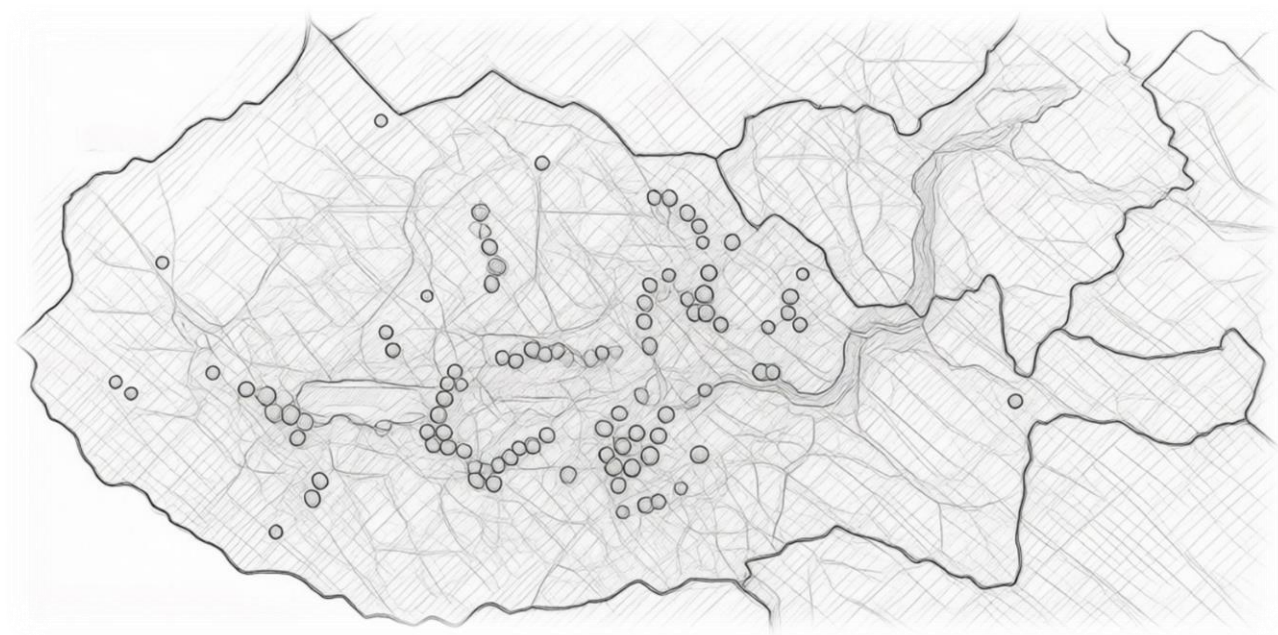


STROKOVNE PODLAGE ZA DOLOČITEV ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI BOHINJ



LJUBLJANA, SEPTEMBER 2026

Naročnik: **Občina Bohinj**
Triglavska cesta 35
42645 Bohinjska Bistrica



Predstavnici naročnika:
Nataša Fujs, univ. dipl. geog.
Tanja Mencinger,

Avtor: **ZaVita, svetovanje, d.o.o.**
Tominškova 40
1000 Ljubljana



Odgovorni nosilec naloge:
Matjaž Harmel, univ. dipl. inž. gozd.

Vodja projekta:
Matevž Premelč, univ. dipl. geog.

Ključni strokovnjaki :
Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog.
Peter Kastelic, mag. geog.
Aleksandra Krajnc, univ. dipl. geog.
Sabina Cepuš, univ. dipl. ekol.
Ana Vojnović, M.Sc. Molecular and Functional Biology
Pija Edlund, mag. geog.
Klemen Banovec, mag. inž. arh. urb.
Katarina Mulec, B.A. International Relations

dr. Quentin Drouet, geog. in mag. prost. načrt.

Projekt: Strokovne podlage za določitev časovnega obsega oddajanja stanovanj v
kratkotrajni najem v občini Bohinj

Ključne besede: kratkotrajni najem | stanovanja | turizem | prostorsko načrtovanje |
Občina Bohinj

Datum: 11. September 2026

KAZALO VSEBINE

1	Uvod	1
2	Metodologija	3
2.1	Podatkovne in analitične podlage	3
2.2	Vključevanje deležnikov	4
3	Analiza stanja	6
3.1	Stanje na stanovanjskem oz. najemniškem trgu	6
3.1.1	Demografska gibanja	6
3.1.2	Stanovanjski fond	10
3.1.3	Gradbena aktivnost	13
3.1.4	Javni najemni stanovanjski fond in povpraševanje	14
3.1.5	Ocena stanja	14
3.2	Analiza prostora	15
3.2.1	Namenska raba prostora	16
3.2.2	Ocena stanja	20
3.3	Ocena učinkov sprememb v številu turističnih obiskovalcev v občini	20
3.3.1	Gospodarstvo in zaposlitve	20
3.3.2	Gibanje turističnega obiska	24
3.3.3	Turistična taksa	27
3.3.4	Ocena stanja	27
3.4	Oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem	28
3.4.1	Obseg dejavnosti kratkotrajnega najema	28
3.4.2	Vloga kratkotrajnega oddajanja	32
3.4.3	Ocena stanja	33
3.5	Zmožnosti javne komunalne in druge infrastrukture	33
3.5.1	Odvajanje in čiščenje odpadnih voda	33
3.5.2	Oskrba s pitno vodo	35
3.5.3	Promet in parkiranje	35
3.5.4	Ocena stanja	36
4	Posvetovanja z lokalnimi deležniki	37
4.1	Sestanek s predsedniki krajevnih skupnosti	37
4.2	Posvet s ponudniki	37
4.3	Spletna anketa	38
5	Usmeritve zakonodaje in obstoječih strokovnih podlag	47
5.1	Zakonodajni okvir	47
5.2	Turistične in razvojne usmeritve	47
5.3	Stanovanjska politika	49
5.4	Splošne razvojne usmeritve	50

6	Ugotovitve in usmeritve	52
6.1	Stanje na stanovanjskem in najemniškem trgu	52
6.2	Analiza prostora	52
6.3	Turistični tokovi	52
6.4	Oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem	53
6.5	Komunalna, prometna in druga javna infrastruktura	53
7	Predlog časovnega obsega opravljanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem	54
7.1	Spremljanje in ponovna presoja	60
8	Zaključek	62
9	Viri	64

Priloga 1: Izkušnje pri urejanju kratkoročnega oddajanja stanovanj v turistične namene v tujini

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Povprečne vrednosti stanovanjskih nepremičnin na kvadratni meter v Občini Bohinj	12
Preglednica 2: Dopustni objekti in dejavnosti glede na izbrane namenske rabe prostora v povezavi z oddajanjem stanovanj v kratkotrajni najem.	18
Preglednica 3: Število stanovanj za kratkotrajni najem glede na namensko rabo.....	19
Preglednica 4: Število stanovanj za kratkotrajni najem po naseljih	28
Preglednica 5: Število enot in stalnih ležišč glede na vrsto namestitvenega obrata.....	30
Preglednica 6: Kapaciteta in delež obravnavanih vrst nastanitvenih obratov po mesecih v letu 2025	30
Preglednica 7: Prihodki in delež turistične takse z naslova prenočitev v sobah, apartmajih in počitniških hišah.....	32
Preglednica 8: Nazivna zmogljivost in evidentirana obremenitev čistilnih naprav	33

KAZALO SLIK

Slika 1: Gibanje števila prebivalcev v občini Bohinj v obdobju 2008-2026	7
Slika 2: Naravni in selitveni prirast v občini Bohinj	7
Slika 3: Število in razlika v številu prebivalcev po naseljih v občini Bohinj.....	8
Slika 4: Starostna struktura prebivalstva občine Bohinj	9
Slika 5: Gospodinjstva po številu članov v občini Bohinj	10
Slika 6: Gibanje stanovanjskega fonda v občini Bohinj	11
Slika 7: Stanovanja glede na naseljenost po naseljih v letu 2021.....	11
Slika 8: Lokacije stavb in njihovih delov, ki so v dolgotrajnem oddajanju	13
Slika 9: Izdana gradbena dovoljenja na 1.000 prebivalcev v občini Bohinj in Gorenjski statistični regiji	14
Slika 10: Grafični sloj namenske rabe prostora.....	17
Slika 11: Namenska raba prostora z lokacijami oddajanja v kratkotrajni najem	17

Slika 12: Delež delovno aktivnih prebivalcev, katerih delovno mesto je v občini prebivališča	21
Slika 13: Delež delovnih mest v občini Bohinj, ki jih zasedajo prebivalci drugih občin	21
Slika 14: Delovne migracije v občino Bohinj v letih 2015 in 2025	22
Slika 15: Delovne migracije iz občine Bohinj v letih 2014 in 2024.....	22
Slika 16: Delež delovno aktivnega prebivalstva po dejavnostih SKD v občini Bohinj.....	23
Slika 17: Povprečna mesečna neto plača v občini Bohinj, na Gorenjskem in v Sloveniji	24
Slika 18: Prihodi in prenočitve turistov v občini Bohinj.....	25
Slika 19: Mesečna razporeditev prihodov in prenočitev v občini Bohinj	26
Slika 20: Prihodi in prenočitve turistov v občini Bohinj po dnevih v letu 2025	26
Slika 21: Prihodek turistične in promocijske takse v občini Bohinj.....	27
Slika 22: Prostorska razporeditev nastanitvenih objektov, relevantnih za obravnavo kratkotrajnega najema, v Občini Bohinj, 2025.....	29
Slika 23: Prihodi in prenočitve turistov v Bohinju v letu 2025 ter število stalnih ležišč glede na vrsto obrata	31
Slika 24: Delež prenočitev v obravnavanih vrstah nastanitve po mesecih v letu 2025	32
Slika 25: Prostorska razporeditev obravnavanih objektov glede na kanalizacijsko in vodovodno omrežje ter čistilne naprave v Občini Bohinj.....	34
Slika 26: Delež respondentov, ki se ukvarja z oddajanjem turističnih namestitev	38
Slika 27: Delež respondentov, ki se ukvarja s turizmom.....	39
Slika 28: Delež respondentov, ki biva v objektu v katerem se izvaja oddajanje nastanitve turistom	40
Slika 29: Respondenti po lastništvu	41
Slika 30: Vpliv dejavnosti kratkotrajnega najema na kakovost bivanja lokalnega prebivalstva	43
Slika 31: Predlagano območje manjšega časovnega obsega - Bohinjska Bistrica.....	54
Slika 32: Predlagano območje manjšega časovnega obsega – Stara Fužina	55
Slika 33: Predlagano območje srednjega časovnega obsega - Bohinjska Bistrica.....	56
Slika 34: Predlagano območje srednjega časovnega obsega - Stara Fužina	57
Slika 35: Predlagano območje srednjega časovnega obsega – Bohinjska Češnjica	57
Slika 36: Predlagano območje srednjega časovnega obsega – Srednja vas.....	58
Slika 37: Skupen prikaz območij predlaganega časovnega obsega	60

1 UVOD

Kratkotrajno oddajanje stanovanj je del turistične nastanitvene ponudbe, hkrati pa pomeni uporabo stanovanjskega fonda za namen, ki ni trajno bivanje. Zakon o gostinstvu (ZGos-1)¹ oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem opredeljuje kot opravljanje nastanitvene dejavnosti v stanovanju ali delu stanovanja, razen kadar se v njem opravlja turizem na kmetiji (2. člen ZGos-1).

ZGos-1 je zaradi možnih vplivov dejavnosti kratkotrajnega najema na dostopnost stanovanj, bivalno okolje in razvoj lokalnih skupnosti uvedel poseben sistem časovnega omejevanja kratkotrajnega oddajanja. Za občine, ki se v skladu z Uredbo o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028² s Sklepom o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 opredeljene kot občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema³, je za leti 2027 in 2028 določen izhodiščni časovni obseg največ 60 dni oddajanja posameznega stanovanja v koledarskem letu. Občina lahko na podlagi analize lokalnih razmer za celotno občino ali določeno območje določi drugačen časovni obseg med 30 in 270 dnevi (22. člen ZGos1).

Občina Bohinj je bila s Sklepom o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 uvrščena med 14 občin z visokim tveganjem. Uvrstitev temelji na metodologiji, ki hkrati upošteva nedostopnost stanovanj in obseg turistične aktivnosti v relevantnih nastanitvenih enotah. Uvrstitev na seznam predstavlja izhodišče za ureditev, ne določa pa sama po sebi, kakšen časovni obseg znotraj zakonsko dovoljenega razpona je glede na lokalne razmere primeren.

ZGos-1 v 22. členu omogoča, da občina s sprejetjem splošnega akta do 31. oktobra določi časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem med 30 in 270 dni v koledarskem letu. Določitve akta so v veljavi od začetka naslednjega koledarskega leta. Časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem, določen v splošnem aktu mora temeljiti na analizi (strokovni podlagi), 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

¹ Uradni list RS, št. 77/25

² Uradni list RS, št. 321/26

³ Uradni list RS, št. 546/26

stanovanj za prebivanje v občini, na zmožnosti komunalne infrastrukture za oskrbo prebivalcev, gostov in drugih obiskovalcev ter zmožnosti zagotovitve javne infrastrukture (ceste, parkirišča).

Namen predmetnih strokovnih podlag je na tej osnovi preveriti dejanske razmere na območju občine Bohinj in zagotoviti podatkovno ter strokovno utemeljeno podlago za določitev dovoljenega časovnega obsega kratkotrajnega oddajanja za leti 2027 in 2028. Obravnavani so zlasti:

- stanje in razvoj stanovanjskega fonda ter javnega najemnega sektorja;
- obseg, dinamika, sezonskost in prostorska razporeditev kratkotrajnega oddajanja;
- analiza zaposlenih po dejavnostih in lokaciji bivanja ter zaposlitve;
- pomen tega segmenta v okviru turistične dejavnosti občine;
- namenska raba prostora in prostorske razlike znotraj občine;
- relevantne zmogljivosti komunalne, prometne in druge javne infrastrukture ter
- usmeritve občinskih razvojnih, turističnih in prostorskih dokumentov.

Pri presoji je pomembno razlikovati med turizmom kot celoto in oddajanjem stanovanj v kratkotrajni najem, saj k celotni nastanitveni zmogljivosti in ustvarjenemu turističnemu prometu na območju občine Bohinj prispevajo vse nastanitvene oblike, tudi tiste, ki niso predmet obravnavane časovne omejitve.

2 METODOLOGIJA

Metodologija izdelave strokovnih podlag izhaja iz določil 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-14), po katerem mora občina pri določitvi drugačnega dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem upoštevati zlasti stanje na stanovanjskem oziroma najemniškem trgu, namensko rabo prostora ter učinke turistične dejavnosti na stanovanjski trg, komunalno in drugo javno infrastrukturo ter splošni razvoj občine.

Analiza temelji na triangulaciji statistične, prostorske in vsebinske analize ter informacij pridobljenih s strani lokalnih deležnikov. Uporabljeni so predvsem uradni podatki Statističnega urada Republike Slovenije, Občine Bohinj, evidence turistične takse ter veljavni občinski prostorski, razvojni, turistični in prometni strateški dokumenti ter analize. Pri posameznih vsebinah so uporabljeni najnovejši razpoložljivi podatki, pri časovnih vrstah pa daljše obdobje, kadar to omogoča identifikacijo in presojo razvojnih trendov. Podatki za leto 2026 se, kjer so vključeni, obravnavajo kot podatki za del tekočega leta in se ne primerjajo neposredno s celotnimi predhodnimi koledarskimi leti.

2.1 PODATKOVNE IN ANALITIČNE PODLAGE

Stanovanjske in demografske razmere so analizirane na podlagi podatkov SURS o prebivalstvu, starostni strukturi, gospodinjstvih, stanovanjskem fondu, nenaseljenih stanovanjih, gradbeni aktivnosti, delovni aktivnosti, delovnih migracijah in plačah. Podatki so, kjer je smiselno, primerjani z Gorenjsko statistično regijo oziroma Slovenijo. Stanje javnega najemnega fonda in izraženo povpraševanje sta dodatno preverjena na podlagi podatkov Občine Bohinj, javnih razpisov za dodelitev stanovanj, prednostne liste in podatkov o dodelitvah stanovanj.

Turistični razvoj je analiziran na podlagi prihodov in prenočitev turistov, sezone razporeditve obiska, strukture nastanitvenih zmogljivosti, zaposlenosti v turizmu ter turistične takse.

Pri analizi kratkotrajnega oddajanja se celotni turistični promet ne enači s turistično rabo stanovanj. Ločeno se obravnavajo nastanitvene kategorije apartma, soba, počitniško stanovanje in počitniška hiša. Takšna razmejitev sledi zakonskemu oziroma izvedbenemu okviru, ki navedene kategorije uporablja pri določitvi občin z visokim tveganjem za leti 2027 in 2028.

Podrobnejši podatki evidence turistične takse omogočajo analizo po letih, mesecih, vrstah in kategorijah nastanitvenih objektov ter po krajih. Pri podatkih na ravni posameznih objektov se za potrebe poročila uporabljajo agregirane vrednosti; osebni oziroma drugi podatki, ki niso potrebni za strokovno presojo, se v poročilu ne prikazujejo.

Prostorska analiza temelji na GIS-povezovanju lokacij relevantnih nastanitvenih objektov z naselji, veljavno namensko rabo prostora ter, kjer so podatki na voljo, z javno komunalno infrastrukturo.

⁴ Uradni list RS, št. 77/25

Na tej podlagi se preverjajo prostorska razporeditev in koncentracija dejavnosti ter morebitne razlike med posameznimi območji občine.

2.2 VKLJUČEVANJE DELEŽNIKOV

Z namenom pridobitve informacij iz lokalnega okolja o konkretnih izkušnjah tako z opravljanjem dejavnosti izvajanja oddajanja stanovanj v najem, kot identifikacije morebitnih tveganj negativnih vplivov kratkotrajnega najema, so bili izvedeni naslednji dogodki oz. metode vključevanja deležnikov.

Sestanek s krajevnimi skupnostmi

Izvajalec strokovne podlage je dne 15. aprila 2026 v prostorih Občine Bohinj izvedel sestanek s predsedniki in člani krajevnih skupnosti občine Bohinj. Vabljeni so bili predstavniki vseh krajevnih skupnosti, udeležili so se predstavniki KS Bohinjska Bistrica, KS Koprivnik-Gorjuše in KS Srednja vas.

Na sestanku je bil predstavljen osnutek analize stanja s poudarkom na ključnih demografskih, ekonomskih in turističnih kazalnikih občine Bohinj, sledila je razprava o koristih, pritiskih in večplastnosti vidikov izvajanja kratkotrajnega oddajanja stanovanj v najem.

Sestanek z ključnimi deležniki na področju turizma

Dne 22. aprila 2026 je bil izveden sestanek s Turizmom Bohinj in Turističnim društvom Bohinj. Sestanek je bil namenjen poglobitvi razumevanja oz. poznavanja sprememb zakonodaje med sobodajalci in najemodajalci oz. upravljavcev nastanitvenih obratov ter praktičnih vidikov izvajanja te dejavnosti.

Posvet s ponudniki

7. maja 2026 je izvajalec ob tehnični podpori naročnika izvedel posvet s sobodajalci in ponudniki stanovanj za kratkotrajni najem. Namen posveta je bil predstaviti zakonodajna določila ZGos-1 in ključne poudarke analize stanja, primerljive prakse iz tujine in razpravljati o praktičnih vidikih, izkušnjah in izzivih, s katerimi se soočajo sobodajalci oz. ponudniki namestitev za kratkotrajni najem v občini Bohinj.

Posveta se je poleg predstavnikov občine Bohinj (župan, direktor občinske uprave ter strokovni sodelavki), Turizma Bohinj in izvajalca, udeležilo približno 100 ponudnikov kratkotrajnega najema v občini Bohinj.

Spletna anketa za lokalno prebivalstvo

Z namenom pridobitve vpogleda o izkušnjah, mnenju in vplivih kratkotrajnega oddajanja stanovanj na kakovost bivanja in splošni razvoj lokalne skupnosti, je bila izvedena spletna anketa za lokalno prebivalstvo.

Anketa je bila diseminirana preko spletne strani ter Facebook profila Občine Bohinj. V obdobju od 15. maja do 4. junija 2026 je na anketo kliknilo 1.043 respondentov, kar kaže na precejšen interes prebivalcev za temo, v bazi in analizo pa je vključenih 344 izpolnjenih anket, kar je dovolj velik obseg za smiselno analizo stališč sodelujočih.

Ob predvidevanju, da so vsi respondenti prebivalci občine Bohinj, je anketo izpolnilo 6,6 % prebivalstva občine Bohinj, kar kaže na velik obseg sodelovanja. Pri 95-% stopnji zaupanja to pomeni približno $\pm 5,0$ odstotne točke statistične meje napake, ob predpostavki največje variabilnosti odgovorov. Takšna velikost vzorca je praviloma ustrezna za statistično obravnavo rezultatov. Največ respondentov (61 %) je bilo starih od 25 do 49 let, sledi starostna skupina 50 do 65 let (28 %), nad 65 let (8 %) ter do 24 let (3 %).

Rezultati tako predstavljajo pomemben vpogled v stališča sodelujočih prebivalcev in so ob upoštevanju strukture respondentov ter morebitnih odstopanj od strukture prebivalstva pomemben vir informacij pri pripravi strokovnih podlag.

