



## **Stališča Zavoda Gostoljubnost slovenskih domov (GSD) in Združenja lastnikov nepremičnin Slovenije (ZLAN) do prihodnje predvidene ureditve kratkoročnega oddajanja stanovanj oziroma nudenja nočitev v stanovanju**

### **Oddaja stanovanja na črno**

Oddajanje stanovanja za krajši čas kot dejavnost je že sedaj (pre-) regulirano po Zakonu o gostinstvu.

Med drugim....

1. Vse osebe, ki stanovanje oddajajo kratkoročno, morajo biti registrirane za opravljanje dejavnosti. Najbolj "preprosta" oblika registracije je vpis fizične osebe v register sobodajalcev pri AJPES. Za te veljajo časovne omejitve in omejitve glede števila ležišč, vse ostale oblike registracije dejavnosti časovne omejitve ali omejitve glede števila ležišč nimajo.
2. Vsaka enota v kateri se odvija dejavnost po gostinskem zakonu mora biti vpisana v Register nastanitvenih enot (RNO), sicer ne morejo opravljati dejavnosti.
3. Vsaka enota in izvajalec dejavnosti morata izpolnjevati minimalne tehnične in storitvene normative po Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti.
4. Vsaka enota mora biti kategorizirana v skladu s Pravilnikom o kategorizaciji nastanitvenih obratov.
5. Vsaka oseba, ki se ukvarja z dejavnostjo oddajanja, mora izdajati davčno potrjene(!) račune (enako kot hoteli).
6. Vsakdo, ki oddaja nastanitveno enoto preko rezervacijskih platform s sedežem izven Slovenije (Booking, Airbnb, Vrbo, Tripadvisor ...), se mora registrirati za davčnega zavezanca, vsaj za atipčnega in odvajati 22% DDV od provizij rezervacijskih platform. V primeru, da preseže z zakonom predpisane dohodke, pa mora mesečno dodatno obračunavati še 9,5% DDV (enako kot hoteli).
7. Vzpostaviti prijavo preko aplikacije eTurizem in prijavljati nastanitev gostov v 12-ih urah (preko Ajpes, enako kot hoteli). Podatke o prijavi uporablja policija, občina in Statistični urad RS.
8. Plačevati in odvajati turistično in promocijsko takso (enako kot hoteli).
9. Plačevati dohodnino in vse prispevke, skladno z zakonom in obliko registracije za opravljanje dejavnosti.



## **Pomembno!**

**S 1.1.2023 je stopila v veljavo nova direktiva Evropske unije t.i. DAC7. Ta zavezuje vse spletne platforme (med drugim tudi Airbnb in Booking), da davčnim upravam držav članic do 31.1.2024 sporočijo natančne podatke o vsakemu rezidentu države članice koliko prihodka je pridobil preko spletne platforme, na davčno številko natančno.**

**Posledično je že s 31.1.2024 slovenski FURS od Airbnb, Booking in ostalih podobnih spletnih platform pridobil podatke kot so:** ime, priimek, naslov primarnega prebivališča, davčna številka, Identifikacijska številka za DDV, če je registrirana, datum rojstva, stroški storitev Airbnb, zneski zasluženi prek platforme Airbnb na četrtletje in število oglasov, identifikatorji bančni račun ali račun drugih plačilnih storitev, ime imetnika računa, na katerega se izvajajo plačila, država stalnega prebivališča, davčna identifikacijska številka, zemljiškoknjižna številka, število dni najema.

**Tu skrivalnic ni in jih tudi ne bo moglo biti. Oddajanje na črno preko platform posledično ni mogoče, v nobeni obliki.**

## **Soglasja**

V strnjениh mestnih jedrih je po naravi zadev večina stavb večstanovanjskih, zato »soglasja« zadevajo praktično vse stavbe. Temu primerno se je potrebno »regulacije« različnih dejavnosti z uporabo inštituta s »soglasji sosedov« lotevati z izjemno previdnostjo.

V Zavodu Gostoljubnost slovenskih domov (GSD) in v Združenju lastnikov nepremičnin Slovenije (ZLAN) razpolagamo s **študijo obstoječega normativnega okolja** s stališča ustavnega prava Republike Slovenije.

