

ZAKON
O GOSTINSTVU

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM 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 torej predstavlja osnovo vsake turistične izkušnje in je s tem temelj turizma in njegovega razvoja.

Turizem v širšem pomenu, ki poleg gostinstva vključuje še s tem povezan transport, znamenitosti, turistične produkte, ipd. je hitro rastoči segment globalne ekonomije, ki je z vsemi direktnimi, indirektnimi in induciranimi učinki v letu 2019 prispeval k 10,4 % svetovnega bruto domačega proizvoda in omogočal 10,5 % vseh zaposlitev.¹

Do obdobja epidemije covid-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 % k bruto domačem proizvodu Slovenije, 3,9 % k dodani vrednosti in zaposloval 6,5 % celotne delovne sile v Sloveniji. Neposredne in posredne turistične dejavnosti skupaj so v letu 2019 prispevale 6,5 % k BDP Slovenije, 3,1 % k skupni dodani vrednosti Slovenije in zaposlovale 5 % 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 %, nočitve za 35 %; kar za dvakrat presega rast na nivoju EU 27 (15,6 %). Domači obisk je ostajal na enaki ravni, obisk in nočitev tujih obiskovalcev pa so se povečale za cca. 50 %.³ V do takrat rekordnem letu 2019 je slovenski turizem omogočil 15,76 milijona nočitev, od tega je bilo 72,17% nočitev tujih turistov, prihodov pa je bilo 6,23 milijona.

Epidemija covid-19 je v letih 2020-2021 po naravi stvari močno prizadela turistično panogo na globalni ravni. V letu 2022 je panoga pričela okrevati, v letu 2023 pa nadaljevala in prispevala 9,1 % k svetovnemu bruto domačem proizvodu in omogočala le 1,4 % zaposlitev manj kot v 2019.⁴

Slovenski turizem je že v letu 2022 okrevljal hitreje od evropskega in svetovnega povprečja in se močno približal letu 2019, leto 2023 pa je bilo za slovenski turizem s stališča prihodov in prenočitev najuspešnejše do sedaj. Zabeleženih je bilo 16,13 milijonov prenočitev, kar je 2,22 % več kot v letu 2019 in 3,49 % več kot v letu 2022, realiziranih je bilo 6,19 milijona prihodov, kar je skoraj 5,53 % več kot leta 2022 in le 0,59 % manj kot leta 2019. Po tem, ko je bil v prejšnjih letih povečan delež prenočitev domačih turistov v vseh nočitvah, se je v tem letu razmerje med prenočitvami domačih in tujih gostov vrnilo na raven izpred pandemije, in sicer je bilo 71,68% nočitev tujih gostov.⁵

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>

⁵ <https://www.slovenia.info/sl/poslovne-strani/raziskave-in-analize/turizem-v-stevilkah>

Temeljne storitve za domače in tuje turiste nudijo izvajalci gostinske dejavnosti. Za gostinsko dejavnostjo je bilo v letu 2019 registriranih 12,8 tisoč podjetij, od tega 4,4 tisoč z gostinsko nastanitveno dejavnostjo (I.55) in 8,4 tisoč z dejavnostjo strežbe jedi in pijač (I. 56) , v letu 2022 se je število podjetij, ki se ukvarja s gostinsko dejavnostjo še povečalo na 14,4 tisoč.⁶ 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 nastanitvenih obratov s ponudbo 178 tisoč stalnih ležišč, kar je več kot 10 tisoč več stalnih ležišč kot v letu 2019.⁷

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 nadaljevanju: FURS), je razvidno:

- da je bilo število davčnih zavezancev, ki so sobodajalci kot fizične osebe, (v letu 2017 872, v letu 2019 2449), v letu 2023 3265 in da so v letu 2023 ustvarili 41,71 milijonov evrov prihodkov, pri čemer je davčna obveznost znašala 4,06 milijonov evrov;
- da je število davčnih zavezancev, ki so fizične osebe (sobodajalci, samostojni podjetniki posamezniki), ki so registrirani za »Oddajanje zasebnih sob gostom« bilo v (letu 2017 1588, v 2019 3792) 2023 4659 in da so v letu 2023 ustvarili 101,41 milijonov evrov prihodkov, pri čemer je davčna obveznost znašala 5,52 milijonov evrov;
- da je bilo število davčnih zavezancev, ki so pravne osebe, registrirane za »Oddajanje zasebnih sob gostom«, (v letu 2017 158, v 2019 208) v letu 2023 244 in da so ustvarili 29,11 milijonov evrov prihodkov, pri čemer je davčna obveznost znašala 0,68 milijonov evrov;
- da je število davčnih zavezancev, ki so pravne osebe, registrirane za »Dejavnost hotelov in podobnih nastanitvenih obratov«, (v letu 2017 539, v 2019 705) v letu 2023 745 in da so ustvarili 916,11 milijonov evrov prihodkov, pri čemer je davčna obveznost znašala 7,81 milijonov evrov.

V maju 2022 je Vlada Republike Slovenije sprejela Strategijo slovenskega turizma 2022–2028 (v nadaljevanju: 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 razvojni ukrepov. Strategija izpostavlja da je eden izmed najbolj izstopajočih rezultatov strme, a neusmerjene rasti, vedno bolj problematična struktura nastanitvenih zmogljivosti, kjer so v celoti prevladale enostavnejše oblike. Delež hotelov v celotnem številu stalnih ležišč je v obdobju 2015–2019 padel iz 30 % na 25 %, delež zasebnih sob, apartmajev, prenočišč in kampov pa se je iz 35 % povečal na kar 51 %. Strategija med drugim ugotavlja, da povprečna kakovost in vrednost turističnih storitve upada in da se na področju okolja, javnih storitev, prometa in infrastrukture soočamo z nenadzorovanimi obremenitvami, dodana vrednost na enoto in cenovno pozicioniranje Slovenije pa upada. Kljub rasti obiska in nočitev, se je ta v največji meri dogajala v segmentu manj zahtevnih in cenejših nastanitvenih zmogljivostih, ki slovenski turizem oddaljuje od višje dodane vrednosti ter pelje v smer množičnega turizma.⁸ Sektor gostinstvo (I. 55 in I. 56) je v obdobju 2015–2019 predstavljal v povprečju 4,7% bruto domačega proizvoda. V istem obdobju je bila dodana vrednost na zaposlenega v dejavnosti gostinstva v povprečju za 36 % nižja od dodane vrednosti na zaposlenega v celotnem gospodarstvu.⁹

Strategija kot vizijo slovenskega turizma postavlja slogan: »Zelena butičnost z manjšim odtisom in večjo vrednostjo za vse«. Kot najbolj 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

⁶ SURS: Podjetja po dejavnosti (SKD 2008) in velikosti glede na število zaposlenih in samozaposlenih oseb, Slovenija, letno

⁷ SURS: Prenočitvene zmogljivosti, prihodi in prenočitve turistov po skupinah nastanitvenih obratov, Slovenija, letno

⁸ Strategija slovenskega turizma 2022–2028, str. 19

⁹ Strategija slovenskega turizma 2022–2028, str. 21

osnovi ugotovljenih ključnih izzivov oblikovanih 5 strateških (širših) in 20 razvojnih ciljev, ki se uresničujejo preko 94 ukrepov umeščenih v deset politik, od tega sedem strateških in treh horizontalnih.

