

PRIMERI POGOSTIH VPRAŠANJ IN ODGOVOROV

***glede nove ureditve oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem po Zakonu o gostinstvu
(Uradni list RS, št. 77/25)***

Ali bomo morali vpis v registru nastanitvenih obratov (RNO), v katerega smo že vpisani, ponoviti ali ga bomo le dopolnili, ko bomo pozvani?

V registru bo potrebno za vse nastanitvene obrate podatke dopolniti oz. na novo vpisati – gre za podatke iz drugega odstavka 26. člena ZGos-1, če se v nastanitvenem obratu opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, je potrebno podatke dopolniti tudi s podatki iz tretjega odstavka istega člena. Podatke je potrebno dopolniti najkasneje do 30. 6. 2026, najkasneje dne 31. 5. 2026 vas bo AJ PES o tem obvestil, podatke bo možno dopolniti po 1. 2. 2026.

Pri tem opozarjamo, da je izvajalec nastanitvene dejavnosti odgovoren za pravilnost, točnost in popolnost podatkov v registru.

Kakšne so časovne omejitve oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem in kdaj začnejo veljati?

V letu 2026 časovnih omejitev še ne bo; te se lahko uvedejo od leta 2027 dalje.

Do 30. 4. 2026 bo na ravni države sprejet seznam občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema. V občinah, ki bodo na seznamu, bo veljala zakonska omejitev 60 dni oddajanja na koledarsko leto za leti 2027 in 2028. Občine na seznamu bodo lahko določile drugačno omejitev, in sicer med 30 in 270 dnevi na koledarsko leto.

Občine, ki ne bodo na seznamu, bodo lahko same določile časovno omejitev oddajanja v razponu od 60 do 270 dni na koledarsko leto.

Občine morajo sprejeti splošni akt na podlagi analize najpozneje do 31. oktobra, da se lahko omejitve začnejo uporabljati v naslednjem koledarskem letu (primer: akt sprejet 1. 10. 2026 → omejitve veljajo od 1. 1. 2027).

Ali časovne omejitve veljajo le za fizične osebe?

Časovne omejitve v zvezi z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema so vezane na stanovanje, ki se oddaja v kratkotrajni najem.

Če pa stanovanje v kratkotrajni najem opravlja sobodajalec, ki je po novi ureditvi le fizična oseba, lahko to dejavnost izvaja do 180 dni v koledarskem letu (lahko oddaja tudi več stanovanj).

Šteje se, da sobodajalec opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, ko je vsaj v enem stanovanju, v katerem opravlja dejavnost, v posameznem dnevu nastanjen vsaj en gost, pri čemer se, če dan prihoda posameznega gosta v stanovanje ni enak dnevu njegovega odhoda, kot dan nastanitve ne šteje dan odhoda.

V dvostanovanjski stavbi bi oddajal 4 apartmaje in 2 sobi? Koliko nastanitvenih obratov lahko vpišem v register nastanitvenih obratov?

V vsakem stanovanju imate lahko največ en nastanitveni obrat, ki ima svojo identifikacijsko številko, pri čemer pa imate lahko več nastanitvenih enot. Nastanitveni obrat je lahko vrste apartma, soba ali počitniška hiša. Zakon o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25) določa da se za določitev vrste nastanitvenega obrata, v katerem se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, upošteva prevladujočo obliko nastanitvene enote, ki je v skladu s predpisom iz tretjega odstavka 13. člena Zakonu o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25) običajna za določeno vrsto nastanitvenega obrata.

V dvostanovanjski stavbi sta dve stanovanji, zato sta mogoča največ dva nastanitvena obrata, vsak s svojo identifikacijsko številko.

V vsakem stanovanju je lahko nastanjenih toliko gostov, da enemu gostu pripada najmanj 8 m² uporabne površine nastanitvenega obrata, vendar največ 15 gostov.

Ali lahko lastnik, ki ima stalno prebivališče v drugi občini, del enostanovanjske stavbe oddaja podjetju za kratkotrajni najem, drugi del pa sam kot sobodajalec?

Ne. V enostanovanjski stavbi je možno imeti en nastanitveni obrat, ki ima svojo identifikacijsko številko in enega izvajalca.

Če bi stavbo spremenili v dvostanovanjsko, bi lahko v vsakem stanovanju imeli po en nastanitveni obrat, vsak s svojo identifikacijsko številko in svojim ponudnikom kratkotrajnega najema.

Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem se opravlja v lastnem ali najetem stanovanju ponudnika kratkotrajnega najema.

Upravljamo apartmajsko hišo s sedmimi enotami. V hiši je sedem počitniških apartmajev, ki se oddajajo v kratkotrajni najem, drugih bivalnih enot pa ni. Zanima nas, ali bo po novem potrebno za vsako enoto v registru nastanitvenih obratov pridobiti svojo identifikacijsko številko.

Svetujemo vam, da preverite, ali se objekt s prostori, v katerih bi se opravljala gostinska dejavnost, po veljavnih predpisih razvršča med stanovanjske stavbe ali med gostinske stavbe. Le v primeru, da se dejavnost izvaja v stanovanju, velja ureditev oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem.

Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem se opravlja v lastnem ali najetem stanovanju ponudnika kratkotrajnega najema. V vsakem stanovanju je lahko največ en nastanitveni obrat, ki ima svojo identifikacijsko številko, lahko pa vsebuje več nastanitvenih enot. Nastanitveni obrat je lahko vrste apartma, soba ali počitniška hiša. Zakon o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25) določa, da se za določitev vrste nastanitvenega obrata, v katerem se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, upošteva prevladujoča oblika nastanitvene enote, ki je v skladu s predpisom iz tretjega odstavka 13. člena Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25) običajna za posamezno vrsto nastanitvenega obrata.

Kakšna soglasja je treba pridobiti za oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem?

Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem se opravlja s soglasjem lastnika stanovanja.

Če ponudnik kratkotrajnega najema ni izključni lastnik stanovanja, v katerem opravlja oddajanje v kratkotrajni najem, mora ves čas oddajanja v kratkotrajni najem imeti pisno soglasje lastnika oziroma vseh solastnikov stanovanja.

V dvostanovanjskih stavbah je potrebno soglasje vseh solastnikov stanovanjske stavbe.

V tri- in večstanovanjskih stavbah je potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtnine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi, tla ali stropi mejijo s stanovanjem, ki se v celoti ali deloma oddaja v kratkotrajni najem.

Kakšen je postopek pridobivanja soglasij v tri- in večstanovanjski stavbi?

Postopek za pridobitev soglasij je določen v Stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVetL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25; v nadaljnjem besedilu: SZ-1), in sicer v členih 34-37.

Soglasje je podano za tri leta od datuma njegove pridobitve kot je določeno v Zakonu o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25).

V 34. členu SZ-1 je določeno, da etažni lastniki o poslih upravljanja odločajo s podpisovanjem listine, na zboru lastnikov ali z elektronskim glasovanjem.

Po drugem odstavku 35. člena SZ-1 se šteje, da je predlog sprejet, če ga v roku, ki ne sme biti daljši od treh mesecev od objave predloga na oglasni deski ali drugem mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom, podpiše potrebno število etažnih lastnikov glede na njihove deleže.

Drugi odstavek 35.a člena določa, da se pri elektronskem glasovanju smiselno uporabljajo pravila o podpisovanju listine; predlogi sklepov se ob začetku glasovanja objavijo na oglasni deski ali drugem mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom.

37. člen SZ-1 ureja vodenje in odločanje na zboru lastnikov.