Ugotovljeno je naslednje:

- Soglasja predstavljajo omejitev razpolaganja z zasebno lastnino, ki temelji na soglasju tretjih oseb, pri čemer pa se temeljni namen te zasebne lastnine - bivanje – ni spremenil. **To je ustavno sporno.**
- »Soglasja sosedov« so ustavno sporna tudi, ker ustvarjajo permanentno pravno praznino in negotovost. Namreč, tudi, če sobodajalec vsa potrebna soglasja v enem trenutku ima, jih lahko v naslednjem (in zanj povsem nepredvidljivem trenutku) spet nima - saj nima vpogleda v to ali se ja kakšen lastnik, ki je soglasje dal, odselil, prodal ali obdaroval / dedoval.
- »Soglasja sosedov« predstavljajo predpisovanje pogoja, ki ga je pravno teoretično sicer mogoče izpolniti (100% oz. 75% soglasje vseh etažnih lastnikov), dejansko pa v praksi predstavlja nemogoč pogoj. Zato tudi ne prestane ustavno pravne presoje z vidika nujnosti ukrepa. Če se izvrševanje človekovih pravic pogojuje z izpolnitvijo nemogočega pogoja, to pravzaprav pomeni, da je pravica v tem delu izvotljena.



Če pa se že gre zbirati soglasja, naj se zbira tudi od odvetnikov, nepremičinarjev, ordinacij, raznoraznih d.o.o.-jev, ki v stanovanja uporabljajo za (mirno) dejavnostjo in poslujejo v večstanovanjskih objektih.

**Razlikovanje med dejavnostmi, samo zato, ker neka dejavnost potrebuje posteljo, druga pa pisalno mizo ali ordinacijski stol, je ustavno sporno.**

Soglasja iz vsebinskega vidika.

Razlog, da ni še nihče sprožil ustavne presoje glede "soglasij", je v temu, da je ta del stanovanjskega zakona (soglasja) arhaična ureditev, ki je že do sedaj ni bilo možno izvajati.

Tudi stanovanjski inšpektorji tega ne preverjajo oz. se temu izogibajo. Razlog je, ker enostavno ne (z)morejo. Za eno samo stanovanje je pogosto potrebno preveriti po nekaj deset strank (odvisno od števila strank v stavbi), sešteti ustrezne deleže (ob tem, da je potrebno preveriti tudi podpise) in jih primerjati z zemljiško knjigo, ob tem, **da za nekatere starejše stavbe zemljiškoknjižni izpisi oz. etažna lastnina sploh še ni urejena/ažurna!**

Stanovanjski inšpektorji torej v praksi tega ne preverjajo, razen na izrecno pobudo/prijava kakšnega soseda (pa še potem traja cca 3-9 mesecev, da se kaj zgodi).

Vprašanje pa je, kako bodo lokalne skupnosti preverjale istovetnost stotin (in v primeru Ljubljane v agregatu tisočev podpisov) ter pravilnost seštevka zahtevanih odstotkov etažnih lastnin, če tega že na državni ravni niso bili zmožni? Kdo bo raziskoval pravilnost navedb v "soglasjih" ko pa niti zemljiška knjiga oz. etažna lastnina za marsikatero starejše objekte še po toliko letih ni urejena?

PREDLOG / REŠITEV

**Po našem mnenju elegantna rešitev za "regulacijo" zasebnih nastanitev ali kratkoročnega oddajanja stanovanj oziroma nudenja nočitev v stanovanju oziroma sobodajalstva, kakor vse se naslavlja predmet regulacije (in tudi nasploh sobivanja različnih vrst dejavnosti v prostoru) že obstaja!**

**To so občinski urbanistični načrti oz. PUP (podrobni ureditveni plani).**

Vsaka občina ga ima. V skladu s tem so deli krajev in mest ŽE razdeljeni kje se kaj sme, katere dejavnosti so dovoljene v katerem delu občine ali mesta.

Na primer, v spalnih naseljih (običajno je prostor tam označen s SS, SSe, SSc) je bistveno zožan nabor dovoljenih dejavnosti. Po drugi strani, večinoma v mestnih jedrih prevladuje oznaka C oz. CU (centralne dejavnosti), ki dovoljuje širši nabor dejavnosti, med drugim tudi gostinsko dejavnost.

