

PRILOGA 1

**»STROKOVNE PODLAGE ZA DOLOČITEV ČASOVNEGA OBSEGA
ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI
BOHINJ«**

**IZKUŠNJE PRI UREJANJU KRATKOROČNEGA ODDAJANJA
STANOVANJ V TURISTIČNE NAMENE V TUJINI**

Ljubljana, september 2026

1 UVOD

Namen identifikacije podobnih primerov v tujini je prikazati različne primere soočanja z obravnavano tematiko, upravljanja turizma in njegovega vpliva na stanovanjski trg. Ker ima vsako območje svoj specifičen prostorski kontekst in pravni okvir, namen ni neposredno kopiranje ukrepov (kar zaradi razlik v nacionalnih zakonodajah pogosto niti ni mogoče), temveč primerjava pristopov ter možna uporabnost oz. prenosljivost v slovenski kontekst, natančneje obravnavani kontekst občine Bohinj. Tudi marsikatero tuje mesto (ali vas) se tako kot Bohinj sooča s pritiski turizma na stanovanjski fond, namenjen stalnemu bivanju. Pregled rešitev iz drugih okolij tako lahko služi kot strokovna podlaga in izhodišče pri oblikovanju ustreznih ukrepov.

Predvsem se z naraščajočo napetostjo med turistično privlačnostjo in ohranjanjem celoletnega lokalnega življenja soočajo številne turistične destinacije v Alpah, ob jezerih ali na območjih kulturne dediščine. Kadar se kratkoročno turistično oddajanje razvija brez ustreznega nadzora, se lahko pomemben del stanovanjskega fonda postopoma nameni (donosnejši) turistični rabi, kar privede do zmanjšanja ponudbe za dolgoročni najem, zvišanja cen nepremičnin in povišane stopnje odseljevanja stalnih prebivalcev. Takšni trendi so izraziti tudi v Bohinju - gre za območje, ki ga krasi velika naravna privlačnost, obenem pa se sooča z omejenostjo stanovanjskega fonda, pritiski na zemljišča, izrazitim sezonskim viškom turističnega obiska in tveganjem, da se bodo stanovanjska naselja postopoma spremenila v turistična. Več evropskih območij je že uvedlo raznolike regulativne ukrepe, ki lahko služijo kot navdih za lokalno prilagojeno strategijo.

Primerjalna analiza¹ 16 evropskih mest kaže, da lahko, kadar so mehanizmi nadzora in izvrševanja učinkoviti (Bei in Celeta, 2023), regulacija kratkoročnega oddajanja pomembno zmanjša pritisk na lokalne stanovanjske sisteme. V mestih, ki so se regulacije lotila, je bilo zabeleženo trajno zmanjšanje števila stanovanjskih enot, oglaševanih na platformi Airbnb.

Med analiziranimi regulativnimi instrumenti je bil najpogostejši ukrep uvedba časovnih omejitev, ki določajo največje dovoljeno število dni oddajanja stanovanja na leto. Vseeno pa ugotovitve kažejo, da so takšne časovne omejitve same po sebi razmeroma manj učinkovite pri zmanjševanju pritiska kratkoročnega oddajanja. Nasprotno so bili najmočnejši učinki opaženi v mestih, ki so združila različne pristope in več regulativnih instrumentov, zlasti sporazume o sodelovanju s platformami in prostorske omejitve.

Raziskava poudarja, da je sodelovanje z digitalnimi platformami za rezervacije turističnih namestitev ključni pogoj za učinkovito izvajanje regulacije. Mesta, ki so sklenila sporazume s platformami glede deljenja podatkov ter odstranjevanja ali blokiranja neregularnih oglasov, so praviloma dosegala boljše rezultate. Kljub temu je zagotavljanje takšnega sodelovanja brez zadostne pogajalske moči ali jasnih pravnih obveznosti na ravni Evropske unije zahtevno.

¹ Bei G., Celata F. (2023): Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities. *Annals of Tourism Research*, 2023. URL: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0160738323000786#s0050>

2 TVEGANJA NENADZOROVANEGA STANOVANJSKEGA TRGA

2.1 POSLEDICE ZA TURISTIČNE DESTINACIJE

Oddajanje turističnih nastanitev za posameznike lahko predstavlja pomemben vir dodatnega dohodka; finančni vzvod, ki z vključitvijo dodatne turistične nastanitvene enote lokalnim gospodinjstvom omogoči lažji dostop do lastništva nepremičnine. Vendar kadar kratkoročno oddajanje v turistične namene raste brez ustreznega nadzora ali omejevanje, se pogosto pojavijo naslednji učinki.

Zmanjšanje ponudbe stanovanj za prebivalce

Stanovanja se iz dolgoročnega najema preusmerjajo k turističnemu najemu, ki je zelo pogosto donosnejši. Lokalno prebivalstvo (predvsem mladi) zato težje najdejo primerno bivališče.

Rast cen in najemnin

Okrnjena ponudba stanovanj namenjenih dolgoročnemu najemu ter rast vrednosti nepremičnin, ki jih zvišujejo predvsem visoki prihodki iz turističnega oddajanja, povzročajo rast najemnin in prodajnih cen. Posledično so mlada gospodinjstva, sezonski delavci, družine in srednji sloj postopoma izrinjeni s stanovanjskega trga.

