

Predstavitev novele ZGos dne 13.05.2024

Jutri začetek javne obravnave novega Zakona o gostinstvu

Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport bo jutri objavilo predlog novega Zakona o gostinstvu, ki sledijo sodobnim trendom gostinstva in nastanitvene dejavnosti ter zavezam k trajnostnemu turizmu. V enomesečni javni razpravi želi ministrstvo pridobiti mnenja in predloge zainteresiranih javnosti o novih rešitvah za ureditev področja. Javna obravnava predloga novega Zakona o gostinstvu bo trajala od 14. maja do 17. junija 2024. Vsi zainteresirani bodo lahko svoja mnenja podali na portalu e-demokracija.

Zakon ureja kratkotrajno oddajanje stanovanj v najem, definira nove vrste nastanitvenih obratov, ureja kategorizacijo višjih kakovostnih kategorij, uvaja spremembe obratovalnega časa, ureja tudi gostinstvo v premičnih gostinskih ter drugih prostorih ter vsebuje ukrepe, namenjene promociji Slovenije kot trajnostne destinacije.

Minister za gospodarstvo, turizem in šport Matjaž Han je ob predstavitvi novega osnutka zakona izpostavil pomen gostinstva in turizma: »Gostinstvo je eden izmed temeljev slovenskega turizma. In temeljni servis turistov opravljajo gostinci. Kot kaže je bilo lansko leto rekordov. Imeli smo največ gostov v zgodovini in ti so ustvarili največjo vrednost turističnih in gostinskih storitev. Zato smo pripravili predlog novega Zakona o gostinstvu. Z njim želimo podpreti gostinstvo, zmanjšati birokracijo, zaščititi obiskovalce in turiste ter zagotoviti dobrobit za lokalno prebivalstvo.«

S predlogom novega Zakona o gostinstvu želi ministrstvo vpeljati določene poenostavitve za gostince, zagotoviti dobrobit za kakovost turistične ponudbe in prispevati k zmanjšanju neravnovesij na stanovanjskem trgu. Glede sprememb na področju kratkotrajnega oddajanja stanovanj je minister poudaril: »Tega ne prepovedujemo, temveč urejamo tako, da zmanjšamo nesporno škodljive družbene učinke te dejavnosti. Glavni princip tega je omejitev kratkotrajne oddaje stanovanj na največ 30 dni na leto, vendar dajemo hkrati občinam možnost, da to omejitev omilijo, če na njihovem področju ni neravnovesij na stanovanjskem področju, če tovrstne ponudbe primanjkuje in če se to sklada s turističnimi cilji občine.«

Minister Han je poudaril pristojnosti občin: "Iz moje pisarne v Ljubljani nočem urejati tega vprašanja, čeprav je Slovenija raznolika. Problemi v Ljubljani, na Bledu ali na obali niso isti kot v Slovenj Gradcu, v Kočevju ali na Goričkem." Zato ministrstvo ureja to vprašanje na ravni države, a daje vsaki lokalni skupnosti možnost, da omejitve iz zakona po lastni presoji in v skladu z interesi svojih ljudi omili.

»Na ta način ustvarjamo ravnovesje med kakovostno turistično ponudbo, omejevanjem nelojalne konkurence in zagotavljanju stanovanj za tisti namen, ki so mu v osnovi namenjena: trajnim oblikam bivanja družin, mladih, starejših,« je bil jasen Han.

Kratkotrajno oddajanje stanovanj v najem

Oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem se je v zadnjih letih močno povečalo. Število nepremičnin iz Slovenije, ki se oglašujejo na spletni platformi Airbnb, je od leta 2015 do leta 2023 zraslo za 400 odstotkov. Skoraj polovica vseh nepremičnin je locirana v petih občinah - Ljubljana, Piran, Bled, Koper, Kranjska Gora.

Ponudniki kratkotrajnega najema so v skladu z zakonom lahko pravne osebe, samostojni podjetniki in fizične osebe. Posamezno stanovanje se kot celota ali del lahko oddaja v kratkotrajni najem do 30 dni v koledarskem letu oziroma več, če bo občina s splošnim aktom določila dovoljeno trajanje oddajanja posameznega stanovanja, ki bo daljše od 30 dni. Zakon v tem delu torej daje več pristojnosti občinam, da bodo lahko to področje uredile glede na njihovo stanje, zmogljivosti in potrebe. Problematika kratkotrajnega oddajanja stanovanj je po Sloveniji namreč zelo različna. V nekaterih občinah kratkotrajni najemi celo predstavljajo osnovo za turistični razvoj.

»Stanovanja« pa se bo lahko še vedno oddajalo brez časovnih omejitev občine, če se bo s spremembo namembnosti spremenilo v poslovni prostor – to je v gostinski nastanitveni obrat. Predlog zakona zato med gostinske nastanitvene obrate uvaja tudi „apartma“.

Delež soglasja solastnikov v večstanovanjski stavbi se s 100 odstotkov solastniških deležev znižuje na 75 odstotkov, a z obvezno pridobitvijo soglasja občine.

Skladno z EU zakonodajo bo vzpostavljen nacionalni sistem prijave ponudnikov kratkotrajnega najema v register, s tem pa bo zagotovljen doslednejši nadzor in izvajanje stanovanjske zakonodaje. V naši zakonodaji sicer že obstaja obveznost predhodnega vpisa vseh turističnih nastanitvev, tudi stanovanj, ki jih oddajajo sobodajalci, v register namestitvenih obratov (RNO). Slednjega bo treba v manjši meri vsebinsko in tehnično prilagoditi zahtevam Uredbe o zbiranju in souporabi podatkov v zvezi s storitvami kratkotrajnega najema nastanitve.

Nove vrste nastanitvenih obratov

Zaradi nejasnosti obstoječe ureditve glede nekaterih nastanitvenih obratov zakon uvaja nove samostojne vrste nastanitvenih obratov, in sicer apartma, šotorišče, postajališče za bivalna vozila, glamping in nadstandardni nastanitveni obrat v naravi, glede katerih bomo posodobljeni tehnični pogoji in pogoji glede storitev.

Kategorizacija višjih kakovostnih kategorij s strokovnjaki za zagotovitev kakovosti

Zakon prav tako ustvarja pogoje za višje standarde kakovosti, in sicer uvaja zunanje strokovno ocenjevanje nastanitvenih obratov višje kakovosti. Od leta 2019 je kategorizacija nastanitvenih obratov temeljila na samooceni. Zakon uvaja tudi novo najvišjo kakovostno kategorijo za turistične kmetije z nastanitvijo – 5-jabolko. Namen je, da tudi turistične kmetije priznamo kot nastanitve z najvišjo kakovostjo, hkrati pa spodbudimo turistične kmetije k še višji kakovosti ponudbe.

Obratovalni čas

Z namenom zmanjševanja administrativnih bremen odpravljamo prijavo rednega obratovalnega časa. Nastanitveni obrat tako lahko obratuje v skladu z objavljenim urnikom za vse dni v tednu v skladu s svojimi poslovnimi interesi brez časovnih omejitev. Prehrabni obrat pa lahko obratuje v skladu z objavljenim urnikom za vse dni v tednu s časovnimi omejitvami, in sicer redni obratovalni čas izven območij stanovanj določi občina, pri čemer ne sme preseči časovnega razpona med 6. in 2. uro (razen hotelske restavracije, obrati za dostavo in obrati v igralnicah/igralnih salonih: 0. – 24.); redni obratovalni čas na stanovanjskem območju je možen med 6. in 22. uro, razen če splošni akt občine utemeljeno na določenem območju podaljša možnost rednega obratovanja, pri čemer pa ne sme preseči časovnega razpona med 6. in do največ 2. uro. Izven teh okvirjev je za podaljšani obratovalni čas treba pridobiti soglasje občine, ki bodo izvajale tudi nadzor nad obratovanjem v skladu z objavljenim urnikom in obratovanjem v časovnih okvirih zakona, splošnega akta in soglasja občin k podaljšanem obratovalnem času.

Gostinstvo v premičnih objektih

Zaradi nejasnosti obstoječe ureditve opravljanja gostinstva zunaj gostinskega obrata, v premičnih objektih, kot so na primer stojnica, prikolica, prireditveni šotor, tovornjak s hrano in podobno ter nelojalne konkurence prehrabnim gostinskim obratom zakon jasno določa, da se prehrabna dejavnost zaradi izboljšanja gostinske ponudbe lahko opravlja v premičnih objektih izven javnih prireditvev, če občina sprejme akt, s katerim opredeli dovoljena območja ter dovoljeno obdobje in dneve znotraj tega obdobja. Pravila obratovalnega časa prehrabnih gostinskih objektih veljajo tudi za obratovanje v premičnih objektih, izvajanje nadzora nad opravljanjem dejavnosti bo v pristojnosti občinskih inšpekcij.

Gostinstvo v prostorih za drug namen

Glede nejasnosti obstoječe ureditve opravljanja sobodajalstva v »drugih prostorih« - gre med drugim za primere »turizma v zidanica« - ki se izvaja na območju, kjer po navadi pridobitev ustreznega uporabnega dovoljenja za stanovanjsko rabo ali nastanitveno dejavnost ni mogoča, zakon predvideva, da lahko občine s splošnim aktom določijo prostore za drug namen, ki jih prepoznajo kot pomembne za obogatitev turistične ponudbe občine oziroma destinacije s stališča trajnosti, avtentičnosti in inovativnosti ter za celovit razvoj občine. S splošnim aktom lahko določijo območja, časovno obdobje in druge pogoje za izdajo soglasja za opravljanje nastanitvene dejavnosti v prostorih za drug namen. Soglasje pa lahko izdajo za največ tri leta.

Ukrepi trajnostnega turizma

Zakon vsebuje tudi ukrepe, namenjene promociji Slovenije kot trajnostne destinacije. Gre predvsem za ukrepe namenjene promociji Slovenije kot destinacije s čisto pitno vodo in ukrepe za trajnostno načrtovanje gostinstva. Zakon predvideva, da vsi gostinski obrati in drugi prostori za gostinstvo, priključeni na javno vodovodno omrežje, svojim gostom v gostinskem prostoru nudijo pitno vodo iz javnega vodovodnega omrežja. Voda se gostom nudi v kozarcih za večkratno uporabo, pri čemer lahko gostinci obračunajo tudi postrežnino.

Ker je upoštevanje nosilne zmogljivosti pri prostorskem planiranju potrebno za zagotavljanje trajnostnega gostinstva/turizma v prihodnosti, zakon določa, da občine pri pripravi občinskih prostorskih načrtov upoštevajo potrebe trajnostnega razvoja gostinstva in turizma ter infrastrukturne in druge zmogljivosti turističnega območja oziroma destinacije.

Široko usklajevanje in podpora

Pri pripravi rešitev novega predloga zakona je ministrstvo od vsega začetka posebno pozornost namenilo dialogu z vsemi deležniki in javnostmi. Predlog zakona zato upošteva pričakovanja ključnih deležnikov v turizmu. O njem je ministrstvo opravilo tudi razpravo v okviru strateškega sveta za turizem, kjer so člani sveta pozdravili, da gre predlog novega zakona v smeri zagotavljanja pogojev za višjo kakovost turistične ponudbe in boljše umeščenost v celovit razvoj občin in destinacij.

Pri pripravi zakona je ministrstvo sodelovalo tudi z Ministrstvom za solidarno prihodnost, ki je primarno pristojno za stanovanjsko politiko.

Powerpoint predstavitev z novinarske konference è <https://we.tl/t-upYfnfBdoQ>