

Občina Bovec

Trg golobarskih žrtev 8
5230 Bovec

Telefon: SI (386) 05/384-19-00
E-pošta: obcina.info@bovec.si



OBČINA BOVEC

OBČINSKI SVET

Datum: 30. 09. 2026

Gradivo za točko:

- ZADEVA:** **OBRAVNAVA IN SKLEPANJE O PREDLOGU ODLOKA O DOLOČITVI ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM NA OBMOČJU OBČINE BOVEC**
- NAMEN:** Sprejem Odloka o določitvi časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju občine Bovec
- PRAVNA PODLAGA:**
- 22. člen Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25),
 - 13., 17. in 50. člen Zakona o spodbujanju razvoja turizma (ZSRT-1) (Uradni list RS, št. 13/18 in 100/25),
 - 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 189/20 – ZFRO, 207/21, 44/22 – ZVO-2 in 38/24),
 - 16. člen Statuta Občine Bovec (Uradni list RS, št. 72/06, 89/10, 75/17 in 1015/26).
- GRADIVO PRIPRAVILA:** Darja Klavora, svetovalka
- GRADIVO PREDLAGA:** Valter Mlekuž, župan
- POROČEVALEC:** Sejad Jušić, direktor občinske uprave

1. NASLOV

Odlok o določitvi časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju občine Bovec

2. PRAVNA PODLAGA

- 22. člen Zakona o gostinstvu (ZGos-1) (Uradni list RS, št. 77/25), ki občini daje pooblastilo, da s splošnim aktom določi dovoljeni časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem;
- 13., 17. in 50. člen Zakona o spodbujanju razvoja turizma (ZSRT-1) (Uradni list RS, št. 13/18 in 100/25), ki določajo cilje in načela spodbujanja razvoja turizma, naloge občin na področju razvoja in upravljanja turističnih destinacij ter ureditev turistične in promocijske takse kot vira financiranja razvoja in promocije turizma;
- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 189/20 – ZFRO, 207/21, 44/22 – ZVO-2 in 38/24), ki določa pristojnosti občinskega sveta za sprejemanje občinskih predpisov;
- 16. člen Statuta Občine Bovec (Uradni list RS, št. 72/06, 89/10, 75/17 in 1015/26), ki določa pristojnosti Občinskega sveta Občine Bovec, med drugim pristojnost za sprejemanje odlokov in drugih splošnih aktov občine.

3. UVOD

Zakon o gostinstvu (ZGos-1) v 22. členu določa časovno omejitev oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem in sicer:

- (1) Opravljanje oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem se časovno omeji v občinah, v katerih obstaja visoko tveganje negativnih vplivov zaradi sočasno visoke nedostopnosti stanovanj in velikega obsega oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem (v nadaljnjem besedilu: občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema).
- (2) Kriterije za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema določi vlada z uredbo, pri čemer upošteva kazalnike, ki odražajo:
 - visoko nedostopnost stanovanj (cene stanovanj v občini);
 - velik obseg oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v občini (število nočitev opravljenih v nastanitvenih obratih, v katerih se opravlja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem, glede na okoliščine občine, kot je število prebivalcev).
- (3) Vlada v uredbi iz prejšnjega odstavka določi tudi uradne evidence, iz katerih se pridobivajo podatki za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, ter obdobje oziroma presečni datum, na katerega se ti podatki nanašajo. Obdobje ali presečni datum ne smeta biti starejša od treh let od dneva uveljavitve uredbe.
- (4) Vlada uredbo iz drugega odstavka tega člena sprejme do 31. januarja za naslednji dve

koledarski leti. Uredba temelji na analizi kazalnikov iz drugega odstavka tega člena, ki jo opravi ministrstvo, pristojno za stanovanjsko politiko, v sodelovanju z ministrstvom.

