

**Zadeva:****JAVNA OBJAVA IN ZBIRANJE PRIPOMB K PREDLOGU ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI BOHINJ**

Sprejem odloka predstavlja izvedbo možnosti, ki jo občinam daje Zakon o gostinstvu (ZGos-1), ter omogoča, da se časovni obseg kratkotrajnega oddajanja stanovanj prilagodi značilnostim in razmeram na posameznih območjih občine.

Predlog odloka temelji na pripravljenih strokovnih podlagah za določitev časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem, ki so bile izdelane za potrebe opredelitve območij in določitve ustreznega časovnega obsega kratkotrajnega oddajanja stanovanj. Na njihovi podlagi se s predlaganim odlokom določajo tri območja z različnimi dovoljenimi časovnimi obsegi oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem.

Namen predlagane ureditve je vzpostaviti uravnotežen in sorazmeren režim, ki bo ob upoštevanju pomena turizma za občino Bohinj prispeval tudi k ohranjanju ustreznih pogojev za dolgoročno bivanje in kakovost življenja prebivalcev.

1. Pravna podlaga

Pravna podlaga za sprejem odloka je 22. člen Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25; v nadaljevanju: ZGos-1), ki občini omogoča, da s splošnim aktom določi dovoljen časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem.

ZGos-1 določa tudi okvir, v katerem lahko občina določi dovoljeni časovni obseg, ter pogoje in kriterije, ki jih mora občina upoštevati pri pripravi splošnega akta.

Pravna podlaga za sprejem odloka je tudi 16. člen Statuta Občine Bohinj (Uradni vestnik Občine Bohinj, št. 8/17 – uradno prečiščeno besedilo in 2/25), ki določa pristojnosti Občinskega sveta Občine Bohinj.

2. Razlogi za sprejem odloka

ZGos-1, sprejet leta 2025, je uvedel poseben režim za občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema. Maja 2026 je bila med te občine uvrščena tudi Občina Bohinj, in sicer na podlagi kazalnikov, po katerih je v letih 2024 in 2025 hkrati izkazovala višjo nedostopnost stanovanj in višjo turistično aktivnost v stanovanjskih enotah od slovenskega povprečja.

V teh občinah se lahko v letih 2027 in 2028 kratkotrajno oddajanje praviloma opravlja največ 60 dni letno. Občina pa lahko s splošnim aktom, sprejetim do 31. oktobra 2026, določi drugačen časovni obseg, in sicer med 30 in 270 dni v koledarskem letu.

ZGos-1 določa, da mora taka odločitev temeljiti na analizi razmer v občini, ki upošteva predvsem stanje na stanovanjskem in najemniškem trgu, namensko rabo prostora ter vplive turistične aktivnosti in nastanitvenih kapacitet na razvoj občine, dostopnost stanovanj ter zmogljivosti komunalne in javne infrastrukture.

Občina Bohinj je zato pripravila strokovne podlage, ki predstavljajo osnovo za določitev različnih časovnih obsegov kratkotrajnega oddajanja na posameznih območjih občine.

Oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem je v zadnjih letih postalo pomemben del turistične ponudbe, hkrati pa lahko na območjih z izrazito turistično obremenitvijo vpliva na dostopnost stanovanj za stalno prebivalstvo, strukturo stanovanjskega fonda, bivanjske pogoje ter uporabo lokalne infrastrukture.

Občina Bohinj ima omejen in prostorsko težko povečljiv stanovanjski fond, hkrati pa so vrednosti stanovanj visoke in obstaja izrazito nesorazmerje med ponudbo in povpraševanjem po javnih najemnih stanovanjih. Pomemben del stanovanjskega fonda je v sekundarni, počitniški ali turistični rabi. Kratkotrajno oddajanje stanovanj zato predstavlja enega od dejavnikov, ki vplivajo na razpoložljivost

stanovanj za stalno bivanje, vendar ga ni mogoče obravnavati kot edini vzrok stanovanjske nedostopnosti.

Obenem je Občina Bohinj izrazito turistična občina, pri čemer je turistična dejavnost pomemben del lokalnega gospodarstva. Kratkotrajno oddajanje predstavlja pomemben segment turistične ponudbe in možnost dodatnega prihodka za lokalno prebivalstvo. Leta 2025 je ta segment (apartmaji, sobe in počitniške hiše) ustvaril 30,6 % vseh prenočitev v občini, zato njegova ureditev ne more temeljiti na popolnem izključevanju turistične rabe stanovanjskega fonda.

Pri določanju ustreznega režima je zato treba iskati ravnotežje med gospodarskim pomenom dejavnosti, možnostjo lokalnega vključevanja v turizem ter ohranjanjem zadostnega fonda stanovanj za stalno bivanje.

2.1. Strokovne podlage po 9. odstavku 22. člena ZGos-1

Skladno s določili 9. odstavka 22. člena zgos-1 je Občina Bohinj pristopila k izdelavi strokovnih podlag za določitev časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem, ki so podlaga za oblikovanje in pripravo splošnega akta, s katerim Občina lahko določi drugačno število dni oddajanja, kot ga predvideva ZGos-1. Dokument strokovni podlag je del gradiva k točki za prvo obravnavo Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini Bohinj in bo na sejah komisij in Občinskega sveta Občine Bohinj tudi predstavljen.

