PRISTOJNOST: OBČINSKI SVET OBČINE ŽIROVNICA
PREDLAGATELJ: ŽUPAN OBČINE ŽIROVNICA

PREDLOG ODLOKA O DOLOČITVI ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM NA OBMOČJU OBČINE ŽIROVNICA (HITRI POSTOPEK)

UVOD

Novi Zakon o gostinstvu (ZGos-1) (Uradni list RS, št. 77/25) je uvedel poseben sistem časovnega omejevanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. V občinah, ki so uvrščene na seznam občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, zakon določa omejitev največ 60 dni oddajanja posameznega stanovanja v koledarskem letu. Sedmi odstavek 22. člena ZGos-1 pa občini omogoča, da za določeno območje ali za celotno občino s splošnim aktom določi drugačen časovni obseg med 30 in 270 dnevi. Takšen akt mora temeljiti na lokalni analizi iz devetega odstavka 22. člena ZGos-1. Zgos-1 v istem členu določa še, da mora biti splošni akt občine, ki določa časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem, sprejet do 31.10. tekočega leta, da se lahko uporablja od začetka naslednjega koledarskega leta do konca obdobja, ki je določen z navedenim aktom.

Ministrstvo za solidarno prihodnost je Občino Žirovnica uvrstilo med 14 občin z visokim tveganjem za leti 2027 in 2028. V uradnem odgovoru Občini Žirovnica št. 352-91/2026-2720-2 z dne 15. 5. 2026 je ministrstvo navedlo, da indeks nedostopnosti stanovanj (INS) za Žirovnico znaša 2,76 (slovenski primerjalni indeks INS 2,00), indeks obsega kratkotrajnega oddajanja (IOK_O) pa 6,01, (slovenski primerjalni indeks IOK_S 1,94).

Pri presoji navedene uvrstitve je pomembna struktura državnega indeksa INS. Ministrstvo je uporabilo povprečno mediano cen stanovanj v Žirovnici 2.821 €/m², medtem ko je slovenska primerjalna vrednost znašala 3.041 €/m². Stanovanja so bila torej po tem kazalniku v Žirovnici 7,2 % pod slovenskim primerjalnikom. Nasprotno je povprečna mediana cen hiš v Žirovnici znašala 315.075 €, slovenska pa 172.000 €, kar pomeni 83,2 % višjo vrednost.

Po formuli INS = (C_HO/C_HS) + (C_SO/C_SS) je hišni količnik 1,832, stanovanjski pa 0,928, skupaj 2,760. Hišni del predstavlja približno 66,4 % skupne vrednosti indeksa. Še pomembneje: če bi bile cene hiš v Žirovnici samo na ravni slovenskega primerjalnika, bi ob nespremenjeni vrednosti stanovanj INS znašal 1,928 in prag 2,00 ne bi bil dosežen. Izračun je izveden po predpisani formuli in ga Občina ne označuje za računsko napačnega. Vendar »visoka nedostopnost stanovanj« pri Žirovnici izhaja predvsem iz nadpovprečne mediane cen hiš, medtem ko je uporabljena cena stanovanj na m² nižja od slovenskega primerjalnika. Državna metodologija je zato lahko primerna kot kriterij za uvrstitev na seznam, ne more pa nadomestiti konkretne analize lokalnih razmer iz devetega odstavka 22. člena ZGos-1.

Občina je skladno z devetim odstavkom 22. člena ZGos-1 pripravila Analizo lokalnih razmer za določitev dovoljenega časovnega obsega kratkotrajnega najema. Analiza obravnava stanovanjski in najemniški trg, prostorske akte, razvoj turizma, gospodarske učinke, odnos prebivalcev ter okoljske, prometne in infrastrukturne vidike.