- (5) Na podlagi uredbe iz drugega odstavka tega člena in opravljene analize podatkov, ki omogočajo določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, minister, pristojen za stanovanjsko politiko, skupaj z ministrom, sprejme sklep, ki vsebuje seznam občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema (v nadaljevanju: seznam občin). Seznam občin se izda do 30. aprila za naslednji dve koledarski leti.
- (6) V občini, ki je na seznamu iz prejšnjega odstavka, se v koledarskih letih, na katere se seznam nanaša, oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju lahko opravlja največ 60 dni v koledarskem letu.
- (7) Ne glede na prejšnji odstavek lahko občina, ki je na seznamu občin, za določeno območje občine ali za celotno občino določi dovoljen časovni obseg oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju s splošnim aktom. Splošni akt iz prejšnjega stavka, ki je sprejet do 31. oktobra, se uporablja od začetka naslednjega koledarskega leta najmanj do konca obdobja, na katerega se nanaša seznam občin. Občina lahko določi časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem med 30 in 270 dni v koledarskem letu.
- (8) Občina, ki ni na seznamu občin iz petega odstavka tega člena, lahko za določeno območje občine ali za celotno občino določi dovoljen časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju v trajanju najmanj 60 dni v koledarskem letu. Splošni akt iz prejšnjega stavka, ki je sprejet do 31. oktobra, se uporablja od začetka naslednjega koledarskega leta.
- (9) Splošni akt občine iz sedmega in osmega odstavka tega člena temelji na analizi, ki upošteva zlasti:
 - stanje na stanovanjskem oziroma najemniškem trgu, vključno s povpraševanjem po javnih najemniških stanovanjih, ter projekcije dostopnosti stanovanj za prebivanje v prihodnjih letih z upoštevanjem predvidenih gradenj javnih najemniških stanovanj;
 - namensko rabo prostora na posameznem območju občine, upošteva veljavne občinske prostorske akte;
 - oceno učinkov sprememb v številu turističnih obiskovalcev v občini in nastanitvenih kapacitetah na nadaljnji turistični, gospodarski in splošni razvoj občine in posameznega območja z okoljskega, družbeno-kulturnega in ekonomskega vidika, zlasti na dostopnost stanovanj za prebivanje v občini, na zmožnosti komunalne infrastrukture za oskrbo prebivalcev, gostov in drugih obiskovalcev ter zmožnosti zagotovitve javne infrastrukture (ceste, parkirišča).

Ministrstvo za solidarno prihodnost in Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport sta dne 4. 5. 2026 sprejela Sklep o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkoročnega najema za leti 2027 in 2028, s katerim je bilo na seznam uvrščenih 14 občin, med njimi tudi Občina Bovec.

Dne 11. 5. 2026 je državni zbor sprejel Zakon o interventnih ukrepih za razvoj Slovenije (ZIURS), ki vsebuje tudi določbo, ki bi za leto 2027 odpravila časovno omejitev oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem ne glede na 22. člen ZGos-1, če bi zakon začel veljati v predlagani obliki. Navedeni zakon v času priprave tega predloga odloka še ni začel veljati, ker po sprejemu niso bili zaključeni vsi postopki pred njegovo uveljavitvijo, zato so trenutno v veljavi določbe ZGos-1.

4. FINANČNE POSLEDICE

Sprejem odloka nima neposrednih finančnih posledic za proračun Občine Bovec. Zaradi povečanja dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem s sedanjih 150 na največ 270 dni v posameznem koledarskem letu pa so možni posredni finančni učinki, predvsem na višino prihodkov iz naslova turistične in promocijske takse. Morebitnega povečanja prihodkov v času sprejema odloka ni mogoče zanesljivo finančno ovrednotiti, saj so finančne posledice odvisne od dejanskega obsega izvajanja dejavnosti, števila prenočitev in drugih dejavnikov turističnega povpraševanja v prihodnosti.