Slabljenje življenja v središčih krajev

Ko število stalnih prebivalcev upada, se zmanjšuje potreba po šolah, trgovinah in ostalih javnih storitvah namenjenih lokalnim prebivalcem. Obenem peša tudi družabno življenje.

Prevelika odvisnost od turizma

Gospodarstvo, ki je preveč vezano na turizem, postane ranljivo ob krizah, podnebnih (vremenskih) spremembah ali spremembah turističnih tokov.

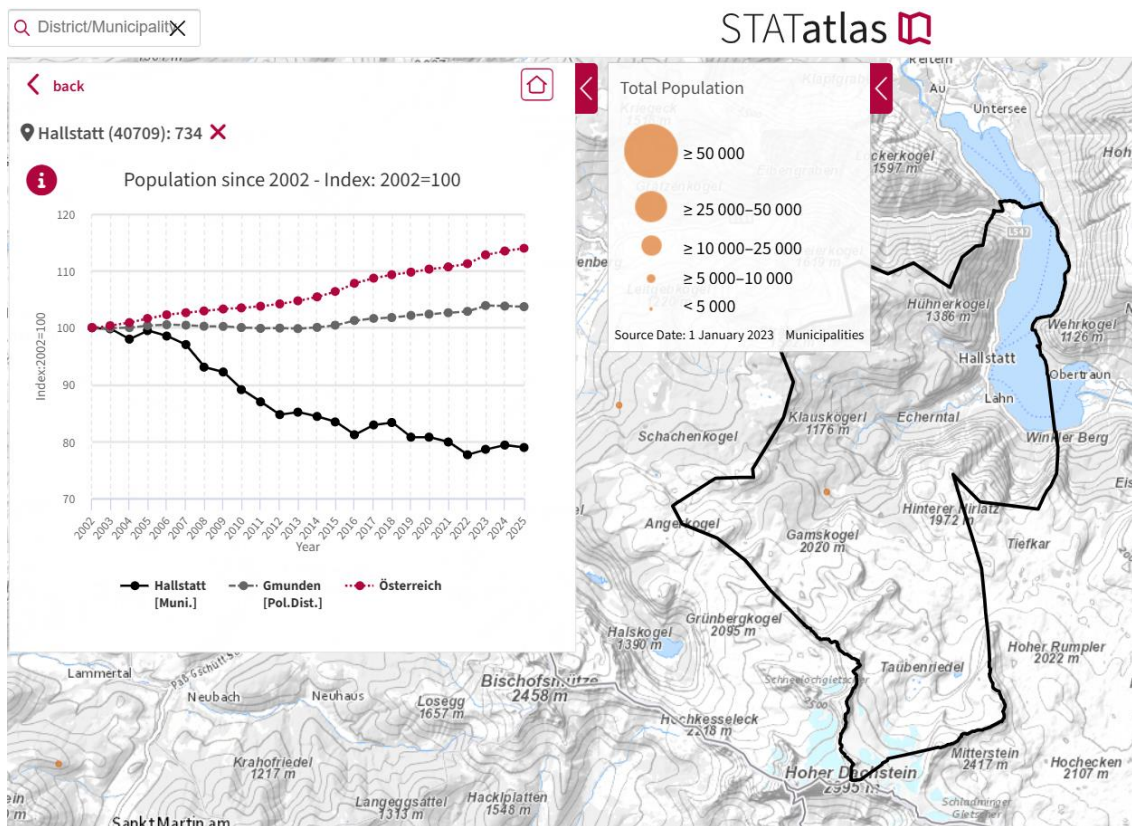
2.2 KRITIČNI PRIMERI DESTINACIJ BREZ DOVOLJ ZGODNJE REGULACIJE

2.2.1 HALLSTATT (AVSTRIJA) – EKSTREMNA IZPOSTAVLJENOST TURIZMU, BREZ ZGODNJEGA UPRAVLJANJA



Vir: <https://www.hallstatt.net/photo-gallery/bildergalerie-hallstatt-eng/>
Slika 1: Hallstatt

Hallstatt je kraj z izrazitim mednarodnim turističnim vplivom in visoko prepoznavnostjo, kar je v zadnjih desetletjih močno povečalo pritisk na lokalni prostor. Ukrepi za upravljanje obiska in rabe stanovanjskega fonda ter omejevanje sekundarnih bivališč so bili sprejeti in uvedeni (pre)pozno. Dejansko število celoletnih prebivalcev je še nižje od dostopnih uradnih podatkov, saj se številna stanovanja uporabljajo kot počitniški apartmaji ali drugi domovi in ostajajo prazna izven obdobja turistične sezone. Število ljudi, ki v Hallstattu stalno živijo in tam tudi delajo, posledično postopno upada. Leta 2025 je kraj štel 737 prebivalcev, leta 2010 pa 832. Hkrati je bilo leta 2024 zabeleženih 138.835 turističnih prenočitev. Brez pravočasnega upravljanja nosilne zmogljivosti je tako turistična funkcija postopoma prevlada nad stanovanjsko in družbeno funkcijo kraja.



Vir: portal STATAtlas

Slika 2: Demografski upad občine Hallstatt v nasprotju z rastjo prebivalstva v okraju in v Avstriji, po podatkih portala STATAtlas.

Ključne posledice so naslednje.

- Izrazita preobremenjenost javnega prostora.
- Pritisk na lokalni nepremičninski trg.
- Omejena dostopnost stanovanj za stalne prebivalce.
- Postopna izguba vsakdanjega lokalnega življenja.



Slika 3: Protesti lokalnega prebivalstva

Viri

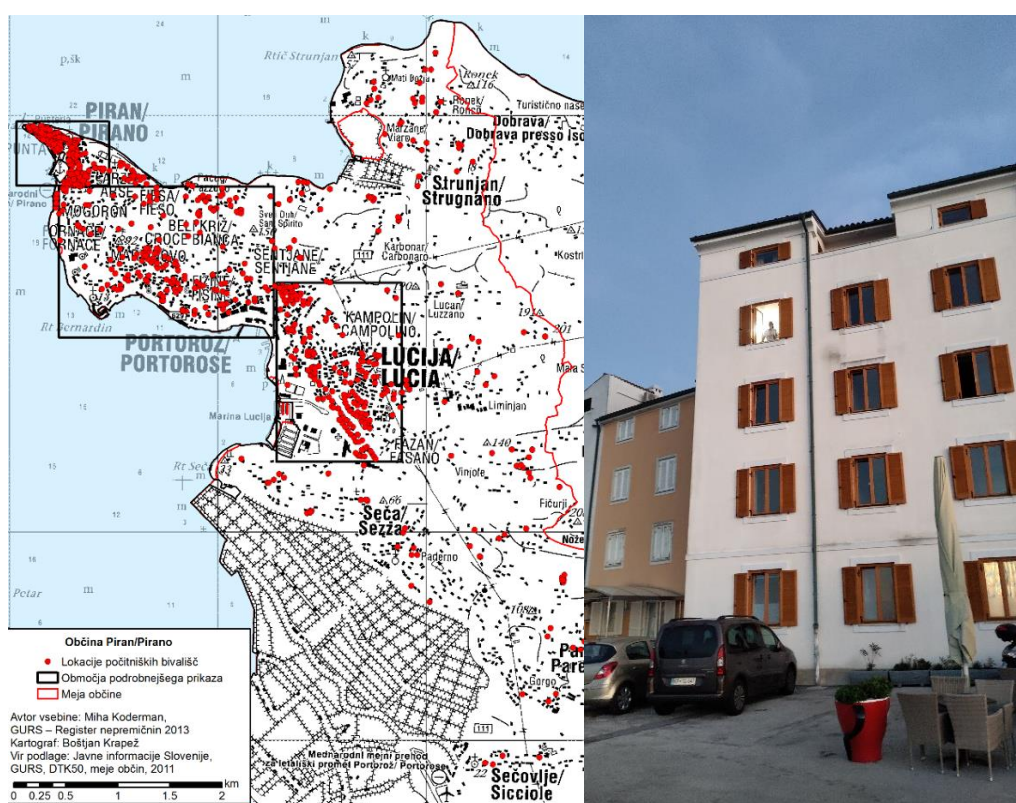
- Zellmann, P. (2024). Overtourism in Austria Using the Example of Hallstatt. In From Overtourism to Sustainability Governance (1st ed.). Routledge. <https://www.taylorfrancis.com/chapters/oa-edit/10.4324/9781003365815-5/excursus-peter-zellmann>
- Statistik Austria (26. maj 2025). Statatlas – Population Stock, https://www.statistik.at/atlas/?mapid=them_bevoelkerung_bevoelkerungsstand&layerid=layer1&sublayerid=sublayer2&languageid=1&bbox=1832049

2.2.2 PIRAN (SLOVENIJA) – POSTOPNA TURISTIFIKACIJA ZGODOVINSKEGA JEDRA

Piran predstavlja primer zgodovinskega obmorskega mesta, kjer se je, ob razmeroma omejenem regulativnem odzivu, v zadnjem desetletju izrazito okrepila turistična raba stanovanjskega fonda. Posledično se je povečal pritisk na stanovanjski trg ter okrepila sezonska dinamika rabe prostora.

Demografski podatki in podatki o turističnih nočitvah jasno kažejo na spremembo razmerja - leta 2023 je bilo zabeleženih 1.818.936 prenočitev, medtem ko se število stalnih prebivalcev v naselju Piran zmanjšuje – leta 2010 jih je bilo 4.207, leta 2025 pa 3.667.

Študije nadalje kažejo, da je staro mestno jedro v procesu večplastne preobrazbe - fizične, saj se stanovanja vse pogostejše spreminjajo v turistične nastanitve; ekonomske, zaradi prevlade turističnih dejavnosti nad drugimi oblikami prostorske in gospodarske rabe; ter simbolne, saj se postopno izgublja funkcija mestnega jedra kot »osrčja živega mesta« s stalno rezidenčno skupnostjo. Omenjeno spremljata tudi pojava postopne depopulacije in praznjenja mestnega jedra izven turistične sezone, kar dodatno krepi občutek dezertifikacije prostora (Koderman, 2014).



Viri: Zemljevid: Razvoj in prostorska analiza počitniških bivališč v Občini Piran. 2013. Miha Koderman;

Slika 4: Primer dveh večstanovanjskih stavb, ki sta v izvensezonskem obdobju večinoma prazni (zaprta okna in ugasnjene luči) v središču Pirana, Oktober 2022 - Quentin Drouet

Odsotnost pravočasne regulacije kratkoročnega oddajanja in stanovanjske politike je tako prispevala k postopnemu upadanju stanovanjske funkcije samega mestnega jedra.

Ključne posledice so naslednje.

- Zmanjševanje števila stalnih prebivalcev.
- Praznjenje zgodovinskega jedra izven turistične sezone.
- Rast deleža turističnih nastanitev v stanovanjskem fondu.
- Večja odvisnost lokalnega gospodarstva od sezonskega turizma.

Viri

- Koderman, M. (2014). *Prostorska analiza počitniških bivališč v Občini Piran*. *Academica Turistica – Tourism and Innovation Journal*, 7(2), 179–191.
https://www.researchgate.net/publication/321137930_Spatial_Analysis_of_Second_Homes_in_the_Municipality_of_Piran#fullTextFileContent
- Koderman, M. (2014). Počitniška bivališča v Občini Piran. Geografsko raziskovanje turizma in rekreacije v Sloveniji. Publisher: Znanstvena založba Filozofske fakultete. <https://ebooks.uni-lj.si/ZalozbaUL/catalog/download/45/102/1162?inline=1>

2.2.3 LA CLUSAZ (FRANCIJA) – SEZONSKA GOSPODARSKA NESTABILNOST IN DEMOGRAFSKI UPAD



Slika 5: La Clusaz

La Clusaz je alpsko turistično središče v severnih Francoskih Alpah, ki se ob pomanjkanju uravnotežene stanovanjske politike, v zadnjih desetletjih sooča z dolgoročnimi posledicami izrazite turistične specializacije.

Demografski podatki kažejo na stagnacijo in dolgoročni upad prebivalstva - leta 2022 je imela občina 1.663 prebivalcev, medtem ko je leta 1999 štela 2.023 prebivalcev. Po podatkih INSEE (2020) se od konca 90. let prejšnjega stoletja beleži negativen migracijski saldo, skupaj s staranjem prebivalstva in naraščanjem deleža enočlanskih gospodinjstev.

Kraj na nadmorski višini 1.040 metrov nudi približno 25.202 turističnih ležišč (G2A, 2022), pri čemer sekundarna bivališča predstavljajo kar 82,6 % stanovanjskega fonda (INSEE, 2019a). Leta 2022 je bilo zabeleženih 1.686.000 prenočitev, kar potrjuje visoko sezonsko intenzivnost rabe prostora.

Občinski prostorski načrt kot enega ključnih ciljev sicer opredeljuje ohranjanje oziroma celo povečanje števila stalnih prebivalcev v prihodnosti, vendar nedavne stanovanjske politike (uvedene v zadnjem desetletju) še ne kažejo zadostnih rezultatov in ne nudijo merljivih učinkov. Tako ostaja razkorak med turistično funkcijo kraja in njegovim demografskim ter stanovanjskim ravnotežjem še vedno izrazit.



Slika 6: Prazne ulice in zaprte trgovine (pekarna, restavracija, ki napoveduje ponovno odprtje decembra) v obdobjih izven turistične sezone, 2023 - Quentin Drouet

Prekomerna odvisnost od sezonskega turizma je tako oslabila lokalno ekonomijo skozi celotno leto in zmanjšala privlačnost kraja za stalno bivanje.

Prepoznani so bili naslednji ključni trendi.

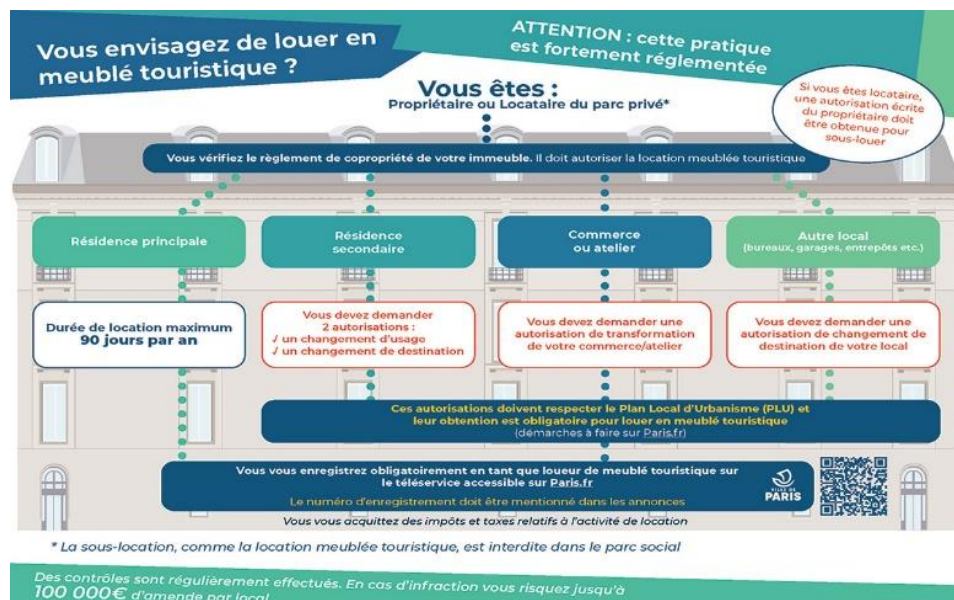
- Zapiranje trgovin izven glavne turistične sezone, kar zmanjšuje dostopnost osnovnih storitev in krepi sezonsko odvisnost gospodarstva.
- Težave pri zaposlovanju lokalne delovne sile zaradi pomanjkanja dostopnih stanovanj.
- Dolgoročen upad števila stalnih prebivalcev od konca prejšnjega stoletja.
- Odsotnost omejevanja števila dni oddajanja in upravljanja s turističnim povečujeta pritisk na stanovanjski trg.
- Močan vpliv organiziranega združenja lastnikov sekundarnih bivališč v lokalnih političnih in prostorskih odločitvah.

Viri

- Drouet, Q. (2025) « Year-round Living in Alpine Arc Resorts Facing High Tourism Intensity and Seasonality », Via. <https://doi.org/10.4000/14gbs>

2.3 PRIMERI REGULACIJ ZA RAVNOTEŽJE MED TURIZMOM IN CELOLETNIM BIVANJEM

2.3.1 PARIZ (FRANCIJA)



Slika 7: Pojasnjevalna shema o regulaciji glede na vrsto stanovanj

Kontekst

Zelo napet nepremičninski trg in močna rast kratkoročnih turističnih najemov.

Uvedeni ukrepi

Glavno prebivališče

- Omejitev oddajanja na 90 dni letno
- Obvezna spletna prijava
- Obvezna registrska številka v oglasih
- Zasebna stanovanja, oddana v dolgoročni najem (brez obratovalnih stroškov in brez dodatka k najemnini), ne smejo presegati najvišjega dovoljenega zneska najemnine na kvadratni meter. Ta najvišja najemnina oziroma »povišana referenčna najemnina« se razlikuje glede na mestno četrt, vrsto najema (neopremljeno ali opremljeno stanovanje), število sob in obdobje izgradnje stanovanja.

Kratkoročno oddajanje

Obvezni sta dve dovoljenji:

1. Sprememba namembnosti stanovanja
2. Nadomestitev z ustvaritvijo drugega stanovanja enake površine

Sankcije

- Do 100.000 € kazni na stanovanje za nedovoljeno kratkoročno oddajanje

Rezultati

Regulacija kratkoročnega oddajanja je prispevala k umiritvi rasti najemnin. Študije med letoma 2019 in 2024 ocenjujejo učinek znižanja oziroma omejitve rasti za približno 5 % do 5,2 %.

Uravnavanje dolgoročnih najemnin v Parizu se je izkazalo kot učinkovito pri omejevanju cen ob ponovni oddaji stanovanj, saj je najemnikom prineslo povprečni prihranek skoraj 1.000 evrov na leto. Največja znižanja najemnin so bila zabeležena pri manjših stanovanjih, po katerih je povpraševanje zelo veliko.

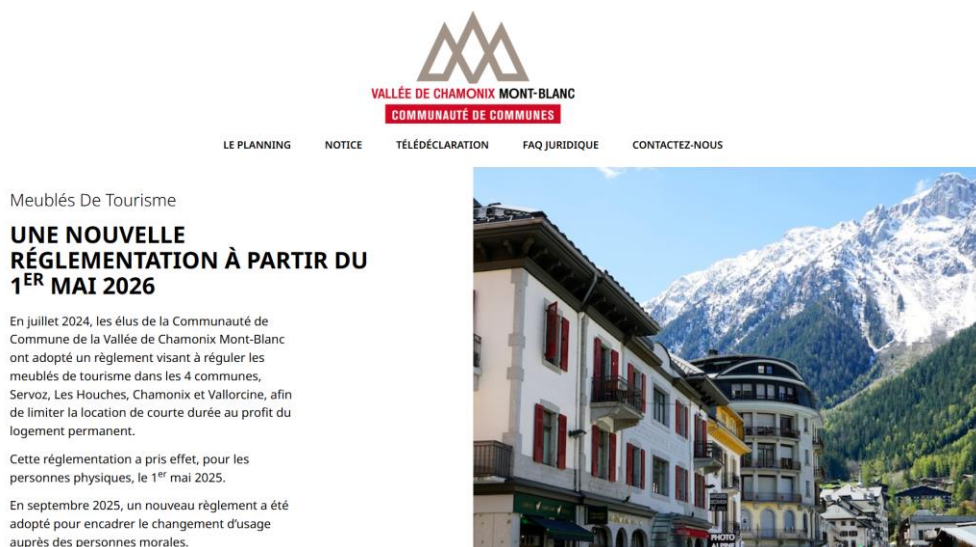
Omejitve in tveganja

- Kompleksen nadzor spletnih oglasov, z rednimi pravnimi postopki, ki ne privedejo vedno do rezultatov zaradi pomanjkanja zanesljive povezave med oglasi in dejanskim fizičnim naslovom.
- Težavno dokazovanje dejanske rabe.
- Potrebna je močna upravna zmogljivost.

Viri

- Ville de Paris (20. april 2026). *Turistično oddajanje opremljenih nastanitev: pravila, ki jih je treba upoštevati*. <https://www.paris.fr/pages/meubles-touristiques-3637>
- Breuillé, M., Grivault, C., Morin, Y., Regnaud, M. (junij 2025). *Vpliv omejevanja najemnin v Parizu: posodobitev ocene in razširitev na 5 drugih reguliranih mest*. APUR (Pariška urbanistična agencija – Atelier parisien d'urbanisme). <https://www.apur.org/sites/default/files/2025-06/rapport-impact-encadrement-loyers-paris.pdf>

2.3.2 DOLINA CHAMONIX (FRANCIJA)



Slika 8: Izvleček iz platforme za spletno prijavo turističnih nastanitev

Kontekst

V letu 2022 je imelo mesto 13.759 prebivalcev (2022), v letu 2024 pa je bilo zabeleženih približno med 8 do 8,5 milijona nočitev. V višku sezone kraj doseže tudi do 100.000 obiskovalcev na dan. Pritisk na stanovanjski trg v alpski turistični dolini je posledično izjemen.

Uvedeni ukrepi

- Omejitev na 1 turistično nepremičnino na fizično osebo (od 1. maja 2025).
- Omejitve za pravne osebe od 1. maja 2026.
- V nekaterih območjih sta dovoljeni 2 nepremičnini, drugje nobena.
- Obvezna nova prijava tudi za že obstoječe nastanitve.
- Obvezna registrska številka.

Urbanistični ukrepi

- Identifikacija in ohranjanje območij, rezerviranih za stalno bivanje.
- V določenih delih oz. sektorjih je cilj doseči 40 % deleža socialnih stanovanj.

Pričakovani rezultati

Omejitev koncentracije turističnih nastanitev in zaščita stanovanj, namenjenih prebivalcem.

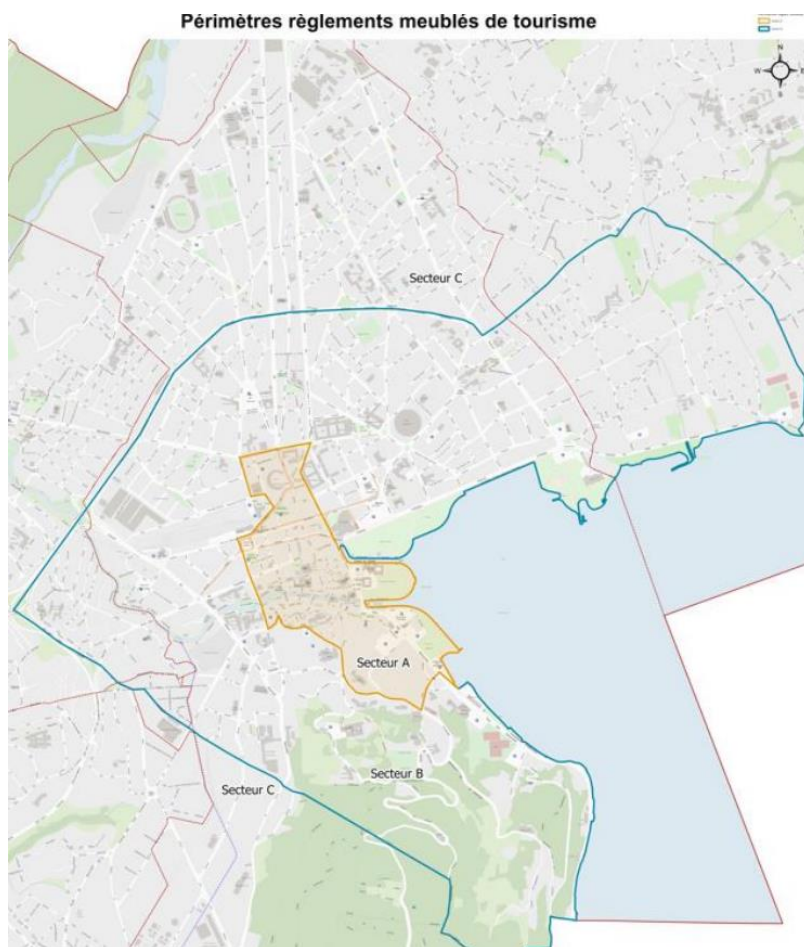
Tveganja

- Preusmeritev pritiska v sosednje občine
- Obstajajo načini za obhod zakonodaje - predvsem prek deljenega lastništva in razdelitve lastninskih pravic znotraj družinskega kroga.

Viri

- Vallée de Chamonix Mont Blanc (2025.). Uradna platforma za spletno prijavo turističnih nastanitev (Declaloc). <https://valleedechamonix.declaloc.fr/>

2.3.3 ANNECY (FRANCIJA)



Slika 9: Območje (conacija) za regulacijo kratkoročnih najemov z bolj strogimi pravili v mestnem središču.

Kontekst

Velik pritisk na nepremičninski trg okoli jezera in v privlačnih občinah. 135.000 prebivalcev (2025) in približno 5 milijona nočitev na leto (2024).

Uvedeni ukrepi (od 1. junija 2025)

Sistem kvot za kratkoročno oddajanje po območjih (skupno največ okoli 2.600 stanovanj).

1. Cona A: 460 dovoljenj
2. Cona B: 1.000 dovoljenj
3. Cona C: 1.200 dovoljenj

Dovoljenja, ki se dodeljujejo po vrstnem reku popolno in pravilno izpolnjenih oddanih vlog veljajo 4 leta. Možno je zgolj eno dovoljenje na lastnika nepremičnine.

Pričakovani rezultati

Stabilizacija števila turističnih nastanitev in boljši javni nadzor.

Tveganja

- Špekulacija z dovoljenji.
- Pritisk na sosednje občine, ki podobnih ukrepov niso sprejele.

Viri:

- Skupnost občin Grand Annecy (5. junij 2025). *Turistične opremljene nastanitve – opomnik o predpisih, ki veljajo od 1. junija*.
https://www.grandannecy.fr/fileadmin/mediatheque/kiosque/Espace_presse/CP_meubles_de_tourisme.pdf
- Platforma Declaloc za prijavo sezonskih najemov (2025). <https://grandannecy.declaloc.fr/>

2.3.4 AMSTERDAM (NIZOZEMSKA)

Kontekst

Eksplozivna rast kratkoročnih najemov v turistično že zelo obremenjenem mestu.

Uvedeni ukrepi

- Omejitev najprej na 60 dni, nato 30 dni letno.
- Dovoljeno predvsem v okviru stalnega bivališča najemodajalca.
- Na določenih območjih veljajo strožja pravila.
- Do leta 2017 je bilo v Amsterdamu približno 6.000 Airbnb oglasov nezakonitih (neregistriranih), kar je privedlo do strožjih nadzornih ukrepov.
- Uvedena so bila nova orodja za blokiranje nezakonitih ponudnikov, skupaj s 24-urno telefonsko linijo za pomoč in prijavo.
- Obvezno dovoljenje za kratkoročno oddajanje, lastniki B&B morajo pridobiti tako registracijsko številko kot tudi dovoljenje.

Rezultati

Raziskave kažejo, da je omejitev na 30 dni močno zmanjšala ponudbo turističnih najemov.

Tveganja

- Preusmerjanje nočitev v hotele in hostele ter v bližnje kraje ali obrobne občine.
- Nelegalno oddajanje.

Viri:

- Politecnico di Torino, Department of Management Engineering (2024). *The impact of short-term rental regulations: An analysis of Airbnb performance in Amsterdam following the introduction of the 30-day policy*. A.Y. 2023/2024, Graduation Session December 2024. <https://webthesis.biblio.polito.it/34170/1/tesi.pdf>
- Van Haaren, J., Vermeulen, S., Klijs, J., Koens, K., Bijl, J. (2024). *Short-term accommodation rental in Amsterdam: An empirical investigation of statistical correlations between short-term rental, housing prices and quality of life index*. European Commission / CELTH. https://www.celth.nl/uploads/2024/6/in-hoeverre-heeft_43487.pdf
- Colomb, C. (s. d.). *The regulatory aspects of short-term rentals in the EU*. In-depth analysis for the HOUS Committee – Special Committee on the Housing Crisis in the European Union. European Parliament, Directorate-General for Internal Policies.

2.3.5 CHÂTEAU-D'ŒX (ŠVICA)



Vir: <https://chnc.ch/home/>

Slika 10: Stanovanjska zadruga

Kontekst

Pomanjkanje stanovanj za dolgoročni najem v turističnem kraju s 3.487 prebivalci (2025).

Uvedeni ukrep

Ustanovitev lokalne stanovanjske zadruge s podporo občine. Zemljišče s stavbno pravico je zagotovila občina, v gradnjo zadruge, ki skupno zajema 12 stanovanj, pa so bili vključeni lokalni obrtniki.

Rezultati

Dober primer aktivnega povečanja ponudbe stanovanj za stalno bivanje, ki se je dejansko obnesel.

Tveganja

- Zahtevno financiranje in potreba po dolgoročni javni podpori.

Viri

- Zvezni urad za stanovanjsko politiko (OFL) (september 2022). *Privlačna stanovanja v gorskih regijah: priročnik za občine*. Bern: Zvezni urad za stanovanjsko politiko (OFL).

2.3.6 LES DEUX ALPES (FRANCIJA) – MOBILIZACIJA ZASEBNEGA STANOVANJSKEGA FONDA ZA SEZONSKO DELAVCE



Slika 11: Oglaševalska kampanja Les Deux Alpes za iskanje stanovanj za sezonske delavce (2026)

Kontekst

Les Deux Alpes je turistično smučarsko središče v masivu Écrins, ki se razprostira med 1.650 in 3.520 metri nadmorske višine in vključuje tudi del osrednjega območja Nacionalnega parka Écrins. Kraj ima približno 1.920 prebivalcev in beleži okoli 1,8 milijona prenočitev letno. V tem kontekstu je zelo izrazita težava pomanjkanje dostopnih stanovanj za sezonske delavce. Občina je zato razvila sistem za mobilizacijo praznih zasebnih stanovanj, ki se v času turistične sezone začasno oddajajo delavcem.

Ukrepi

Agencija za posredovanje dolgoročnega najema stanovanj

- Od leta 2002 je bila za upravljanje s stanovanji in pomoč pri iskanju bivanja zadolžena občinska stanovanjska služba.
- Od leta 2011 naprej je bilo upravljanje preneseno na medobčinsko raven (Communauté de communes de l'Oisans).

Mobilizacija stanovanj

- Z namenom oddaje praznih stanovanj sezonskim delavcem, lastniki takšnih nepremičnin vsako leto prejmejo pismo z vabilom k oddaji (približno 3.500 pisem letno).

Upravljanje in posredovanje

Upravljanje preko socialne nepremičninske agencije (Solhia). Pogodbe se običajno sklenejo za obdobje 5 mesecev, pogosto pa jo podpiše delodajalec, ki zagotavlja plačilno sposobnost. Storitve vključuje naslednje.

- Ogled in tehnično preveritev stanovanja.
- Administrativno in pogodbeno upravljanje (najemne pogodbe, inventar, ključi, zavarovanja, itd.).
- Spremljanje plačil najemnine.
- Obnovo stanovanja po koncu sezone.

Finančna spodbuda lastnikom

- Občina ponuja 100 € subvencije na m², do največ 4.000 € na stanovanje.
- Pomoč se izplačuje postopno v obdobju 5 let.
- Namen je predvsem zagotoviti dolgoročno oddajanje stanovanj in stabilno vključitev lastnikov v sistem

Rezultati

- V obdobju 2016–2017 je bilo mobiliziranih več kot 205 stanovanj v zimski sezoni in 24 v poletni sezoni.
- V tem času je bilo nastanjenih približno 450 sezonskih delavcev.
- Ocenjeno približno 30 % izboljšanje stabilnosti zaposlitve.
- Kljub dolgoročnemu demografskemu upadu v preteklem desetletju je bilo med letoma 2016 in 2022 zaznati delno stabilizacijo oziroma ponovno rast prebivalstva.

Omejitve in tveganja

- Odvisnost od zasebnih lastnikov, saj sistem temelji na prostovoljni vključitvi.
- Upad ponudbe – v letu 2022 sta bili na voljo le 102 stanovanji, 151 povpraševanjem ni bilo zadovoljeno.
- Del stanovanj ni več ustrezal pogojem za oddajo, saj so bili predpisani strožji energetski standardi (minimalni razred D)

Viri

- Skupnost občin Oisans (2017). Predstavitev sezonskega prostora Les Deux Alpes – stanovanjska služba Les Deux Alpes, 29 str., <https://www.adgcf.fr/upload/billet/0007/170313-050319-3.-logement-saisonnier-2-alpes-cco-adgcf-chamb.pdf>
- Občinski sklep št. 2019.117 z dne 29. avgusta 2019. ORIL Les Deux Alpes.
- Služba za nastanitev v Les Deux Alpes. Spletna stran. <https://www.mairie2alpes.fr/mon-quotidien/politique-de-logement/>
- Anketa o stanovanjskih potrebah sezonskih delavcev.
<https://www.mairie2alpes.fr/actualites/sondage-sur-les-besoins-en-logement-pour-les-travailleurs-saisonniers/>

3 KLJUČNA SPOROČILA ZA BOHINJ

Enotna omejitev na celotnem območju občine lahko povzroči nasprotne oziroma neželene učinke.

- Omejuje ali onemogoči oddajanje lokalnemu prebivalstvu, ki občasno del svoje nepremičnine.
- Zmanjša dodatne prihodke lokalnih gospodinjstev.
- Ovira cilj razvoja celoletnega turizma.
- Enotna omejitev morda ni dovolj učinkovita za omejevanje špekulativnih investicij na s turizmom najbolj obremenjenih območjih.

Zato predlagamo, da je regulacija prostorsko prilagojena, razčlenjena in prilagojena lokalnim razmeram in razvojnim izzivom. Posamezen ukrep sam po sebi ni dovolj, uspešni primeri regulacije običajno združujejo:

- Kvote ali omejitve,
- obvezno registracijo,
- nadzor oglasov,
- ustrezno obdavčitev,
- neločljivo povezavo s prostorskim načrtovanjem in
- gradnjo stanovanj za bivanje.

Predvsem je pomembna postopnost, saj uvajanje ukrepov preprečuje nenaden (gospodarski) šok in omogoča prilagajanje trga. Potrebna je prostorsko ločevanje, saj središča krajev, jezersko območje, podeželje in naselja za stalno bivanje terjajo različne pristope. Tudi po implementaciji je ključno zbiranje in spremljanje podatkov (predvsem glede števila razpoložljivih stanovanj, sprememb o višinah najemnin, gibanja prebivalstva in števila turističnih nočitev), saj je brez sistema lokalnega upravljanja učinkovita regulacija lahko težavna in neuspešna.

4 ZAKLJUČEK

Evropske izkušnje kažejo, da lahko nenadzorovano kratkoročno oddajanje v turistične namene znatno prispeva k pomanjkanju stanovanj, rasti cen nepremičnin in slabljenju lokalnega življenja. Kraji, ki ukrepajo pravočasno, lahko z omejevanjem in upravljanjem, opredelitvijo dovoljenih kvot, urbanističnimi ukrepi in podporo lokalni skupnosti in stalnemu bivanju, dosežejo bolj uravnotežen razvoj.

Za Bohinj izziv ni omejevanje turizma, temveč vzpostavitev trajnega ravnotežja med razvojem turistične panoge, kakovostjo življenja prebivalcev in dostopnostjo stanovanj za ljudi, ki tam živijo vse leto.