



Evropski parlament

Poslanska skupina Evropske ljudske stranke / Krščanskih demokratov
ga. Ljudmila Novak

Spoštovana evropska poslanka, ga. Ljudmila Novak!

Pišemo vam v imenu neprofitnega zavoda **Gostoljubnost Slovenskih Domov (Zavod GSD)**, z več-desetletno tradicijo zastopanja interesov malih sobodajalcev in podobnih turističnih ponudnikov nastanitev v Republiki Sloveniji. Zavod GSD je glas malih zasebnih sobodajalcev v Sloveniji, ki skozi svojo zavzetost, odličnost in vpetost v lokalno okolje, domačim in tujim obiskovalcem omogočajo avtentično izkušnjo gostoljubnosti slovenskih domov. Naš cilj je aktivno sodelovanje pri oblikovanju poštene, v praksi izvedljive zakonodaje in spodbudnega poslovnega okolja za odgovorno sobodajalstvo v Sloveniji in EU, ob tem pa kontinuirano izobraževanje članov za doseganje odličnosti ponudbe.

S tem pismo vas ne naslavljamo samo zato, ker ste kot nadomestna članica odbora TRAN integralni del nadaljnjega procesa sprejemanja [Uredbe za povečanje preglednosti na področju najemov nastanitve za krajši čas in pomoč javnim organom pri zagotavljanju njihovega uravnoteženega razvoja kot del trajnostnega turističnega sektorja](#), ki jo je Evropska komisija poslala v usklajevanje 7.11.2022, pač pa tudi zato, ker je pristop krščansko-demokratskih strank zavezan k temu, da se zavzema za uveljavitev takih zakonskih odločb, ki omogočajo posamezniku, da sam odloča, kaj bo v življenju delal in kam bo vložil svoj privarčevani denar. Ker se zavzimate, da kdor vzame svoje življenje v svoje roke in nekaj pošteno zasluži, ima tudi pravico, da obdrži sadove svojega dela. In ker nasprotujete prekomerni regulaciji in birokratskemu dlakocepljenju, ki ima željo po vseobsegajočem nadzoru oblasti. Nenazadnje pa tudi zato, ker se zavzimate, da so zakonske določbe ustrezne, da bi preprečili težnje po čezmernem pravnem urejanju vseh področij življenja.

Še nekaj let nazaj je oglaševanje zasebnih nastanitev potekalo skoraj izključno preko turističnih agencij ali s tablami ob cestah. Digitalizacija je povzročila, da so fizično oglaševanje nadomestile spletne platforme kot so Airbnb, Booking, Expedia, VRBO in ostalih; vsebinsko pa je sama storitev oddajanja zasebnih nastanitev ostala enaka: posameznik je najprej zaslužil denar, ga privarčeval (namesto, da bi ga potrošil), pa vložil v nepremičnino, ki jo oddaja za zasebno nastanitev, in od tega ustvarja prihodek zase, za svojo družino, za svojo lokalno skupnost (turistični gostje zasebnih storitev po podatkih agencije Valicon po porabi drugih turističnih storitev močno prednjačijo pred npr. hotelskimi gosti), za svojo državo in za državno blagajno.

Slednje se je Evropska komisija odločila regulirati.

To podpiramo, saj bo tako zvišana raven transparentnosti, po drugi strani pa odločevalcem omogočala sprejemati bolj kakovostne politike v prihodnosti.

Obenem pa opažamo, da v predlogu uredbe niso predvidene nikakršne varovalke proti pretiranemu in nepravilnemu omejevanju ponudbe sobodajalcev s strani posameznih držav članic in lokalnih skupnosti.



Dandanes namreč po vsej Evropski uniji že obstaja mozaik stotin zapletenih pravil kratkoročnega najema, ki pogosto **bistveno presegajo preprosto in pregledno registracijo**, kot je predvidena v predlogu EU o regulaciji kratkoročnih najemov. Mnoga med njimi so izrazito nesorazmerna in nepravična. Žal sem spada tudi Republika Slovenija.

Naše mnenje je, da s tem, ko Evropska komisija v trenutno veljavnem predlogu tega problema ne naslavlja, pušča državam članicam povsem(!) proste roke pri sprejemanju dodatnih, številčnih in pogosto prav ekscesnih omejevanj ter skozi nemogoče pogoje de-facto prepovedi kratkoročnega najema.

Če bi tako ostalo še naprej, se s tem pušča na stežaj odprta vrata za nadaljnja pretirana administrativna bremena - tudi, ko bo sprejeta nova EU regulativa na tem področju. To pa je paradoksalno v direktnem nasprotju s samim namenom nove EU regulative kratkoročnih najemov.

Zato na Vas, spoštovama gospa Novak, naslavljam oziroma poziv in prošnjo, da v okviru svojih možnosti zastavite svoj vpliv, da se v postopku pogajanj ob sprejemanju [nove EU regulative o kratkoročnih najemih](#) sprejmejo ustrezni amandmaji omenjene uredbe, ki bodo naslovili naslednji dva bistvena cilja:

1. Nova uredba EU naj jasno izpostavi oziroma prepove slabe prakse pretiranega in nesorazmernega omejevanja kratkoročnega oddajanja

Naj navedemo primer take nerazumne, nepraktične, v vsakodnevem življenju neizvedljive ter ustavno-pravno gledano izvotljene prakse iz Slovenije. Le-ta od malih sobodajalcev v večstanovanjskih stavbah (te pa so že po naravi zadev prevladujoče v vseh strnjениh mestnih jedrih povsod po svetu in enako tudi v Sloveniji: Ljubljana, Maribor, Piran, Ptuj,...) zberejo pisna soglasja 75 % do 100 % sosedov.

- Dolgoročno oddajanje je drugače obravnavano kot kratkoročno, čeprav gre v obeh primerih za bivanje. V obeh primerih je najemodajalec dolžan spoštovati red in v obeh primerih je kupil nepremičnino s svojim denarjem, samo da mora pri kratkoročnem oddajanju v odločitev pri razpolaganju s svojo nepremičnino vključiti še sosedo.

To pa je v praksi neizvedljivo. Ljudje niso prisotni, nočejo dati svojega "blagoslova" (brez pojasnila ali nadomestila), nekaterim je vseeno (»to ni njihov problem«), najpogosteje pa je na delu preprosta človeška nevoščljivost. Pa tudi če sobodajalec zbere zahtevano število soglasij svojih sosedov, lahko še v vsakem trenutku pride v položaj, ko mora zapreti sobodajalstvo, ker so se nekateri sosedje brez njegove vednosti odselili ali prodali stanovanje in je posledično zahtevana % stopnja soglasja padla pod zahtevanih 75%/100%. To povzroča permanentno pravno negotovost malih sobodajalcev, taka ureditev pa je po analizi ustavnih pravnikov tudi ustavno sporna.

- Kot da to še ni dovolj, je Ministrstvo za gospodarstvo leta 2021 želelo sprejeti še dodatno zaostroitev, s katero bi se sobodajalec lahko vpisal v evidenco RNO (register nastanitvenih obratov) pri AJPEŠ le ob predhodni predložitvi pisnih potrdil in soglasij zgoraj navedenega odstotka sosedov (teh pa je lahko več deset, ob tem, da niti Zemljiška knjiga ni urejena). Ker to lahko stori le 2% sobodajalcev, bi to dejansko pomenilo de-facto ukinitve sobodajalstva ali pa (še verjetneje) potisk slednjih v delovanje na črno.

Na tak način se v Republiki Sloveniji zasebno sobodajalstvo oziroma kratkoročno oddajanje zasebnih nepremičnih v mestih (kjer po naravi prevladujejo večstanovanjske stavbe), korak-



po-korak de-facto onemogoča oziroma se ga skozi v praksi neizvršljive (pravno izvotljene) določbe kriminalizira.

Ža samo ta - naš slovenski primer - predstavlja kršitev načela najnovejšega predloga EU za regulacijo kratkoročnih najemov – **potrebe po preprostem in popolnoma digitalnem sistemu registracije zasebnih nastanitev za kratkoročno oddajanje** po vseh državah članicah Evropske unije.