**Dovolj je, da država opolnomoči lokalne skupnosti oz. občine, da se naslonijo na lastne, že obstoječe prostorske ureditvene načrte (ki so različni od občine do občine) in jih uveljavijo tudi v praksi, seveda znotraj vnaprej predpisanih okvirjev in pravil igre.**



Tam, kjer je gostinska dejavnost dovoljena, je to v redu (ob upoštevanju ostalih zakonskih zahtev). Tam kjer ne, je pač taka dejavnost prepovedana oz. možna le ob izrecnem soglasju lokalne skupnosti.

### **Omejevanje časa trajanja najema**

V javnosti krožijo različne informacije, o nameravani omejitvi skupno dovoljenega števila dni oddajanja na skupno 30, 60, 90. Zadnja informacija, ki bi jo podal minister nedavno, je 120 dni.

Najprej naj omenimo pravni vidik (spodaj pa navajamo še štiri vsebinske razloge zakaj je omejevanje skupnega časa najema kontrproduktivno in bo doseglo nasprotni učinek od željenga).

### **Zgolj potek časa načeloma ne sme povzročati sprememb v pravnem položaju, še zlasti pa ne tako intenzivnih pravnih posledic.**

Tako intenzivno razlikovanje – zlasti zaradi strogih in prohibitivnih pogojev za pridobivanje soglasij drugih etažnih lastnikov – med pravnima položajema lastnikov stanovanj, ki oddajajo stanovanja (1) v »običajni« najem in (2) kratkotrajni najem kot dejavnost, ki pa sta si v bistvenem in po namenu (bivanje) povsem podobna, **brez predstavljenega stvarnega in upravičenega razloga, je v nasprotju z Ustavo Republike Slovenije.**

Zapisano šablonsko:

*Če zakonodajalec sam oceni in uzakoni, da lastnik za uresničevanje najemnega razmerja A (»dolgoročno« oddajanje) ne potrebuje pogoja P (»soglasij« sosedov), potem je dolžan zagotoviti, da tudi drugi lastnik za najemnemu razmerju A bistveno podobnega razmerja B (oddajanje za krajši in srednji čas) ne potrebuje pogoja P.*

Nenazadnje, pri oceni kratkoročnosti je potrebno upoštevati, da lahko državljani drugih držav članic Evropske unije prebivajo v Sloveniji brez kakršnihkoli pogojev in formalnosti do treh mesecev (1. odstavek 6. člena t.i. Državlanske direktive).

### **Vsebinski vidik omejevanja časa trajanja najema**

V Zavodu GSD in ZLAN menimo, da bi zakonodajalec, v kolikor bi kar počez dejansko uzakonil nameravano arbitrarno omejevanje maksimalnega števila dni oddajanja, pravzaprav dosegel **ravno nasprotni učinek od željenega**, in to četvorno(!) nasprotni učinek:

1. Jasno je, da najemodajalci poleti dosegajo boljše cene in lažje privabljajo goste. Z omejevanjem celotnega časa trajanja oddajanja na (30/60/90/120 dni) bi se množica turistov **še bolj koncentrirala prav na poletje, kar pa je v nasprotju s strateškimi cilji slovenskega turizma, ki ciljajo na podaljševanje sezone in razpršitve turističnih tokov preko celega leta.**
2. Če je cilj zakonodajalca, da se s časovno omejitvijo poveča dostopnost stanovanj za dolgoročni najem oziroma varnost trajanja najema dolgoročnih najemjemalcev, s



tem ukrepom ne bo rešeno popolnoma nič. **Še vedno bodo najemodajalci motivirani odpovedovati pogodbe in "metati" ven dolgoročne najemodalce, saj bodo želeli "poloviti" vsaj nekaj sezone.** V praksi to pomeni samo dvoje: ali se vsa najemna razmerja pod 365 dni enostavno popolnoma prepovejo, ali pač ne. Sicer cilj glede večje dostopnosti in varnosti najemnega razmerja ne bo dosežen.

3. V zakonodaji bo v vsakem primeru ostala **velikanska luknja - zaradi trenutno veljavnega Stanovanjskega zakona SZ-1.**

Nihče namreč ne bo mogel prepričati najemodajalca, da vsakič »pro-forma« znova ne sklenejo tipske pogodbe o dolgoročnem najemu za npr. 90 dni (povsem v skladu s Stanovanjskim zakonom!), nato pa jo »sporazumno« prekinejo po 3 dneh.

V Stanovanjskem zakonu namreč nikjer ni opredeljeno minimalno trajanje najemne pogodbe. Še več, takim najemodajalcem ne bo potrebno plačevati niti turistične takse in izpolnjevati vseh drugih obveznosti regulacije navedenih v začetku tega dokumenta.

4. V kolikor bi nameravano omejevanje skupnega števila dni oddajanja postala realnost, bi to pomenilo ali ukinjanje dejavnosti ali **premik nazaj z reguliranih in transparentnih platform (zaradi uredbe DAC7, beri zgoraj) v črno ekonomijo.**

Resni, registrirani sobodajalci (ki svojo storitev ponujajo na visoki ravni) se namreč ne morejo s svojo dejavnostjo zavzeto ukvarjati le nekaj mesecev na leto. To se jim enostavno ne izide.

Taka rigorozna omejitev bi torej bila odprto povabilo, da se obsežno število sobodajalcev za čas, ko jim ni dovoljeno oddajanje, umakne s platform nazaj v sivo ekonomijo (kar se je nekoč že dogajalo).

Posledica so manjši davki, manjši izplen turistične takse ter v splošnem manjša zanimivost turistične destinacije Slovenija, v prid sosednjim državam kot so Hrvaška, Avstrija in Italija (ter Ljubljani neposredno konkurenčnim mestom kot so Zagreb, Graz in Trst).

#### PREDLOG:

Najprej je potrebno sprejeti nov Stanovanjski zakon. Sicer je omejevanje maksimalnega števila dni oddajanja za »krajši čas« (poleg tega, da je ustavno sporno) v noveli Zakona o gostinstvu (Zgos), absolutno kontraproduktivno in škodljivo iz zgoraj navedenih razlogov.

#### **Sprememba namembnosti**

V javnosti in tudi pri zakonodajalcu se pojavlja ideja, da naj bi vse enote, ki se oddajajo za krajši čas morale pridobiti spremembo namembnosti.

Najprej naj omenimo naše stališče, da po svoji vsebini sprememba namembnosti ni potrebna. Še vedno namreč je raba stanovanja enaka – bivanje. Samo trajanje le tega se spremeni.



Potrebno pa je povedati še nekaj.

**Sprememba namembnosti je v skladu s trenutno veljavnimi predpisi v večstanovanjski stavbi in na določenih območjih tudi v samostojnih hišah neizvedljiva.**

**Spremenjeno namembnost (tudi ob pridobitvi 100% soglasja vseh etažnih lastnikov) namreč po trenutnih predpisih v večstanovanjski stavbi ni možno vpisati v evidenco nepremičnin pri GURS. To je potrjeno na GURS-u.**

PREDLOG:

Predlog se zavrže.

### **Glede pripomb o "tujcih" v večstanovanjski stavbi**

Realnost je, da se sosedje v malo večji stavbi že sedaj v praksi komajda poznajo. Menjavajo se najemniki, študentje, stanovanja se prodajajo in kupujejo. Dandanes sosedje večinoma "poznajo" morda le nekaj neposrednih sosedov ali pa še to ne. Poleg tega smo del EU, kjer so "tujci" in "domači" izenačeni. Vsak državljan članice EU ima pravico bivati v državi do 90 dni.

Vsem je gotovo v interesu mir in sožitje vseh etažnih lastnikov. Vsi etažni lastniki imajo pravico do mirnega uživanja svoje posesti.

Ob tem pa se je težko znebiti vtisa, da se za pavšalnimi »obtožbami« na račun motenja miru s strani obiskovalcev nastanitev za krajši čas, pravzaprav skriva slabo prikrita medsosedska zavist in nagajanje.

Želimo z novo zakonodajo še naprej podpirati »zavist« ali želimo doseči "mir in sožitje"?

