

Na podlagi drugega, tretjega in četrtega odstavka 22. člena ter 45. člena Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25) Vlada Republike Slovenije izdaja

UREDBO

o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028

1. člen (vsebina uredbe)

(1) Ta uredba določa kriterije za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, kazalnike za presojo visoke nedostopnosti stanovanj in velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem, način njihovega izračuna, pragovne vrednosti, uradne evidence, iz katerih se pridobivajo podatki, obdobje oziroma presečni datum, na katerega se podatki nanašajo, ter postopek priprave in izdaje seznama občin.

(2) Ta uredba se uporablja za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028.

2. člen (kriteriji)

(1) Občina se uvrsti med občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, če sta hkrati izpolnjena naslednja kriterija:

- visoka nedostopnost stanovanj v občini in
- velik obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini.

(2) Izpolnjevanje kriterijev iz prejšnjega odstavka se ugotavlja na podlagi kazalnikov in njihovega izračuna v skladu s 3. in 4. členom te uredbe.

3. člen (ugotavljanje nedostopnosti stanovanj)

(1) Za presojo nedostopnosti stanovanj se uporabljajo naslednji kazalniki:

- mediana cene hiš na m² v občini,
- mediana cene stanovanj na m² v občini,
- mediana cene hiš na m² v Republiki Sloveniji,
- mediana cene stanovanj na m² v Republiki Sloveniji.

(2) Upoštevajo se podatki za zadnji dve zaključeni koledarski leti pred letom sprejetja te uredbe.

(3) Indeks nedostopnosti stanovanj (INS) se izračuna po naslednji formuli:

$$\text{INS} = (\text{C_HO} / \text{C_HS}) + (\text{C_SO} / \text{C_SS})$$

kjer pomeni:

C_HO – povprečna mediana cene hiš na m² v občini,

C_HS – povprečna mediana cene hiš na m² v Republiki Sloveniji,

C_SO – povprečna mediana cene stanovanj na m² v občini,
C_SS – povprečna mediana cene stanovanj na m² v Republiki Sloveniji.

(4) Povprečna mediana pomeni aritmetično sredino median za posamezni koledarski leti iz drugega odstavka tega člena.

(5) Kriterij visoke nedostopnosti stanovanj je izpolnjen, če je $INS \geq 2$.

4. člen **(ugotavljanje velikega obsega kratkotrajnega najema)**

(1) Za presojo velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini se uporabljajo naslednji kazalniki:

- število prenočitev v nastanitvenih obratih v občini,
- število prenočitev v nastanitvenih obratih v Republiki Sloveniji,
- število prebivalcev občine,
- število prebivalcev Republike Slovenije.

(2) Upoštevajo se podatki za zadnji dve zaključeni koledarski leti pred letom sprejetja te uredbe. Število prebivalcev se upošteva na presečni datum 1. januar posameznega leta.

(3) Indeksa obsega kratkotrajnega najema (IOK_O in IOK_S) se izračunata po naslednjih formulah:

$$IOK_O = N_O / P_O$$
$$IOK_S = N_S / P_S$$

kjer pomeni:

IOK_O – indeks obsega kratkotrajnega najema v občini,
IOK_S – indeks obsega kratkotrajnega najema v Republiki Sloveniji,

N_O – povprečno število prenočitev v nastanitvenih obratih v občini,
P_O – povprečno število prebivalcev občine,
N_S – povprečno število prenočitev v nastanitvenih obratih v Republiki Sloveniji,
P_S – povprečno število prebivalcev Republike Slovenije.

(4) Povprečno število iz prejšnjega odstavka pomeni aritmetično sredino podatkov za posamezni koledarski leti iz drugega odstavka tega člena.

(5) Za namene te uredbe se kot nastanitveni obrati, v katerih se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, štejejo nastanitveni obrati, ki so bili v letih 2024 in 2025 v register nastanitvenih obratov vpisani kot apartma, soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša.

(6) Kriterij velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem je izpolnjen, če je $IOK_O \geq IOK_S$.

5. člen **(uradne evidence)**

Podatki za izvajanje te uredbe se pridobivajo iz naslednjih uradnih evidenc:

- evidence Geodetske uprave Republike Slovenije,
- evidence Statističnega urada Republike Slovenije,

- register nastanitvenih obratov,
- centralni register prebivalstva.

6. člen
(podatki, analiza in priprava seznama)

- (1) Geodetska uprava Republike Slovenije ministrstvu, pristojnemu za stanovanjsko politiko, najpozneje do 1. aprila leta, v katerem se izdaja seznam občin, posreduje podatke o kazalnikih iz 3. člena te uredbe.
- (2) Statistični urad Republike Slovenije ministrstvu, pristojnemu za stanovanjsko politiko, najpozneje do 1. aprila leta, v katerem se izdaja seznam občin, posreduje podatke o kazalnikih iz 4. člena te uredbe.
- (3) Ministrstvo, pristojno za stanovanjsko politiko, na podlagi prejetih podatkov in v skladu s 3. in 4. členom te uredbe izvede izračun kazalnikov ter ugotovi, ali sta za posamezno občino izpolnjena kriterija iz 2. člena te uredbe.
- (4) Ministrstvo, pristojno za stanovanjsko politiko, najpozneje do 22. aprila pripravi predlog seznama občin, v katerih sta izpolnjena kriterija iz 2. člena te uredbe, ter ga posreduje ministrstvu, pristojnemu za gostinstvo.

7. člen
(izdaja sklepa s seznamom občin)

- (1) Minister, pristojen za stanovanjsko politiko, skupaj z ministrom, pristojnim za gostinstvo, na podlagi te uredbe in analize podatkov, opravljene v skladu s prejšnjim členom, do 30. aprila izda sklep, s katerim določi seznam občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028.
- (2) Sklep iz prejšnjega odstavka se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

8. člen
(začetek veljavnosti)

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

Št.

Ljubljana, dne __marca 2026

EVA 2026-2180-0006

Vlada Republike Slovenije
dr. Robert Golob
predsednik