Drugi primer: V nekaterih mestih v EU so postala priljubljena povsem arbitrarna omejevanja števila nočitev v zasebnih namestitvah (30 dni, 90 dni, 60 dni) kar počez. Najpogosteje se take omejitve vežejo na minimalno dolžino posameznega bivanja ali na največje dovoljeno število nočitev na leto.

Težava je, da so te omejitve praviloma sprejete brez empiričnih vzročnih dokazov, na podlagi govoric ali anekdotičnih pripovedi posameznikov in/ali pod močnim vplivom močnih nacionalnih hotelskih združenj in drugih skrajnih aktivističnih skupin.

Če postavimo v perspektivo: v medijih je populistično razširjeno mnenje, da naj bi omejevanje kratkoročnih nastanitev rešilo stanovanjski problem mladih družin; ne piše pa se o tem, da je kratkoročnih nastanitev npr. v Ljubljani le 2-3% fonda vseh razpoložljivih stanovanj, pa še ta so v glavnem majhne enote v velikosti garsonjer, ki so praviloma locirane v najožjih mestnih središčih, ki pa so za običajno družinsko življenje nepraktična in posledično nepriljubljena.

To se mora ustaviti, če naj nova uredba EU o STR izpolni svoje predvideno poslanstvo.

Težava, ki se pojavlja v zvezi z omejevanjem števila nočitev je namreč naslednja: resni, zavzeti in visoko usposobljeni zasebni sobodajalci ne morejo preživeti od enega ali treh mesecev delovanja. Zato bi tak ukrep imel resne posledice za celotno zasebno sobodajalstvo, to pa bi pomenilo izgubo prihodkov, davkov, prispevkov, taks in nenazadnje velikega dela obiskovalcev naše prelepe Slovenije.

S pogromom nad zasebnimi sobodajalci, se problem dostopnosti stanovanj torej ne bo rešil. Bo pa mnoge ljudi, ki so v dejavnost kratkoročnega najema vložili svoje delo, prihranke in morda celo najeli posojila, potisnil v ekonomsko in socialno stisko.

Mnenja smo, da je potrebno v prihajajoči EU regulativi kratkoročnega oddajanja takšne slabe prakse vsaj omeniti kot primere pretirane in nesorazmerne regulacije (kot pa vendar bi se dalo enako doseči z drugimi, bolj razumnimi sredstvi).

2. Uvedba triletnega opazovalnega obdobja za uvedbo dodatnih lokalnih predpisov po sprejetju EU regulative kratkoročnega oddajanja

Po sprejemu nove EU regulative za področje kratkoročnih najemov, se uvede triletno opazovalno obdobje po temu, ko bo nova uredba EU STR začela veljati v celoti. To je obdobje, v katerem lokalne oblasti oziroma države naj ne bi sprejemale še dodatnih lokalnih ali nacionalnih omejevanj kratkoročnega oddajanja poleg že obstoječih na dan 31.12.2022.

To je ključnega pomena, saj bi le to omogočilo sprejemanje kvalitetnih politik kratkoročne oddaje, ki bi temeljile **na dokazih**, ne pa posplošenih zgodbah peščice turistično najbolj obremenjenih evropskih mest (Berlin, Barcelona, Amsterdam), ki s stotinami ostalih manjših krajev in destinacij v Evropski uniji nimajo veliko skupnega.



Gostoljubnost
slovenskih
domov

Lokalne politike in predpisi o kratkoročnem najemu naj tako v prihodnosti temeljijo na empiričnih dokazih in ne ideologiji.

V kolikor tudi Vi delite naš pogled, prosimo in predlagamo, **da naše stališče posredujete pristojnemu odboru in po svojih možnostih uporabite svoj vpliv, da se ob razpravah (za)sliši tudi glas razuma iz Slovenije.**

Srčno upamo na ploden dialog z vami in smo vam na voljo za kakršnakoli pojasnila, podatke ali številke, s katerimi lahko podkrepimo naša zgoraj omenjena stališča.

S spoštovanjem,

Uroš Buda, direktor

mag. Marko Petković, predsednik sveta zavoda

Timotej Furek, član sveta zavoda

Miha Škof, član sveta zavoda