OBČINA ŽIROVNICA

ANALIZA LOKALNIH RAZMER

za določitev dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju Občine Žirovnica

Pravna podlaga: 22. člen Zakona o gostinstvu (ZGos-1)

Predlagani režim: 270 dni v koledarskem letu na celotnem območju občine (180 dni za sobodajalce)

Namen: strokovna podlaga za Odlok o določitvi časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju Občine Žirovnica

Stanje podatkov: 5. avgust 2026

Izdelala: občinska uprava Občine Žirovnica

1. Pravna podlaga in namen analize

ZGos-1 v 22. členu določa časovno omejevanje kratkotrajnega najema v občinah z visokim tveganjem negativnih vplivov zaradi sočasno visoke nedostopnosti stanovanj in velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Za občine na državnem seznamu občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, med katere je za leti 2027 in 2028 vključena tudi Občina Žirovnica, je zakonska omejitev oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem 60 dni na koledarsko leto.

Za nastanitvene obrate, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, se štejejo nastanitveni obrati, ki so bili v letih 2024 in 2025 vpisani v register nastanitvenih obratov kot apartma, soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša.

Ministrstvo za solidarno prihodnost je Občini Žirovnica v dopisu št. 352-91/2026-2720-2 z dne 15. 5. 2026 pojasnilo, da sta bili za Žirovnico izpolnjeni obe merili iz uredbe: indeks nedostopnosti stanovanj (INS) 2,76 in indeks obsega kratkotrajnega oddajanja (IOK_O) 6,01, pri čemer državni primerjalni indeks IOK_S znaša 1,94.

Ne glede na navedeno, pa lahko občina za določeno območje ali za celotno občino s splošnim aktom določi drugačen časovni obseg oddajanja stanovanj in sicer od 30 do 270 dni. Pri tem je potrebno upoštevati še peti odstavek 5. člena ZGos-1, ki sobodajalcu kot fizični osebi omejuje oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem največ 180 dni v koledarskem letu.

Splošni akt mora temeljiti na analizi, ki upošteva zlasti: (1) stanje stanovanjskega in najemniškega trga, povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih in projekcije stanovanjske dostopnosti; (2) namensko rabo prostora po veljavnih prostorskih aktih; ter (3) učinke sprememb turističnega obiska in nastanitvenih kapacitet na turistični, gospodarski in splošni razvoj, vključno z okoljskimi, družbeno-kulturnimi, stanovanjskimi, komunalnimi, prometnimi in parkirnimi učinki.

2. Uvrstitev Žirovnice na državni seznam in posebnost metodologije

Ministrstvo za solidarno prihodnost je Občino Žirovnica na podlagi meril iz Uredbe o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 (Uradni list RS, št. 321/26) uvrstilo na seznam občin z visokim tveganjem. Merilo visoke nedostopnosti stanovanj v občini je izpolnjeno, če je indeks nedostopnosti stanovanj (INS) večji ali enak 2. Merilo velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini pa je izpolnjeno, če je indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini (IOK_O) večji ali enak indeksu obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Republiki Sloveniji (IOK_S), ki za leti 2024 in 2025 znaša 1,94.

Občina je izpolnila obe merili, ki sta bili pogoj za uvrstitev, to je visoka nedostopnost stanovanj v občini (INS 2,76) in velik obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini (IOK_O 6,01).

2.1 Indeks nedostopnosti stanovanj

Za presojo lokalnih razmer je bistveno razumeti strukturo indeksa INS. Uredba uporablja formulo INS = (C_HO / C_HS) + (C_SO / C_SS). Iz uradnega odgovora ministrstva izhajajo naslednji vhodni podatki za povprečje 2024-2025:

Kazalnik	Žirovnica	Slovenija	Razmerje Žirovnica/RS
Povprečna mediana cene hiš	315.075 €	172.000 €	1,832 (+83,2 %)
Povprečna mediana cene stanovanj	2.821 €/m²	3.041 €/m²	0,928 (−7,2 %)
INS	2,76	2,00	preseganje za 0,76

Izračun pokaže pomembno metodološko posebnost za Žirovnico. Cena stanovanj na m², uporabljena v državnem izračunu, je bila 7,2 % pod slovenskim primerjalnikom, zato stanovanjski del formule sam po sebi ne kaže nadpovprečne cenovne nedostopnosti. Nasprotno je bila uporabljena mediana cen hiš 83,2 % nad slovensko. Hišni količnik 1,832 skupaj s stanovanjskim količnikom 0,928 ustvari INS 2,760. Hišni količnik predstavlja približno 66,4 % skupne vrednosti indeksa, stanovanjski pa 33,6 %. V kolikor bi bil hišni količnik samo 1,00 (cena hiš na ravni slovenskega primerjalnika), bi ob nespremenjenem stanovanjskem količniku 0,928 INS znašal 1,928 in prag 2,00 ne bi bil dosežen. Celotno preseganje praga v konkretnem izračunu je zato matematično povezano z nadpovprečno vrednostjo dela formule, ki se nanaša na cene hiš.