Ustrezna normativna ureditev gostinske in širše turistične dejavnosti je eden izmed elementov, ki lahko kot podpora prispeva k doseganju višje kakovosti gostinske nastanitvene in prehranske ponudbe in 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 politika 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, nenazadnje v sami viziji Strategije.

Cilji, politike in ukrepi Strategije glede katerih zakonodajni okvir gostinstva lahko predstavlja podporo:

- 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 nastanitvev (razvojni cilj 1.1);
- Zadovoljstvo prebivalcev, zaposlenih in gostov (strateški cilj 2) kot eden od odzivov na ugotovljen izziv porušenega ravnotežja turizem-okolje-prebivalci (koncentracija, intenziteta, nosilna zmogljivost);
- Nadaljevanje usmerjenosti v trajnostni turizem, tudi preko strateških ciljev »Pozicioniranje turizma kot generatorja vrednosti in trajnostnega razvoja« in »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 (okoljska, družbeno-kulturna, ekonomska) in na interes vseh deležnikov – tudi lokalne skupnosti.

Predpisi, ki urejajo gostinstvo

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 nastanitvev gostov. Zakon določa gostinske obrate, pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti, posebne pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti pri sobodajalcih in na kmetijah, register nastanitvenih obratov, 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. 70/2016) 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, (v nadaljevanju: ministrstvo) smo vse od uveljavitve ZGos v sodelovanju z drugimi ministrstvi, pristojnimi inšpektorati, organi občin, pristojnih za turizem, z gostinsko-turističnim gospodarstvom in njihovimi zbornicami ter civilno družbo, spremljali učinke zakona in ugotavljali njegove pomanjkljivosti in slabosti, 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 temelju dialoga s ključnimi deležniki slovenskega gostinstva in turizma, trendov razvoja gostinstva in turizma ter njihovih učinkov na dolgoročni razvoj turizma in druge aspekte družbe in okolja, ocenjujemo, da je normativno ureditev gostinske dejavnosti potrebno posodobiti, odpraviti nepotrebne administrativne zahteve, določena področja pa urediti drugače.

Eno od slednjih področij je ureditev t.i. **opravljanja gostinske dejavnosti pri sobodajalcih** po veljavnem ZGos. Regulacija 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 sprejemu zakona v letu 1994, je bilo nudenje nastanitve v svojem stanovanju ali počitniški hiši omogočeno le fizičnim osebam, s kasnejšimi novelami zakona pa je bila možnost tovrstnega 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 se uvede Register nastanitvenih obratov (RNO), ki ga upravlja AJPES. Kot nastanitveni obrati se štejejo tudi prostori za goste pri sobodajalcih, ki se tudi morajo vpisati v RNO.

V skoraj 30 letih od uveljavitve ZGos so se v svetu zgodile velike družbene spremembe, z razvojem in razširitvijo informacijske tehnologije je svet postal »globalna vas«, kar je doprineslo tudi k intenzivnem 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 tovrstnih t.i. kratkotrajnih najemov.

Ministrstvo že več let intenzivno spremlja problematiko oddajanja v kratkoročni najem tako na ravni Slovenije kot 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 nastanitve turistom v obdobju 2015-2019 na platformi Airbnb, ki jo je izvedel Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani (Kneževič Cvelbar, Ljubica in Vavpotič, Damjan, CPOEF, november 2020), v letu 2024 pa smo v luči novih razmer turistične panoge v obdobju po epidemiji covid-19 pridobili nadgradnjo študije z analizo kratkoročnega najema v Sloveniji na platformah Airbnb in Vrbo (Kneževič Cvelbar, Ljubica in Vavpotič, Damjan, CPOEF, april 2024). Ministrstvo se je preнове 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 kasneje 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 kratkoročen najem turistom na platformi Airbnb v Sloveniji v obdobju od leta 2015 do 2019 izjemno naraslo. V letu 2015 je bilo na platformi Airbnb oglaševanih 2.569 nepremičnin, leta 2019 pa 9.723 nepremičnih ali 3,8-krat več. Tudi število sob in postelj, ki se oglašujejo na platformi Airbnb strmo glavo raste. V letu 2015 je na platformi oglaševano 4.099 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 pokrivajo le ponudbo kratkoročnega najema na platformi Airbnb. Ponudniki pa se oglašujejo tudi na drugih platformah (npr. na platformi Booking.com) in je končno število ponudnikov v praksi lahko višje kot 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 evrov. Po podatkih Hosting d.o.o. je povprečna dosežena cena čiste sobne storitve na prodano sobo v hotelih in podobnih namestitvah v Sloveniji namreč v letu 2019 znašala 57,54 evrov, kar je le 3,5

odstotkov nižje kot povprečna dosežena cena na platformi Airbnb v letu 2019. Vsi ponudniki v Sloveniji so v letu 2019 zgolj na platformi Airbnb ustvarili 66,5 milijonov evrov prihodkov iz naslova oddajanja nepremičnin v kratkoročni najem turistom, kar je približno toliko kot Istrabenz hoteli in Terme Krka s skupaj 17-imi hoteli visoke kategorije v tem letu. V Sloveniji je ponudba skoncentrirana predvsem v Ljubljani (2.509 nepremičnin), Piranu (941 nepremičnin), Bledu (806 nepremičnin), Kopru (494 nepremičnin) in Kranjski gori (392 nepremičnin), zelo je prisotna tudi v Posočju (Bovec, Tolmin, Kobarid). V primeru Ljubljane ponudniki, ki imajo več kot šest nepremičnin, obvladujejo kar 36 % celotnega trga nepremičnin, ki se oglašuje na platformi Airbnb. (Knežević 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 iz Slovenije 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 več 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) in je končno število ponudnikov v praksi zagotovo večje. V povprečju je nepremičnina v letu 2023 na platformi Airbnb ustvarila povprečno doseženo dnevno ceno najema v znesku 149 EUR. Skupen letni prihodek iz naslova najemnin vseh nepremičnin, ki se oglašujejo na platformah Airbnb in Vrbo, pa je v letu 2023 znašal 174,6 milijona EUR, kar je 2,6-krat več kot leta 2019. V povprečju so se v letu 2023 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 (2.365 nepremičnin), Piranu (1.188 nepremičnin), Bledu (1.023 nepremičnin), Kopru (701 nepremičnin) in Kranjski gori (592 nepremičnin), ki skupaj predstavljajo 48% vse ponudbe iz Slovenije. Povečuje se koncentracija oglaševanih nepremičnin v občinah z največ ponudbe, velika rast ponudbe v primerjavi z letom 2019 v Kopru, kot 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 regulirana, zato se v veliki meri odvija v polju črne ekonomije, in kot taka predstavlja nelojalno konkurenco ostalim nastanitvenim kapacitetam. To potrjuje tudi primerjava ocene skupnega letnega prihodka iz naslova oddajanja vseh nepremičnin, ki so se oddajale na Airbnb in Vrbo v letu 2023 (marec 2023 – marec 2024 sicer), ki je 176,6 milijonov evrov, in podatki FURS, ki kažejo, da so davčni zavezanci - fizične in pravne osebe - ki so registrirane za »Oddajanje zasebnih sob gostom« ustvarile 130,29 milijonov 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. Tudi za to obdobje študija ugotavlja, da oddajanje v kratkotrajni najem v Sloveniji ni delitvena ekonomija v smislu oddajanja sobe v stanovanju, saj je v letu 2023 kar 82% ponudbe iz Slovenije oglaševalo celotno nepremičnino (apartma, hiša, vila, ipd.), medtem, ko je bil v letu 2019 ta delež manjši – 74%.

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 EU in Sloveniji, poleg koristi za razvoj turizma, ustvarja tudi negativne učinke v lokalnih skupnostih - čezmerni turističnimi tokovi povzročajo preobremenjenost komunalne in druge infrastrukture (ceste, parkirišča, ipd.) in pomanjkanjem (cenovno) dostopnih stanovanj za dolgoročno nastanitev – prebivanje. Te učinke priznava tudi EU z Uredbo o zbiranju in souporabi podatkov v zvezi s storitvami kratkoročnega najema nastanitve (ter spremembi Uredbe (EU) 2018/1724), v kateri navaja, da kratkoročni najemi nastanitve predstavljajo skoraj eno četrtino skupne ponudbe turističnih nastanitvev EU.

Rast oddajanja v kratkotrajni najem in različni obseg te dejavnosti v občinah je 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 %, delež nočitev opravljenih v teh nastanitvah pa je znašal 20,74 %. V letu 2023 je bil delež ležišč v zasebnih sobah, apartmajih in hišah 31,42 %, v njih pa

se je realiziralo 23,25 % nočitev. Razbrati je, da se je nastanitvena struktura od priprave Strategije še bolj nagnila v smer enostavnejših nastanitvev. Pri tem je med občinami precejšnja razlika v deležu – velik deležu ležišč in nočitev v zasebnih sobah, apartmaji in hišah v letu 2023 je v Kopru (59,32 % /45,97 %), Bledu (49,09 % /39,04 %), Kranjski Gori (46,12 % /37,50 %), itd.

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

Zaznane so tudi težave na področju uresničevanja vseh predpisov za opravljanje gostinske dejavnosti pri sobodajalci. Pri tem je izpostavljeno pomanjkanje nadzora nad pridobitvijo soglasij etažnih lastnikov v večstanovanjskih stavbah, katero 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-10 in 77/23 – odl. US – v nadaljevanju: SZ-1). Izpostavljeni so bili tudi primeri, ko sobodajalci za izvajanje gostinstva v stanovanju ali počitniški hiši nimajo soglasja vseh (so)lastnikov 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 opravlja v objektih, ki so klasificirani za ta namen, objekti pa morajo biti skladni s prostorskimi izvedbenimi akti in predpisi o urejanju prostora. Občine imajo nalogo, da samostojno opravlja 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 ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj. Stanovanje stavbe in stanovanja kot njihove enote primarno niso namenjeni opravljanju gostinske ali druge pridobitne dejavnosti, zato občine razvoja nastanitvene dejavnosti ne morejo upravljati z 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 tehničnih in drugih standardov kakovosti kot jih pri gostinskih obratih, ki so v gostinskih objektih (hotel, motel, prenočišče, ipd.). Del razmaha nastanitvene dejavnosti pri sobodajalcih je zato pripisati tudi lažjim pogojem in posledično nižjim potrebnim investicijskim vložkom v primerjavi s tradicionalnimi nastanitvenimi obrati, ki nudijo nastanitve višje kakovosti. Težave ne predstavlja zgolj dvig nastanitvenih kapacitet te vrste, temveč pomanjkljivo določeni pogoji za izvajanje dejavnosti, zaradi česar se velika večina dejavnosti opravlja na črno in brez ustreznih soglasij ter tako negativno vpliva na konkurenčnost hotelov in drugih oblik nastanitvenih kapacitet, ki dejavnost opravljajo legalno, in po drugi strani na stanovanjsko politiko 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 le-tega na občine in slovenski turizem ter ob hkratnem zavedanju, da ta dejavnost predstavlja odklon od siceršnjih zahtev gradbene in prostorske zakonodaje, ki se je uveljavila v slovenski zakonodaji v precej drugačni fazi razvoja slovenskega turizma, ocenjujemo, da je področje potrebno drugačne ureditve z večjimi pooblastili občinam. Slednje lahko glede na svoje razvojne potrebe in zmožnosti določijo obseg tovrstne dejavnosti na njenem območju. Ker obseg dejavnosti presega oddajanje sob, smo področje nastanitvene dejavnosti v stanovanjih naslovili kot »oddajanje (stanovanj) v kratkotrajni najem«.

Področje, za katerega ocenjujemo, da je potrebno drugačne ureditve, je tudi **obratovni čas gostinskih obratov in drugih gostinskih prostorov**, in sicer z ukinitvijo obveznosti prijave rednega

obratovalnega časa. Ocenjujemo, da cilji zakona po omogočanju razvoja dejavnosti gostinstva brez nepotrebnih administrativnih ovir glede te zahteve niso bili doseženi. Določbe zakona, da mora vsak gostinski obrat prijavljati obratovalni čas in njegove spremembe na občino, ni sodobna in ne služi svojemu osnovnemu namenu – transparentni objavi delovnega časa zaradi ažurnega seznanjanja javnosti o obratovalnem času.

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 specifično ukrepa 1.1.4, ki nalaga - posodobitev in prilagoditev kategorizacije nastanitvenih obratov razvojnim ciljem slovenskega turizma. 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 – tj. 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 enega izmed področij, kjer menimo, da mora biti ureditev prepuščena občinam, ki lahko ocenijo, ali in kdaj tovrstno ponudbo potrebujejo.

Določba ZGos, da se **gostinska dejavnost** pri sobodajalcih lahko s soglasjem organa samoupravne lokalne skupnosti **lahko opravlja tudi v drugih prostorih**, je premalo določna in jasna, da bi lahko zaživela v skladu z njenim namenom. Določnost in zamejenost je toliko bolj pomembna, ker gre kot v primeru oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem za odklon od siceršnje ureditve na področju graditve objektov v povezavi s prostorskim urejanjem. V tem primeru je ta odklon utemeljen s potrebo občine po dodatni avtentični in inovativni ponudbi (npr. turizem v zidanicah).

Ureditev registra nastanitvenih obratov, tudi v luči, da se že od novele ZGos-D vanj morajo vpisovati tudi prostori pri sobodajalcu, je sicer dobra praksa v mednarodni luči, vendar so se v praksi pokazale pomanjkljivosti glede zahtevanih podatkov in dokumentov za izdajo identifikacijske številke nastanitvenega obrata. Npr. za vpis v register se navede le naslov nastanitvenega obrata brez identifikacije stavbe oziroma dela stavbe, iz česar tudi ni razbrati, ali gre za oddajanje stanovanja ali gostinskega poslovnega prostora ipd. Register nastanitvenih obratov je potreben prenove tudi zaradi tehničnih in vsebinskih zahtev za register nastanitvenih enot kratkotrajnega najema (enostanovanjska stavba, stanovanje, soba), ki jih določa Uredba Evropskega parlamenta in Sveta o zbiranju in souporabi podatkov v zvezi s storitvami kratkoročnega najema nastanitve ter spremembi Uredbe (EU) 2018/1724, ki je začela veljati 19. 5. 2024 in se prične uporabljati 20. 5. 2026.

Ocenjujemo, da lahko k temeljni zavezi Strategije k trajnostnemu turizmu, prispevajo tudi **mehki zakonodajni ukrepi trajnostnega turizma**. V tem okvirju je priložnost, da še na zakonodajni ravni v gostinstvo prenesemo izvedbo ustavne določbe glede pravice do pitne vode. Hkrati menimo, da je upoštevanje nosilne zmogljivosti pri prostorskem planiranju neobhodno za zagotavljanje trajnostnega gostinstva in turizma v prihodnosti.

Predpisi Evropske unije, ki vplivajo na področje urejanja

Države članice Evropske unije področje opravljanja dejavnosti gostinstva urejajo samostojno. Tudi omenjena Uredba Evropskega parlamenta in Sveta o zbiranju in souporabi podatkov v zvezi s storitvami kratkoročnega najema nastanitve ter spremembi Uredbe (EU) 2018/1724 (v nadaljevanju: Uredba) ne posega v nacionalne ureditve oddajanja v kratkotrajni najem pač pa 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 registrskem postopku nastanitvene enote v matični državi članici pridobil identifikacijsko številko, ki bo morala biti jasno razvidna, tudi iskalcem nastanitve, na vseh platformah, kjer se bo gostitelj to nastanitveno enoto oglaševal. Na osnovi 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 številok in o aktivnostih nastanitvenih enot med njihovimi organi in spletnimi platformami za oglaševanje in rezervacijo storitev kratkoročnega najema nastanitve. Ta sistem je nov, temelji na skupnem dogovoru EU s spletnimi platformami.

S tem predlogom zakona na novo določamo register nastanitvenih prostorov, v katerega se morajo vpisati nastanitveni obrati, turistične kmetije, stanovanja, ki se oddajajo v kratkotrajni najem, prostori za drug namen, v katerih se izvaja nastanitvena dejavnosti in marine, kakor so se morali do sedaj v RNO. Ureditev registra, ki ga zaradi večje jasnosti, da ne gre le za nastanitvene obrate, imenujemo Register turističnih nastanitvev, je glede postopka registracije prilagojena zahtevam Uredbe. Druge zahteve Uredbe (določitev pristojnih organov, določitev obveznosti spletnih platform za deljenje podatkov) bodo predvidoma vključene v poseben predpis izvedbene narave, ko bodo medresorsko usklajene.

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 temeljnim ciljem Strategije – tj. v smer dviga 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 pri spremljanju izvajanja ZGos in podzakonskih aktov, ugotovilo, da je to potrebno (načelo potrebnosti pravnega urejanja), in v obsegu, ki je nujno potreben za doseg zastavljenih ciljev (načelo samoomejevanja).

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

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;
- spodbujanjem dviga kakovosti slovenske gostinske (prehrambne in nastanitvene) dejavnosti in dodane vrednosti v slovenskem turizmu (katerega ključni del je nastanitvena in gostinska ponudba);
- spodbujanje trajnostnega turizma in podpora drugim strateškim in razvojnim ciljem Strategije slovenskega turizma 2022 – 2028.

Načela

Predlog zakona temelji na načelih:

- svobodnega in interesnega združevanja zasebnih turističnih subjektov, javnega sektorja in civilne družbe;
- načelu sorazmernosti predpisanih zahtev in ciljev, ki se z zahtevo želi 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.

Poglavitne rešitve

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

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

V okviru splošnih pogojev (4. – 8. člen) je definirano kaj je lahko gostinski prostor, kdo so lahko različni izvajalci gostinske dejavnosti (gostinec, kmet, ponudnik kratkotrajnega najema) in katere pogoje morajo upoštevati vsi izvajalci gostinske dejavnosti - tehnične zahteve in zahteve glede storitev, ki so podrobneje določene v pravilniku, označba gostinskega prostora, obratovalni čas.

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 prostor mora obratovati v skladu z objavljenim urnikom v mejah splošnega akta občine.

Nadalje so za večjo jasnost razmejeni posebni pogoji za opravljanje prehrabne dejavnosti in posebni pogoji za opravljanje nastanitvene dejavnosti.

V okviru posebnih pogojev za opravljanje prehrabne dejavnosti so najprej določeni skupni pogoji (9. – 11. člen), ki se nanašajo na to, kaj je lahko prehrabni gostinski prostor, vključno s taksativno naštetimi vrstami prehrabnih gostinskih obratov, na obratovalni čas prehrabnega gostinskega prostora in objavo cen. Vrste prehrabnih gostinskih obratov so enake kot v ZGos, na njih se navezujejo tehnični pogoji in pogoji glede storitev, ki so določeni v pravilniku.

Druga poglavitna rešitev se nanaša na **obratovalni čas prehrabnih gostinskih prostorov** (10. člen). V zakonu so določene meje rednega obratovalnega časa in meje rednega obratovalnega časa na območju stanovanj. V zakonu je pooblastilo občinam da lahko iz določenih razlogov in do določene mere prilagajajo meje rednega obratovalnega časa s splošnim aktom, posebej na območju stanovanj zakon določa varovalke. Gostinski prostor lahko obratuje izven mej rednega obratovalnega časa v zakonu oziroma splošnem aktu, če pridobi pisno soglasje občine, ki ga občina izda na podlagi splošnega akta. Razširjene so možnosti za dneve, ko prehrabni gostinski prostor lahko obratuje izven rednega obratovalnega časa brez soglasja občine.

Pri objavi cen gostinskih storitev prehrabnega obrata (11. člen) je dodana možnost, da se na mizah, točilnih pultih in drugi opremi namenjeni za postavitve postreženega, lahko nahaja le cenik oziroma jedilni list in cenik pijač v elektronski obliki, ki je berljiva posredno preko elektronskih naprav, ki jih imajo gosti običajno s seboj (mobilni telefoni, tablice, ipd.), če je v vseh prostorih, kjer se nudijo gostinske storitve, objavljen cenik, ki omogoča neposredno seznanitev s cenami (tabla, list, zaslonu, ipd.), gostinec pa na zahtevo gosta slednjemu izroči tudi izroči cenik oziroma jedilni list in ceniki pijač v slednji obliki.

Nadalje so določeni še posebni pogoji za prehrabno dejavnost na turistični kmetiji (12. člen) in posebni pogoji za **prehrabno dejavnost v premičnem gostinskem prostoru** (13. člen). V slednjem je bolj jasno zapisano, da se prehrabna gostinska dejavnost lahko opravlja v premičnem gostinskem prostoru tudi zaradi izboljšanja gostinske ponudbe, pod pogojem, da občina sprejme splošni akt, s katerim opredeli dovoljena območja ter dovoljeno obdobje in dneve znotraj tega obdobja za opravljanje prehrabne dejavnosti v premičnih objektih.

V okviru posebnih pogojev za opravljanje nastanitvene dejavnosti so najprej določeni skupni pogoji (14. – 17. člen), ki se nanašajo na to, kaj je lahko nastanitveni prostor, vključno s taksativno naštetimi vrstami nastanitvenih obratov, na obveznost kategorizacije, obveznost vpisa v Register turistični nastanitvev in obratovalni čas nastanitvenega prostora.

Določene so **vrste nastanitvenih obratov** (14. člen), ki so: hotel, motel, penzion, prenočišče, mladinsko prenočišče, gostišče, apartma, hotelsko naselje, apartmajsko naselje, planinski dom, drug dom, glamping, kamp, šotorišče, postajališče za bivalna vozila, nestandardni nastanitveni obrat v naravi (npr. hiška na drevesu, nastanitev v vinskih sodih, ipd.). Zaradi jasnosti uporabe pogojev, ki so vezani na vrsto nastanitvenega obrata (tehnični pogoji, vsebina in obseg storitev, kategorizacija), in zaradi uskladitve s sodobnimi trendi so na novo kot samostojni nastanitveni obrati določeni: apartma, glamping, šotorišče, postajališče za bivalna vozila in nestandardni nastanitveni obrat v naravi (npr. hiška na drevesu, nastanitev v vinskih sodih, ipd.). Določeno je, da so pod pogoji zakona gostinski prostor lahko tudi stanovanje, prostor za drug namen ali marina.

V okviru določitve obveznosti kategorizacije nastanitvenega prostora in poslovanja z ustrezno oznako kategorizacije je pglavitna rešitev, da kakovostno kategorijo nastanitvenega obrata štiri ali pet zvezdic določi **zunanj neodvisni strokovnjak na področju kategorizacije** nastanitvenih obratov. Uvedeno je **peto jabolko kot najvišja kategorija kakovosti za turistično kmetijo, ki nudi nastanitev**. Kakovostno kategorijo štiri ali pet jabolk za turistično kmetijo, ki nudi nastanitev, določi zunanj neodvisni strokovnjak na področju kategorizacije kmetij, ki nudijo nastanitev. V skladu z ukrepom Strategije bodo novi standardi vključeni v nov pravilnik o kategorizaciji.

Določena je **obveznost vpisa nastanitvenega prostora v Register turističnih nastanitev** in pridobitev identifikacijske številke nastanitvenega prostora, v primeru nastanitvenega prostora, ki je stanovanje, pa tudi obveznost vpisa in pridobitve identifikacijske številke tudi na nastanitveno enoto. Slednje izhaja iz zahtev Uredbe.

V določbi o obratovalnem času nastanitvenih prostorov (17. člen) je poudarjeno, da slednji nimajo zakonskih omejitev.

Nadalje so določeni še posebni pogoji za nastanitveno dejavnost na turistični kmetiji (18. člen).

Sledi ena od večjih sprememb in pglavitnih rešitev predloga zakona – **posebni pogoji za oddajanje v kratkotrajni najem** (19. člen). Gre za drugačno ureditev opravljanja nastanitvene dejavnosti v stanovanjih kot je bila določena v ZGos, kjer je imenovana »opravljanje gostinske dejavnosti pri sobodajalcih«. Izvajalca te nastanitvene dejavnosti v stanovanju v predlogu imenujemo ponudnik kratkotrajnega najema. Ponudnik kratkotrajnega najema je še vedno lahko pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in fizična oseba, ki je s tem statusom registrirana v Poslovnem registru RS. Oddaja se lahko stanovanje ali njegov del v enostanovanjski stavbi, dvostanovanjski stavbi ali večstanovanjski stavbi, razen v stanovanjskih stavbah z oskrbovanimi stanovanji. Določena je omejitev števila ležišč glede na vrsto stanovanjske stavbe v kateri se stanovanje nahaja, saj ima število gostov večji vpliv v stavbah z več stanovanji, kjer so kapacitete bolj obremenjene (število parkirišč, uporaba dvigala, komunalna poraba, itd.).¹⁰ Pri oddajanju stanovanja v večstanovanjskih stavbah je določen odstop od SZ-1, in sicer se namesto 100 % soglasja etažnih lastnikov 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 njegovo stanovanjsko enoto. Ta odstop uvajamo zaradi opozoril, da je zahteva po 100 % soglasju v SZ-1 neživljenjska, saj je veliko etažnih lastnikov v večstanovanjskih stavbah neaktivnih ali nedosegljivih in je njihovo voljo ali ne voljo težko ugotoviti. Menimo, da je zahteva še vedno dovolj visoka (75 %), vključeni pa so v njo vsi etažni lastniki stanovanj na katere kratkotrajni najem najbolj vpliva (tj. vsa sosednja stanovanja).

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, kar ustvarja tudi negativne učinke, se posamezno stanovanje, ne glede na to, ali se oddaja kot celota ali del, lahko oddaja v kratkotrajni najem do 30 dni v koledarskem letu. Posamezno

¹⁰ 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 skozi obdobje 2015–2023 stabilne. (Analiza kratkoročnega najema v Sloveniji na platformah Airbnb in Vrbo (Kneževič Cvelbar, Ljubica in Vavpotič, Damjan, CPOEF, april 2024).

stanovanje se lahko oddaja dlje od 30 dni v koledarskem letu, če občina, v kateri je, uporabi zakonsko pooblastilo in upoštevajoč svoje specifične potrebe in zmožnosti, določi daljše obdobje dovoljenega oddajanja v koledarskem letu v posameznem stanovanju. Občine, ki potrebujejo tovrstne nastanitve, hkrati pa le-te ne v občini ne ustvarjajo negativnih učinkov, bodo lahko v celotni občini ali na posameznem območju določile daljše obdobje oddajanja v kratkotrajni najem od 30 dni na koledarsko leto. Iz tega sledi, da občine ne morejo prepovedati oddajanja v kratkotrajni najem, saj je 30 dni v koledarskem letu stanovanje mogoče oddajati v kratkotrajni najem na podlagi zakona.

Posamezno stanovanje se lahko oddaja s soglasjem lastnika stanovanja in na podlagi in pod pogoji soglasja občine. Na podlagi vloge, ki vsebuje tudi uporabno dovoljenje, pisno soglasje vseh lastnikov stanovanja in pisno soglasje etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi, občina izda soglasje za 3 leta. V soglasju občina določi dovoljeno število dni oddajanja v kratkotrajni najem v koledarskem letu glede na ta zakon in splošni akt občine, če je sprejet. Pri vpisu stanovanja, ki se oddaja, v Register turističnih nastanitvev se navede številka soglasja in datum izdaje.

V naslednjem členu (20. člen) je določen postopek vpisa ponudnika kratkotrajnega najema, ki je fizična oseba, v poslovni register. Vpis pravnih oseb in samostojnega podjetnika posameznika v poslovni register je že določen s predpisi, ki urejajo poslovni register, in drugimi predpisi.

Nova rešitev so tudi bolj določni **pogoji za opravljanje nastanitvene dejavnosti v prostoru za drug namen** (21. člen). Določeno je, da se nastanitvena dejavnost lahko izvaja v prostoru za drug namen, ki ga občina s splošnim aktom prepozna kot pomembnega za obogatitev turistične ponudbe občine oziroma destinacije s stališča trajnosti, avtentičnosti ali inovativnosti ter za celovit razvoj občine. Ker gre za odklon od sistemske ureditve podobno kot pri kratkotrajnem najemu, je potreben utemeljen razlog, potreba občine. S splošnim aktom občina določi pogoje za izdajo soglasja za opravljanje nastanitvene dejavnosti v prostorih za drug namen. Občina lahko da na podlagi vloge, ki vsebuje tudi uporabno dovoljenje ali drug dokument po predpisih, ki urejajo graditev objektov, ki izkazujejo, da gre za prostore za drug namen, in soglasje vseh lastnikov objektov oziroma zemljišč, za največ 3 leta.

V tretjem delu zakona je **urejen Register turističnih nastanitvev** (22. – 25. člen), ki je predviden kot register vseh nastanitvenih prostorov, tudi stanovanj in njihovih delov, ki se oddajajo v kratkotrajni najem. Zaradi slednjega ta del zakona sledi tudi zahtevam za registrski postopek Uredbe. Določeni so dodatni podatki za vpis v register glede sledečih dokumentov:

- številka, datum in izdajatelj dovoljenja za izvajanje dopolnilne dejavnosti turizem na kmetiji;
- številka, datum in izdajatelj soglasja občine v primeru vpisa stanovanja kot nastanitvenega prostora;
- številka, datum in izdajatelj soglasja občine v primeru vpisa prostora za drug namen kot nastanitvenega prostora.

Določen je tudi postopek vpisa in pridobitve identifikacijske številke nastanitvenega prostora in nastanitvene enote v primeru oddajanja dela stanovanja ter postopek v primeru začasnega preklica veljavnosti identifikacijske številke.

V četrtem delu zakona so uvedeni **ukrepi trajnostnega razvoja turizma** (26. in 27. člen).

Določba o nujenju pitne vode iz javnega omrežja v gostinskem prostoru gostom (26. člen) izhaja iz ustavne določbe 70.a člena, da ima vsakdo pravico do pitne vode, da so vodni viri javno dobro v upravljanju države ter da služijo prednostno in trajnostno oskrbi prebivalstva s pitno vodo in z vodo za oskrbo gospodinjstev ter v tem delu niso tržno blago, ter deklaraciji zavezanosti trajnostnemu turizmu ter promocije Slovenije kot destinacije s čisto pitno vodo. Za določbo ni predviden prekršek.

Določena je tudi programska določba glede trajnostnega prostorskega načrtovanja (27. člen), saj je upoštevanje nosilne zmogljivosti pri prostorskem planiranju neobhodno za zagotavljanje trajnostnega gostinstva/turizma v prihodnosti.

V petem delu so določeni pristojni inšpekcijski organi in upravni ukrepi (28. – 31. člen) ter kazenske določbe (32. – 34. . člen). Določene pristojnosti so poverjene tudi občinskim inšpektoratom.

V šestem delu so določene prehodne in končne določbe (35. do 38. člen). Podzakonske akte tega predloga zakona mora pristojno ministrstvo sprejeti v roku treh mesecev po uveljavitvi zakona. Zaradi potrebe po prilagoditvi, zlasti Registra turističnih nastanitev, je za uveljavitev nekaterih določb določeno daljše prehodno obdobje. Zakon sicer začne veljati trideseti dan po objavi v Uradnem listu RS, z dnem njegove uveljavitve preneha veljati obstoječi zakon.

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, in sicer bo potrebno zagotoviti sredstva za vzpostavitev Registra turističnih nastanitev. Ocena finančnih posledic še ni znana.

4. NAVEDBA, DA 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

Za izvajanje Zakona o gostinstvu je potrebno zagotoviti dodatna sredstva za obdobje, ko je državni proračun sprejet.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

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

Države članice Evropske unije področje gostinstva urejajo samostojno, saj ni predpisa, ki bi narekoval enotne rešitve oziroma prenos direktiv v nacionalno zakonodajo. Način pravnega urejanja spodbujanja razvoja turizma v Evropski uniji, 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 je to področje na državni ravni urejeno 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 kratkoročnega najema v različnih državah in mestih

Tudi kratkoročno oddajanje nepremičnin turistom je v primeru tujih držav v veliki večini urejeno na lokalni ravni oz. na ravni velikih mest. Številne evropske države, posebej tiste, ki so turistično zelo razvite, so v zadnjih letih na tem področju naredile pomembne korake v regulaciji področja, čeprav priznavajo, da

je področje težko v celoti regulirati, predvsem zaradi statusa platform, ki so podlaga za oddajanje nepremičnin (npr. Airbnb). Po podatkih analize kratkoročnega oddajanja nastanitve 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 pristop reševanja problematike od stimulatívno/liberalnih (Milano) do visoko restriktivnih (Berlin, Amsterdam). Iz analize izhaja, da so načini regulacije sledeči: z dodatnimi pogoji pri registraciji; z omejitvami, tudi s t.i. coniranjem; z okrepljenim nadzorom in višjimi kaznimi ter z davčnimi ukrepi. Pri tem pa je treba poudariti, da je v vseh primerih izpostavljen izziv regulacije in posebej kontrole tovrstne oblike najema. Podjetje Airbnb je leta 2019 na Evropskem sodišču zmagalo v sporu, ki pravi, da podjetju zaradi zaščite osebnih podatkov mestnim oblastem ni potrebno razkrivati informacij o ponudnikih nepremičnin za kratkoročen najem turistom. Zato se številna mesta v Evropi odločajo za oblikovanje lastne baze podatkov, v smislu, česar ne moreš meriti, ne moreš upravljati. Registracija je v veliki meri odvisna od kompleksnosti postopka. Bolj kompleksen je, 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 ter zaradi 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 regulirajo same in jo izvajajo v sodelovanju z lastniki nepremičnin. V primeru Barcelone pa je sodelovanje šlo še stopničko višje in Airbnb v celoti deli podatke z mestnimi oblastmi. Oblikovanje regulative je torej odvisno od smeri, v katero se želijo usmeriti, in cilja, ki se želi doseči.

Primeri se med sabo razlikujejo tudi glede ravni na kateri je narejena regulacija. V večini primerov je regulatorni okvir narejen na ravni države ali regije, nato pa so natančno določene smernice implementacije na ravni mesta ali destinacije. Berlin je zvezna država Nemčije in je regulativa sprejeta na ravni zvezne države. V primeru Barcelone je regulativni okvir sprejet na ravni regije Katalonija. V primeru Francije, Islandije ali Velike Britanije država postavlja grob regulativni okvir, ki se nato dodatno razdeli na ravni posameznih mest (Pariz, Reykjavík, London). So pa tudi primeri v katerih se regulativni okvir v popolnosti oblikuje na ravni mesta, primer Amsterdama 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 pristopa pri zagotavljanju podatkov in transparentnost oddajanja v kratkotrajni najem. Glede skupnega okvirja regulacije pa v pozivu izpostavljajo, da so v državah in mestih situacije različne in zato terjajo različno regulacijo kratkotrajnega najema. Posledica tega poziva je sprejem zgoraj omenjene Uredbe Evropskega parlamenta in Sveta o zbiranju in souporabi podatkov v zvezi s storitvami kratkoročnega najema nastanitve ter spremembi Uredbe (EU) 2018/1724.

Mesta po Evropi in v ZDA so tudi v letu 2023 nadaljevala z uvajanjem različnih omejitev kratkotrajnega najema. Npr. v Franciji lahko v kratkotrajni najem oddajajo ponudniki svoje prebivališče do 120 dni na leto, za oddajanje teh stanovanj za dlje časa ali drugih stanovanj morajo le-te spremeniti v turistične nastanitve.

- 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 specifična področja, kot na primer gostinsko ponudbo na prireditvah ipd. ter druga področja turizma (organiziranost turizma, promocija itd.). Avstrijski hoteli se kategorizirajo po sistemu Hotelstars, kot slovenski.

V Avstriji obstaja 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.

V primeru komercialnega oddajanja nepremičnine v kratkoročni najem sta dve možnosti:

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

Neregulirana komercialna dejavnost najema vključuje pogoje, navedene v primeru najema sob, in omogoča dodatno ponujanje zajtrka, in sicer le če so izpolnjeni naslednji pogoji:

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

V primeru Salzburga je kratkotrajni najem ureja 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.

V primeru Dunaja ločijo naslednje oblike kratkoročnega najema:

Delitvena ekonomija oziroma oddajanje postelje ali sobe v kratkoročen najem: Tovrsten najem ni reguliran in je dovoljen tudi v rezidenčnih območjih. V tovrstnih območjih je prepovedan kratkoročen najem nepremičnin za turiste. Prepoved ne velja v primeru delitvene ekonomije, torej če se oddaja del nepremičnine, v kateri lastnik živi, z namenom ustvarjanja dodatnega dohodka.

Oddajanje celotne nepremičnine v kratkoročen najem turistom; Ponudnik mora biti registriran, voditi knjigo gostov in mesečno plačevati davke iz prihodkov najema. Oddajanje nepremičnin v določenih področjih mesta, ki so opredeljeni kot rezidenčni, ni mogoče.

Oddajanje nepremičnine, ki je del etažne lastnine; Če je nepremičnina, ki se oddaja, del etažne lastnine, je oddajanje možno le ob soglasju etažnih lastnikov. V pogovoru z zaposlenimi v lokalni upravi mesta Dunaj smo bili seznanjeni, da je implementacija te zahteve v praksi izjemno težavna.

Oddajanje neprofitnih stanovanj za kratkoročen najem turistom je prepovedano.

Oddajanje že najetih nepremičnin ni eksplicitno prepovedano, ampak je odločitev v rokah lastnika, ali bo kratkoročni najem turistom dovolil. To se uredi v najemni pogodbi.

Poslovni ali komercialni najem – če ponudnik nepremičnine ali več nepremičnin na trgu z deset ali več ležišči oddaja v kratkoročen najem turistom, mora biti registriran kot podjetje. Tovrstna podjetja nato pridobijo licenco za delovanje. To licenco je relativno lahko pridobiti. Predvsem je proces manj kompleksen kot v primeru hotela.

Od julija 2024 bo kratkotrajni najem dovoljen največ 90 dni na leto.

Republika Italija

V Republiki Italiji je gostinstvo zakonsko urejeno na deželni ravni. V izbranem primeru dežele Lombardije dejavnost v vseh bistvenih elementih ureja zakon, ki se nanaša na ponudbo jedi in pijač, za urejanje posameznih podrobnejših vprašanj pa pooblašča lokalne skupnosti. Zakon vsebuje ne le določbe o pogojih, ki se nanašajo neposredno na opravljanje gostinske dejavnosti v gostinskih lokalih, temveč tudi določbe, ki opredeljujejo vlogo gostinstva pri krepitvi mreže javnih storitev, povezovanju z drugimi

dejavnostmi, ohranjanju zgodovinske dediščine in še posebej usmeritve pri spodbujanju razvoja hribovitih in manj naseljenih območij ter s tem povezano možnost pridobivanja razvojnih spodbud na podlagi posebnega deželnega zakona. Kategorizacija nastanitvenih obratov je v Italiji prostovoljna.

Glede kratkoročnega oddajanja nepremičnin v najem turistom so v Italiji smernice zastavljene na nacionalni ravni. Izvedbene načrte pa lahko prikrojijo mestne oblasti. Nekomercialno oddajanje ima omejitve na 45 dni neprekinjenega oddajanja in največ 270 dni oddajanja nepremičnine na leto. V Italiji se pripravljata regulacija, ki naj bi bolj omejila kratkotrajni najem.

V Italiji obstaja razlika med regulacijo in obdavčitvijo »družinskega posla kratkoročnega najema« in »komercialnim ali profesionalnim kratkoročnim najemom« nepremičnin.

Za družinski posel (nekomercialni kratkoročni najem) veljajo naslednja pravila:

- lastnik nepremičnine je lahko le fizična oseba;
- število ležišč, ki jih fizična oseba lahko oddaja, se razlikuje glede na regijo in je dovoljeno med 3 in 12 ležišči;
- davčna stopnja se obračuna glede na skupni dobiček;
- dobiček se izračuna tako, da se od skupnih prihodkov, ustvarjenih z oddajanjem nepremičnine v kratkoročni najem, odštejejo vsi stroški, povezani z dejavnostjo;
- obstaja pet razredov obdavčitve, in sicer do 23 % (do 15.000 EUR dobička) in do 43 % (več kot 75.000 EUR dobička).

Obdavčitev kratkoročnega najema nepremičnin v komercialne namene vključuje naslednje:

- davek na promet podjetja (ital. IRES),
- davek na prihodke fizičnih oseb (ital. IRPEF),
- regionalni davek na proizvodne dejavnosti (ital. IRAP).

V primeru Milana se pravila regulacije in registracije ne razlikujejo med komercialnim najemom, kratkoročnim najemom cele nepremičnine ali kratkoročnim najemom dela nepremičnine v turistične namene. Oddaja nepremičnine v kratkoročen najem v Milanu sledi predpisom na nacionalni ravni in zajema naslednje korake registracije:

- potrebna izpolnitev in oddaja registracijskega obrazca SCIA, ki je možna po spletu;
- na podlagi oddane prijave mestne oblasti izdajo dovoljene za oddajo nepremičnine v kratkoročen najem za turistične namene;
- pridobljeno dovoljenje se potrdi po spletnem portalu Turismo5 in se v postopku potrditve prosilcu izda CIR koda;
- CIR alfanumerična koda mora biti prikazana na vseh oglasih za kratkoročni najem nepremičnine turistom.

Republika Hrvaška

Na Hrvaškem je opravljanje gostinske dejavnosti urejeno podobno kot v Sloveniji, pri čemer je predpisov na tem področju bistveno več in so mnogo bolj podrobni oziroma obsežni.

Zakon o turizmu velja od 1. 1. 2024 in ureja tudi kratkotrajni najem nepremičnin. V Zakonu ni časovne omejitve za kratkoročni najem. Lokalne skupnosti lahko določajo upravljanje z namestitvenimi kapacitetami na podlagi izračuna nosilnih zmogljivosti (člen 31). Lokalnim skupnostmi se nalaga izračun nosilnih zmogljivosti in sicer kot podlaga za pripravo prostorskih načrtov (lokalne skupnosti imajo dve leti za pripravo prostorskih načrtov).

Na podlagi Zakona o turizmu naj bi župan v Dubrovniku, ob sklepu mestnega sveta, omejil gradnjo novih kapacitet v mestnem jedru. Župani v določenih mestih poskušajo omejevati nadaljnji razvoj tako, da

zahtevajo več infrastrukture za novogradnje (na primer 2 parkirni mesti na stanovanje ipd.) in s tem zmanjšajo atraktivnost posameznikov za vlaganje v nepremičnine za kratkoročen najem.

Na Hrvaškem oddajanje nepremičnin v kratkoročni najem spada v kategorijo oddajanja »zasebnih namestitev«, ki vključujejo: sobe, apartmaje, stanovanja, hiše, počitniške hiše, namestitve v kampu ipd.

Zasebne namestitve se glede na lastništvo na Hrvaškem delijo na nepremičnine v lasti: fizičnih oseb in pravnih oseb.

Za nepremičnine v lasti pravnih oseb veljajo naslednje obdavčitve:

- turistična članarina (če obstaja na ravni destinacije ali županije);
- turistična taksa;
- davek na dobiček;
- DDV in
- pavšal (pravna oseba je lahko pavšalist, če ima manj kot 50.000 EUR prometa na leto).

Za fizične osebe veljajo naslednje obdavčitve:

- turistična članarina (če obstaja na ravni destinacije ali županije);
- turistična taksa;
- davek na dobiček;
- DDV (v določenih primerih);
- pavšal, ki je določen na ravni lokalnih skupnosti, ki imajo pravico tudi omejevati oddajanje v kratkoročen najem (primer Dubrovnik).

Glede na tržno orientiranost se oddajanje nepremičnin v kratkoročni najem razlikuje med oddajanjem nepremičnin kot komercialno dejavnostjo in oddajanjem nepremičnin kot nekomercialno dejavnostjo.

Pri komercialni dejavnosti, ki najbolj pogosto velja za pravne osebe, veljajo naslednji davki:

- turistična članarina,
- turistična taksa,
- davek na dobiček,
- DDV.

Pri nekomercialni dejavnosti, ki najbolj pogosto velja za fizične osebe, pa veljajo naslednji davki:

- za objekte, ki niso kategorizirani, ni možno spremljati oddajanja nepremičnine v kratkoročni najem;
- lastnik nepremičnine je le zavezanec za plačilo turistične takse – za vsako prenočitev in pavšala na osebo.

Nekomercialna dejavnost oddajanja nepremičnin v kratkoročni najem je velika težava za Hrvaško, saj zajema »second home ali počitniške nepremičnine«. Kratkoročni najem teh nepremičnin je zelo slabo urejen in reguliran, oddajanje teh nepremičnin pa je skoraj neobdavčeno.

6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

Presoja administrativnih posledic

V postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov

Sprejem zakona bo administrativno razbremenil občine, in sicer na področju obratovalnih časov gostinskih prostorov - do sedaj je bila potrebna prijava obratovalnega časa na občino.

Občine bodo imele administrativne posledice na področju izdajanja soglasij za oddajanje v kratkotrajni najem.

V kolikor bo posamezna občina določila, da se nastanitvena dejavnost lahko opravlja v drugih prostorih, bo izdajala soglasja za to dejavnost.

Pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov

Predlog zakona bo pozitivno vplival na razbremenitev podjetij, ki so nosilci gostinskih obratov, saj jih razbremeni obvezne prijave rednega obratovalnega časa na občino.

Ponudniki kratkotrajnega najema bodo morali pridobiti soglasje občine.

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 prvenstveno namenjena bivanju, vključno z nadzorom tega področja. Predvsem na področju večstanovanjskih stavb so se stanovanja turistom do sedaj v veliki meri oddajala brez potrebnih soglasij solastnikov etažne lastnine, kar je povzročalo nezadovoljstvo sostanovalcev. Kratkotrajni najem zaradi uporabe stanovanj v namene turizma izkrivlja stanovanjsko politiko in povzroča neloyalno konkurenco ostalim izvajalcem dejavnosti.

Presoja posledic za gospodarstvo

Predlog zakona bo imel pozitivne posledice za gospodarstvo, v segmentu gostinstva, saj izvajalce dejavnosti razbremeni določenih obveznosti (prijava obratovalnega časa) in regulira področje oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem.

Presoja posledic za socialno področje

Predlog zakona ne bo imel posledic na socialnem področju.

Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja

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

Presoja posledic za druga področja

Predlog zakona bo imel pozitiven vpliv na ugled Slovenije kot trajnostne turistične destinacije, saj uvaja obvezno nudenje pitne vode v gostinskih prostorih, s čimer udejanja načela trajnostnega razvoja turizma in še dodatno utrjuje položaj Slovenije na zemljevidu najbolj trajnostnih turističnih destinacij na svetu.

Izvajanje sprejetega predpisa

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

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.