Analiza strokovnih podlag je pokazala, da pritiski, povezani s kratkotrajnim oddajanjem, niso prostorsko enakomerno razporejeni. Dejavnost je sicer prisotna po celotni občini, vendar je izraziteje skoncentrirana v turistično najbolj privlačnih naseljih in na območju Bohinjskega jezera. Med posameznimi naselji so pomembne razlike tudi v deležu stanovanj, namenjenih kratkotrajnemu najemu. Zato enotna omejitev za celotno območje občine ne bi ustrezno odražala dejanskih prostorskih razlik.

Strokovne podlage tako utemeljujejo prostorsko diferenciran pristop, pri katerem se intenzivnost omejitve prilagaja predvsem prevladujoči funkciji prostora, značilnostim stanovanjskega fonda, koncentraciji kratkotrajnega oddajanja, turistični privlačnosti posameznih območij ter obremenitvam prostora in javne infrastrukture.

3. Cilji odloka

Temeljni cilj odloka je vzpostaviti primeren in uravnotežen režim kratkotrajnega oddajanja stanovanj na območju občine Bohinj.

Pri pripravi odloka je bilo izhodišče, da vseh območij občine ni mogoče obravnavati enako. Na podlagi strokovnih podlag so bila zato opredeljena tri območja, ki se razlikujejo glede na prevladujočo rabo prostora, značilnosti stanovanjskega fonda, stopnjo turistične obremenjenosti in vlogo kratkotrajnega najema v posameznem okolju.

V prvem območju, kjer prevladujejo večstanovanjske stavbe in osrednja območja centralnih dejavnosti v Bohinjski Bistrici in Stari Fužini, je poudarek na varovanju stanovanjske funkcije, kakovosti bivanja in storitev. V drugem območju, ki obsega predvsem območja individualnega in podeželskega bivanja v izbranih naseljih, se ohranja možnost kratkotrajnega oddajanja kot dopolnilne dejavnosti lokalnega prebivalstva, hkrati pa se preprečuje, da bi kratkotrajno oddajanje postalo prevladujoča dejavnost in s tem spreminjalo pretežno stanovanjski in podeželski značaj naselij. V tretjem, preostalem območju občine, pa strokovne podlage niso pokazale potrebe po zmanjšanju zakonsko določenega časovnega obsega.

Takšna razdelitev omogoča, da se kratkotrajno oddajanje omejuje tam, kjer lahko povzroča večje pritiske na stanovanjsko funkcijo in kakovost bivanja, medtem ko se na območjih, kjer je turistična raba bolj združljiva z značilnostmi prostora, omogoča daljši časovni obseg.

Cilj odloka tako ni omejevanje turizma kot celote, temveč usmerjanje ene od oblik turistične rabe stanovanjskega fonda na način, ki je sorazmeren z dejanskimi razmerami na posameznem območju.

4. Območja in določitev časovnega obsega

Odlok določa tri območja, za katera veljajo različni dovoljeni časovni obsegi oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem.

Takšna conacija temelji na ugotovitvi, da so razmere v občini prostorsko različne. Pri določanju območij so bile upoštevane predvsem stanovanjska in prostorska funkcija območja, struktura stanovanjskega fonda, obseg in koncentracija kratkotrajnega oddajanja, turistična privlačnost posameznih območij ter vplivi na kakovost bivanja in javno infrastrukturo.

OBMOČJE 1: Območje manjšega časovnega obsega – 30 dni

Območje manjšega časovnega obsega predstavlja območja, ki so po namenski rabi občinskega prostorskega načrta opredeljena kot površine za večstanovanjske stavbe (SSv) in osrednja območja centralnih dejavnosti (CU) na območju naselij Stara Fužina in Bohinjska Bistrica.

Na teh območjih je poudarek na ohranjanju stanovanjske funkcije in kakovosti bivanja lokalnega prebivalstva. Gre za območja, kjer je skoncentrirano pomembno število prebivalcev ter storitev, namenjenih vsakodnevni življenju lokalnega prebivalstva, hkrati pa predvsem v večstanovanjskih stavbah pogosto prihaja do prepletanja stalnega bivanja in kratkotrajnega turističnega oddajanja.

Kratkotrajno oddajanje v večstanovanjskih objektih lahko zaradi pogoste menjave uporabnikov povzroča več motenj, hrupa in drugih vplivov na kakovost bivanja. Glede na navedene značilnosti je na tem območju utemeljena najstrožja omejitev, in sicer na največ 30 dni v posameznem koledarskem letu.

OBMOČJE 2: Območje srednjega časovnega obsega – 180 dni

Območje srednjega časovnega obsega, obsega območja, ki so po namenski rabi občinskega prostorskega načrta opredeljena kot površine podeželskega naselja (SK) ter stanovanjske površine za enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe (SSe) na območju naselij Bohinjska Bistrica, Stara Fužina, Srednja vas in Bohinjska Češnjica.