Lokalna analiza razmer ne zaznava infrastrukturnih ali okoljskih obremenitev, ki bi utemeljevale strožji časovni režim. V času turistične sezone ni zaznanih težav na področju porabe vode ali kanalizacijskih storitev; vodovodni sistem tudi v konicah deluje stabilno. Prometne obremenitve na regionalni povezavi Lesce–Kranjska Gora so v glavni sezoni opazne, vendar na območju občine ne povzročajo zastojev, saj trasa poteka mimo naselij. Na lokalni povezavi Breg–Piškovca se ob zastojih

na glavni cesti občasno pojavi preusmerjanje prometa, vendar ne predstavlja trajne težave. Odsek Žirovnica–Begunje v poletni sezoni ne izkazuje omembe vrednih obremenitev. Stanje mirujočega prometa je urejeno; občasne zgostitve na območju Završnice in Vrbe ne predstavljajo preobremenjenosti.

Pri zadnjem objavljenem postopku za dodelitev javnega najemnega stanovanja na naslovu Zabreznica 5 sta bila na prednostno listo uvrščena dva upravičena prosilca za eno stanovanje. Podatek sam po sebi ne dokazuje odsotnosti stanovanjskih potreb, kaže pa, da zadnji konkretni razpis ni izkazal množičnega evidentiranega povpraševanja.

Turistična dejavnost je za občino razvojno pomembna. ZTK Žirovnica za leto 2025 navaja 19.030 turističnih prihodov (+8 % glede na 2024) in 41.232 prenočitev (+13 %), pri čemer je bilo 88 % gostov tujih. Povprečna doba bivanja je znašala 2,17 noči, 42 % vseh prenočitev pa je bilo ustvarjenih julija in avgusta. Število delovno aktivnih prebivalcev, povezanih s turizmom, se je povečalo z 78 leta 2020 na 119 leta 2025.

Anketa med 178 prebivalci iz leta 2025 kaže, da je 54 % vprašanih zadovoljnih z razvojem turizma, 59 % z delom ZTK, 18 % anketiranih oziroma njihovih bližnjih pa ima od turizma neposreden vir prihodka. S trditvijo, da je v glavni sezoni obiskovalcev preveč in so moteči, se 28 % vprašanih strinja, 25 % je nevtralnih, 47 % pa se z njo ne strinja. Hkrati anketa opozarja predvsem na prometne in deloma okoljske obremenitve, ki jih je smiselno naslavljati s ciljnimi ukrepi prometa, parkiranja, trajnostne mobilnosti in upravljanja turističnih tokov.

Veljavni OPN razlikuje namenske rabe prostora, vključno s površinami za turizem, vendar iz prostorske strukture ne izhaja posebna ureditev po posameznih območjih občine, ki bi utemeljevala različne časovne omejitve kratkotrajnega najema po posameznih naseljih. Nastanitvena ponudba je razpršena po več naseljih občine, zato se predlaga enoten režim na celotnem območju Občine Žirovnica.

V skladu z navedenim predlagamo, da se dovoli maksimalen možen obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem in sicer 270 dni v koledarskem letu na celotnem območju občine ter glede na posebno omejitev iz petega odstavka 5. člena ZGos-1 180 dni v koledarskem letu za sobodajalce kot fizične osebe.

Državni zbor v novem mandatu je 11. 5. 2026 sprejel Zakon o interventnih ukrepih za razvoj Slovenije (ZIURS), katerega sprejeto besedilo predvideva, da se časovno omejevanje kratkotrajnega najema v letu 2027 ne uporablja. ZIURS na dan oddaje gradiva zaradi referendumskega postopka še ni stopil v veljavo. Ustavno sodišče je z odločbo U-I-106/26 razveljavilo sklep Državnega zbora o nedopustnosti referenduma, zato končni režim za leto 2027 še ni dokončno znan.

Ocenjujemo, da je bilo, ne glede na navedeno, primerno pravočasno pripraviti analizo in občinski splošni akt. Če ZIURS ne bo uveljavljen, bodo določbe 22. člena ZGos-1 s 01.01.2027 začele veljati, kar pomeni, da bo za območje Občine Žirovnica veljala omejitev oddajanja stanovanj v kratkoročni najem 60 dni v koledarskem letu. Če bo ZIURS uveljavljen v sprejetem besedilu, pa bo pripravljena lokalna podlaga ostala pomembna za leto 2028 in za nadaljnje odločanje občine.

Predlog odloka je bil kljub izvedbi hitrega postopka dan v javno obravnavo od 21.08.2026 do 02.09.2026. Na predlog odloka ni bilo pripomb ali dodatnih predlogov.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Sprejem predlaganega odloka bo imel za proračun Občine Žirovnica določene finančne posledice iz naslova turistične takse v ocenjeni višini, kot je prikazano v spodnji tabeli:

	realizacija 2025			upoštevana omejitev 270 dni			odšteta realizacija nad 270 dni		
STATUS	obdobje	Nočitve	Turistična taksa	obdobje	Nočitve	Turistična taksa	obdobje	Nočitve	Turistična taksa
d.o.o.	**1-12/25**	**5.790**	**8.159**	**3-11/25**	**5.263**	**7.388**	**1,2,12/25**	**527**	**771**
s.p.	**1-12/25**	**17.388**	**24.038**	**3-11/25**	**15.596**	**21.598**	**1,2,12/25**	**1.792**	**2.440**

	realizacija 2025			upoštevana omejitev sobodajalci 180 dni			odšteta realizacija sobodajalci nad 180 dni		
STATUS	obdobje	Nočitve	Turistična taksa	obdobje	Nočitve	Turistična taksa	obdobje	Nočitve	Turistična taksa
sobodajalec	**1-12/25**	**4.036**	**5.599**	**4-9/25**	**3.668**	**5.029**	**1,2,3,10, 11,12/25**	**368**	**570**

27.214	**37.796**		**24.527**	**34.014**	**2.687**	**3.782**
realizacija 2025			**maksimalno obdobje**		**odšteta realizacija nad omejitvijo**	

V kolikor se časovni obseg oddaje stanovanj ne bi spremenil, bi bile finančne posledice sledeče:

	realizacija 2025			upošteva omejitev na 60 dni			odšteta realizacija nad 60 dni		
STATUS	obdobje	Nočitve	Turistična taksa	obdobje	Nočitve	Turistična taksa	obdobje	Nočitve	Turistična taksa
d.o.o.	**1-12/25**	**5.790**	**8.159**	**7,8/25**	**2.087**	**2.753**	**1-6, 9-2/25**	**3.703**	**5.406**
s.p.	**1-12/25**	**17.388**	**24.038**	**7,8/25**	**7.159**	**9.430**	**1-6, 9-2/25**	**10.229**	**14.607**

	realizacija 2025			upošteva omejitev na 60 dni			odšteta realizacija nad 60 dni		
STATUS	obdobje	Nočitve	Turistična taksa	obdobje	Nočitve	Turistična taksa	obdobje	Nočitve	Turistična taksa
sobodajalec	**1-12/25**	**4.036**	**5.599**	**7,8/25**	**2.471**	**3.276**	**1-6, 9-2/25**	**1.565**	**2.323**

27.214	**37.796**		**11.717**	**15.459**	**15.497**	**22.337**
realizacija 2025			**minimalno obdobje 60 dni za vse**		**odšteta realizacija nad minimalno omejitvijo**	

PREDLOG ODLOKA

Na podlagi sedmega odstavka 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1, Uradni list RS, št. 77/2025) in 18. člena Statuta Občine Žirovnica (Uradni list RS, št. 110/2025 – UPB3 in 1006/2026) je Občinski svet Občine Žirovnica na ____. seji dne _____ sprejel

ODLOK
o določitvi časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju Občine Žirovnica

1. člen
(vsebina odloka)

S tem odlokom se za celotno območje Občine Žirovnica določa dovoljen časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju v skladu z zakonom, ki ureja gostinstvo.