3 ANALIZA STANJA

3.1 STANJE NA STANOVANJSKEM OZ. NAJEMNIŠKEM TRGU

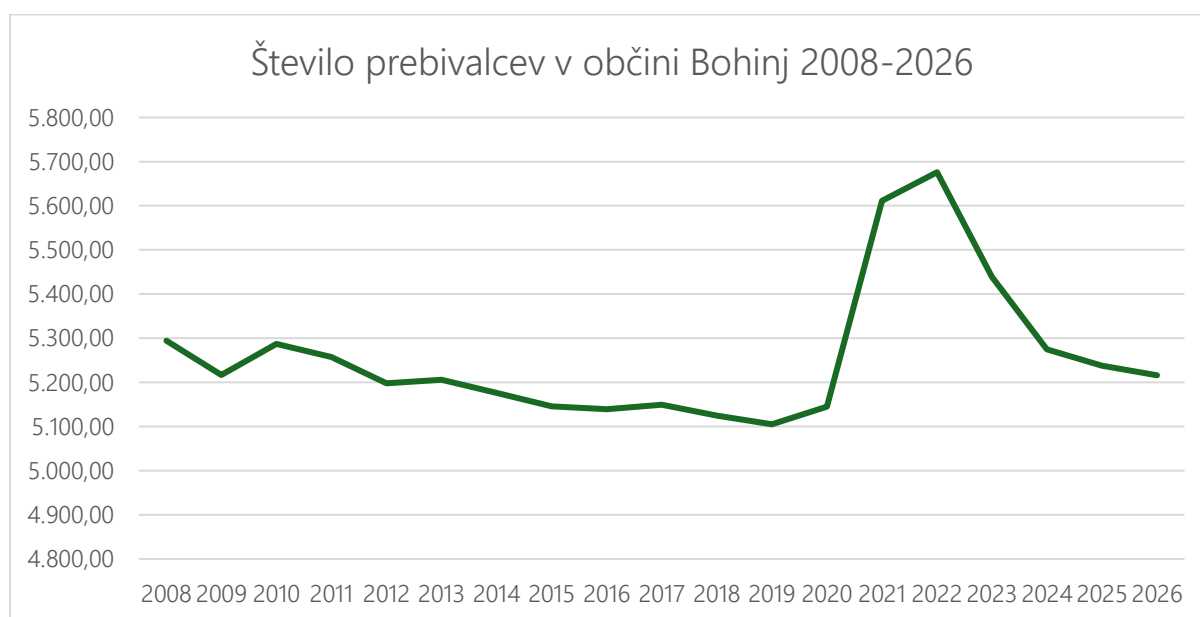
Stanovanjske razmere v Občini Bohinj so bile analizirane z vidika demografskih sprememb, strukture gospodinjstev, obsega in uporabe stanovanjskega fonda, gradbene aktivnosti ter ponudbe in povpraševanja po javnih najemnih stanovanjih. Razpoložljivi podatki omogočajo dobro presojo strukturnih značilnosti stanovanjskega trga.

3.1.1 DEMOGRAFSKA GIBANJA

Primerjava med številom prebivalcev v daljšem obdobju (2008-2026) pokaže, da se je število prebivalcev v Občini Bohinj zmanjšalo iz 5.294 v letu 2008 na 5.216 v letu 2026. To pomeni neto upad števila prebivalstva v 18-letnem obdobju za 78 prebivalcev, kar kaže na relativno stabilno demografijo skozi daljše časovno obdobje.

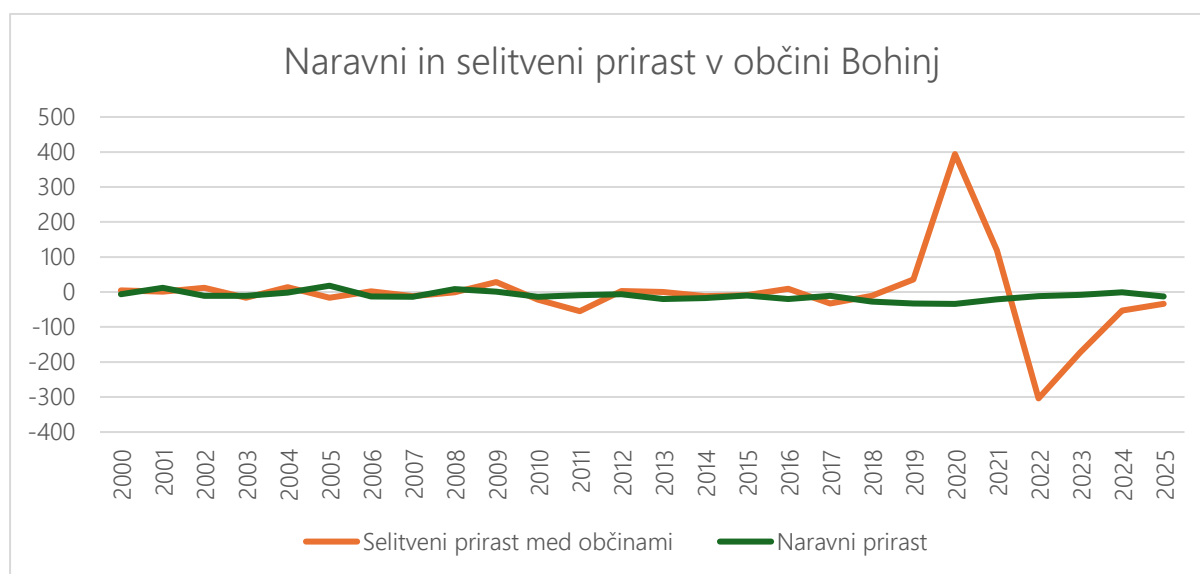
Graf lahko razdelimo v dve izrazito različni obdobji. V obdobju pred pandemijo (2008-2019) je v občini Bohinj opazen blag upad števila prebivalcev (iz 5.294 v letu 2008 na 5.105 v letu 2019) kar je lahko posledica staranja prebivalstva in odseljevanja mladih, omejenih zaposlitvenih priložnosti ter negativne bilance demografskih gibanj (več negativnega prirasta med občinami kot naravnega prirasta). V enakem opazovanem obdobju je značilen upad števila prebivalstva tudi za Gorenjsko regijo (-0,98 %), vendar je upad v Bohinju izrazitejši (1,88 %). Ob predvidevanju, da delež prebivalstva, ki je statistično obravnavan kot stalno prebivalstvo vendar gre za tiste, ki tu dejansko ne bivajo, je realna slika zmanjševanja prebivalstva še izrazitejša. (SURS, 2026a).

Drugi del grafa izkazuje izrazito kratkotrajno povišanje števila prebivalcev v času pandemije Covid-19 in prestavitvi stalnega prebivališča na sekundarnega prebivališča in posledično upad do leta 2024. (SURS, 2026a).



Vir: SURS, 2026a

Slika 1: Gibanje števila prebivalcev v občini Bohinj v obdobju 2008-2026

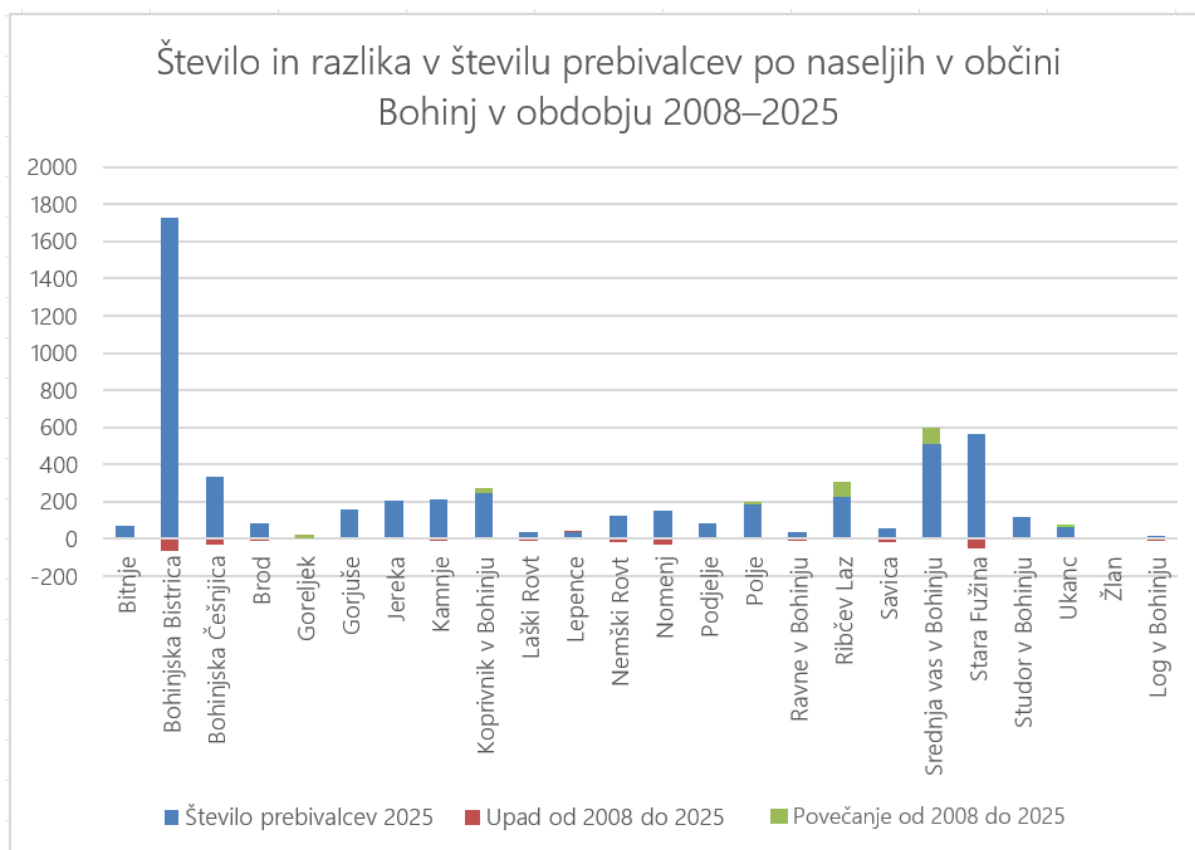


Vir: SURS, 2026a

Slika 2: Naravni in selitveni prirast v občini Bohinj

Gibanja naravnega in selitvenega prirasta (Slika 2) prikazuje demografska nihanja, ki so izrazito povezana z obdobjem trajanja pandemije Covid-19 (prijava stalnega prebivališča lastnikov sekundarnih prebivališč). Na negativno bilanco selitvenega prirasta med občinami v obdobju 2009-2011 vpliva tudi prenehanje poslovanja nekaterih večjih turističnih podjetij (zlasti hotelov) kot posledica gospodarske krize. Okrevanje po letu 2012 nakazuje vrnitev delovno aktivnega prebivalstva ali boljšo vključitev v trg dela (turizem, storitvene dejavnosti, ipd.).

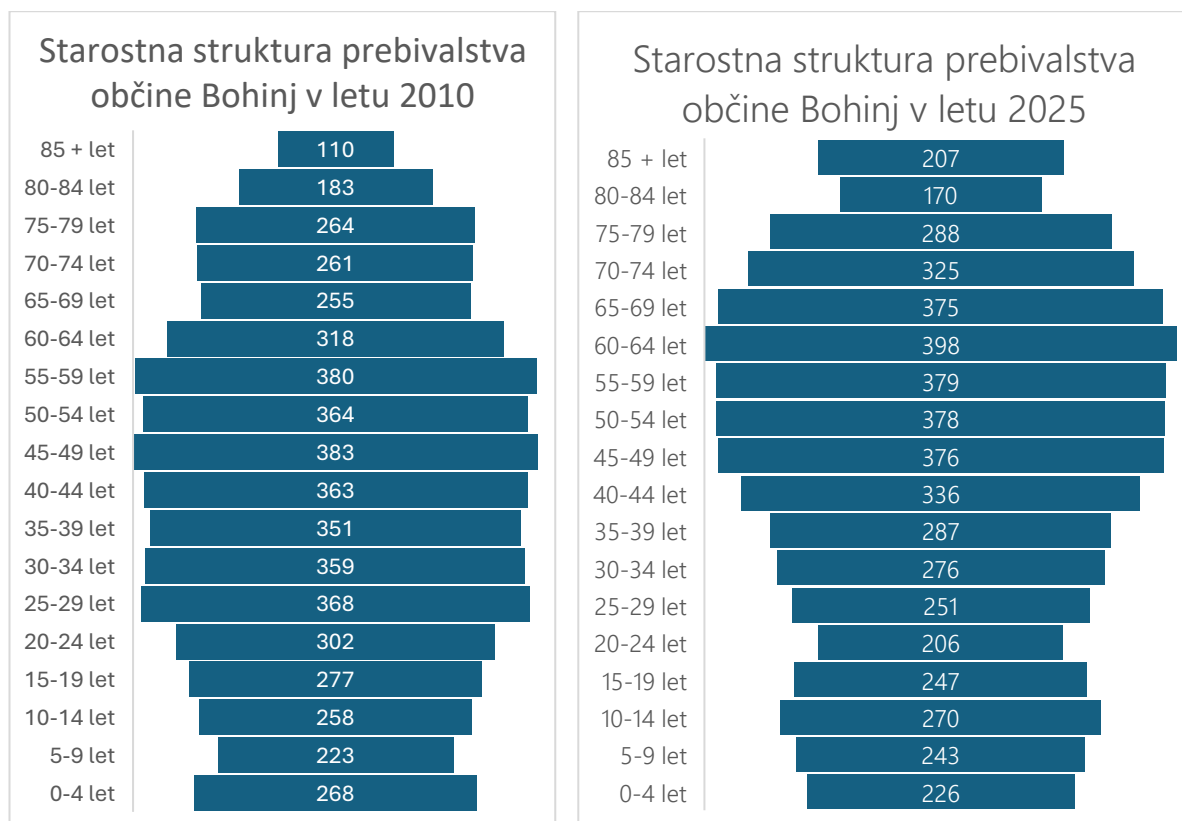
Dinamika prirasta se glede na posamezno naselje znotraj občine Bohinj razlikuje, kar prikazuje Slika 3. Primerjava med številom prebivalcev v naseljih med letoma 2008 in 2025 prikazuje največji upad v Bohinjski Bistrici (-64 oseb), Stari Fužini (-49 oseb) ter Nomenju (-33 oseb). Na drugi strani pa je največji prirast prebivalcev v Srednji vasi (+90 oseb), Ribčevem Lazu (+83 oseb) in na Koprivniku (+27 oseb).



Vir: SURS, 2026a

Slika 3: Število in razlika v številu prebivalcev po naseljih v občini Bohinj

Za stanovanjske potrebe je pomembnejša od samega števila prebivalcev sprememba njihove starostne (Slika 4) in gospodinske strukture (Slika 5). Delež prebivalcev, starih 65 let ali več, se je povečal z 20,3 % leta 2010 na 26,1 % leta 2025. Delež prebivalcev v starostni skupini 0-4 let se je zmanjšal za 15,6 %, v starostni skupini 15-49 let pa se je zmanjšal za 17,6 %. Vrednosti skozi posamezna leta v tej starostni skupni nihajo, vendar izkazujejo trend upadanja. Ta skupina je pomemben kazalnik zaposlitvenega potenciala in starostne vitalnosti občine, vendar je potrebno upoštevati, da vključuje tudi študente in mladostnike, ki (še) niso nujno vključeni na trg dela.



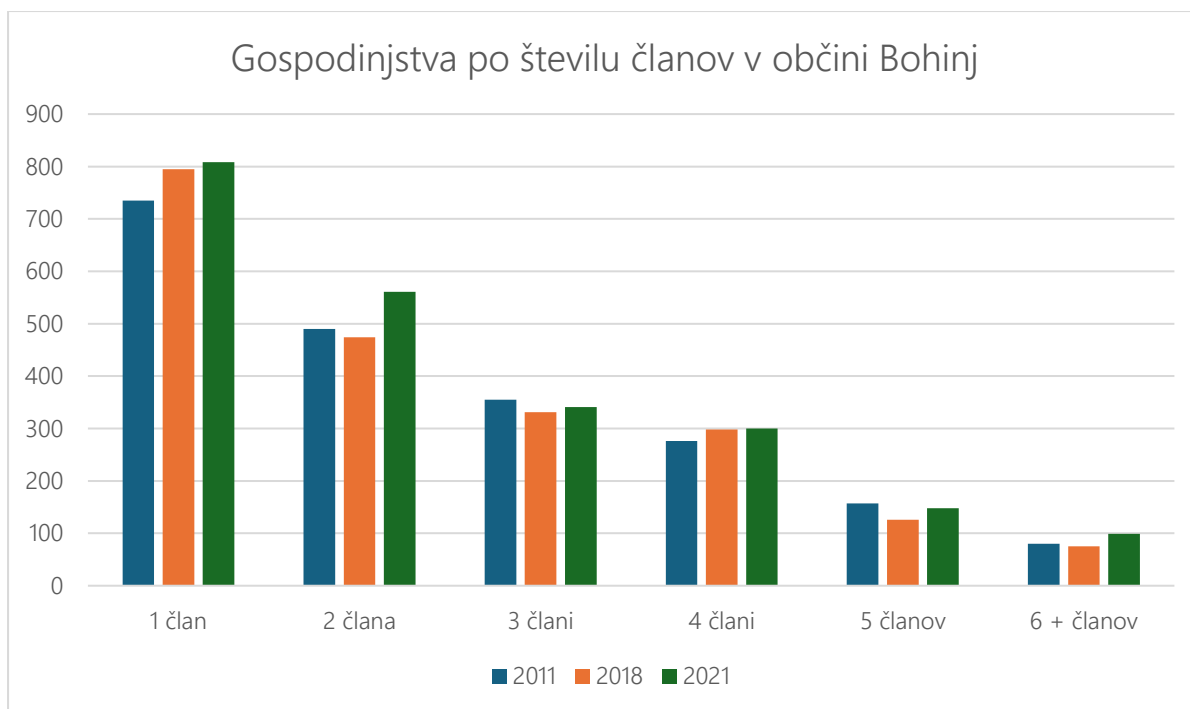
Vir: SURS, 2026a

Slika 4: Starostna struktura prebivalstva občine Bohinj

Obenem se povečuje število manjših gospodinjstev. Med letoma 2011 in 2021 se je skupno število gospodinjstev povečalo iz 2.093 na 2.257 oziroma za 7,8 %, število enočlanskih gospodinjstev pa z 735 na 808. Dvočlanska gospodinjstva so v letu 2021 predstavljala 26,8 %, tričlanska 15,1, štiričlanska pa 13 % vseh gospodinjstev, največ pa je enočlanskih gospodinjstev, v letu 2021 je bilo takšnih 35,7 %.

Navedeno kaže, da se lahko potrebe po stanovanjih lahko povečujejo tudi ob razmeroma stabilnem številu prebivalcev, saj na stanovanjsko povpraševanje vplivajo staranje prebivalstva, zmanjševanje povprečne velikosti gospodinjstev ter posledično potrebe po večjem številu samostojnih stanovanjskih enot.

V deležu gospodinjstev z enim članom se nahajajo tudi tisti, ki imajo svoje stalno prebivališče prijavljeno na sekundarnem prebivališču, tu pa aktivno ne bivajo tekom celega leta. So pa na tak način izvzeti iz obveznosti plačevanja turistične takse.

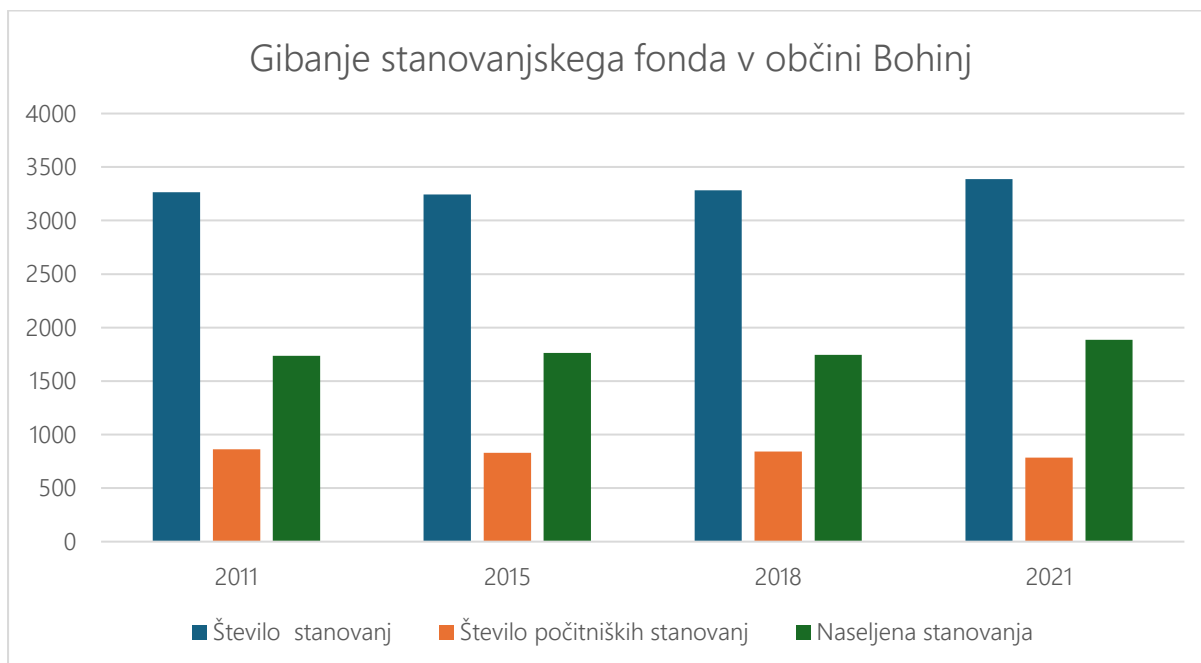


Vir: SURS, 2026a

Slika 5: Gospodinjstva po številu članov v občini Bohinj

3.1.2 STANOVANJSKI FOND

Stanovanjski fond se je v obdobju 2011–2021 počasneje kot število gospodinjstev. Leta 2011 je bilo evidentiranih 3.265 stanovanj, leta 2021 pa 3.387, kar pomeni povečanje za 122 stanovanj oziroma 3,7 %. V istem obdobju se je število naseljenih stanovanj povečalo s 1.735 na 1.886 oziroma za 8,7 % (SURS, 2026).



Vir: SURS, 2026a

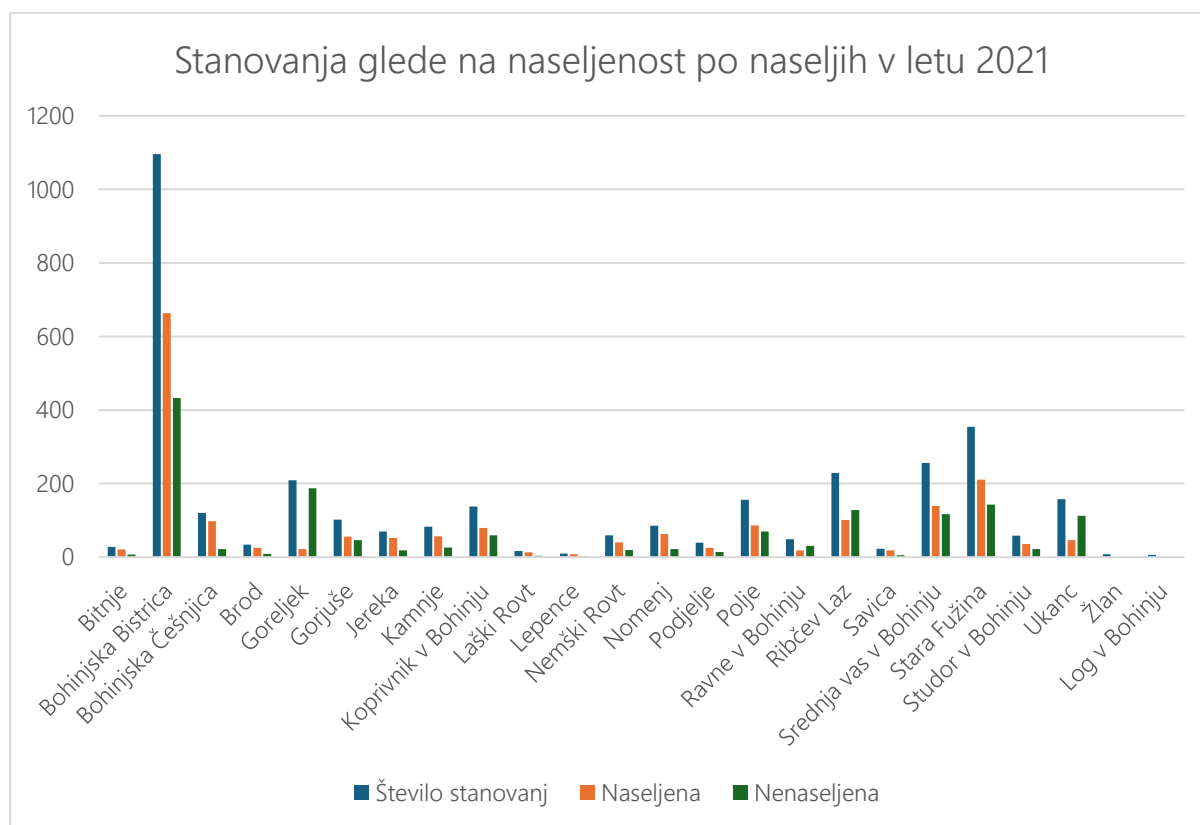
Slika 6: Gibanje stanovanjskega fonda v občini Bohinj

Slika 6 prikazuje, da je skoraj polovica (v letu 2011 44,3 %) vseh stanovanj v občini Bohinj nenaseljenih, kar pomeni da na tem naslovu nima nihče prijavljenega stalnega prebivališča. V tem fondu stanovanj za sezonsko ali sekundarno rabo, turistične namestitve ter dejansko prazna stanovanja (tj. stanovanja ki niso v aktivni rabi).

Število dejanskih praznih stanovanj je mogoče oceniti na podlagi podatkov o skupnem številu stanovanj, številu naseljenih stanovanj in oceni števila počitniških stanovanj. Ob tem opozarjamo, da podatek o številu počitniških stanovanj za leto 2021 ni več zanesljiv, saj Geodetska uprava RS (GURS) tega podatka ne vodi več, zaradi česar tudi Statistični urad RS (SURS) teh podatkov ne objavlja več.

Za občino Bohinj je za leto 2021 podatek, da je počitniških stanovanj 784 (SURS, 2026) in če to številko odštejemo od nenaseljenih stanovanj, to pomeni, da je praznih stanovanj 717.

Na splošno je delež nenaseljenih stanovanj največji v turistično najbolj priljubljenih naseljih kot so Goreljek (90 % vseh stanovanj) in Ukanc (70 % vseh stanovanj). Na drugi strani pa najmanjši delež nenaseljenih stanovanj izkazujejo naselja Bohinjska Češnjica (18,3 % vseh stanovanj), Lepence (20 % vseh stanovanj), Savica (21,7 % vseh stanovanj) in Laški Rovt (23,5 % vseh stanovanj). Ta koncentracija nakazuje, da je pojav praznih ali sekundarnih počitniških stanovanj močno povezan s turističnim zanimanjem in lahko vpliva na lokalno rezidenčno dinamiko.



Vir: SURS, 2026a.

Slika 7: Stanovanja glede na naseljenost po naseljih v letu 2021

Pokazatelj razmer na stanovanjskem trgu so tudi podatki množičnega vrednotenja nepremičnin o povprečni ceni stanovanjskih nepremičnin na kvadratni meter. Ti podatki omogočajo primerjavo ravni vrednosti stanovanjskega fonda med posameznimi območji ter predstavljajo dodaten kazalnik dostopnosti stanovanj in pritiskov na stanovanjski trg. Pri interpretaciji je treba upoštevati, da gre za posplošene vrednosti, določene v okviru sistema množičnega vrednotenja, in ne za dejanske prodajne cene posameznih nepremičnin.

Preglednica 1: Povprečne vrednosti stanovanjskih nepremičnin na kvadratni meter v Občini Bohinj

Naselje	Vrednost (EUR) na m ²	Odstopanje od povprečja v občini (%)
Ukanc	3.764	58,22
Goreljek	3.466	45,69
Ribčev Laz	3.285	38,08
Koprivnik v Bohinju	2.838	19,29
Gorjuše	2.745	15,38
Stara Fužina	2.716	14,17
Podjelje	2.666	12,06
Srednja vas v Bohinju	2.441	2,61
Polje	2.228	6,35
Žlan	2.133	-10,34
Studor v Bohinju	2.015	-15,3
Bohinjska Bistrica	1.745	-26,65
Brod	1.743	-26,73
Savica	1.692	-28,88
Laški Rovt	1.683	-29,26
Ravne v Bohinju	1.577	-33,71
Jereka	1.577	-33,71
Bitnje	1.521	-36,07
Bohinjska Češnjica	1.421	-40,27
Nomenj	1.381	-41,95
Nemški Rovt	1.320	-44,51
Lepence	1.284	-46,03
Kamnje	1.282	-46,11
Log v Bohinju	1.247	-47,58

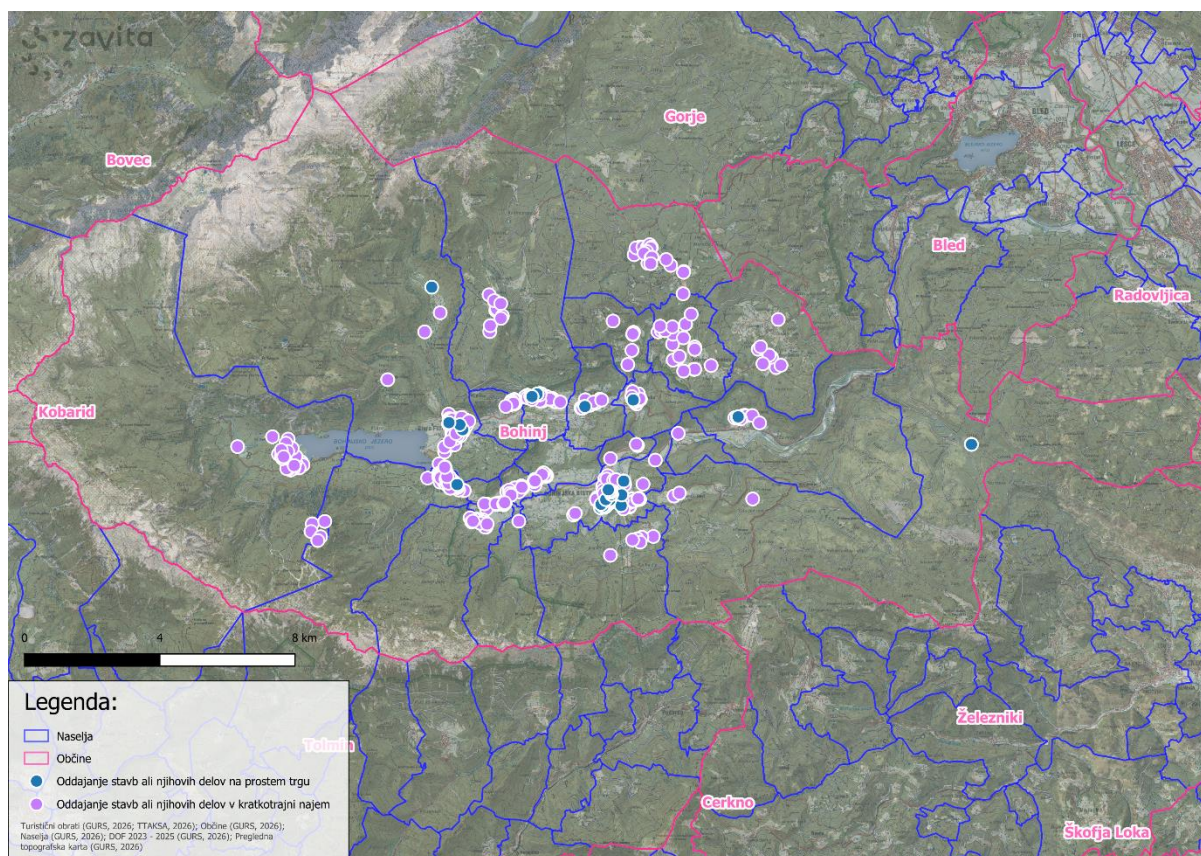
Vir: GURS 2026, Realis 2026

Kot prikazuje Preglednica 2 se povprečne vrednosti nepremičnin na kvadratni meter v Občini Bohinj med naselji precej razlikujejo. Najnižja povprečna vrednost je v naselju Log v Bohinju (1.247 €/m²), sledi Kamnje (1.282 €/m²) ter Lepence (1.284 €/m²). V teh naseljih je vrednost za več kot 45 % nižja od povprečne vrednosti v Občini Bohinj, ki znaša 2.379 €/m². Najvišjo vrednost izkazujejo naselja Ukanc (3.764 €/m²), Goreljek (3.466 €/m²) ter Ribčev Laz (3.285 €/m²).

Povprečna vrednost nepremičnin na kvadratni meter v Občini Bohinj je po podatkih GURS-a 2.379 €/m², kar je za 879 €/m² (oz. 58,6 %) več od povprečja v Gorenjski statistični regiji, ki znaša 1.500 €/m² in 1.219 €/m² oz. še enkrat več od državnega povprečja, ki znaša 1.160 €/m².

Po podatkih GURS, se na območju občine Bohinj izvajajo tudi najemi na trgu, ki jih lahko interpretiramo kot dolgotrajno oddajanje. Takih stanovanjskih enot je 78, oziroma 2,2 % celotnega stanovanjskega fonda, nahajajo pa se zgolj v 8 naseljih od 24. Največ takšnih stanovanj

se nahaja v Bohinjski Bistrici (51), Nomenju (10) in Stari Fužini (7) (GURS 2026, Realis 2026). Njihovo prostorsko razporeditev prikazuje Slika 8.



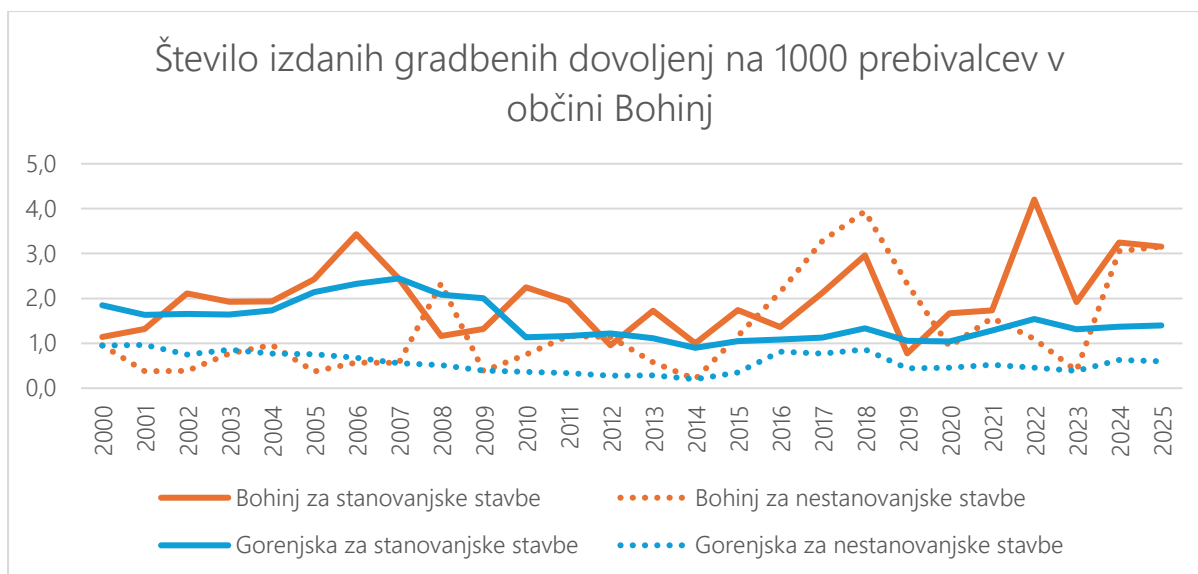
Slika 8: Lokacije stavb in njihovih delov, ki so v dolgotrajnem oddajanju

3.1.3 GRADBENA AKTIVNOST

V letu 2025 je bilo v Občini Bohinj izdanih 6,3 gradbenih dovoljenj na 1.000 prebivalcev, kar je znatno več kot znaša povprečje v Gorenjski statistični regiji (1,7) in v Sloveniji (2,8). Polovica vseh izdanih gradbenih dovoljenj v Občini Bohinj se je nanašalo na stanovanjske stavbe (SURs, 2026).

Slika 9 prikazuje povečanja števila gradbenih dovoljenj na 1000 prebivalcev od leta 2016, pri čemer je opazen izrazit upad v obdobju pandemije in v letu 2023. Kar zadeva stanovanjske enote, je bilo število dovoljenj leta 2019 precej nizko, medtem ko so bila leta 2022 in 2024 višja. Število dovoljenj za nestanovanjske objekte od leta 2000 kaže naraščajoči trend.

Trend v Bohinju se razlikuje od trenda v regiji Gorenjska, kjer je bilo število dovoljenj za stanovanjske objekte do leta 2009 precej višje, nato pa je sledil strm upad, po katerem je ponovno sledila rast do obdobja pandemije, ki jo je ponovno zaznamoval upad, sledila pa je nova rast. Kot je razvidno iz podatkov, je bilo v obravnavanem obdobju v Bohinju izdanih sorazmerno več gradbenih dovoljenj, kot v preostalem delu Gorenjske regije.



Vir: SURS, 2026a.

Slika 9: Izdana gradbena dovoljenja na 1.000 prebivalcev v občini Bohinj in Gorenjski statistični regiji

3.1.4 JAVNI NAJEMNI STANOVANJSKI FOND IN POVPRASEVANJE

Občina Bohinj ima v letu 2026 37 javnih najemnih stanovanj različnih velikosti. Najmanjše stanovanje je velikosti 19,25 m², največje pa 118.75 m². Največ stanovanj je primernih za dve osebi (11 stanovanj) ter 3 osebe (11 stanovanj). Tri stanovanja so primerna zgolj za eno osebo, 8 stanovanj je primernih za štiri osebe, tri za pet oseb ter eno za enajst oseb. 31 stanovanj je v Bohinjski Bistrici, tri na Gorjušah in tri na Koprivniku (Občina Bohinj, 2026a).

Občina stanovanja prosilcem dodeljuje na osnovi razpisov. Pogostost razpisov ter število stanovanj na razpisu je odvisno od števila razpoložljivih stanovanj. V obdobju od 2009 do 2024 je bilo dodeljenih 17 stanovanj, prosilcev pa je bilo 74. To pomeni, da je povpraševanje po občinskih stanovanjih 4,3 krat večje od ponudbe.

Največ prosilcev je bilo gospodinjstev z enim članom (40 %), sledijo gospodinjstva z dvema članoma (25 %) ter štirimi člani (20 %).

Občina Bohinj ima v načrtu gradnjo javnih najemnih stanovanj, a so priprave načrtov v teku, gradbenega dovoljenja še ni pridobljeno. Na območju gradbeno-obrtne cone v Bohinjski Bistrici se načrtuje tudi deloma stanovanjska stavba z javnimi stanovanji. V načrtu ni gradnje javnih najemniških stanovanj s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.

3.1.5 OCENA STANJA

Analizirani podatki kažejo, da je stanovanjska dostopnost v Občini Bohinj pomembno razvojno vprašanje. Število prebivalcev je razmeroma stabilno, hkrati pa narašča število manjših gospodinjstev in se spreminja starostna struktura prebivalstva. Statistične podatke je potrebno obravnavati z določenim zadržkom, saj je upravičeno sklepati, da so v evidence in posledično

statistične podatke vključeni tudi posamezniki, ki imajo na območju Občine Bohinj sekundarno počitniško bivališče in na njem prijavljeno stalno prebivališče, vendar se tam ne zadržujejo tekom celega leta.

Stanovanjski fond se je v desetletnem obdobju povečal za 3,7 %. Skoraj polovica stanovanj je statistično nenaseljenih, kar predstavlja fond za oddajanje stanovanj v turistični namen. Lokacija teh stanovanj pa je močno povezana s turističnim zanimanjem in vpliva na lokalno rezidenčno dinamiko ter vrednost nepremičnin. Število javnih najemniških stanovanj je relativno nizko, povpraševanje po njih pa močno presega ponudbo. Sprememb na tem področju kratkoročno ni pričakovati.

Javni stanovanjski fond je skoncentriran na območju Bohinjske Bistrice, kar pomeni da za dolgotrajni najem poleg redkih zasebnih ponudnikov v preostalih naseljih ni ustrezne alternative. V prihodnje je tako potrebno oblikovati ukrepe za okrepitev javnega najemniškega fonda.

3.2 ANALIZA PROSTORA

Občina Bohinj s površino 334 km² sodi med največje slovenske občine in se po površini uvršča na 6. mesto med 212 občinami v Sloveniji (SURS, 2026). Večina naselij ter občinsko središče Bohinjska Bistrica se nahaja v dolini Save Bohinjke, večja naselja pa se nahajajo tudi v Zgornji Bohinjski dolini. 24 naselij je povezanih v 4 krajevne skupnosti: Bohinjska Bistrica, Stara Fužina-Studor, Koprivnik-Gorjuše in Srednja vas.

Največ prebivalcev je v naselju Bohinjska Bistrica (v letu 2025 1.730 prebivalcev oz. 33 % vseh prebivalcev v občini). Sledita naselji Stara Fužina s 565 prebivalci oz. 11 % vseh v občini in Bohinjska Češnjica s 332 prebivalci oz. 6,34 % vseh v občini. Naselja z najmanj prebivalci so Žlan (9 prebivalcev), Goreljek (9 prebivalcev) ter Log v Bohinju (14 prebivalcev).

Na območje Občine Bohinj sega tudi območje Triglavskega narodnega Parka (TNP). Znotraj območja TNP se nahajajo naslednja naselja: Ribčev Laz, Ukanc, Stara Fužina, Studor, Goreljek, Podjelje, Koprivnik in Gorjuše. Naselja se nahajajo znotraj tretjega varstvenega območja TNP, ki je namenjeno ohranjanju in varovanju biotske raznovrstnosti, naravnih vrednot in kulturne dediščine ter izrazitih ekoloških, estetskih in kulturnih kakovosti krajine, ohranjanju poselitve ter spodbujanju trajnostnega razvoja, usklajenega s cilji narodnega parka (ZTNP-1)⁵.

Zakon o TNP-ju določa, da morajo biti prostorski akti občine usklajeni tako z Zakonom kot tudi načrtom upravljanja TNP. Pri načrtovanju prostora na območju parka pa se mora upoštevati, da se poselitve usmerja v obstoječa naselja ter da ima prenova objektov prednost pred novogradnjo. Širitev naselij znotraj parka je mogoče le pod določenimi pogoji, med drugim da ne ogroža identitete parka, ne povečuje obremenitev okolja in ne ogroža za park značilnega poselitvenega vzorca.

⁵ Uradni list RS, št. 52/10, 46/14 – ZON-C, 60/17, 82/20, 18/23 – ZDU-10 in 97/25 – ZON-F

Zaradi velikega deleža zavarovanega območja ter usmerjanja nove poselitve predvsem v obstoječa naselja so možnosti prostorskega širjenja stanovanjskega fonda v Bohinju bolj omejene kot v občinah brez primerljivega varstvenega režima. Zato lahko spremembe namembnosti oziroma načina uporabe obstoječega stanovanjskega fonda – med drugim njegovo prehajanje iz stalnega bivanja v turistično rabo – predstavljajo pomembnejše vprašanje prostorskega razvoja.

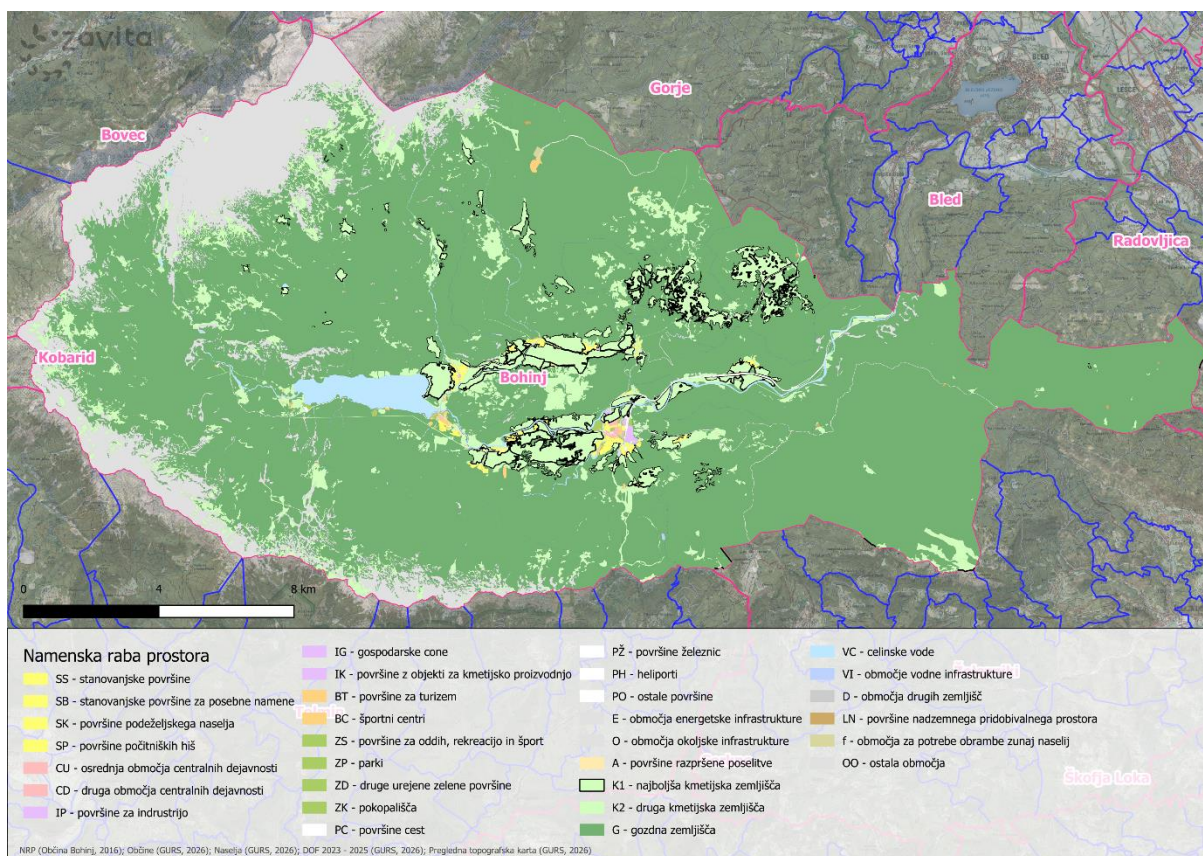
3.2.1 NAMENSKA RABA PROSTORA

Prostorski razvoj občine ureja Občinski prostorski načrt Občine Bohinj⁶ (OPN). Prostorski načrt v 10. členu opredeljuje turizem kot dejavnost, ki je za občino prednostnega pomena. Prostorski koncept razvoja turizma na območju Bohinja je zasnovan na policentričnosti in širitvi ter dekoncentraciji turistične ponudbe v prostoru. Omrežje naselij se razvija kot turistično območje, ponudba se načrtno locira tudi v lokalnih središčih ter na ta način zagotoviti pestrejšo ponudbo nastanitve, večjo privlačnost celotnega območja in družbeno ter gospodarsko krepitev lokalnih središč.

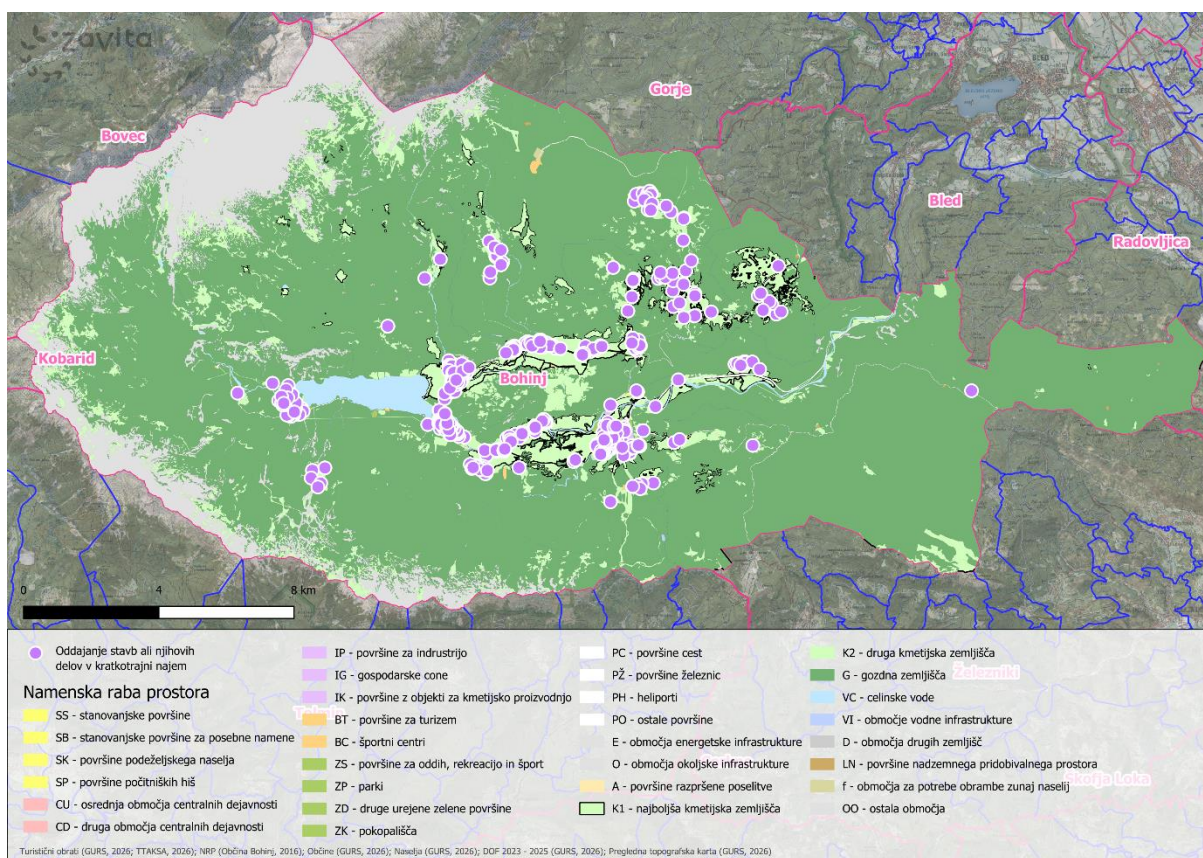
Iz usmeritev OPN-ja izhaja:

- da se nove površine za turistično dejavnost in nastanitev pretežno zagotavljajo v Bohinjski Bistrici in Ribčevem Lazu, drugod pa se predvsem dopolnjuje in izboljšuje obstoječa ponudba ter prenavlja obstoječe objekte;
- da se turistične nastanitve zagotavljajo tudi kot razpršene nastanitvene kapacitete po vaseh, med drugim kot manjši penzioni, turistične kmetije, manjši družinski hoteli in sobodajalstvo, pri čemer razvojni cilji temeljijo predvsem na kakovostni rasti in ne na kvantitativnem povečevanju kapacitet;
- da je eden izmed ciljev prostorskega razvoja krajine zagotoviti varno, privlačno in prijetno bivalno okolje.

⁶ Uradni vestnik Občine Bohinj št. 4/16, 11/16 in 4/17.



Slika 10: Grafični sloj namenske rabe prostora



Slika 11: Namenska raba prostora z lokacijami oddajanja v kratkotrajni najem

OPN Občine Bohinj⁷ za različna območja namenske rabe določa dopustne objekte in dejavnosti. Glede na obravnavano tematiko so pomembne zlasti namenske rabe, kjer so po OPN dopustne enostanovanjske, dvostanovanjske ali večstanovanjske stavbe: površine za eno in dvostanovanjske stavbe (SSe), površine za večstanovanjske stavbe (SSv), površine podeželskega naselja (SK), osrednja območja centralnih dejavnosti (CU), površine za turizem (BT) ter površine razpršene poselitve (A).

Podatki o namenski rabi prostora, ki jih prikazujeta Slika 10 in Slika 11, ter določila OPN, ki so navedena v Preglednica 2 so povzeta po Občinskem prostorskem načrtu (Uradni vestnik Občine Bohinj št. 4/16. 11/16 in 4/17.), ki je veljal v času priprave strokovnih podlag in se lahko razlikujejo od prostorskih pogojev in določil, ki jih bodo določale spremembe in dopolnitve OPN, ki bodo sprejete naknadno.

Preglednica 2: Dopustni objekti in dejavnosti glede na izbrane namenske rabe prostora v povezavi z oddajanjem stanovanj v kratkotrajni najem.

Namenska raba	Dopustni objekti in dejavnosti	Interpretacija
<i>SSe – površine za eno in dvostanovanjske stavbe</i>	Enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe razen počitniške hiše. Gostinske nastanitvene dejavnosti v stanovanjskih objektih (samo oddajanje zasebnih sob in apartmajev gostom), pri čemer sme biti površina prostorov za dejavnost največ 50 % BTP posameznega stanovanjskega objekta. V območju TNP sekundarna bivališča niso dopustna.	Turistična raba je v stanovanjskem objektu dopuščena kot omejena oz. dopolnilna raba in ne kot uporaba celotnega stanovanjskega objekta za turistično dejavnost. Na območju TNP ni dovoljena gradnja novih (ali sprememba namembnosti obstoječih) stanovanjskih stavb v stavbe za sekundarna bivališča.
<i>SSv – površine za večstanovanjske stavbe</i>	Tri-in večstanovanjske stavbe ter stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji ter stanovanji za posebne družbene skupine. V stanovanjih večstanovanjskih stavb so mirne dejavnosti, ki ne potrebujejo obiska strank dopustne v skladu s predpisi, ki urejajo področje stanovanjskih stavb in stanovanj.	Varuje se stanovanjska funkcija. Ni izjem, ki bi omogočale izvajanje nastanitvene dejavnosti v stanovanjskih objektih za turistični namen.
<i>SK – površine podeželskega naselja</i>	Enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe razen počitniške hiše. Gostinske nastanitvene dejavnosti v stanovanjskih objektih (samo oddajanje zasebnih sob in apartmajev gostom), pri čemer sme biti površina prostorov za dejavnost največ 50 % BTP posameznega stanovanjskega objekta. V območju TNP sekundarna bivališča niso dopustna.	Turistična raba je v stanovanjskem objektu dopuščena kot omejena oz. dopolnilna raba in ne kot uporaba celotnega stanovanjskega objekta za turistično dejavnost. Na območju TNP ni dovoljena gradnja novih (ali sprememba namembnosti obstoječih) stanovanjskih stavb v stavbe za sekundarna bivališča.
<i>SP – površine počitniških hiš</i>	Enostanovanjske, tri-in več stanovanjske stavbe vendar samo počitniške hiše,	Zgolj sekundarna bivališča in turistične namestitve. Sprememba počitniškega

⁷ Uradni vestnik Občine Bohinj št. 4/16. 11/16 in 4/17.

Namenska raba	Dopustni objekti in dejavnosti	Interpretacija
	počitniška stanovanja in počitniški apartmaji	objekta v stanovanjski objekt za stalno bivanje ni dopustna.
CU – <i>osrednja območja centralnih dejavnosti</i>	Tri in več stanovanjske stavbe. Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine in stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji.	Mešana raba prostora kjer morajo biti v stanovanjskih stavbah pritličja stavb v javni rabi. Ni izjem, ki bi omogočale izvajanje nastanitvene dejavnosti v stanovanjskih objektih za turistični namen.
BT – <i>površine za turizem</i>	Enostanovanjski objekti v hotelskih in gostinskih stavbah za kratkotrajno namestitvev do največ ene stanovanjske enote za potrebe bivanja lastnika ali upravljavca objekta. Hotelske in druge gostinske stavbe za kratkotrajno namestitvev.	Ni namenjeno gradnji stanovanj oz. dejavnosti stanovanjske rabe. Prevladujejo namenski turistični objekti za namestitvev gostov.
A – <i>površine razpršene poselitve</i>	Enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe. Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev – samo penzion in gostišče. Gostinske nastanitvene dejavnosti v stanovanjskih objektih (samo oddajanje zasebnih sob in apartmajev gostom), pri čemer sme biti površina prostorov za dejavnost največ 50 % BTP posameznega stanovanjskega objekta.	Dopuščeno prepletanje stanovanjske, podeželske in turistične funkcije.

Vir: Občinski prostorski načrt občine Bohinj (Uradni vestnik Občine Bohinj št. 4/16, 11/16 in 4/17).

Stanovanja, ki so v registru namestitvenih obratov (RNO) kategorizirana kot apartma, soba ali počitniška hiša in torej zapadejo v določila 21. člena ZGos-1 kot nastanitveni obrati, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, se nahajajo na različnih namenskih rabah. Preglednica 3 prikazuje število stanovanj v RNO po posameznih namenskih rabah.

Preglednica 3: Število stanovanj za kratkotrajni najem glede na namensko rabo

Namenska raba	Število stanovanj namenjenih kratkotrajnem najemu	Delež (%)
<i>SSe – površine za eno in dvostanovanjske stavbe</i>	100	18,38%
<i>SSv – površine za večstanovanjske stavbe</i>	13	2,39%
<i>SK – površine podeželskega naselja</i>	238	43,75%
<i>SP – površine počitniških hiš</i>	34	6,25%
<i>CD – druga območja centralnih dejavnosti</i>	1	0,18%
<i>CU – osrednja območja centralnih dejavnosti</i>	17	3,13%
<i>BT – površine za turizem</i>	29	5,33%
<i>A – površine razpršene poselitve</i>	23	4,23%
<i>K1 – najboljša kmetijska zemljišča</i>	18	3,31%
<i>K2 – druga kmetijska zemljišča</i>	70	12,87%
<i>G – gozdna zemljišča</i>	1	0,18%
S K U P A J	544	100,00%

Stanovanja se v prostoru nahajajo tudi na namenskih rabah, kjer po določilih OPN takšni objekti in dejavnosti niso dopustni. Večinoma gre za objekte, ki so starejši od veljavnega OPN, so pa določila OPN pomembna pri morebitni spremembi namembnosti objekta, saj je ta možna le v primeru, da namenska raba tovrstne objekte in dejavnosti dopušča.

3.2.2 OCENA STANJA

Razvoj prostora občine Bohinj mora slediti tudi določilom in prostorskim usmeritvam Triglavskega narodnega parka, saj se določena naselja nahajajo znotraj njega.

Razpoložljivi podatki kažejo, da so stanovanjske enote, kjer se izvaja dejavnost oddajanja v kratkotrajni najem razpršeno po vseh naseljih v občini Bohinj. Skoncentrirano je v večjih naseljih, zlasti v bližini bolj zanimivih turističnih točk. Objekti se nahajajo na različnih namenskih rabah prostora glede na veljavni OPN, tudi na takšnih kjer takšna dejavnost ni dopustna.

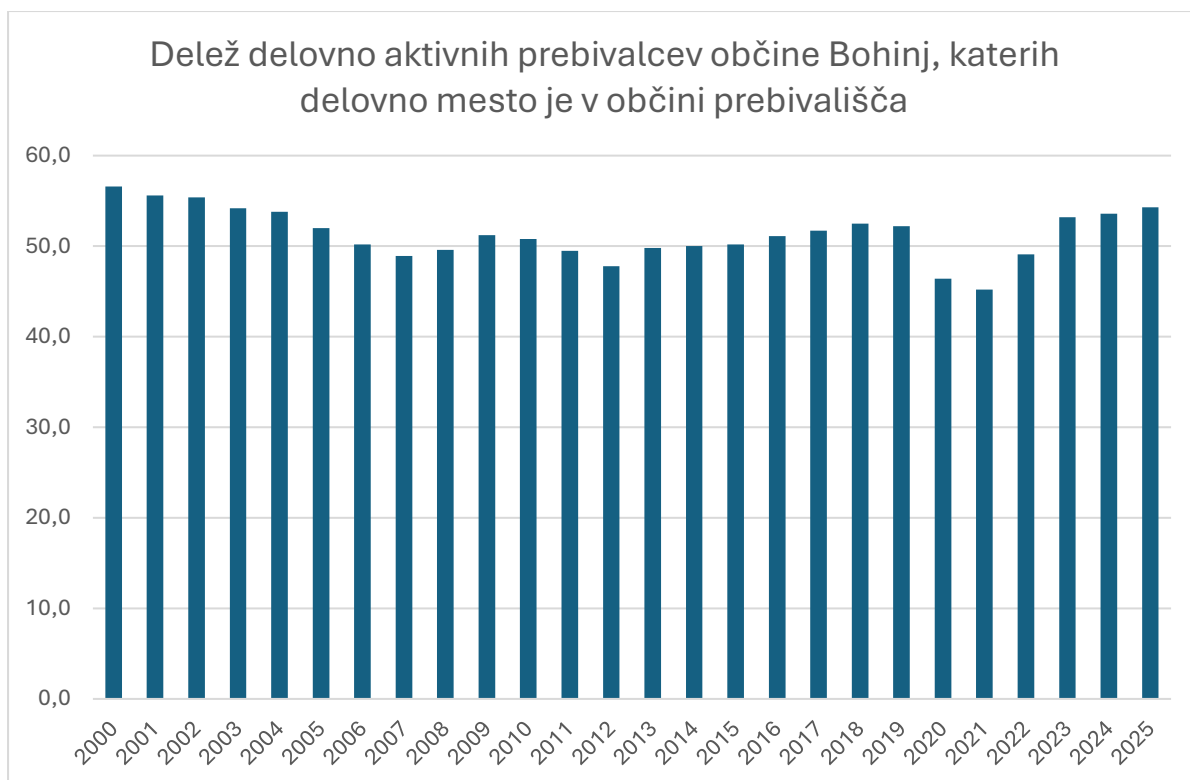
3.3 OCENA UČINKOV SPREMEMB V ŠTEVILU TURISTIČNIH OBISKOVALCEV V OBČINI

Pri presoji učinkov turističnega razvoja je upoštevan gospodarski pomen turizma, gibanje turističnega obiska, njegova sezonska razporeditev ter struktura nastanitvenih zmogljivosti. Hkrati je treba razlikovati med učinki turizma kot celote in učinki oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Slednje predstavlja le del turistične nastanitvene ponudbe in je podrobneje obravnavano v poglavju 3.4.

3.3.1 GOSPODARSTVO IN ZAPOSLOTITVE

Leta 2025 je bilo v občini Bohinj evidentiranih 2.133 delovno aktivnih prebivalcev⁸ (brez kmetov). Od tega jih je 1.158 imelo delovno mesto v občini Bohinj, 975 (54,3 %) pa je imelo zaposlitev izven občine Bohinj. Delež delovno aktivnih prebivalcev Bohinja, ki ima zaposlitev v občini prebivališča se v zadnjih petih letih povečuje. Leta 2020 je izkazovalo najnižjo vrednost (46,4 %) kot posledica večjega števila sprememb stalnega prebivališča v času pandemije Covid-19.

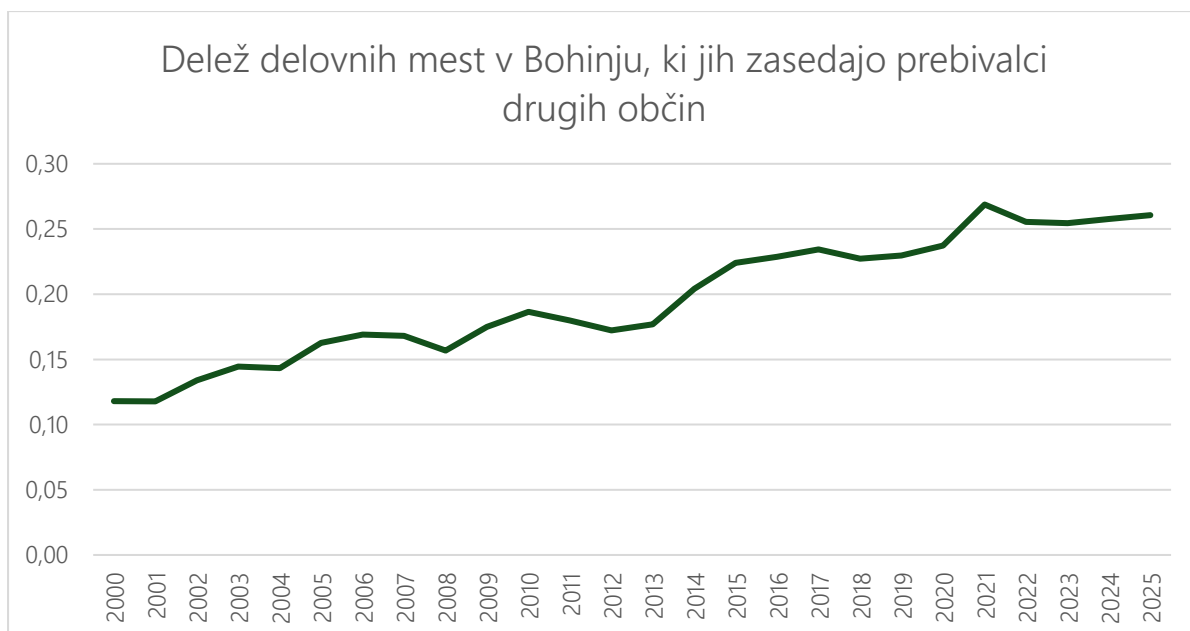
⁸ Delovno aktivno prebivalstvo sestavljajo zaposlene in samozaposlene osebe, ki so obvezno socialno zavarovane, ne glede na to, ali imajo zaposlitev s polnim delovnim časom ali z delovnim časom, krajšim od polnega, tudi tiste, ki so na porodniškem dopustu, dopustu za nego ali varstvo otroka ali so odsotne z dela zaradi bolezni, poškodbe ali nege ožjega družinskega člana (več kot 30 delovnih dni).



Vir: SURS, 2026.

Slika 12: Delež delovno aktivnih prebivalcev, katerih delovno mesto je v občini prebivališča

Zaznati je tudi trend rasti deleža delovnih mest, ki jih v občini Bohinj zasedajo prebivalci drugih občin. Leta 2025 so prebivalci občine Bohinj zasedali 74 % delovnih mest v občini, prebivalci drugih občin pa 26 %. (SURS, 2026).

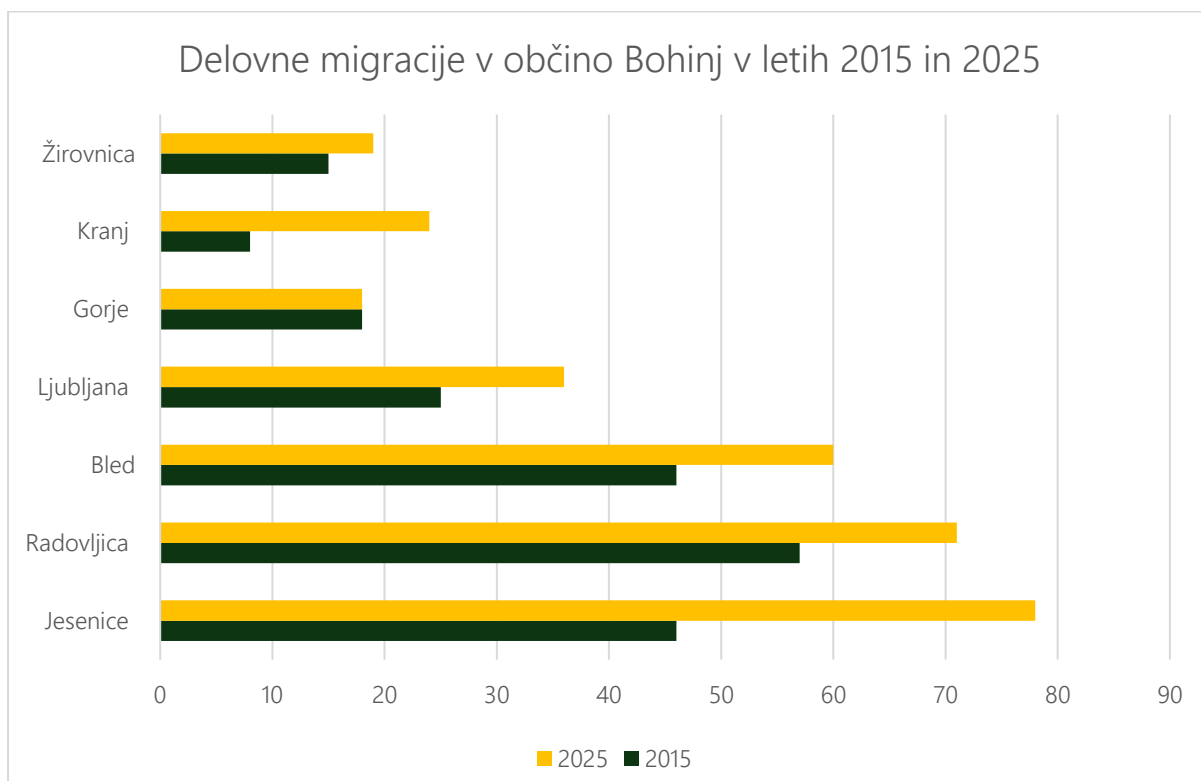


Vir: SURS, 2026.

Slika 13: Delež delovnih mest v občini Bohinj, ki jih zasedajo prebivalci drugih občin

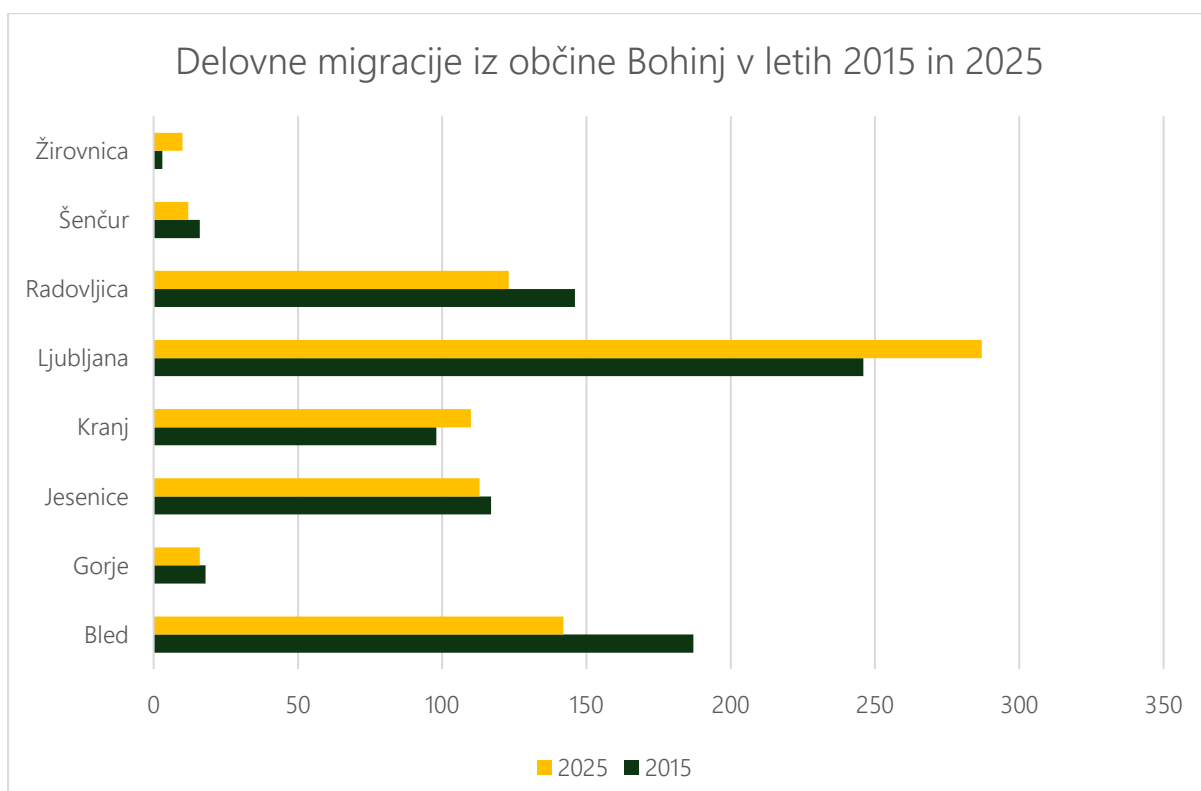
Med pomembnejšimi tokovi delovnih migracij v občino Bohinj izstopajo predvsem Jesenice, Radovljica, Bled, Ljubljana, Gorje, Kranj in Žirovnica. Število tistih, ki na delo v občino Bohinj

prihajajo iz drugod se je v letu 2025 glede na podatke iz leta 2015 povečalo za 91 oseb (povečanje za 42 %) in znaša 306 oseb.



Vir: SURS, 2026.

Slika 14: Delovne migracije v občino Bohinj v letih 2015 in 2025

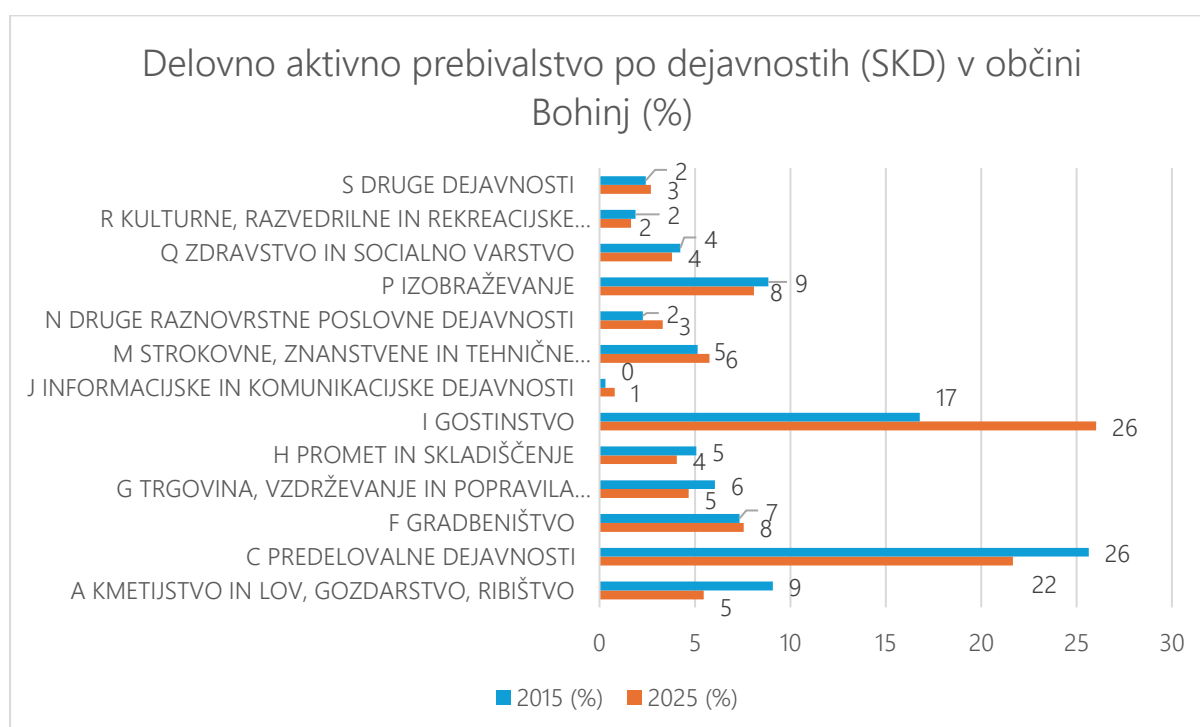


Vir: SURS, 2026.

Slika 15: Delovne migracije iz občine Bohinj v letih 2014 in 2024

Delovno aktivno prebivalstvo Bohinja se zaposluje predvsem v Ljubljani, Radovljici in na Jesenicah. Leta 2025 je bilo zunaj območja občine Bohinj zaposlenih 813 oseb, kar je 18 (oz. 2,2 %) manj kot leta 2015. V letu 2025 je bilo 287 delovno aktivnih prebivalcev zaposlenih v Ljubljani, 123 v Radovljici, 113 na Jesenicah in 110 v Kranju (SURS, 2026).

Turizem predstavlja prepoznaven del lokalnega zaposlovanja. Po podatkih SURS glede na delovno aktivno prebivalstvo po dejavnostih SKD, se je delež delovno aktivnega prebivalstva v turizmu (gostinstvo) v letu 2025 glede na leto 2015 povečal za 9 % in znaša 26 %. Na drugi strani se je v enakem obdobju zmanjšal delež zaposlenih v predelovalnih dejavnostih (za 4%) ter kmetijstvu (za 4 %) (SURS, 2026).



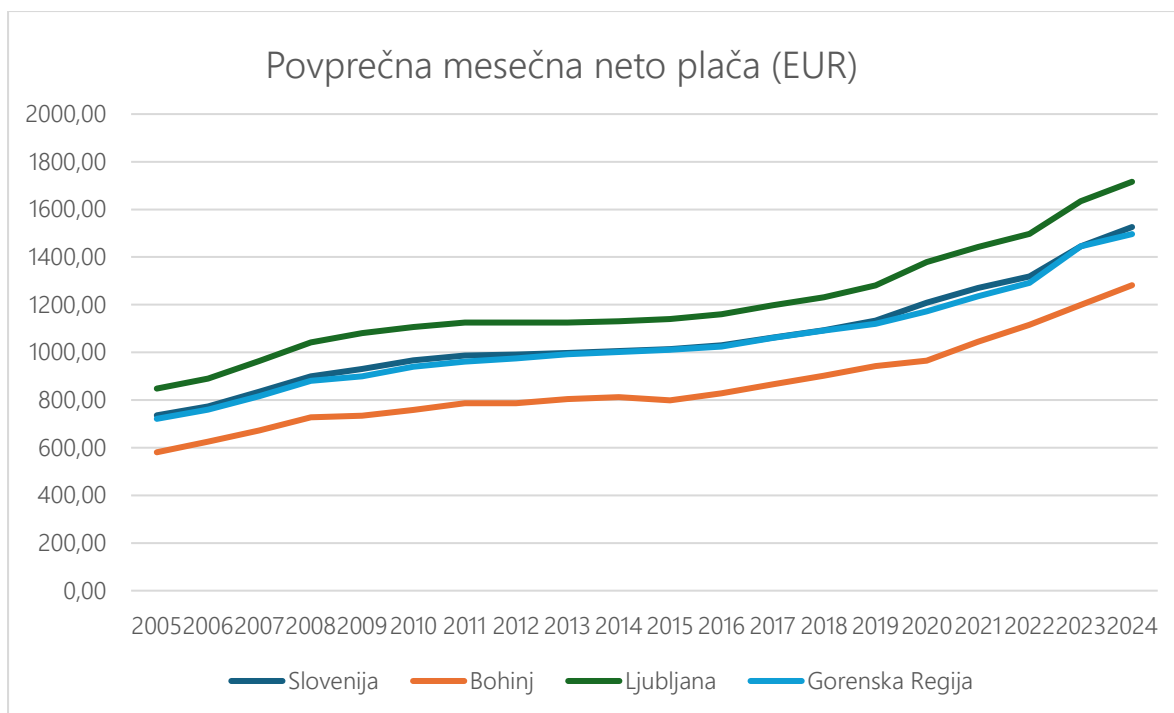
Vir: SURS, 2026.

Slika 16: Delež delovno aktivnega prebivalstva po dejavnostih SKD v občini Bohinj

Med letoma 2005 in 2024 se je povprečni mesečni neto dohodek povečal na vseh obravnavanih območjih, čeprav z različnimi stopnjami rasti. Na nacionalni ravni se je povprečni dohodek zvišal s 736 € v letu 2005 na 1.526 € v letu 2024, kar pomeni približno 107-odstotno rast (SURS, 2026).

V Bohinju je rast nekoliko zmernejša, saj se je dohodek povečal s 581 € na 1.282 € (+121 %), kar ostaja pod nacionalnim povprečjem in precej nižje od ravni v Ljubljani, kjer se je povprečni dohodek močno zvišal s 848 € na 1.716 € (+102 %) (SURS, 2026).

Ta razvoj kaže, da Bohinj sledi splošni rasti dohodkov, vendar na relativno nižji ravni, kar lahko odraža strukturo lokalnega gospodarstva, ki je bolj usmerjeno v turizem in storitve z nižjo dodano vrednostjo v primerjavi z Ljubljano ali povprečjem v Sloveniji.

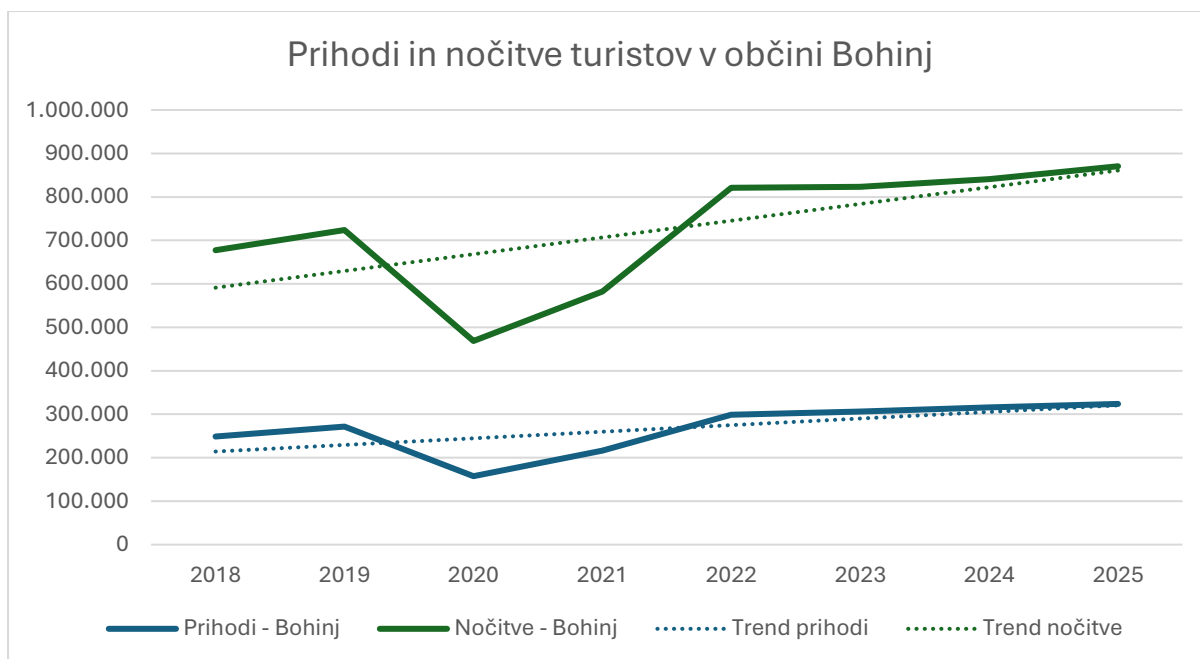


Vir: SURS, 2026.

Slika 17: Povprečna mesečna neto plača v občini Bohinj, na Gorenjskem in v Sloveniji

3.3.2 GIBANJE TURISTIČNEGA OBISKA

Turistični obisk v občini Bohinj je z izjemo obdobja, ki ga je zaznamovala pandemija Covid-19 (2019-2020) v nenehni rasti. Leta 2018 je bilo evidentiranih 248.639 gostov, ki so opravili 677.695 nočitev kar v povprečju pomeni 2,7 nočitev na gosta. V letu 2025 je bilo zabeleženih 323.794 prihodov gostov, kar pomeni povečanje za 30% v 7 letnem obdobju. V istem letu je bilo ustvarjenih 870.632 nočitev kar v povprečju pomeni 2,7 nočitev na gosta. Rast turističnega obiska v Bohinju je večja od nacionalnega povprečja, ki v enakem obdobju beleži 17,8 % rast (SURS, 2026).



Vir: SURS, 2026.

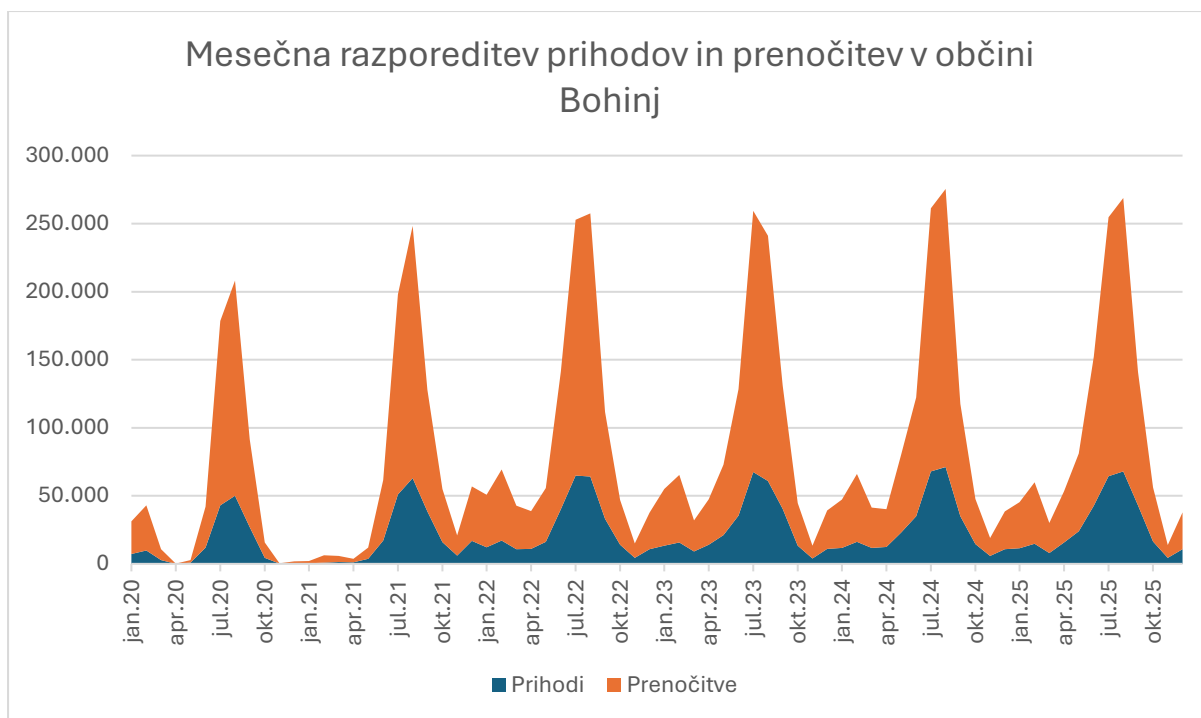
Slika 18: Prihodi in prenočitve turistov v občini Bohinj

Število prihodov in nočitev v koledarskem letu ni enakomerno razporejeno in tako kot za druge destinacije v Sloveniji, je tudi za Bohinj značilna izrazita sezonskost.

Leta 2025 je bilo julija ustvarjenih 190.274 in avgusta 200.798 prenočitev, skupaj 44,9 % vseh letnih prenočitev. Če k temu prištejemo še meseca junij in september, je v obdobju poletne sezone realiziranih 68,8 % vseh prihodov in prenočitev.

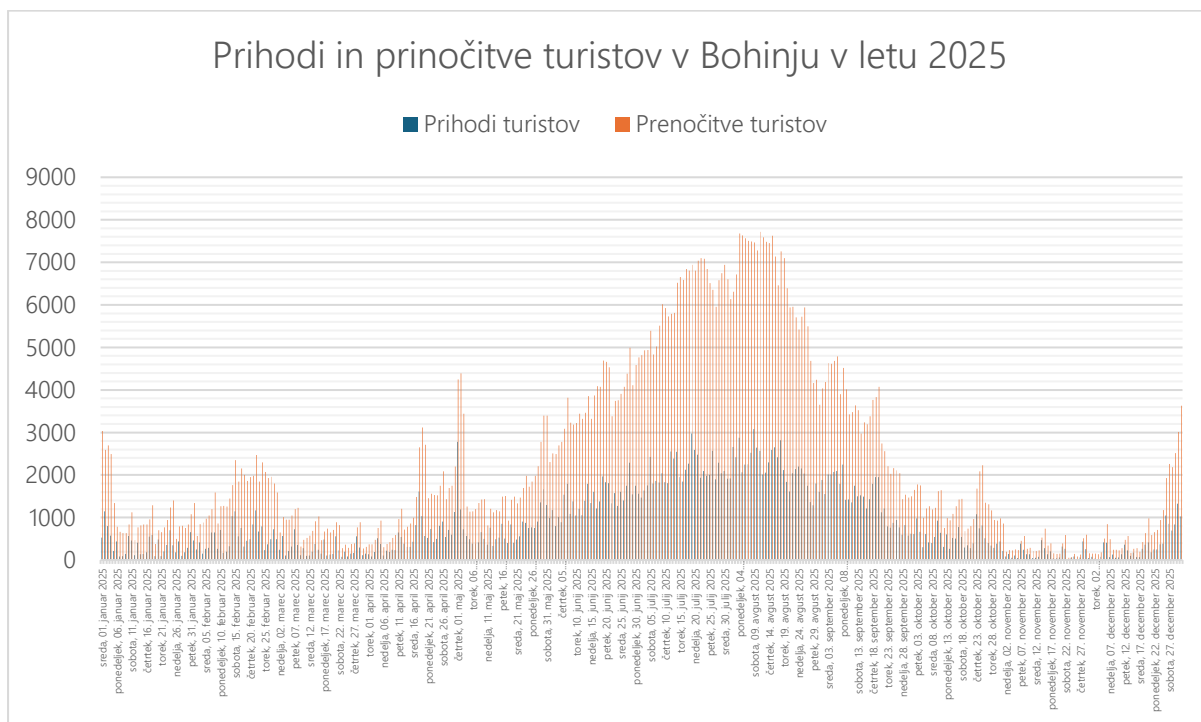
Kot prikazuje graf mesečne razporeditve prihodov in prenočitev v občini Bohinj (Slika 19) se z leti povečuje obisk zlasti v mesecih pred in po poletni sezoni, torej se letno število prihodov in prenočitev povečuje zlasti na račun podaljševanja poletne sezone in večje zasedenosti kapacitet v letu in ne povečanja števila kapacitet (ali njihove zasedenosti) v času poletne sezone. To je še posebej razvidno v grafu, ki prikazuje dnevne prihode in prenočitve turistov v Bohinju v letu 2025 (Slika 20).

V strategiji in akcijskem načrtu Bohinjskega turizma 2030+ je navedeno, da se spodbuja in krepi celoletna turistična ponudba. Kljub temu, da se določeni deli leta krepijo, se pri številu nočitev še vedno zaznava izrazita prevlada poletne turistične sezone.



Vir: SURS, 2026.

Slika 19: Mesečna razporeditev prihodov in prenočitev v občini Bohinj



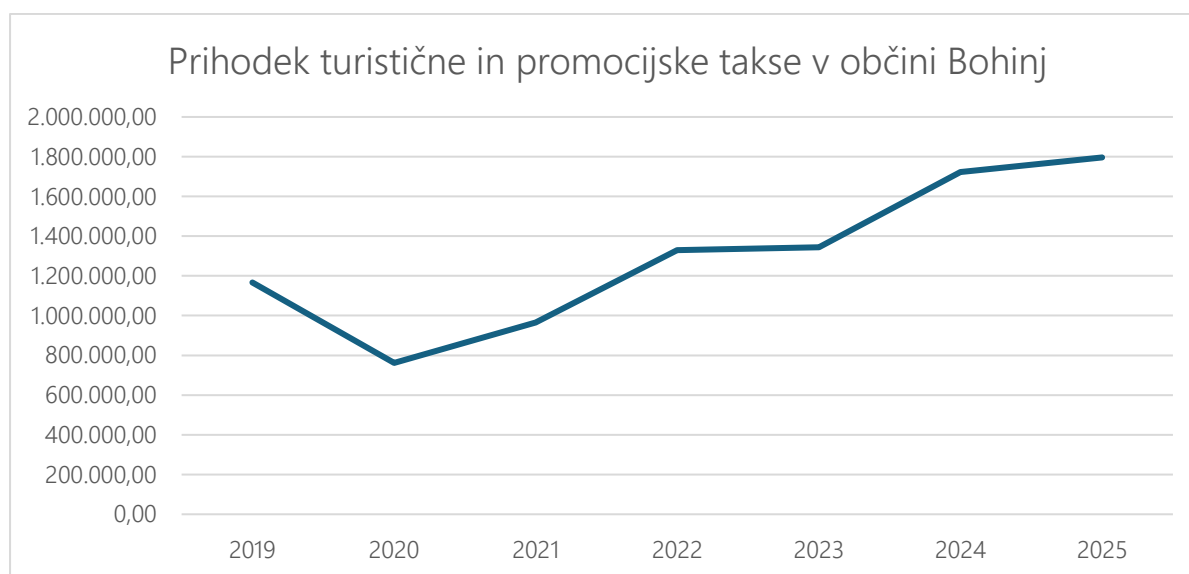
Vir: SURS, 2026.

Slika 20: Prihodi in prenočitve turistov v občini Bohinj po dnevih v letu 2025

3.3.3 TURISTIČNA TAKSA

Turistični obisk neposredno ustvarja tudi prihodke iz turistične takse. V Občini Bohinj je v veljavi Odlok o turistični taksi v občini Bohinj⁹, ki določa da turistična taksa za prenočitev na osebo na dan znaša 2,00 EUR, na osnovi katere znaša promocijska taksa 0,5 EUR, skupna višina obeh taks tako znaša 2,5 EUR na osebo na dan.

Na podlagi mesečnih obračunov je bilo leta 2025 evidentiranih 1.436.936 EUR turistične takse in dodatnih 359.234,00 EUR promocijske takse, skupaj 1.796.170,00 EUR. Leta 2024 je bilo skupaj obračunanih 1.377.704,00 EUR turistične in promocijske takse (Občina Bohinj, 2026). Slika 21 prikazuje gibanje višine pobrane turistične in promocijske takse od leta 2019 do 2025. Zneski so odvisni od višine z odlokom določene turistične in promocijske takse, zato ni nujno neposredne povezave s številom nočitev.



Vir: Občina Bohinj, 2026.

Slika 21: Prihodek turistične in promocijske takse v občini Bohinj

3.3.4 OCENA STANJA

Analizirani podatki kažejo, da je turizem pomemben del gospodarske in zaposlitvene strukture Občine Bohinj in s prevladujočim deležem zaposlenih v dejavnosti tudi pomemben vpliv na zaposlitveno strukturo prebivalstva. Predelovalna dejavnost je kljub upadanju v zadnjih letih še vedno drugi najpomembnejši sektor zaposlovanja in je zato pomembna tudi z vidika potencialnih potreb po nastanitvi zaposlenih. Povprečni mesečni prihodki prebivalcev občine Bohinj zaostajajo za regijskim in nacionalnim povprečjem. Krepi se število zaposlenih, ki se na delo vozijo v Bohinj iz drugih občin, med tem ko število delovno aktivnih prebivalcev Bohinja, ki je zaposlenih zunaj občine, zmanjšuje.

⁹ Uradni vestnik Občine Bohinj št. 6/23.

Prihodi in nočitve turistov izkazujejo kontinuirano rast, ki pa se v zadnjih letih udejanja zlasti preko podaljševanja poletne sezone. Povečujejo se tudi prihodki občine z naslova obračunane turistične in promocijske takse, ki so se v obdobju od leta 2020 do 2025 podvojili.

Vse večja odvisnost od zunanje delovne sile lahko vodi v nove izzive: morebitno neskladje med razpoložljivim lokalnim delovno aktivnim prebivalstvom in potrebami delodajalcev, večjo privlačnost delovnih mest v drugih okoljih za delovno aktivno prebivalstvo, ki prebiva v Bohinju, ali pa težave z dostopnostjo stanovanj za zaposlene, zaradi katerih so ti primorani prebivati v drugih, cenovno ali prometno dostopnejših občinah.

Nižja povprečna raven prihodkov zaposlenih v občini Bohinj kot je povprečje v regiji in državi predstavlja vzpodbudo lokalnemu prebivalstvu za oddajanje dela nepremičnine za turistične namene, saj predstavlja vir dodatnega dohodka.

3.4 ODDAJANJE STANOVANJ V KRA TKOTRAJ NI NAJEM

Za podrobnejšo analizo oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem so predstavljeni podatki z naslova lokacij vrst nastanitvenih obratov apartma, soba in počitniška hiša¹⁰ po naseljih, primerjava zmogljivosti in realiziranih prenočitev izbranih vrst nastanitvenih obratov glede na zmogljivosti v občini, ter delež prihodkov z naslova turistične in promocijske takse.

3.4.1 OBSEG DEJAVNOSTI KRA TKOTRAJ NEGA NAJEMA

Prostorska razporeditev obravnavanih vrst nastanitev kaže na razpršenost po praktično vseh naseljih v občini, največja koncentracija pa je na območju Bohinjske Bistrice (137 enot), Stare Fužine (92 enot), Ribčevega Laza (57 enot) ter Srednje vasi (43 enot). Razporeditev vrst nastanitev za kratkotrajni najem prikazuje Preglednica 4, njihovo prostorsko razporeditev pa Slika 22.

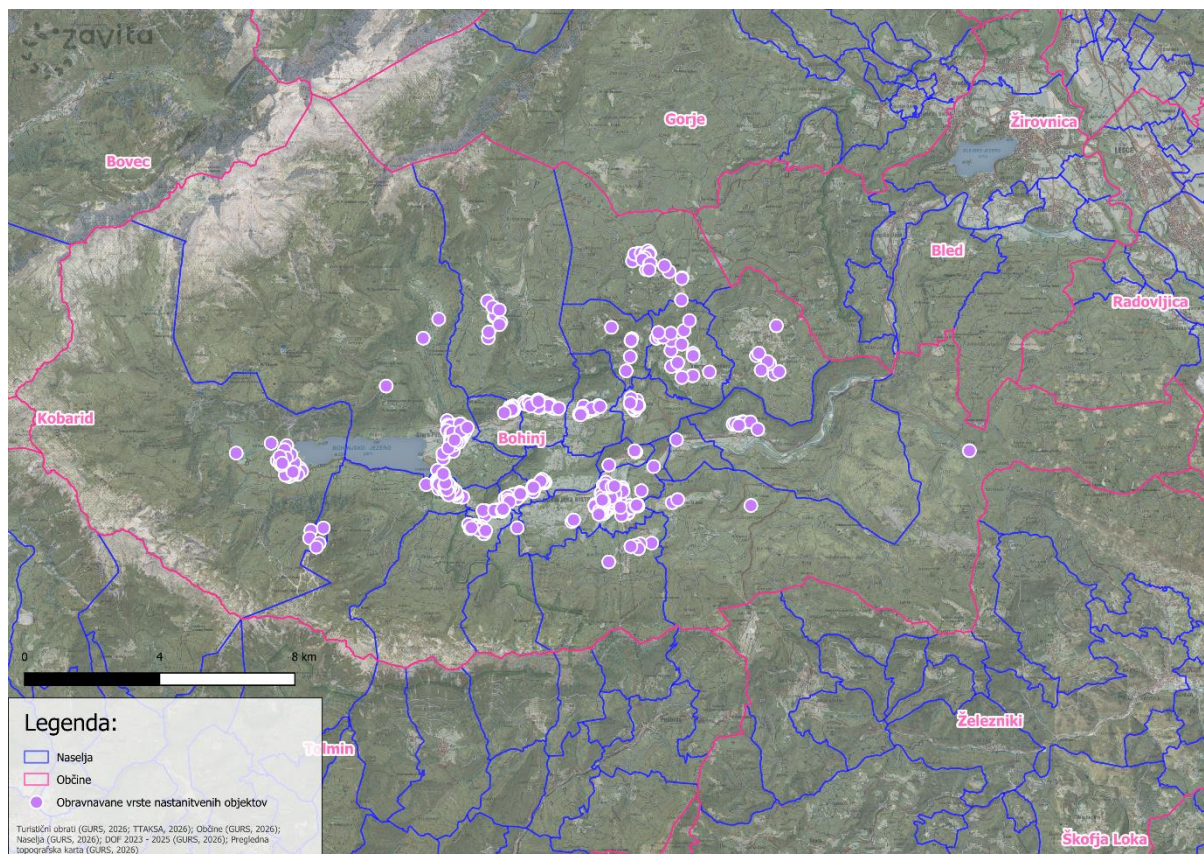
Preglednica 4: Število stanovanj za kratkotrajni najem po naseljih

Naselje	Skupno število stanovanj	Število stanovanj za kratkotrajni najem	Delež stanovanj za kratkotrajni najem
Bitnje	30	3	10,00%
Bohinjska Bistrica	1122	137	12,21%
Bohinjska Češnjica	123	14	11,38%
Brod	34	5	14,71%
Goreljek	211	31	14,69%
Gorjuše	110	8	7,27%
Jereka	73	13	17,81%
Kamnje	95	15	15,79%
Koprivnik v Bohinju	147	21	14,29%
Laški Rovt	17	1	5,88%
Lepence	10	1	10,00%

¹⁰ Takšna razmejitev sledi metodologiji, po kateri se pri določitvi občin z visokim tveganjem za leti 2027 in 2028 kot relevantni upoštevajo nastanitveni obrati, vpisani v register nastanitvenih obratov kot apartma, soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša (Uredba o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028, 2026).

Naselje	Skupno število stanovanj	Število stanovanj za kratkotrajni najem	Delež stanovanj za kratkotrajni najem
Log v Bohinju	6	1	16,67%
Nemški Rovt	59	4	6,78%
Nomenj	87	11	12,64%
Podjelje	41	7	17,07%
Polje	158	24	15,19%
Ravne v Bohinju	52	7	13,46%
Ribčev Laz	248	57	22,98%
Savica	25	6	24,00%
Srednja vas v Bohinju	270	43	15,93%
Stara Fužina	373	92	24,66%
Studor v Bohinju	61	10	16,39%
Ukanc	156	32	20,51%
Žlan	8	1	12,50%
S K U P A J	3.516	544	15,47%

Vir: GURS 2026, Občina Bohinj 2026, REALIS 2026



Vir: GURS, 2026; Občina Bohinj 2026; lastna obdelava.

Slika 22: Prostorska razporeditev nastanitvenih objektov, relevantnih za obravnavo kratkotrajnega najema, v Občini Bohinj, 2025

Obiskovalcem Bohinja so na voljo različne vrste namestitvev. Glede na register namestitvenih obratov je bilo v letu 2025 registriranih 689 namestitvenih obratov, ki jih lahko agregiramo v 14 vrst namestitvenih obratov. Za potrebe analize, kategorizacija v kakovostne kategorije ni bila upoštevana.

Preglednica 5: Število enot in stalnih ležišč glede na vrsto namestitvenega obrata

Vrsta namestitvenega obrata	Št. enot	% glede na skupno število enot	Št. stalnih ležišč	% glede na skupno število ležišč
Apartma	375	54,4%	2.894	28,9%
Apartmajsko naselje	1	0,1%	3	0,0%
Druge oblike bivanja na prostem (glamping itd.)	4	0,6%	308	3,1%
Drugi nastanitveni objekti	14	2,0%	255	2,5%
Gostišče	3	0,4%	92	0,9%
Hotel	12	1,7%	982	9,8%
Kamp	2	0,3%	2.100	21,0%
Mladinska prenočišča	5	0,7%	245	2,4%
Penzion	9	1,3%	295	2,9%
Planinski domovi in koče	14	2,0%	827	8,3%
Počitniški domovi	44	6,4%	316	3,2%
Prenočišča	27	3,9%	307,5	3,1%
Soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša	169	24,5%	1.271	12,7%
Turistična kmetija z nastanitvijo	10	1,5%	114	1,1%
S K U P A J	689	100,0%	10.010	100,0%
Apartma, soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša	544	79,0%	4.165	41,6%

Vir: Občina Bohinj 2026

Skupaj vrste nastanitvenih obratov apartma, soba in počitniška hiša predstavljajo 544 enot namestitvenih obratov, oziroma 79 % vseh namestitvenih obratov v občini Bohinj. Njihova kapaciteta pa znaša 4.165 stalnih ležišč, oziroma 41,6 % vseh stalnih ležišč v občini (Občina Bohinj, 2026).

Oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Bohinj predstavlja pomemben del namestitvenih zmogljivosti za turiste. Za leto 2025 znaša letna kapaciteta – skupno največje možno število nočitev vseh apartmajev, sob, počitniških stanovanj ter počitniških hiš 892.838 nočitev, kar predstavlja 32,5 % vseh namestitvenih kapacitet v občini (TTaksa 2026, Občina Bohinj, 2026). Delež se glede na mesec (sezono) spreminja, in se giba med 28,4 % in 41,9 %, kot prikazuje Preglednica 6.

Preglednica 6: Kapaciteta in delež obravnavanih vrst nastanitvenih obratov po mesecih v letu 2025

Mesec	Skupna kapaciteta	Kapaciteta apartmajev, sob in počitniških hiš	Delež apartmajev, sob in počitniških hiš glede na skupno kapaciteto
Januar	198.028,00	72.509,00	36,6 %
Februar	170.100,00	71.316,00	41,9 %
Marec	196.788,00	56.854,00	28,9 %
April	221.730,00	70.380,00	31,7 %
Maj	246.915,00	82.057,00	33,2 %
Junij	278.250,00	87.330,00	31,4 %
Julij	304.916,00	100.192,00	32,9 %

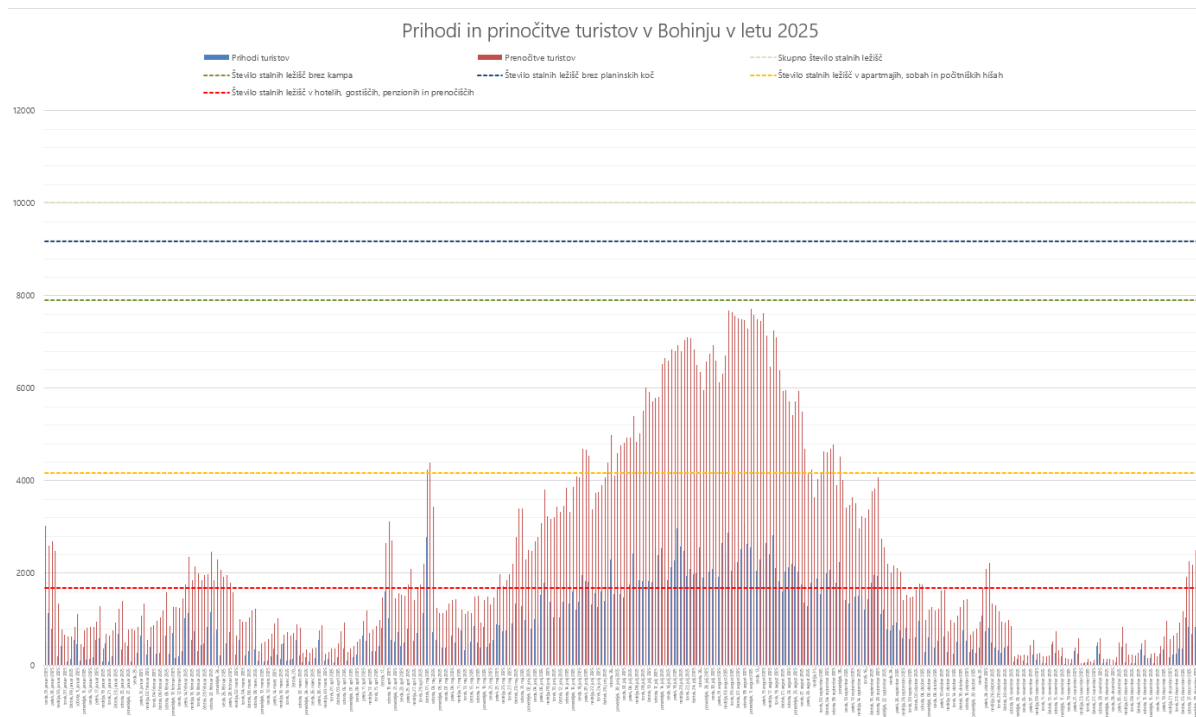
Mesec	Skupna kapaciteta	Kapaciteta apartmajev, sob in počitniških hiš	Delež apartmajev, sob in počitniških hiš glede na skupno kapaciteto
Avgust	306.032,00	101.711,00	33,2 %
September	281.580,00	89.190,00	31,7 %
Oktober	222.177,00	63.054,00	28,4 %
November	124.080,00	29.580,00	23,8 %
December	198.803,00	68.665,00	34,5 %

Vir: TTaksa 2026, Občina Bohinj, 2026

Glede na razporeditev števila prenočitev ter ustvarjenih prenočitev v času sezone, Slika 23 prikazuje primerjavo med razpoložljivimi ležišči glede na vrsto nastanitvenega obrata v letu 2025 ter številom prenočitev v posameznem dnevu leta 2025.

Največ prenočitev je bilo zabeleženih v mesecu avgustu in sicer med 5.000 in 6.600 na dan, med tem ko v času izven sezone od začetka novembra do sredine aprila z izjemo novoletnih in zimskih šolskih počitnic, število dnevnih nočitev ne preseže 2.000.

V letu 2025 je bilo v občini Bohinj 10.010 stalnih ležišč. Če temu odštejemo ležišča v planinskih kočah se skupno število stalnih ležišč zniža na 9.183, če temu odštejemo še kampe kot izrazito sezonski tip namestitve se število stalnih ležišč zniža na 7.083. Skupno število stalnih ležišč v hotelih, penzionih, gostiščih in prenočiščih znaša 1.676. Grafični prikaz navedenih podatkov prikazuje Slika 23.



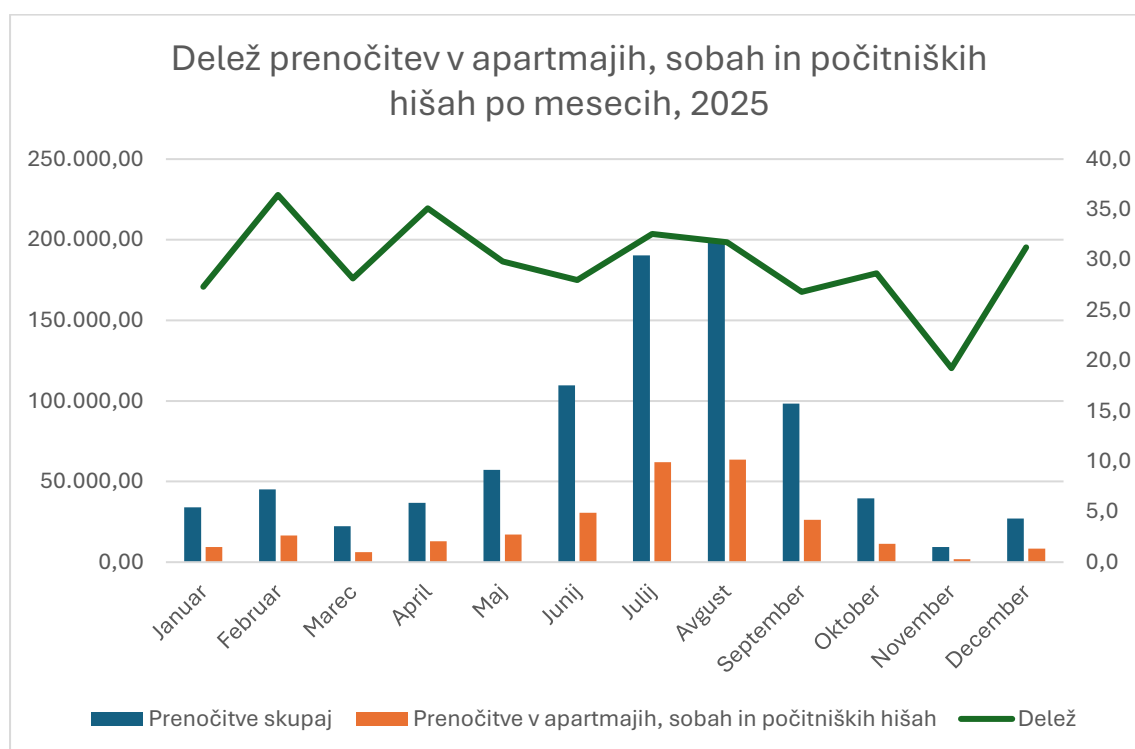
Vir: Občina Bohinj 2026, SURS 2026

Slika 23: Prihodi in prenočitve turistov v Bohinju v letu 2025 ter število stalnih ležišč glede na vrsto obrata

3.4.2 VLOGA KRATKOTRAJNEGA ODDAJANJA

Na letnem nivoju, je obravnavane vrste nastanitev (apartmaji, sobe in počitniške hiše) v letu 2025 obiskalo 73.392 gostov (22,6 % vseh gostov v občini), realizirale pa so 266.354 nočitev (30,6 % vseh nočitev v občini). Razporeditev nočitev po mesecih se močno razlikuje, malenkost pa se razlikuje tudi delež števila nočitev, ki je v posameznem mesecu opravljen v obravnavanih vrstah nastanitev, kar prikazuje Slika 23.

Največji delež prenočitev glede na vse prenočitve v letu obravnavane nastanitve izkazujejo v mesecu februarju (36,4 %), ki mu sledita meseca april (35,1 %) in december (31,2). Najnižji delež pa izkazuje mesec november (19,3 %), ki mu sledita september (26,8 %) in januar (27,3 %).



Vir: TTaksa 2026, Občina Bohinj, 2026

Slika 24: Delež prenočitev v obravnavanih vrstah nastanitev po mesecih v letu 2025

Podobna slika se odraža tudi v deležu prihodka z naslova turistične in promocijske takse. V letu 2025 je bilo z naslova prenočitev v sobah, apartmajih in počitniških hišah obračunanih 560.435 EUR prihodkov z naslova turistične in promocijske takse, kar predstavlja 31,2 % celotnega prihodka občine z naslova turistične in promocijske takse.

Preglednica 7: Prihodki in delež turistične takse z naslova prenočitev v sobah, apartmajih in počitniških hišah

Mesec	Prihodki turistične takse z naslova prenočitev v sobah, apartmajih in počitniških hišah	Delež apartmajev, sob in počitniških hiš glede na skupne prihodke turistične takse
Januar	18.801,25	31,25 %
Februar	32.162,50	39,02 %
Marec	13.650,00	32,32 %
April	27.748,75	36,11 %
Maj	38.242,50	31,22 %
Junij	67.927,50	28,51 %

Mesec	Prihodki turistične takse z naslova prenočitev v sobah, apartmajih in počitniških hišah	Delež apartmajev, sob in počitniških hiš glede na skupne prihodke turistične takse
Julij	124.998,75	32,52 %
Avgust	129.202,50	31,40 %
September	61.983,75	27,99 %
Oktober	24.646,25	29,64 %
November	3.868,75	20,47 %
December	17.202,50	31,65 %
S K U P A J	560.435,00	31,20 %

Vir: TTaksa 2026, Občina Bohinj, 2026

3.4.3 OCENA STANJA

Kratkotrajno oddajanje stanovanj v Občini Bohinj predstavlja pomemben segment turistične ponudbe. Je prostorsko razpršen, prisoten praktično v vseh naseljih v občini. Skupaj obravnavane vrste nastanitvenih obratov (apartma, soba in počitniška hiša) predstavljajo 79 % vseh namestitvenih obratov v občini, njihova skupna kapaciteta pa predstavlja 46,4 % vseh stalnih ležišč v občini (kot prikazuje Preglednica 6).

Po podatkih za leto 2025 so obravnavane vrste nastanitve sprejele 22,6 % vseh gostov v občini in realizirale 30,6 % vseh nočitev v občini. Podatki tako izkazujejo višji delež prenočitev v času izven poletne sezone, zlasti v zimskem in spomladnem času, ko določenih sezonskih namestitvev (npr. kampi, koče in planinski domovi) ni na voljo.

3.5 ZMOŽNOSTI JAVNE KOMUNALNE IN DRUGE INFRASTRUKTURE

Pri presoji kratkotrajnega oddajanja je treba poleg stanovanjskega trga in turističnega razvoja upoštevati tudi zmogljivost komunalne ter druge javne infrastrukture. ZGos-1 med relevantnimi vsebinami posebej izpostavlja komunalno infrastrukturo, ceste in parkirišča. Za Občino Bohinj je pri tem pomembna predvsem izrazita sezonskost turističnega obiska, zaradi katere so pomembnejše poletne obremenitve kot letna povprečja.

3.5.1 ODVAJANJE IN ČIŠČENJE ODPADNIH VODA

Sistem odvajanja in čiščenja odpadnih voda v Občini Bohinj je prostorsko različen. Osrednji del predstavlja kanalizacijski sistem, ki se zaključuje na CČN Bohinjska Bistrica, na drugih območjih občine pa so prisotni manjši oziroma individualni sistemi.

Potreba po nadaljnji nadgradnji sistema je že prepoznana v razvojnih dokumentih občine. Strategija trajnostnega razvoja Občine Bohinj 2025+ ima to področje opredeljeno kot enega od operativnih ciljev. Cilj 1.4 je »opremiti vsa naselja z več kot 20 PE/ha s sistemi za odvajanje in čiščenje odpadnih voda«, kazalnik pa povečanje deleža priključenih prebivalcev v teh naseljih z 67,77 % leta 2016 na 90 % do leta 2025.

Za presojo aktualnega stanja so na voljo podatki o nazivni zmogljivosti in evidentirani obremenitvi čistilnih naprav za leto 2023.

Preglednica 8: Nazivna zmogljivost in evidentirana obremenitev čistilnih naprav

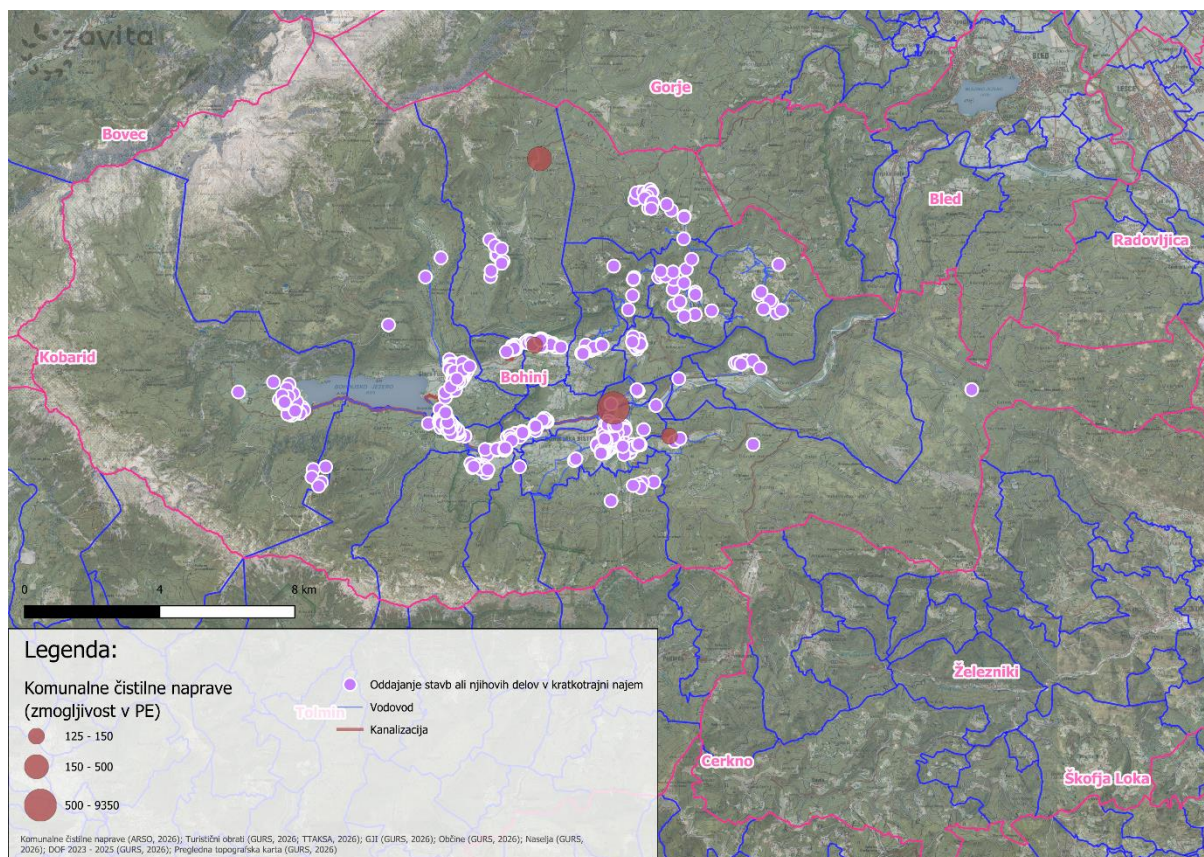
Čistilna naprava	Nazivna zmogljivost (PE)	Obremenitev (PE)	Delež nazivne zmogljivosti
Zavod Sv. Martina	125	84	67,2 %
Nemški Rovt	150	93	62,0 %
Center Pokljuka	500	411	82,2 %
Bohinjska Bistrica	9.350	7.157	76,5 %

Vir: Geoportal ARSO, leto veljavnosti 2023; lastni izračun.

Najpomembnejša je CČN Bohinjska Bistrica, kjer je bila leta 2023 evidentirana obremenitev 7.157 PE, kar je za 2.193 PE oziroma 23,5 % manj od njene nazivne zmogljivosti 9.350 PE. Vendar glede na širitve kanalizacijskega sistema v občini ter upoštevanju sezonskega priliva gostov, je v poletnih mesecih čistilna naprava močno preobremenjena. Občina v prihodnjih letih načrtuje rekonstrukcijo in povečanje CČN na 10.500 PE, projekt pa je tudi umeščen v načrt razvojnih programov.

Poleti 2026 je bila čistilna naprava Nemški Rovt izključena iz delovanja, kanalizacija pa speljana na sistem Bohinjska Bistrica, kar pomeni povečanje obremenitve PE CČN Bohinjska Bistrica na 7.250 PE, kar predstavlja 77,5 % nazivne zmogljivosti.

Pri vplivu turizma je pomembno tudi, da vsi objekti niso priključeni na javno kanalizacijsko omrežje. Morajo pa v skladu z zakonodajo biti evidentirane male čistilne naprave, ter tudi njihovo vzdrževanje (praznjenje), ki se izvede na centralno čistilno napravo kar posredno tudi obremenjuje centralno čistilno napravo.



Vir: GURS, 2026; ARSO, 2026; TTAUSA, 2026; REALIS, 2026.

Slika 25: Prostorska razporeditev obravnavanih objektov glede na kanalizacijsko in vodovodno omrežje ter čistilne naprave v Občini Bohinj

Razpoložljivi podatki torej kažejo, da je zmogljivost sistema odvajanja in čiščenja odpadnih voda pomemben razvojni izziv, kar je bilo prepoznano že v občinskem načrtu razvojnem programu. Zmogljivost javne komunalne infrastrukture je zato smiselno upoštevati pri celoviti presoji občinskih razvojnih prostorskih politik na področju turističnih namestitev.

3.5.2 OSKRBA S PITNO VODO

Oskrba s pitno vodo v Občini Bohinj temelji na več ločenih vodovodnih sistemih, prilagojenih razpršeni poselitvi in naravnim značilnostim prostora. Obstoječi sistemi zagotavljajo oskrbo stalnih prebivalcev, vendar so zaradi izrazite sezone turizma posamezni sistemi, zlasti na območju Bohinjskega jezera, v poletnih mesecih dodatno obremenjeni zaradi povečanega števila začasnih uporabnikov. Pri tem sta pomembna zlasti vodovodni sistem Voje, ki oskrbuje območje Ribčevega Laza, Stare Fužine in Ukanca, torej najbolj turistično obremenjenih območij ter vodovodni sistem Bohinjska Bistrica, ki oskrbuje občinsko središče.

OPN določa, da se nova poselitve in razvoj naselij usmerjata predvsem na območja, kjer je mogoče zagotoviti ustrezno komunalno infrastrukturo, med katero sodi tudi oskrba s pitno vodo. Razvoj novih stanovanjskih in turističnih kapacitet mora zato upoštevati zmogljivost obstoječih sistemov.

Pri presoji vplivov nadaljnjega razvoja turističnih nastanitev je zato pomembno upoštevati lokalne značilnosti posameznih vodovodnih sistemov in ne zgolj občinskih povprečij.

3.5.3 PROMET IN PARKIRANJE

Za Občino Bohinj je promet eden izmed ključnih prostorskih izzivov, predvsem zaradi velikega sezonskega nihanja obiskovalcev, koncentracije obiskov na območju Bohinjskega jezera ter omejene prometne infrastrukture v občutljivem alpskem prostoru. To je zelo relevantno tudi pri presoji vplivov kratkotrajnega oddajanja stanovanj, saj dodatne nastanitvene kapacitete povečujejo število začasnih uporabnikov prostora in s tem prometne obremenitve.

Občina je na področju zmanjševanja odvisnosti od osebne avtomobila v zadnjih letih izvedla številne ukrepe, ki so usmerjeni v umikanje motoriziranega prometa zlasti iz območja bohinjske jezerske sklade ter vpeljevanja ukrepov trajnostne mobilnosti.

Celostna prometna strategija Občine Bohinj izpostavlja predvsem sezone prometne obremenitve, preobremenjenost parkirnih površin ter konflikte med potrebami prebivalcev in obiskovalcev. Zaradi omejenih možnosti širjenja prometne infrastrukture občina usmerja razvoj predvsem v upravljanje prometnih tokov, zmanjševanje odvisnosti od osebne avtomobila ter razvoj trajnostnih oblik mobilnosti. Pri presoji vplivov kratkotrajnega oddajanja stanovanj je zato pomembno upoštevati, da dodatne nastanitvene kapacitete povečujejo število začasnih uporabnikov prostora, pri čemer so potencialni vplivi največji na območjih z že izraženimi turističnimi prometnimi pritiski, predvsem v okolici Bohinjskega jezera.

V prihodnje je potrebno načrtovati in izvajati zlasti ukrepe, ki bodo:

- gostom nastanitvenih kapacitet bodisi zagotovile parkiranje vozil na način, ki ne ovira lokalnega prebivalstva in ne povzroča konflikta z drugimi rabami prostora ali omogočiti alternativo (parkiranje na za to dovoljenem mestu in transfer do objekta prenočevanja);

- gostom nastanitvenih kapacitet omogočali spoznavanje Bohinja in obiskovanje znamenitosti brez uporabe lastnega prevoza, torej peš, s kolesom in z uporabo javnega prevoza. Na ta način se tudi zmanjšujejo negativni vplivi obiskovalcev na lokalno okolje.

3.5.4 OCENA STANJA

Sistem odvajanja in čiščenja odpadnih voda v Občini Bohinj se postopoma dograjuje in izboljšuje, pri čemer je bil v zadnjih letih izveden pomemben napredek z razširitvijo kanalizacijskega sistema v Zgornji Bohinjski dolini. Kljub temu ostajajo posamezni izzivi povezani z zagotavljanjem zadostne zmogljivosti v času največjih sezonskih obremenitev. Centralna čistilna naprava Bohinjska Bistrica, se v poletnih mesecih zaradi povečane turistične obremenitve presega svoje zmogljivosti, zato je predvidena njena tehnološka nadgradnja in povečanje zmogljivosti. Pri nadaljnjem razvoju turističnih nastanitvev je zato treba upoštevati ne le povprečne letne obremenitve, temveč predvsem poletne konice.

Obstoječi sistemi oskrbe s pitno vodo zagotavljajo oskrbo prebivalstva, vendar se občutljivost posameznih sistemov povečuje v sušnih obdobjih in v času turistične sezone, ko se zaradi večjega števila začasnih uporabnikov izrazito poveča poraba vode. Posebej občutljiva so območja z večjim turističnim pritiskom ter manjši lokalni sistemi z omejenimi vodnimi viri. Pri presoji nadaljnjega razvoja kratkotrajnega oddajanja je zato pomembno upoštevati prostorsko razporeditev nastanitvenih kapacitet in zmogljivost posameznih vodovodnih sistemov.

Prometna infrastruktura in parkirni sistem sta med najbolj obremenjenimi sistemi v času turistične sezone. Celostne prometne strategije Občine Bohinj izpostavljajo predvsem sezonsko povečanje prometnih tokov, pomanjkanje parkirnih mest in konflikte med potrebami obiskovalcev ter kakovostjo bivanja lokalnega prebivalstva. Največji pritiski se pojavljajo na območju Bohinjskega jezera, zlasti v Ribčevem Lazu, Stari Fužini in Ukancu, kjer omejen prostor ne omogoča enostavnega povečevanja prometne infrastrukture. Nadaljnje povečevanje turističnih nastanitvenih kapacitet zato zahteva sočasno upoštevanje prometnih tokov, razpoložljivosti parkirnih površin in možnosti zagotavljanja trajnostne mobilnosti.

4 POSVETOVANJA Z LOKALNIMI DELEŽNIKI

4.1 SESTANEK S PREDSEDNIKI KRAJEVNIH SKUPNOSTI

Na sestanku s predsedniki in člani krajevnih skupnosti so bili izpostavljeni konkretni vidiki oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem, ki so prisotni v lokalnem okolju.

Gradnja novih stanovanjskih kapacitet je omejena. Nepozidanih stavbnih zemljišč po naseljih ni več veliko (v določenih naseljih praktično nič) in zato se dolgoročno stanovanjski stavbni fond ne bo več bistveno povečeval. Tisti, ki si želijo ustvariti svoj dom (zlasti mlade družine) tako na trgu konkurirajo tistim, ki v nakupu nepremičnin vidijo predvsem priložnost za investicijo in ureditev objekta za oddajanje v kratkotrajni najem. To poleg dvigovanja cen nepremičnin vodi tudi v večje povpraševanje kar negativno vpliva na dostopnost stanovanjskega fonda za dolgoročno bivanje, zlasti za lokalno prebivalstvo, ki izkazuje nižje mesečne prihodke od državnega povprečja.

Izpostavljena je bila zmogljivost komunalne infrastrukture, zlasti kapaciteta čistilne naprave, ki za lokalno prebivalstvo zadostuje, a bo potrebno njeno zmogljivost povečati zaradi turističnega pritiska. Kapacitete čistilne naprave morajo biti prilagojene viškom, kar povzroča neposreden strošek lokalnemu prebivalstvu, tudi tistim ki se z oddajanjem stanovanj v kratkotrajni najem ne ukvarjajo, odmera komunalnega prispevka pa ne odraža dejanskega stanja.

Vidni so pozitivni učinki dejavnosti kratkotrajnega oddajanja v primerih ko to izvaja lokalno prebivalstvo, saj to predstavlja kapital za vlaganje v prenovu objektov. Posledično se je izboljšal izgled in urejenost naselij. Pridobljena sredstva tudi ostajajo in generirajo nadaljnji denarni tok v lokalnem okolju (obrtniki, storitve).

Zaznani so tudi negativni vplivi oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem kot je izpodrivanje storitvenih dejavnosti v naseljih, izginjanje občutka vaškega življenja in spreminjanje značaja kraja ter načina življenja.

Posebno je bil izpostavljen vidik varnosti v večstanovanjskih stavbah. V njih dnevno vstopajo tujci, velika fluktuacija prebivalstva, zmanjšuje se število stalnih prebivalcev kar vodi tudi v manjšo povezanost skupnosti.

Izpostavljen je bil tudi negativni vidik pretiranega omejevanja števila dni oddajanja v kratkotrajni najem, saj lahko to vodi v povečanje oddajanja na črnem trgu.

