinstvu