



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,
TURIZEM IN ŠPORT

I FEEL
SLOVENIA

Zakon o gostinstvu (ZGos-1) – z vidika občin

Ljubljana, 11. marec 2026

Direktorat za turizem



Zakon o gostinstvu (ZGos-1)

- Državni zbor je sprejel Zgos-1 v mesecu septembru
- Objavljen v Uradnem listu 77/2025, dne 7. 10. 2025
- Veljati začel 22. 10. 2025
- Uporablja se od 1. 1. 2026 z določenimi izjemami (24. in 25. člen ter od 26. do 31. člena)



Urejanje gostinske dejavnosti

- Pogoji za opravljanje gostinske dejavnosti (prehrambne in nastanitvene, splošni in posebni pogoji za določene oblike)
- pooblastilo za podrobnejše **urejanje v podzakonskih aktih** za celotno državo
 - minimalni pogoji, redni obratovalni čas in vsebina vloge in soglasja k podaljšanemu obratovalnemu času, kategorizacija nastanitvenih obratov
- pooblastilo za **urejanje na ravni občin** v okviru temeljev in meril zakona, ko gre za lokalno javno zadevo (avtonomija občin na področju lokalnih zadev: 140/1 Ustave RS, 21. člen ZLS)



Temeljna področja urejanja ZGos-1

- Splošni pogoji za gostinsko dejavnosti (obrat, izvajalec, minimalni pogoji storitve, prostorov in opreme, označevanje gostinskega obrata, obratovalni čas, cenik)
- Pogoji za prehrambno dejavnost (vrste PO, [obratovalni čas PO](#), [posebni pogoji za premične PO](#))
- Pogoji za nastanitveno dejavnost (vrste NO, počitniške enote za posebne kategorije oseb, kategorizacija, vpis v RNO, obratovalni čas NO)
- Posebni pogoji za turizem na kmetiji
- Posebni pogoji za oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem (pogoji, NO, [časovne omejitve](#), navedba ID, vpis sobodajalca v PRS)
- Register nastanitvenih obratov
- Nadzor (tudi: [pristojnosti občinske inšpekcije](#))
- Vmesnik za dostop občine do podatkov e-Turizma



Podzakonski akti

- Pravilnik o obratovalnem času prehrambnih obratov (Uradni list RS, št. 5/26) je bil že objavljen in je začel veljati 24. 1. 2026.
- Ostali podzakonski akti so v zaključni fazi priprave:
 - Pravilnik o kategorizaciji nastanitvenih obratov
 - Pravilnik o pogojih glede storitev, prostorov in opreme gostinskih obratov
 - Pravilnik o pogojih glede storitev, prostorov in opreme gostinskih obratov, ki se nanašajo na turizem na kmetiji
 - Uredba o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema



Pristojnosti lokalnih skupnosti

1. Obratovalni čas prehrambnih obratov (podlaga Pravilnik, 11. člen Zgos-1)

- Občina lahko s splošnim aktom določi:
 - redni obratovalni čas, ki je daljši od predpisanega s pravilnikom
 - podaljšan obratovalni čas
 - do pet dni v koledarskem letu obratovanja v podaljšanem obratovalnem času brez soglasja občine



Pristojnosti lokalnih skupnosti

2. Pogoji za premičnih prehrambne obrate (podlaga 12. člen Zgos-1)

- Občina lahko s splošnim aktom določi:
 - dodatne pogoje za gostinsko ponudbo v premičnih prehrambnih obratih, ki delujejo v okviru javnih prireditev na tem območju
 - območja in obdobja, v katerih se opravlja prehrambna dejavnost v premičnem obratu izven javnih prireditev
 - da je opravljanje prehrambne dejavnosti v premičnem obratu izven javnih prireditev le ob predhodnem soglasju občine



Pristojnosti lokalnih skupnosti

3. Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem (podlaga 22. člen Zgos-1)

- Občina lahko s splošnim aktom določi:
 - občina, ki je na seznamu občin – časovni obseg med 30 in 270 dni
 - občina, ki ni na seznamu občin – časovni obseg najmanj 60 dni



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,
TURIZEM IN ŠPORT

Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem



Splošno

- oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem se opravlja v lastnem ali najetem stanovanju
- opravljajo lahko vsi gospodarski subjekti, tudi sobodajalci = fizične osebe, omejenost tega statusa do 180 dni opravljanja dejavnosti na leto
- izvzete stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- dovoljeno število oseb 15, najmanj osem kvadratnih metrov uporabne površine na osebo
- nastanitveni obrat vrste: apartma, soba, počitniška hiša



Pogoji

- kategorizacija: samoocena oz. ocena neodvisnega strokovnjaka, če gre za kakovostno kategorijo štirih zvezdic
- označba nastanitvenega obrata na vidnem mestu ob vhodu oz. v notranjosti v dvo. oz. tri- in večstanovanjski stavbi
- cenik storitev (v vseh prostorih ali samo v prostoru, ki je namenjen sprejemu gostov)
- vpis v register nastanitvenih obratov



Soglasja

- odstop od SZ-1 glede višine deleža soglasja solastnikov v tri- in večstanovanjski stavbi 100 % solastniških deležev => več kot 75 % solastniških deležev, vključno z vsemi lastniki, ki mejijo na stanovanje
- soglasje velja 3 leta
- transparentnost v dvostanovanjskih in tri- in večstanovanjskih stavbah:
 - objava začetka dejavnosti na oglasni deski
 - obvezna nalepka na vhodu v stanovanje v večstanovanjski stavbi



Časovne omejitve oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem

- zakonska časovna omejitev 60 dni/leto
zgolj v občinah z visokim tveganjem negativnih vplivov te dejavnosti, v ostalih občinah zakonske časovne omejitve ni
- kriterije za določitev teh občin določi vlada za naslednji dve leti z UREDBO, pri čemer upošteva kazalnike, ki odražajo:
 - visoko nedostopnost stanovanj
 - velik obseg oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v občini



- minister, pristojen za stanovanjsko politiko
skupaj z ministrom, pristojnim za gostinstvo,
sprejme do 30. aprila za naslednji dve leti
SKLEP s seznamom občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema
 - seznam občin velja za dve koledarski leti v naprej
primer: seznam 30. 4. 2026 --> omejitve veljalo za leti 2027 in 2028
- možnost občin na seznamu, da določijo drugačno časovno omejitev od zakonsko določene



Določanje števila dni oddajanja s strani občin

- zakon daje vzvode občinam, da glede na svoje specifikke določijo število dovoljenih dni oddajanja na leto:
občina sprejme splošni akt, odločitev mora biti utemeljena z analizo
 - občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema lahko omejijo dejavnost med **30 in 270 dni**
 - ostale občine, imajo možnost, da omejijo na **najmanj 60 dni, tj. med 60 in 364 dni**
- splošni akt občine, ki je sprejet do 31. oktobra, se uporablja od začetka naslednjega koledarskega leta



Nadzor nad izvajanjem oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem in pridobivanje podatkov iz registra

- občinske inšpekcije
- stanovanjska inšpekcija
glede soglasij etažnih lastnikov in objave začetka oddajanja z nalepko
- občina AJPESU sporoči podatke o dovoljenem številu dni oddajanja osem dni pred začetkom uporabe splošnega akta (na način da se lahko pridobi podatek za vsak nastanitveni obrat posebej), register odšteva dneve dovoljenega oddajanja
- neposreden dostop inšpekcij, pristojnih za nadzor po ZGos-1, do podatkov iz registra



Hvala za pozornost.

V primeru vprašanj smo na voljo na
vprasanja-zgos.mgts@gov.si

Sandra Barachini
Tjaša Tajmer
Nina Brulc