Za ta območja je značilna predvsem stanovanjska oziroma podeželska funkcija, vendar so hkrati turistično privlačna in v njih že obstaja pomemben obseg kratkotrajnega oddajanja. Zato popolna oziroma zelo stroga omejitev turistične rabe ne bi bila ustrezna.

Časovni obseg 180 dni predstavlja vmesno rešitev. Omogoča, da kratkotrajno oddajanje ostane pomembna možnost dopolnilne dejavnosti za lokalno prebivalstvo, hkrati pa zmanjšuje privlačnost teh območij za investicije, katerih glavni namen je pridobivanje prihodka z izključno turističnim oddajanjem stanovanj.

Takšna ureditev prispeva k ohranjanju stanovanjskega značaja naselij, lokalnega prebivalstva in obstoječih storitev ter zmanjšuje tveganje, da bi se stanovanjski objekti postopoma preoblikovali v pretežno turistične nastanitvene kapacitete. Hkrati 180-dnevni režim omogoča pomemben del turistične rabe in sledi usmeritvam občinskega prostorskega načrta, ki predvideva tudi manjše in razpršene oblike turističnih nastanitvev po vaseh, kot so sobodajalstvo, turistične kmetije in manjši penzion.

OBMOČJE 3: Območje daljšega časovnega obsega – 270 dni

Za preostalo območje občine Bohinj se določi območje daljšega časovnega obsega, na katerem se časovni obseg ne zmanjšuje in znaša 270 dni, kot ga določa 22. člen ZGos-1.

Na tem območju glede na ugotovitve strokovnih podlag ni izkazana enaka potreba po omejevanju kratkotrajnega oddajanja kot na območjih, kjer je stanovanjska funkcija izraziteje izpostavljena

pritiskom turistične rabe. Zato je sorazmerno, da se na tem območju omogoči širši časovni obseg opravljanja dejavnosti.

Takšna ureditev hkrati priznava pomen turizma za občino ter omogoča nadaljnji razvoj turistične ponudbe na območjih, kjer zaradi značilnosti prostora in manjše občutljivosti stanovanjskega okolja dodatno omejevanje iz vidika zagotavljanja dostopnosti stanovanj ni utemeljeno.

Razlika med 30, 180 in 270 dnevi tako temelji na stopnji občutljivosti posameznega območja in na različnih vlogah, ki jih ima kratkotrajno oddajanje v posameznih delih občine. Najstrožja omejitev velja tam, kjer je treba v največji meri zaščititi stanovanjsko funkcijo in kakovost bivanja, vmesna omejitev tam, kjer je mogoče turizem ohraniti kot dopolnilno dejavnost ob hkratnem varovanju stanovanjskega značaja naselij, na preostalem območju pa se zaradi manjše potrebe po omejevanju omogoča najširši časovni obseg.

Takšna ureditev predstavlja sorazmeren kompromis med varovanjem stanovanjskega fonda, kakovostjo bivanja in gospodarskim pomenom turizma.

5. Način izvajanja omejitev

Odlok določa največje dovoljeno število dni opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem za posamezno območje.

Način evidentiranja in ugotavljanja števila dni opravljanja kratkotrajnega najema se izvaja v skladu z ZGos-1 in sistemom, ki ga za ta namen vodi oziroma uporablja Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJPES).

Občina zato z odlokom ne določa posebnega načina štetja ali evidentiranja dni, temveč določi območje in pripadajoči dovoljeni časovni obseg. Izvajanje omejitev se nato zagotavlja v okviru zakonsko določenega sistema.

6. Grafični prikaz območij

Sestavni del odloka je grafični prikaz območij, za katera veljajo posamezni dovoljeni časovni obsegi.

Grafični prikaz omogoča jasno določitev območja uporabe posamezne omejitve ter zagotavlja večjo preglednost in pravno določnost odloka.

7. Finančne posledice

Sprejem odloka za Občino Bohinj ne predstavlja neposrednih dodatnih finančnih obveznosti.

Izvajanje odloka temelji na obstoječem zakonskem sistemu evidentiranja in nadzora kratkotrajnega oddajanja stanovanj.

8. Vpliv na druge predpise

Sprejem odloka ne zahteva sprememb drugih občinskih predpisov.

Odlok se izvaja v okviru določb ZGos-1 in drugih veljavnih predpisov, ki urejajo področje gostinstva, nastanitvene dejavnosti in kratkotrajnega oddajanja stanovanj.

II. BESEDILO ČLENOV

Na podlagi sedmega odstavka 22. člena Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25) in 16. člena Statuta Občine Bohinj (Uradni vestnik občine Bohinj, št. 8/17 – uradno prečiščeno besedilo in 2/25) je Občinski svet Občine Bohinj na ____ redni seji dne _____ 2026 sprejel

ODLOK o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini Bohinj

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

- (1) S tem odlokom se na območju občine Bohinj določa dovoljen časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju.
- (2) S tem odlokom se določajo območja, za katera veljajo različni dovoljeni časovni obsegi oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem, in dovoljeni časovni obsegi oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem za posamezna območja.

2. člen (pomen izrazov)

Izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo enak pomen kot izrazi, določeni v zakonu, ki ureja gostinstvo.

II. OBMOČJA IN DOVOLJEN ČASOVNI OBSEG ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM

3. člen (območja)

- (1) Območja, za katera se s tem odlokom določajo različni časovni obsegi oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem so:
 - Območje 1, razvidno v prilogi 1,
 - Območje 2, razvidno v prilogi 2,
 - Območje 3, razvidno v prilogi 3.
- (2) Meje območij iz prvega odstavka tega člena so določene v grafičnem prikazu iz 5. člena tega odloka.

4. člen (dovoljen časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem)

- (1) Na območju 1 se oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju lahko opravlja največ 30 dni v posameznem koledarskem letu.
- (2) Na območju 2 se oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju lahko opravlja največ 180 dni v posameznem koledarskem letu.
- (3) Na območju 3 se oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju lahko opravlja največ 270 dni v posameznem koledarskem letu.

III. GRAFIČNI PRIKAZ OBMOČIJ

5. člen (grafični prikaz)

- (1) Grafični prikaz območij iz 3. člena tega odloka je sestavni del tega odloka, kot priloga.
- (2) Grafični prikaz je sestavljen iz 3 prilog, in sicer:
- Priloga 1: prikaz Območja 1
 - Priloga 2: prikaz Območja 2
 - Priloga 3: prikaz Območja 3

IV. NADZOR

6. člen (nadzor)

Nadzor nad izvajanjem določb tega odloka se izvaja v skladu z zakonom, ki ureja gostinstvo.

V. KONČNA DOLOČBA

7. člen (začetek uporabe)

- (1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Bohinj.
- (2) Ta odlok se začne uporabljati 1. januarja 2027.

Številka: 007-7/2026
Datum: 14. 9. 2026

Jože Sodja
Župan Občine Bohinj

Priloga 1: OBMOČJE 1

Grafični prikaz Območja 1 z dovoljenim časovnim obsegom kratkotrajnega oddajanja stanovanj

Na Območju 1 se lahko posamezno stanovanje oddaja v kratkotrajni najem največ 30 dni v posameznem koledarskem letu. Grafični prikaz Območja 1 obsega območji Bohinjske Bistrice in Stare Fužine, ki sta na karti označeni z zeleno barvo.

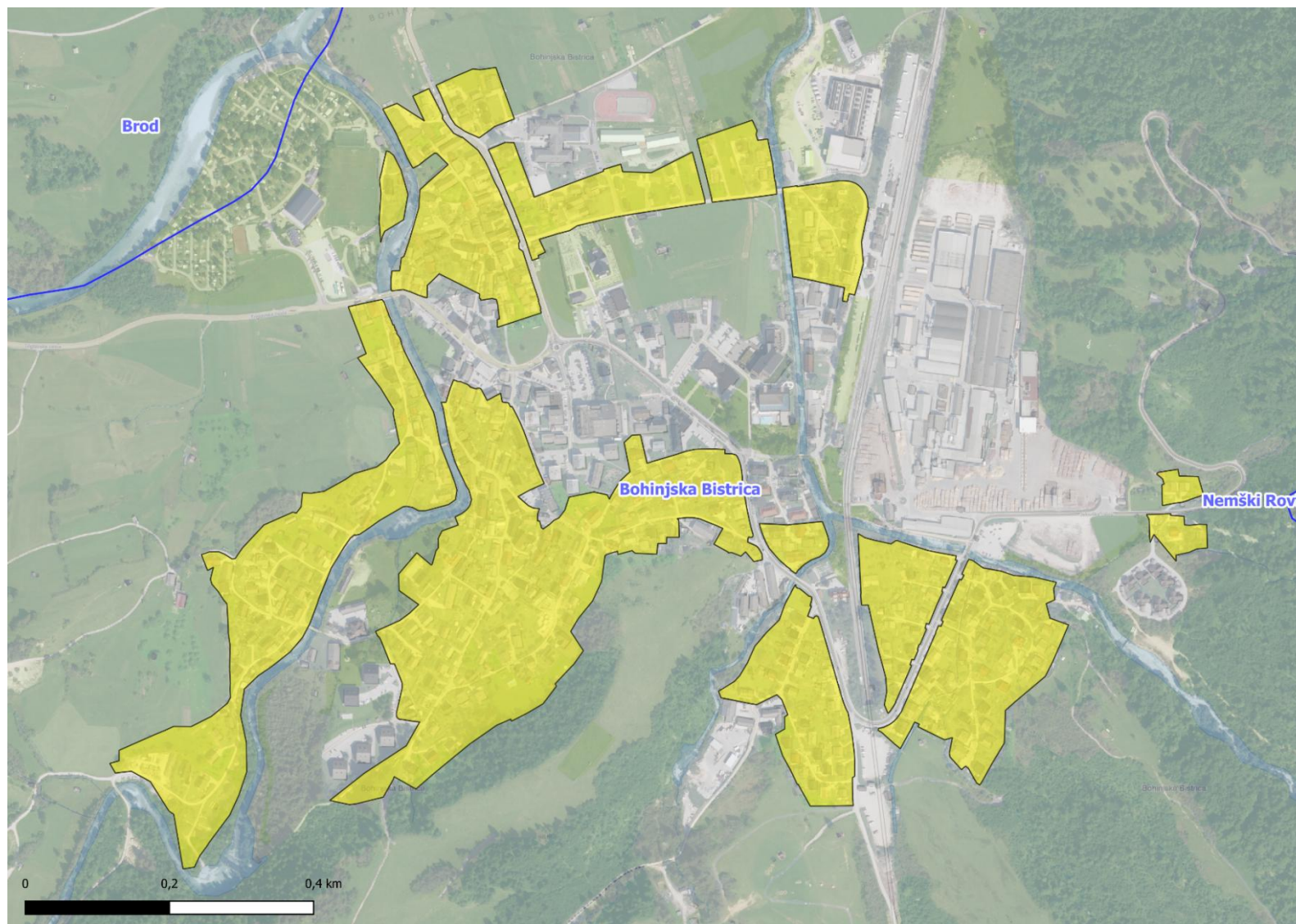


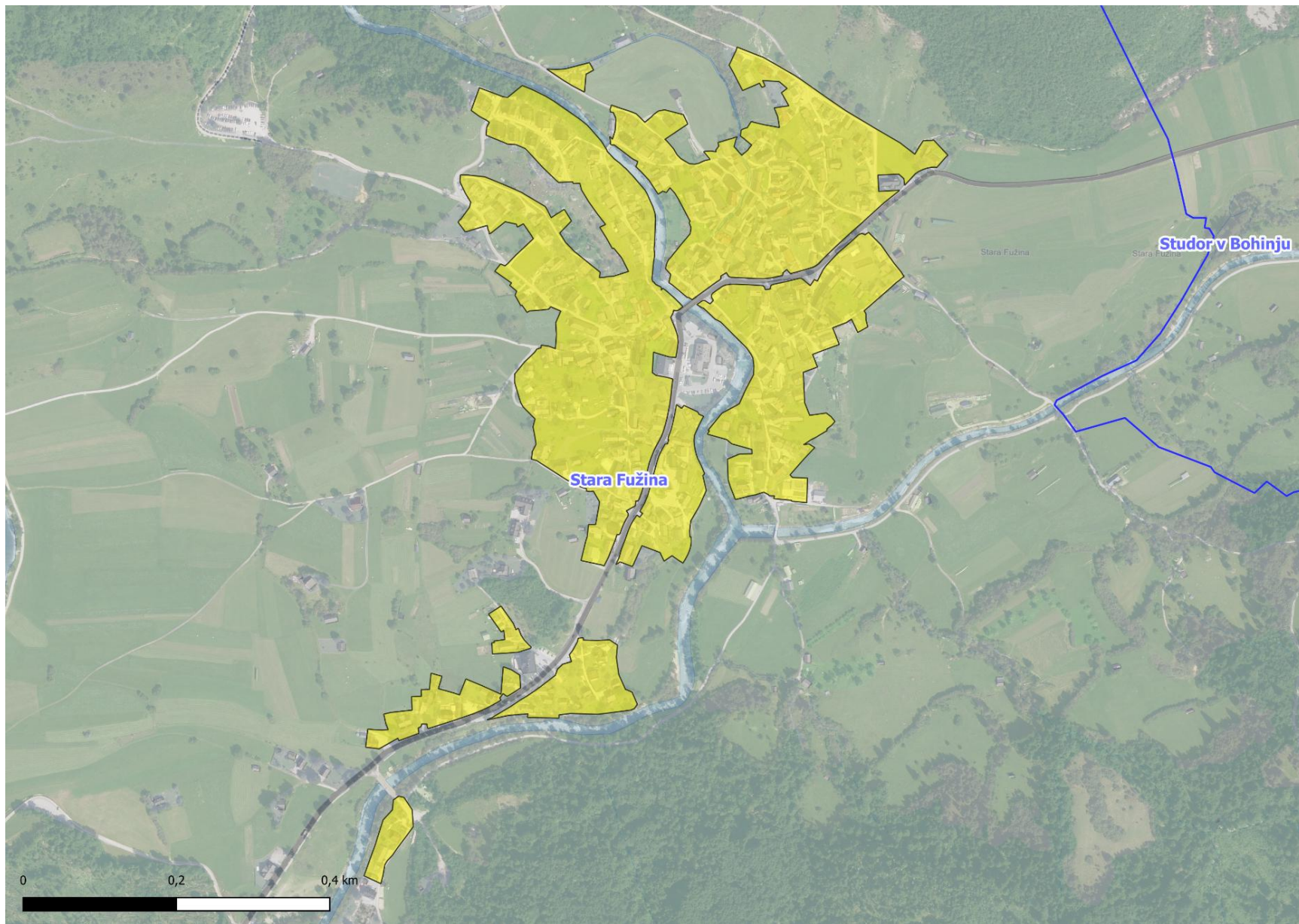


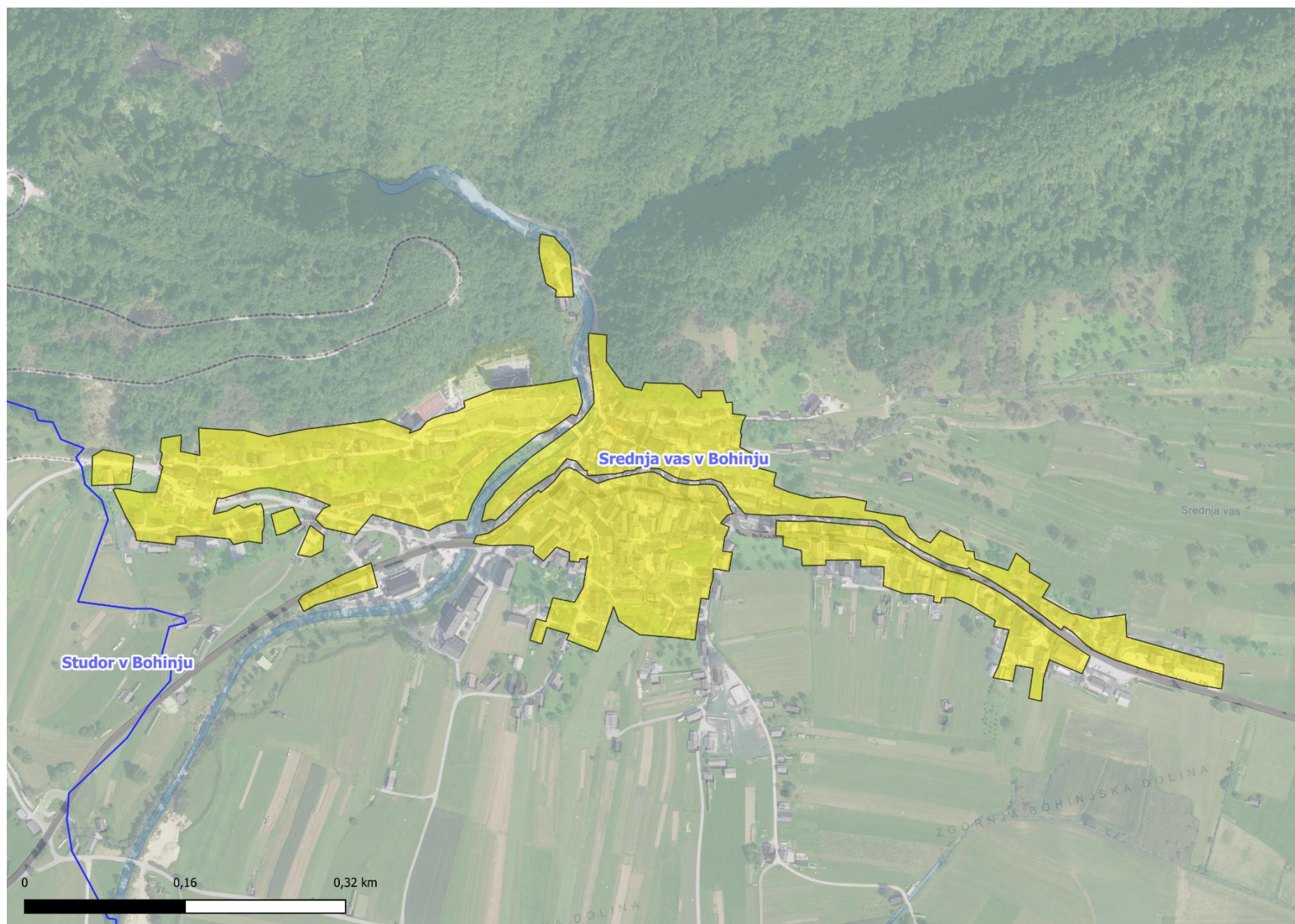
Priloga 2: OBMOČJE 2

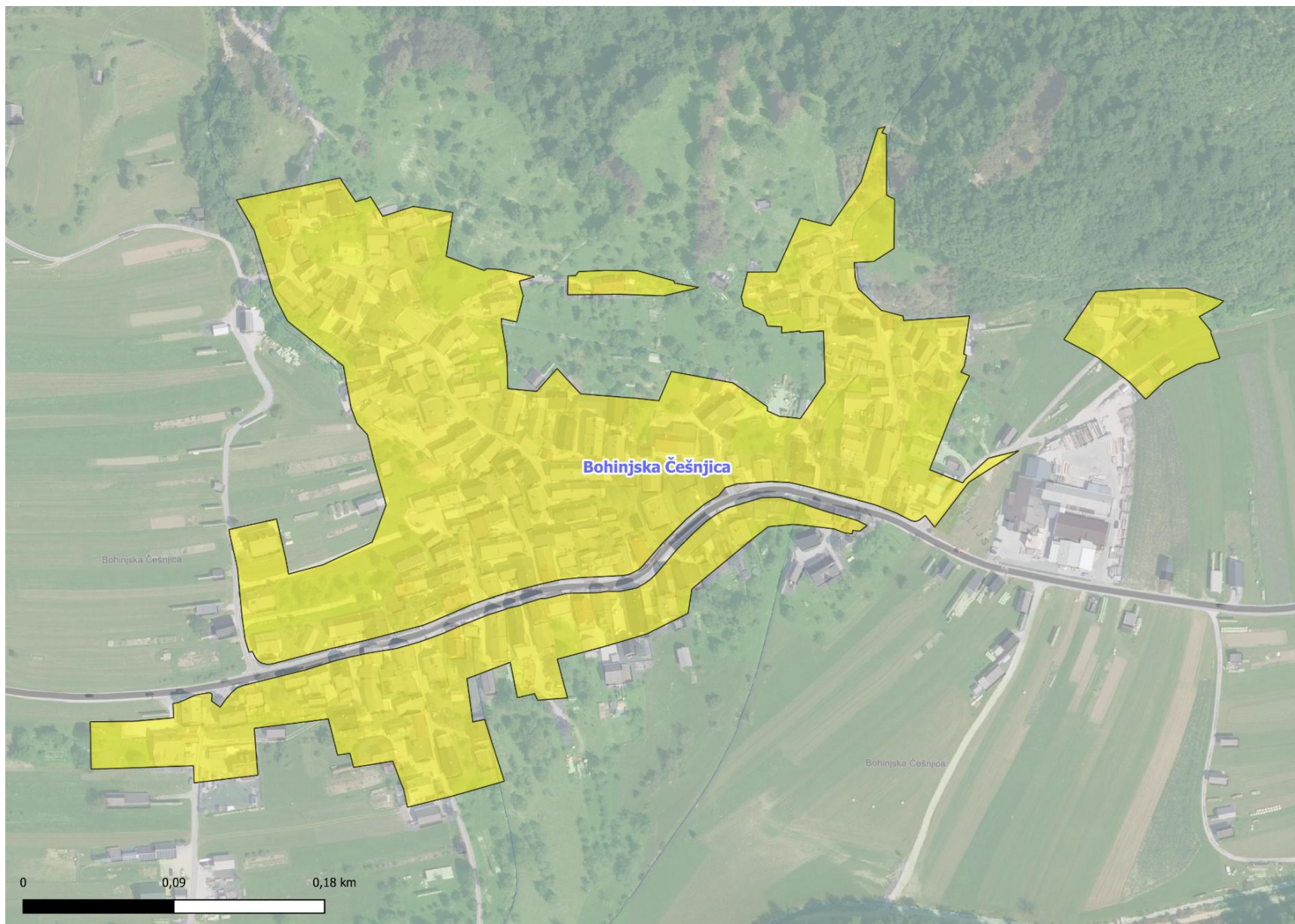
Grafični prikaz Območja 2 z dovoljenim časovnim obsegom kratkotrajnega oddajanja stanovanj

Na Območju 2 se lahko posamezno stanovanje oddaja v kratkotrajni najem največ 180 dni v posameznem koledarskem letu. Grafični prikaz Območja 2 obsega območji naselij Bohinjske Bistrice, Stare Fužine, Srednje vasi v Bohinju in Bohinjske Češnjice, ki so na karti označeni z rumeno barvo.