5. PREDLOG SKLEPOV ZA OBČINSKI SVET:

Na podlagi 85. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Bovec, t.j. da lahko Občinski svet sprejme odlok po skrajšanem postopku, če gre za manj zahtevne spremembe in dopolnitve odlokov, prenehanje veljavnosti posameznih odlokov ali njihovih posameznih določb v skladu z zakonom, uskladitve odlokov z zakoni, državnim proračunom, drugimi predpisi državnega zbora in ministrstev ali odloki občinskega sveta, spremembe in dopolnitve odlokov v zvezi z odločbami ustavnega sodišča ali drugih pristojnih organov, se Občinskemu svetu Občine Bovec predlaga sprejem predlaganega Odloka po skrajšanem postopku.

Občinskemu svetu se zaradi istega razloga, kot navedeno v prejšnjem odstavku predlaga, da se besedilo Odloka o določitvi časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju občine Bovec obravnava brez seznaitve javnosti, kot jo določa Poslovnik Občinskega sveta. Skladno s petim odstavkom 73.a člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Bovec se predlaga, da občinski svet predhodno z dvotretjinsko večino glasov navzočih svetnikov sklene, da bo obravnaval in sprejemal predlagano besedilo splošnega akta brez sodelovanja javnosti.

Vsled zgoraj zapisano, župan Občine Bovec Občinskemu svetu, predlaga sprejem naslednjega sklepa:

Na podlagi petega odstavka 73.a člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Bovec Uradni list RS, št. 66/2014, 149/2020, 109/2023, 102/2024) je Občinski svet Občine Bovec na ____ redni seji dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

I.

Občinski svet Občine Bovec sklene, da se predlagano besedilo Odloka o določitvi časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju občine Bovec obravnava brez sodelovanja javnosti.

Nadalje župan Občine Bovec Občinskemu svetu predlaga sprejem naslednjega sklepa:

Na podlagi prvega odstavka 85. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Bovec (Uradni list RS, št. 66/2014, 149/2020, 109/2023, 102/2024) je Občinski svet Občine Bovec na __. redni seji dne sprejel naslednji

SKLEP

I.

Občinski svet Občine Bovec sklene, da se predlagano besedilo Odloka o določitvi časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju občine Bovec obravnava po skrajšanem postopku.

Na podlagi 30. člena Statuta Občine Bovec (Uradni list RS, št. 72/06, 89/10, 75/17), župan Občine Bovec Občinskemu svetu Občine Bovec predlaga, da Občinski svet Občine Bovec sprejme naslednji sklep:

Na podlagi prvega odstavka 16. člena Statuta Občine Bovec (Uradni list RS, št. 72/2006, 89/2010, 75/2017) je Občinski svet Občine Bovec na __. redni seji dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

I.

Občinski svet Občine Bovec sprejme predlagano besedilo Odloka o določitvi časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju občine Bovec.

Priloge:

- Predlog Odloka o določitvi časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju občine Bovec

PREDLOG

Na podlagi 22. člena Zakona o gostinstvu (Ur. l. RS, št. 77/25; ZGos-1), 13., 17. in 50. člena Zakona o spodbujanju razvoja turizma (Ur. l. RS, št. 13/18 in 100/25; ZSRT-1), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP- A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26; ZLS) ter 16. člena Statuta Občine Bovec (Uradni list RS, št. 72/06, 89/10, 75/17 in 1015/26) je Občinski svet Občine Bovec na ___redni seji dne__sprejel

ODLOK

o določitvi časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju občine Bovec

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

S tem odlokom se določi dovoljeni časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju občine Bovec, ki omogoča razvoj in izvajanje turistične nastanitvene dejavnosti v obsegu, ki je skladen z razvojnimi cilji občine.

2. člen (območje uporabe)

Določbe tega odloka veljajo za celotno območje občine Bovec.

II. DOVOLJENI ČASOVNI OBSEG

3. člen (časovni obseg opravljanja dejavnosti)

- (1) Na območju občine Bovec je dovoljeno opravljati oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem največ 270 dni v posameznem koledarskem letu.
- (2) Omejitev iz prejšnjega odstavka velja za posamezno stanovanje oziroma posamezno nastanitveno enoto, za katero se opravlja dejavnost oddajanja v kratkotrajni najem v skladu z ZGos-1.