2. člen
(območje uporabe)

Časovni obseg iz tega odloka se uporablja enotno na celotnem območju Občine Žirovnica.

3. člen
(časovni obseg)

Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju se lahko opravlja največ 270 dni v koledarskem letu.

Sobodajalci lahko oddajajo stanovanja v kratkotrajni najem največ 180 dni v koledarskem letu.

Omejitvi iz prejšnjih odstavkov ne posegata v morebitne druge omejitve, pogoje in obveznosti ponudnikov kratkotrajnega najema, določene z zakonom, ki ureja gostinstvo in drugimi predpisi.

4. člen
(spremljanje učinkov)

Občinska uprava Občine Žirovnica spremlja učinke kratkotrajnega najema zlasti z vidika stanovanjske dostopnosti, povpraševanja po javnih najemnih stanovanjih, števila in obsega kratkotrajnih nastanitev, turističnega razvoja ter prometnih, parkirnih in komunalnih obremenitev.

Ob bistveni spremembi razmer iz prejšnjega odstavka tega člena, ki bi lahko vplivale na časovni obseg iz 3. člena tega odloka, občinska uprava Občine Žirovnica predlaga ustrezno prilagoditev časovnega obsega.

5. člen
(začetek veljavnosti in uporabe)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu e-občina, uporablja pa se od 1. januarja 2027.

Št. 007-0005/2026
Breznica, dne _____

Župan Občine Žirovnica
Leopold Pogačar l.r.

OBRAZLOŽITEV

K 1. členu: Določena je vsebina odloka v skladu z veljavnim ZGos-1.

K 2. členu: Določa se enoten režim za celotno območje občine. Predlog temelji na prostorski razpršenosti nastanitvene ponudbe in na ugotovitvi, da pregledane prostorske podlage ne izkazujejo takšnih razlik med posameznimi naselji, ki bi narekovale različne časovne režime.

K 3. členu: Določa se največji zakonsko dopustni lokalni časovni obseg 270 dni oziroma 180 dni za sobodajalce v koledarskem letu. Izbira temelji na ugotovitvah lokalne analize: pri državnem INS je odločilen predvsem hišni del kazalnika, zadnji občinski stanovanjski postopek ne kaže množičnega evidentiranega povpraševanja, turistična dejavnost ima naraščajoč gospodarski pomen, odnos prebivalcev do turizma pa je pretežno sprejemljiv. Drugi odstavek opozarja, da odlok ne spreminja drugih morebitnih zakonskih omejitev, pogojev in obveznosti.

K 4. členu: Uvaja se spremljanje ključnih učinkov. S tem se zagotavlja, da je odločitev preverljiva in da se lahko ob bistveni spremembi stanovanjskih, turističnih ali infrastrukturnih razmer časovni režim ponovno presodi in predlaga v drugačnem obsegu.

K 5. členu: Določen je začetek veljavnosti in predvidena uporaba od 1. januarja 2027.

V skladu z navedenim in ob dejstvu, da je odlok potrebno sprejeti do 31.10.2026, da se lahko uporablja za naslednje leto, predlagamo, da Občinski svet Občine Žirovnica odlok obravnava po hitrem postopku in v skladu z 18. členom Statuta Občine Žirovnica (Uradni list RS št. 110/25-UPB3 in 1006/26) sprejme naslednji

SKLEP:

Sprejme se Odlok o določitvi časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju Občini Žirovnica.

Številka: 007-0005/2026
Datum: 04.09.2026

Leopold POGAČAR
ŽUPAN

OBČINA ŽIROVNICA
Št. dok.: 007-0005/2026 - 3
Podpisnik: LEOPOLD POGAČAR
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2
Št. potrdila: 0E8C66040000000005727C1A4 Veljavnost: 08.10.2026
Datum in ura: 04.09.2026 10:00 Dokument je elektronsko podpisan.

Priloga: Analiza lokalnih razmer