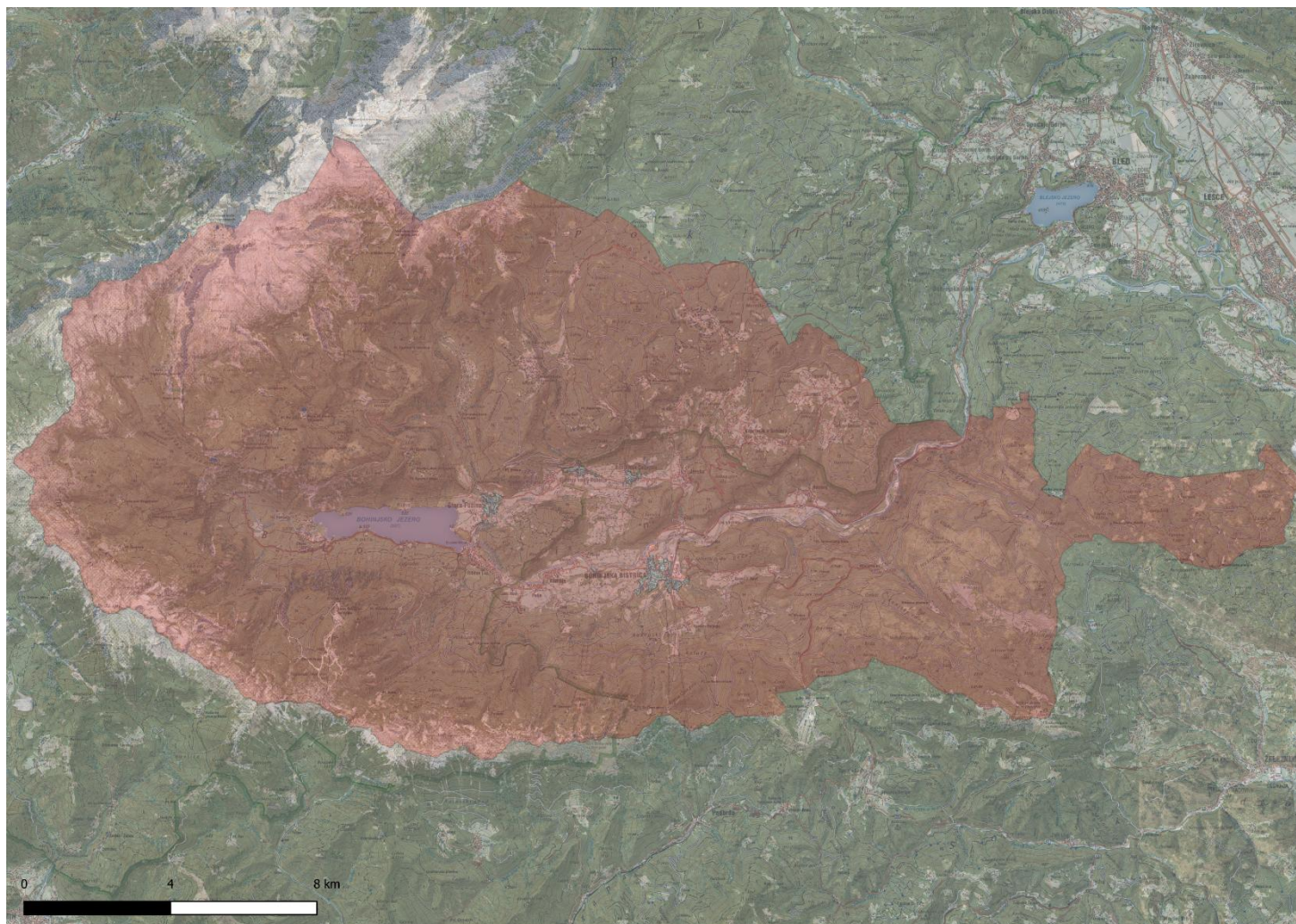




Priloga 3: OBMOČJE 3

Grafični prikaz Območja 2 z dovoljenim časovnim obsegom kratkotrajnega oddajanja stanovanj

Na Območju 2 se lahko posamezno stanovanje oddaja v kratkotrajni najem največ 270 dni v posameznem koledarskem letu. Grafični prikaz Območja 2 obsega preostalo območje občine Bohinj, ki ne predstavlja Območja 1 in Območja 2. Območje 3 je na karti označeno z rdečo barvo.



III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

V 1. členu je opredeljena vsebina odloka. Z odlokom se na območju Občine Bohinj določa dovoljen časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Ker se razmere in vplivi kratkotrajnega oddajanja stanovanj med posameznimi območji občine razlikujejo, se določajo različna območja in zanje različni dovoljeni časovni obsegi.

K 2. členu

V 2. členu je določeno, da imajo izrazi, uporabljeni v odloku, enak pomen kot izrazi, določeni v zakonu, ki ureja gostinstvo. S tem se zagotavlja enotna uporaba zakonske in občinske terminologije ter preprečuje podvajanje zakonskih opredelitev.

K 3. členu

3. člen določa območja, za katera veljajo različni dovoljeni časovni obsegi oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Območja so opredeljena na podlagi strokovnih podlag, pripravljenih za potrebe Občine Bohinj, in so prikazana v grafičnem prikazu, ki je sestavni del odloka.

Takšna ureditev omogoča, da se pri določanju omejitev upoštevajo posebnosti posameznih območij in da se omejitve ne določijo enotno za celotno območje občine.

K 4. členu

4. člen določa največji dovoljeni časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem za posamezno območje.

Konkretno število dovoljenih dni za posamezno območje je določeno na podlagi strokovnih podlag, pri čemer se upoštevajo značilnosti posameznega območja ter zakonsko določeni kriteriji.

Z določitvijo različnih časovnih obsegov se zagotavlja sorazmeren pristop k urejanju kratkotrajnega oddajanja stanovanj glede na razmere na posameznih območjih Občine Bohinj.

K 5. členu

5. člen določa grafični prikaz območij, ki je sestavni del odloka. Grafični prikaz omogoča nedvoumno prostorsko opredelitev območij, za katera veljajo posamezni dovoljeni časovni obsegi.

K 6. členu

6. člen določa način nadzora nad izvajanjem odloka. Nadzor se izvaja v skladu z zakonom, ki ureja gostinstvo, in drugimi predpisi, ki določajo pristojnost nadzornih organov.

S tem se občinski odlok ne spušča v določanje pristojnosti posameznih nadzornih organov, temveč se neposredno navezuje na veljavno zakonsko ureditev.

K 7. členu

7. člen določa začetek veljavnosti in začetek uporabe odloka.

Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Bohinj, uporabljati pa se začne 1. januarja 2027. Takšna ureditev omogoča pravočasno seznanitev z novim režimom in njegovo vključitev v sistem evidentiranja dovoljenega časovnega obsega.