To ne pomeni, da je državni izračun napačen, izveden je po predpisani formuli. Pomeni pa, da oznaka »visoka nedostopnost stanovanj« za Žirovnico ni enaka ugotovitvi, da so stanovanja v občini dražja od slovenskega povprečja.

2.2 Indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem

Ministrstvo je za povprečje 2024-2025 navedlo 27.223 prenočitev v nastanitvenih obratih, ki jih metodologija šteje kot kratkotrajni najem, in povprečno 4.530 prebivalcev. IOK_O zato znaša 27.223 / 4.530 = 6,01. Za Slovenijo je bilo uporabljenih 4.124.750 takih prenočitev in 2.127.400 prebivalcev, kar daje IOK_S = 1,94.

Indeks je namenoma relativni kazalnik - prenočitve deli s številom prebivalcev. Zato majhna turistična občina lahko prag preseže pri bistveno manjšem absolutnem obsegu dejavnosti kot velika občina. Kazalnik je sicer legitimen, vendar pri lokalni odločitvi sam po sebi ne odgovori na vprašanje, ali kratkotrajni najem dejansko izriva dolgoročno stanovanjsko rabo v obsegu, ki bi utemeljeval 60-dnevno omejitev.

3. Stanovanjski in najemniški trg v Občini Žirovnica

Občina mora po ZGos-1 posebej presoditi povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih. Pri zadnjem objavljenem postopku za dodelitev javnega najemnega stanovanja na naslovu Zabreznica 5 sta bila na prednostno listo uvrščena dva upravičena prosilca, razpisovalo pa se je eno stanovanje.

Tega podatka sicer ni mogoče enačiti z dokazom, da stanovanjske potrebe v občini ne obstajajo. Kaže pa, da zadnji konkretni občinski razpis ni pokazal izrazitega povpraševanja po javnih najemnih stanovanjih.

Lokalni energetski koncept iz leta 2024 navaja 1.591 stanovanj v občini. Občina Žirovnica razpolaga s skupno 13 občinskimi najemnimi stanovanji.

V zadnjih petih letih je bilo na dveh razpisih skupaj vloženih 13 prijav, od tega 10 upravičenih. V NRP 2025–2029 zaradi majhnega povpraševanja ni načrtovane novogradnje javnih najemnih stanovanj.

4. Namenska raba prostora in prostorska razpršenost

Turistične nastanitve (62 – podatek za avgust 2026) so razpršene po več naseljih - uradna spletna stran ZTK Žirovnica visitzirovnica.si navaja ponudnike med drugim v Žirovnici, Breznici, Zabreznici, Bregu, Doslovčah, Vrbi, Rodinah in Mostah. Razpršenost podpira uporabo enotnega občinskega režima, saj ni zaznati enega samega urbanega oziroma turističnega jedra, v katerem bi bile posledice kratkotrajnega najema tako drugačne, da bi bila že na podlagi prostorske zasnove potrebna ločena časovna ureditev.

5. Turistični in gospodarski učinki

Poročilo ZTK Žirovnica za leto 2025 izkazuje nadaljnjo rast turističnega prometa in gospodarskega pomena turizma.

Kazalnik	**2025**	**Ugotovitve**
Turistični prihodi	19.030	+8 % glede na 2024
Prenočitve	41.232	+13 % glede na 2024
Delež tujih gostov	88 %	visoka izvozna usmerjenost ponudbe
Povprečna doba bivanja	2,17 noči	pod slovenskim povprečjem 2,60
Julij + avgust	42 % prenočitev	izrazita sezonskost
Delovno aktivni prebivalci v turizmu	119	2020: 78; 2024: 107; rast lokalnega pomena

Podatek o 41.232 vseh turističnih prenočitvah v letu 2025 ni neposredno primerljiv z 27.223 prenočitvami iz državne metodologije, saj državni indeks za kratkotrajni najem vključuje le določene vrste nastanitvenih obratov in uporablja povprečje let 2024-2025. Obeh številk zato analiza ne enači.