4. člen (strokovne podlage)

- (1) Časovni obseg iz prejšnjega člena temelji na analizi stanja in vpliva izvajanja turistične nastanitvene dejavnosti v občini Bovec, pripravljeni skladno z devetim odstavkom 22. člena ZGos-1 (Strokovne podlage za določitev časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Bovec, ZaVita svetovanje d.o.o., september 2026).

(2) Pri določitvi časovnega obsega so bile upoštevane zlasti:

- razmere na stanovanjskem trgu,
- dostopnost stanovanj za prebivalce,
- stanje turistične ponudbe in nastanitvenih zmogljivosti,
- vpliv kratkotrajnega oddajanja na razvoj gospodarstva,
- zmogljivosti komunalne, prometne in druge javne infrastrukture,
- cilji trajnostnega razvoja turizma.

III. IZVAJANJE ODLOKA

5. člen (uporaba državnih predpisov)

Za vprašanja glede pogojev opravljanja dejavnosti, vpisa v register nastanitvenih obratov, poročanja, kategorizacije nastanitvenih obratov, turistične in promocijske takse, nadzora, prekrškov ter drugih vprašanj, ki jih ta odlok ne ureja, se neposredno uporabljajo določbe ZGos- 1, ZSRT-1 in drugih predpisov Republike Slovenije.

6. člen (spremljanje izvajanja odloka)

(1) Občinska uprava spremlja izvajanje tega odloka in njegove učinke na:

- razvoj turizma,
- dostopnost stanovanj,
- kakovost bivanja prebivalcev,
- obremenjenost javne infrastrukture,
- prihodke iz turistične takse.

(2) Če spremljanje izvajanja odloka pokaže bistveno spremenjene okoliščine, se dovoljen časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem iz prvega odstavka 3. člena tega odloka ali druga določila odloka lahko spremenijo.

IV. KONČNA DOLOČBA

7. člen (začetek veljavnosti in uporabe)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2027.

Številka: 007-0009/2026

Bovec, dne _____

Valter Mlekuž
župan Občine Bovec

6. OBRAZLOŽITEV ČLENOV:

I. SPLOŠNE DOLOČBE

K 1. členu:

S 1. členom se določa predmet urejanja odloka. Odlok določa dovoljeni časovni obseg opravljanja dejavnosti oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju občine Bovec. Namen določbe je vzpostaviti lokalni okvir za izvajanje dejavnosti kratkotrajnega najema, pri čemer se zasleduje ravnotežje med omogočanjem turistične nastanitvene dejavnosti ter zagotavljanjem pogojev za kakovostno bivanje prebivalcev in dostopnost stanovanj. Določitev časovnega obsega predstavlja enega od ukrepov občine za usmerjanje razvoja turistične nastanitvene dejavnosti na način, ki je skladen z razvojnimi in trajnostnimi cilji občine.

K 2. členu:

Z 2. členom je določeno območje uporabe odloka. Odlok velja za celotno območje občine Bovec. Enotna ureditev za območje celotne občine zagotavlja jasna in enaka pravila za vse izvajalce dejavnosti kratkotrajnega najema ne glede na lokacijo stanovanja oziroma nastanitvene enote znotraj občine. Takšna ureditev hkrati omogoča celovito spremljanje učinkov kratkotrajnega najema na stanovanjski trg, turizem, kakovost bivanja in javno infrastrukturo na ravni celotne občine.

II. DOVOLJENI ČASOVNI OBSEG

K 3. členu:

S 3. členom se določa konkretni dovoljeni časovni obseg opravljanja dejavnosti oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Dejavnost je na območju občine Bovec dovoljena največ 270 dni v posameznem koledarskem letu. Pri razlagi in izvajanju določbe se upoštevajo opredelitve in pravila ZGos-1, zlasti glede tega, kaj se šteje za stanovanje oziroma nastanitveno enoto, za katero se opravlja dejavnost oddajanja v kratkotrajni najem.