PREDLOG:

Prvo velja omeniti dejstvo, ki splošni javnosti ni posebej znano. To je, da ima vsak etažni lastnik, ki ga izvajanje katerekoli(!) dejavnosti v stanovanjski enoti soseda moti, že sedaj možnost s tožbo po Stvarno-pravni zakoniku (sosedsko pravo) uveljavljati svojo pravico do mirne rabe svoje stanovanjske enote.

No, realnost je, da je to zamudno in v praksi težko izvedljivo.

Če je cilj res »mir in sožitje med etažnimi lastniki« (ne pa medsosedsko nagajanje in kaprice) potem predlagamo, da se raje razmisli o praktičnih vidikih medsosedskega sožitja in sobivanja.

To se da doseči skozi v praksi izvedljive in življenjske določbe, ki se jih lahko vsi enostavno držijo.



Primer:

1. **Odgovornost izvajalca dejavnosti**, da svoje obiskovalce, stranke (v večstanovanjskih stavbah imajo svoje pisarne in prostore tudi odvetniki, psihoterapevti in mnoge druge mirne dejavnosti!) in **goste seznaniti s hišnim redom**. Prav je, da zakon enakovredno naslavlja vse izvajalce mirnih dejavnosti v večstanovanjskih stavbah.
2. **Uvedbo obvezne zavarovalne police** za morebitno škodo, ki bi jo njihove stranke, obiskovalci ali gostje povzročili na skupnih prostorih.
3. **Razmisli se morda o povečanem prispevku v rezervni sklad za vse, ki v večstanovanjskih objektih izvajajo kakršnokoli mirno dejavnost, vključujoč** oddajanje.
4. Uvede se **stopenjski inštitut zaščite interesov ostalih etažnih lastnikov**, ki po eni strani pospeši postopek reševanja morebitnih pritožb drugih etažnih lastnikov, po drugi strani pa razbremenjuje inšpekcijske službe. Ob z dokazili utemeljeni pritožbi določenega deleža etažnih lastnikov zaradi motenja miru, prekomerne obremenitve skupnih delov in naprav ipd., je oseba, ki opravlja za sosedo motečo dejavnost dolžna odpraviti vzroke za pritožbo oz. ob ponavljajočih istovrstnih pritožbah prenehati z dejavnostjo.

V izogib preobremenjevanju (mestnih in/ali državnih) inšpekcijskih služb, bi bilo smiselno uvesti stopenjsko ravnanje v smislu

1. korak - Opozorilo hišnega sveta,
2. korak - Opozorilo upravnika,
3. korak - Mestna inšpekcijska služba.

Marsikatera pripomba se namreč lahko odpravi že v med sosedskem dialogu, konec koncev pa podlago omogoča že sedanji zakon SZ-1 z možnostjo sklenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih.

Šele v zadnjem koraku bi imela možnost odreagirati tudi relevantna inšpekcijska služba, v kolikor tudi v določenem roku izvajalec dejavnosti ne bi odpravil vzroka za pritožbe sosedov.

### **Sklepoma, zakonodajalcu predlagamo**

**Da se v sklopu sprejemanja novele Zakona o Gostinstvu v prvem koraku osredotoči na**

- Implementacijo novo sprejete uredbe EU glede kratkoročnega oddajanja v slovenski pravni red. Bistvo so registracijske številke in tehnična izvedba avtomatskega zajema in prenosa podatkov na ravni lokalne skupnosti -> država -> EU.
- Šele, ko bo skladno z novo uredbo EU z letom 2026 dejansko vzpostavljen avtomatski prenos podatkov, bodo lokalne skupnosti in država imele realno sliko koliko in kje je največ oddajanja namestitev za krajši čas. Realni podatki bodo dobra podlaga za morebitne, lokalno ciljane ukrepe za razliko od splošnih, ki merijo na celo državo, akoravno je problematika od občine do občine bistveno(!) drugačna.





- **Opolnomoči lokalne skupnosti oz. občine, da se naslonijo na lastne, že obstoječe prostorske ureditvene načrte PUP-e (ki so različni od občine do občine), da jih lahko uveljavijo tudi v praksi.**

Zavod gostoljubnost slovenskih domov

Združenje lastnikov nepremičnin Slovenije

mag. Marko Petković  
predsednik sveta zavoda

Dr. Edo Pirkmajer  
predsednik

Uroš Buda  
direktor