Razvojni program Občine Žirovnica 2030 in strateške usmeritve turizma, na katere se sklicujejo dokumenti ZTK, razvoj turizma usmerjajo v odgovoren in trajnosten razvoj. Tudi proračunske usmeritve občine med dolgoročnimi cilji navajajo zagotavljanje podpornega okolja za razvoj podjetništva in turizma ter razvoj lokalne turistične infrastrukture.

Omejitev na 60 dni bi bila zato pomembna sprememba lokalnega poslovnega okolja. Pri razpršeni ponudbi manjših nastanitev bi lahko zmanjšala gospodarsko vzdržnost dela ponudnikov, ne da bi bilo iz lokalnih podatkov že dokazano, da bi se s tem v pomembnem obsegu povečala ponudba stanovanj za dolgoročni najem.

6. Družbeni, okoljski in infrastrukturni vidik

Anketa med prebivalci Občine Žirovnica 2025, izvedena v okviru trajnostnega upravljanja destinacije, je zajela 178 prebivalcev. Rezultati so za presojo pomembni: 54 % vprašanih je zadovoljnih z razvojem turizma, 59 % z delom ZTK, 18 % anketiranih oziroma njihovih bližnjih ima od turizma neposreden vir prihodka. Pri trditvi, da je v glavni sezoni obiskovalcev preveč in so moteči, se 28 % strinja, 25 % je nevtralnih, 47 % pa se ne strinja.

MIR ni prejel pritožb zaradi negativnih posledic turističnih nastanitev. Prejete so bile posamezne naznanitve suma neregistrirane turistične dejavnosti, ki so bile obravnavane v rednih postopkih. Občasno se pojavi nedovoljeno kampiranje ali parkiranje bivalnih vozil.

Na podlagi razpoložljivih podatkov MIR so prometne obremenitve v turistični sezoni obvladljive. Regionalna povezava Lesce–Kranjska Gora poteka mimo naselij in ne povzroča zastojev. Na lokalni povezavi Breg–Piškovca se ob zastojih na glavni cesti Lesce–Bled pojavlja preusmerjanje lokalnega prometa. Regionalna povezava Žirovnica–Begunje v poletni sezoni nima obremenitev.

Stanje mirujočega prometa je urejeno. Občasne zgostitve v Završnici in Vrbi niso problematične. Parkirišča so zaščitena pred nedovoljeno turistično rabo.

Na podlagi razpoložljivih podatkov JEKO na vodovodnem omrežju v Občini Žirovnica trenutno ni zaznanih odstopanj ali težav z zmogljivostjo. Vodovodni sistem tudi v turističnih konicah deluje stabilno, občasna manjša nihanja so povezana z zalivanjem vrtov. Ob sušnih obdobjih se lahko izreče ukrep varčne rabe vode.

Prav tako ni zaznanih težav na kanalizacijskem omrežju. Primerjava prečrpanega volumna med aprilom 2026 in avgustom 2026 ne kaže bistvenih razlik.

7. Presoja sorazmernosti in izbira 270 dni

Vidik	**Ugotovitev**	**Vpliv na odločitev**
Državni seznam	Obe formalni merili sta izpolnjeni.	Zahteva analizo lokalnih razmer.
Cene nepremičnin	Stanovanja –7,2 % glede na RS; hiše +83,2 %; INS 2,76.	Preseganje INS izhaja predvsem iz dela formule, ki se nanaša na cene hiš.
Javni najem	Zadnja prednostna lista: 2 upravičena prosilca za 1 stanovanje.	Ni znaka izrazitega povpraševanja po javnih najemnih stanovanjih.
Turizem	19.030 prihodov in 41.232 prenočitev v 2025; rast 8 % oziroma 13 %.	Turizem je rastoča lokalna gospodarska dejavnost.
Prebivalci	47 % zavrača trditev, da je v sezoni obiskovalcev preveč in so moteči, 28 % se s trditvijo strinja.	Ni splošne družbene preobremenjenosti, obstajajo določeni prometni problemi.
Prostor	Nastanitve so razpršene po več naseljih.	Utemeljuje enoten občinski režim.

Na podlagi navedenega ni mogoče zanikati, da ima Žirovnica značilnosti turistično intenzivne občine in da so cene hiš visoke. Vendar iz pregledanih lokalnih podatkov ni razvidna dovolj neposredna in močna povezava med kratkotrajnim najemom ter stanovanjsko nedostopnostjo, da bi bila zakonska privzeta omejitev 60 dni nujno najustreznejši lokalni ukrep.