K 4. členu:

Ta člen določa strokovno podlago za določitev časovnega obsega iz 3. člena odloka. Predlagani obseg 270 dni temelji na analizi stanja in vpliva izvajanja turistične nastanitvene dejavnosti v občini Bovec, pripravljeni skladno z devetim odstavkom 22. člena ZGos-1. Strokovna podlaga je bila pripravljena v dokumentu Strokovne podlage za določitev časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini Bovec, ZaVita svetovanje d.o.o., september 2026.

Pri določanju primerne časovnega obsega so bili upoštevani dejavniki, ki lahko pomembno vplivajo na ustreznost obsega kratkotrajnega oddajanja. Med njimi so zlasti razmere na stanovanjskem trgu in dostopnost stanovanj za prebivalce, saj lahko povečanje obsega kratkotrajnega najema vpliva na razpoložljivost stanovanj za dolgoročno bivanje. Upoštevano je bilo tudi stanje turistične ponudbe in nastanitvenih zmogljivosti. Občina je turistično območje, zato je pri določanju omejitve treba upoštevati potrebo po ohranjanju konkurenčne in raznolike turistične ponudbe ter gospodarski pomen turistične dejavnosti. Pri določitvi časovnega obsega so bili nadalje upoštevani vplivi kratkotrajnega oddajanja na razvoj gospodarstva ter

zmogljivosti komunalne, prometne in druge javne infrastrukture. Obseg turistične dejavnosti namreč vpliva tudi na uporabo javne infrastrukture in na obremenitve, ki jih mora občina zagotavljati oziroma upravljati. Kot pomemben dejavnik so bili upoštevani tudi cilji trajnostnega razvoja turizma, katerih namen je usklajevanje gospodarskih koristi turizma z okoljskimi, prostorskimi, infrastrukturnimi in socialnimi vidiki razvoja občine.

Določitev 270 dni je zato rezultat presoje več medsebojno povezanih dejavnikov in predstavlja ravnotežje med možnostjo opravljanja turistične nastanitvene dejavnosti ter varovanjem javnega interesa na področju stanovanj, kakovosti bivanja, infrastrukture in trajnostnega razvoja turizma.

III. IZVAJANJE ODLOKA

K 5. členu:

Ta člen določa razmerje med tem odlokom in predpisi Republike Slovenije, ki urejajo področje gostinstva, turizma in kratkotrajnega oddajanja stanovanj. Ker odlok ureja le dovoljeni časovni obseg opravljanja dejavnosti na območju občine, se za vsa druga vprašanja neposredno uporabljajo veljavni državni predpisi. To vključuje zlasti pogoje za opravljanje dejavnosti, vpis v register nastanitvenih obratov, obveznosti poročanja, kategorizacijo nastanitvenih obratov, turistično in promocijsko takso, nadzor ter prekrškovne določbe.

K 6. členu:

S 6. členom se določa obveznost spremljanja izvajanja odloka in njegovih učinkov. Občinska uprava bo spremljala predvsem vpliv ureditve na razvoj turizma, dostopnost stanovanj, kakovost bivanja prebivalcev, obremenjenost javne infrastrukture in prihodke iz turistične takse. Spremljanje teh kazalnikov omogoča preverjanje, ali določeni časovni obseg dosega namen, zaradi katerega je bil določen.

Določba drugega odstavka omogoča prilagajanje odloka v primeru bistveno spremenjenih okoliščin. Če bi spremljanje pokazalo, da se razmere na stanovanjskem trgu, v turizmu, pri uporabi infrastrukture ali na drugih relevantnih področjih pomembno spremenijo, se lahko ponovno presodi ustreznost dovoljenega časovnega obsega oziroma drugih določb odloka.

IV. KONČNA DOLOČBA

K 7. členu:

Navedeni člen določa začetek veljavnosti in začetek uporabe odloka.