Po drugi strani obstajajo konkretni dokazi o gospodarskem pomenu turizma, njegovi prostorski razpršenosti in pretežno sprejemljivem odnosu prebivalcev do turističnega razvoja. Obremenitve, ki jih anketa zaznava, so pretežno prometne in okoljske narave ter jih je mogoče bolj ciljno naslavljati z ukrepi na področju prometa, parkiranja, trajnostne mobilnosti, komunalnih storitev in upravljanja turističnega obiska.

8. Kazalniki za letno spremljanje

Občina bo najmanj enkrat letno spremljala:
- število stanovanj in ležišč v registru nastanitvenih obratov, ki sodijo v kratkotrajni najem;
- število prenočitev v nastanitvenih obratih;
- število vlog in upravičencev na razpisih za javna najemna stanovanja;
- podatke o morebitnih načrtovanih javnih najemnih stanovanjih; cene in število nepremičninskih transakcij;
- pritožbe prebivalcev zaradi kratkotrajnega najema;
- prometne in parkirne obremenitve ter
- morebitne težave z zmogljivostjo komunalne infrastrukture.

Če se kateri od teh kazalnikov bistveno poslabša in je mogoče spremembo razumno povezati s kratkotrajnim najemom, se časovni obseg 270 dni oz. 180 dni za sobodajalce ponovno presodi. Takšna varovalka podpira načelo sorazmernosti in omogoča odziv na dejanske posledice določenega časovnega obsega.

9. Sklep

Na podlagi trenutno razpoložljivih in preverjenih lokalnih podatkov je mogoče strokovno utemeljiti določitev 270 dni (180 dni za sobodajalce) kratkotrajnega oddajanja v posameznem stanovanju na celotnem območju Občine Žirovnica. Ključ utemeljitve ni zanikanje državne uvrstitve, temveč dokaz, da je potrebno uporabljena državna indeksa razložiti v lokalnem kontekstu in da 60-dnevna omejitev glede na trenutno izkazane lokalne učinke ni nujno sorazmeren oziroma najbolj ciljno usmerjen ukrep.

Posebno težo ima ugotovitev, da je stanovanjski del državnega cenovnega kazalnika za Žirovnico pod slovenskim primerjalnikom, preseganje indeksa nedostopnosti stanovanj pa ustvarja predvsem visoka mediana cen hiš. V kombinaciji z omejenim evidentiranim povpraševanjem v zadnjem javnem razpisu za oddajo javnih najemnih stanovanj v lasti občine, rastjo turistične dejavnosti in njenega zaposlitvenega pomena ter rezultati ankete prebivalcev to predstavlja razumno podlago za izbiro najvišjega zakonsko dovoljenega lokalnega časovnega obsega. Pri tem bo pomembno nadaljnje sistematično spremljanje razmer v lokalnem okolju, povezanih z določenim časovnim obsegom.

Številka: 007-0005/2026

Datum: 19.08.2026

Leopold POGAČAR

ŽUPAN

Viri in uradne podlage

[1] Zakon o gostinstvu (ZGos-1), zlasti 5., 20.-22. in 45. člen. Povezava

[2] Državni zbor RS - ZIURS, EPA 15-X, sprejeto besedilo. Povezava

[3] Ustavno sodišče RS, odločba U-I-106/26. Povezava

[4] GOV.SI - seznam občin z visokim tveganjem za leti 2027 in 2028. Povezava

[5] Ministrstvo za solidarno prihodnost, dopis Občini Žirovnica št. 352-91/2026-2720-2 z dne 15. 5. 2026.

[6] Občina Žirovnica - prednostna lista za dodelitev javnega najemnega stanovanja, 4. 6. 2026. Povezava in prednostna lista za dodelitev javnega najemnega stanovanja, 21.10.2024 Povezava

[7] Občina Žirovnica - Rebalans proračuna za leto 2026 z NRP. Povezava

[8] Občina Žirovnica - Lokalni energetski koncept, oktober 2024. Povezava

[9] Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Žirovnica - uradno prečiščeno besedilo. Povezava

[10] Visit Žirovnica - Kje spati. Povezava

[11] ZTK Žirovnica - Poročilo o delu za leto 2025. Povezava

[12] Občina Žirovnica - Razvojni program Žirovnica 2030 in strateške podlage turizma. Povezava

[13] Visit Žirovnica - Analiza ankete med prebivalci Občine Žirovnica 2025. Povezava

[14] PISRS - Uredba o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028. Povezava

[15] Jeko (vir je uradni individualni odgovor Občini Žirovnica z dne 11.8.2026 in 12.8.2026)

[16] MIR (vir je uradni individualni odgovor Občini Žirovnica z dne 11.8.2026)