4.2 POSVET S PONUDNIKI

Na posvetu s ponudniki je bilo postavljenih precej vprašanj, vezanih na določila zakona in njihovega uveljavljanja v praksi. Izpostavljeni so bili trije glavni izzivi vse večjega deleža stanovanjskega fonda, ki se uporablja za oddajanje v kratkotrajni najem: pomanjkanje stanovanj za dolgotrajno bivanje, obremenjevanje komunalne infrastrukture in negativni vpliv na okolje.

Podana je bila usmeritev, da morajo usmeritve števila dni za kratkotrajno oddajanje upoštevati, da ni cilj turizma v zviševanju vrhunca sezone temveč v njegovi smiselni razporeditvi.

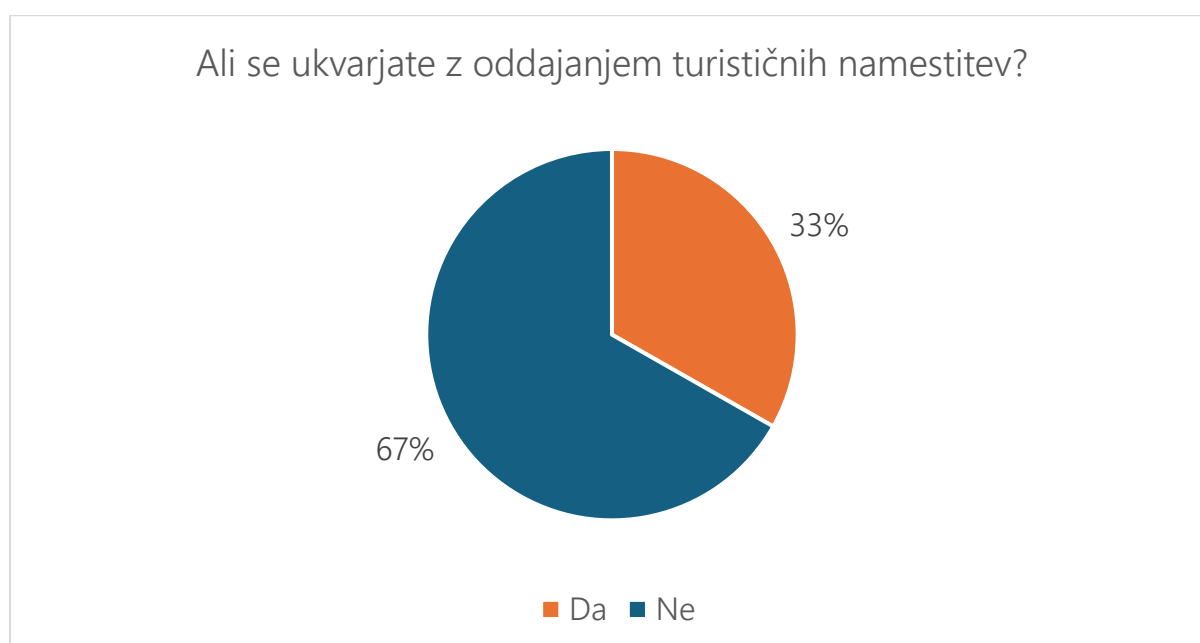
V praksi je razlika med najemodajalci, ki oddajajo stanovanja v hišah kjer bivajo ter tistimi, ki to dejavnost izvajajo na daljavo. Gostje se obnašajo drugače v kolikor jih gostitelj sprejme, poda osnovne informacije o prostoru, je gostom na voljo za vprašanja in usmeritve kot če tega ni. V tem primeru se lahko dogaja da se gosti neprimerno obnašajo kar povzroča obremenitev okoliških stanovalcev.

Najemodajalci so izpostavili, da oddajanje stanovanj turistom predstavlja pomemben prihodek, ki ga namenjajo tudi obnovi nepremičnin in urejevanju okolice ter tako prispevajo k podobi kraja kar je tudi eden od razlogov zakaj se gostje odločajo za obisk.

Obstoječe stanje je tudi rezultat oz. posledica stanovanjske politike občine preteklih desetletij, ko se je domačine spodbujalo da že ob gradnji načrtujejo da bo del objekta namenjen dejavnosti oddajanja apartmaja turistom, kar je pogosto vplivalo na finančno pokritost investicije v gradnjo ali obnovo nepremičnine.

4.3 SPLETNA ANKETA

Med 340 sodelujočimi, ki so odgovorili na vprašanje o ukvarjanju z oddajanjem turističnih namestitev, se jih je 33 % opredelilo, da se z oddajanjem ukvarjajo, 67 % pa, da se z njim ne ukvarjajo. Kljub temu, da je anketo izpolnila razmeroma raznolika skupina, pa večino vendar predstavljajo prebivalci, ki sami niso ponudniki kratkotrajnega najema. To je pomembno zlasti pri presoji vplivov dejavnosti na kakovost bivanja, saj stališča te skupine niso neposredno povezana z ekonomskim interesom, ki ga prinaša oddajanje.



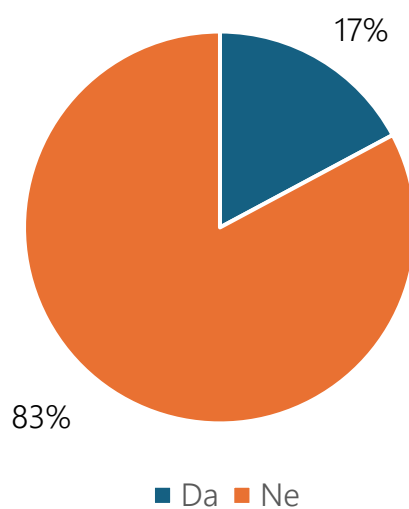
Vir: Spletna anketa, N=340

Slika 26: Delež respondentov, ki se ukvarja z oddajanjem turističnih namestitev

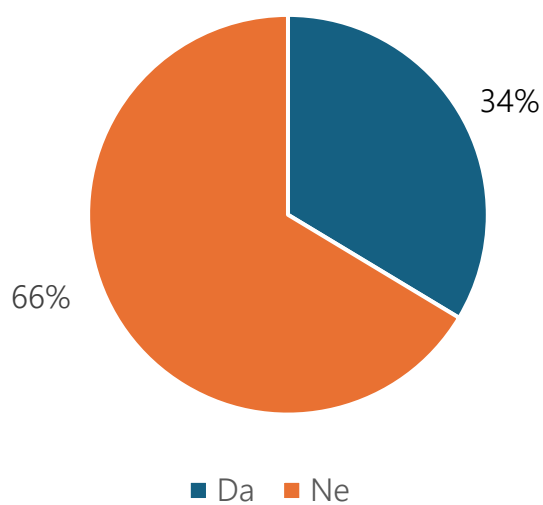
STRUKTURA SODELUJOČIH IN NJIHOVA POVEZANOST S TURISTIČNIM ODDAJANJEM

V nadaljevanju so ločeno prikazani odgovori tistih respondentov, ki se ukvarjajo z oddajanjem turističnih namestitev in tistimi, ki se ne.

Ali se ukvarjate s turizmom? - *tisti, ki se ne ukvarjajo z oddajanjem*



Ali se ukvarjate s turizmom? - *tisti, ki se ukvarjajo z oddajanjem*

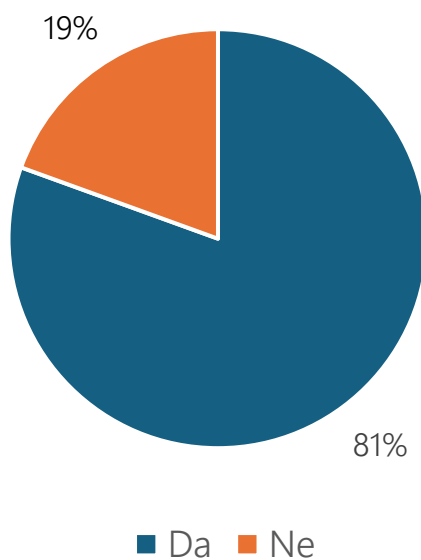


Vir: Spletna anketa, N=340

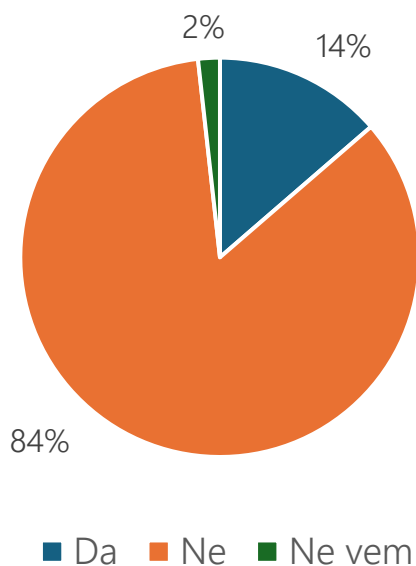
Slika 27: Delež respondentov, ki se ukvarja s turizmom

Rezultati kažejo, da skupina prebivalcev, ki se sama ne ukvarja s kratkotrajnim oddajanjem, ni povsem ločena od turistične dejavnosti. Med njimi jih 17 % navaja, da se ukvarjajo s turizmom, 83 % pa ne.

Ali se v objektu kjer bivate izvaja oddajanje nastanitve turistom? - *tisti, ki se ukvarjajo z oddajanjem*



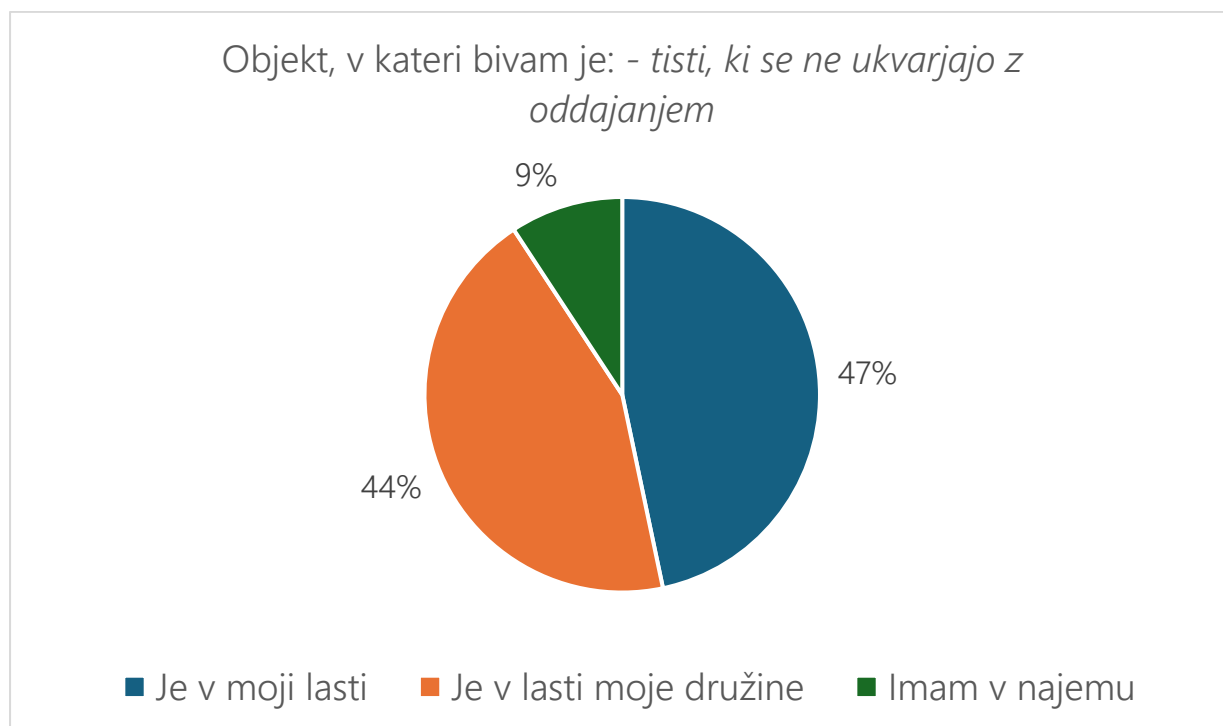
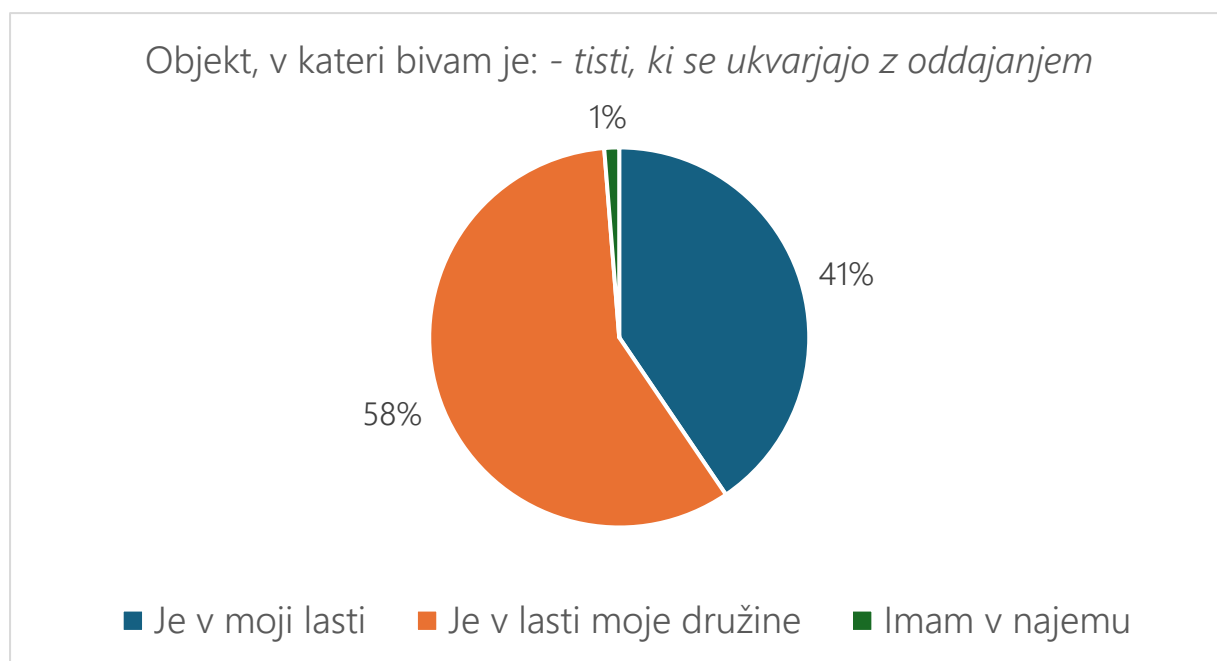
Ali se v objektu kjer bivate izvaja oddajanje nastanitve turistom? - *tisti, ki se ne ukvarjajo z oddajanjem*



Vir: Spletna anketa, N=340

Slika 28: Delež respondentov, ki biva v objektu v katerem se izvaja oddajanje nastanitev turistom

Poleg tega jih 14 % živi v objektu, v katerem se oddajajo turistične nastanitve, medtem ko jih 84 % navaja, da se v objektu, kjer bivajo, takšno oddajanje ne izvaja; 2 % tega ne vedo.



Vir: Spletna anketa, N=340

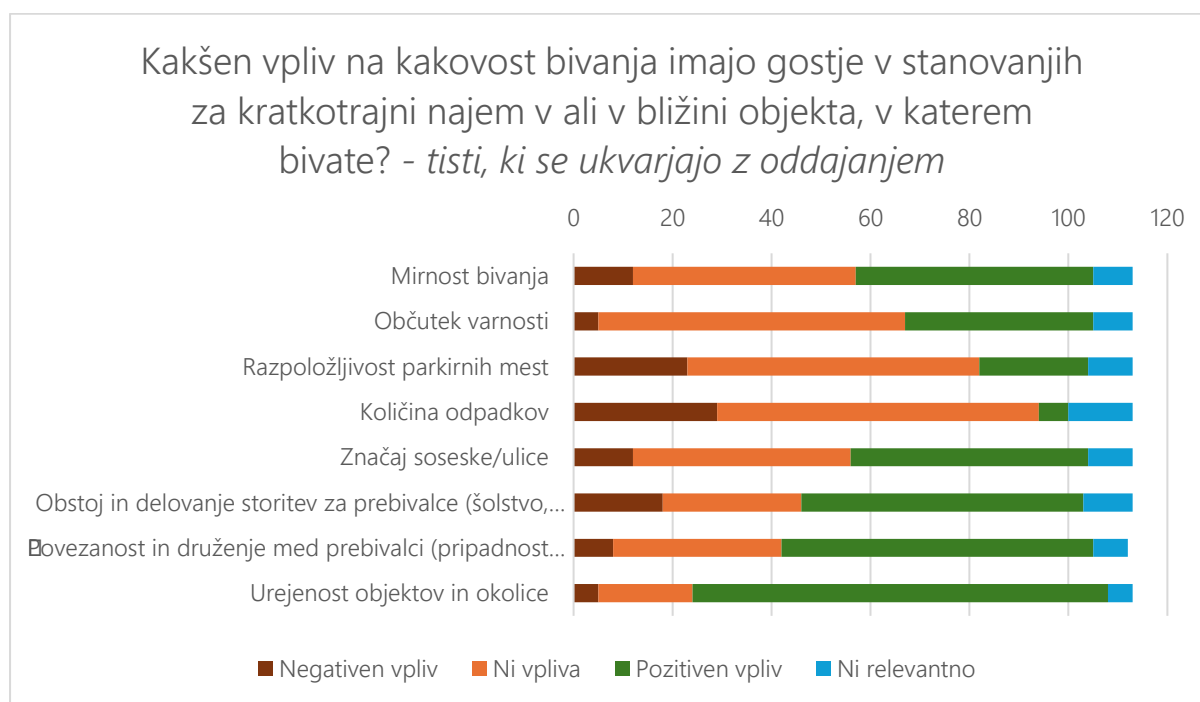
Slika 29: Respondenti po lastništvu

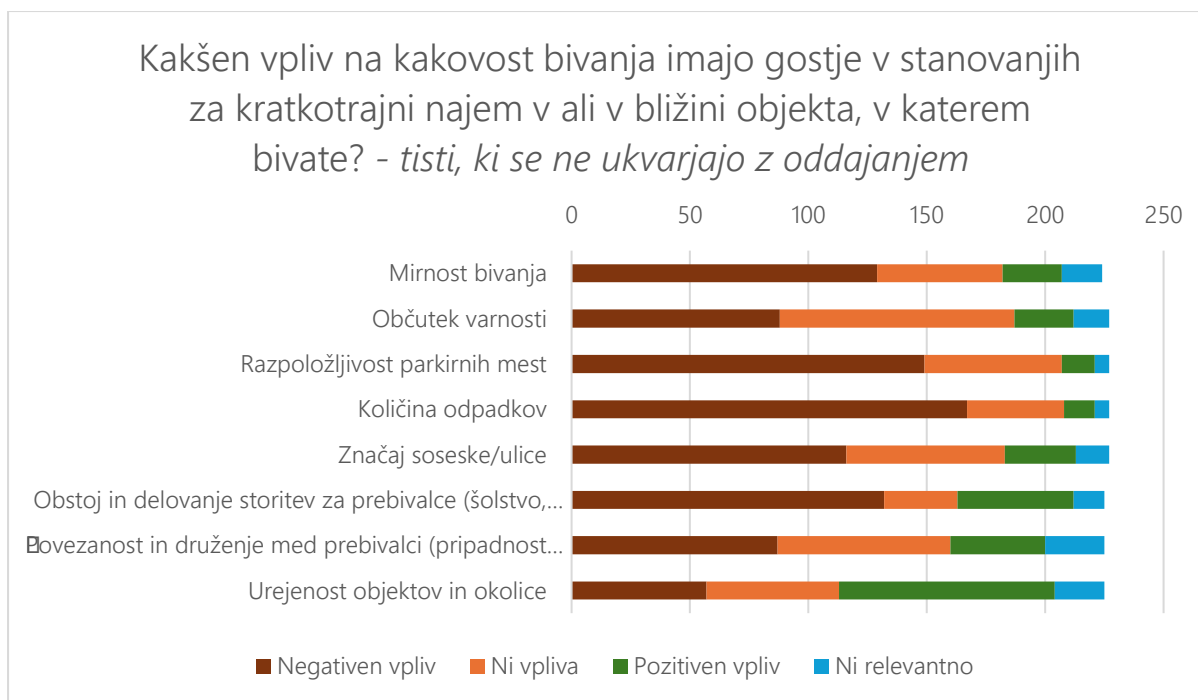
Tudi glede lastništva stanovanjskega objekta je skupina razmeroma raznolika. Med prebivalci, ki se ne ukvarjajo z oddajanjem, jih 47 % živi v lastnem objektu, 44 % v objektu v lasti družine, 9 % pa jih stanovanje oziroma hišo najema.

Rezultati tako zajemajo različne življenjske položaje in niso omejeni zgolj na lastnike nepremičnin. Hkrati je potrebno pri interpretaciji ankete upoštevati tudi dejstvo, da gre za spletno anketo pri kateri je sodelovanje temeljilo na prostovoljni odločitvi posameznika. Rezultatov zato ni mogoče obravnavati kot statistično reprezentativnega vzorca vseh prebivalcev občine. Rezultati so predvsem pokazatelj stališč sodelujočih prebivalcev in omogočajo prepoznavanje ključnih tem, pomislekov in pričakovanj lokalne skupnosti.

ZAZNANI VPLIVI KRATKOTRAJNEGA ODDAJANJA NA KAKOVOST BIVANJA

Najizrazitejša ugotovitev ankete je zagotovo razlika v mnenjih med prebivalci, ki se z oddajanjem ukvarjajo, in tistimi, ki se z njim ne ukvarjajo. Sploh pri oceni vplivov turističnega obiska na kakovost vsakodnevnega bivanja in dolgoročnih učinkih na življenje v lokalni skupnosti. Pri prebivalcih, ki se sami ne ukvarjajo z oddajanjem, je negativen vpliv najpogosteje ocenjena možnost pri večini obravnavanih vidikov.





Slika 30: Vpliv dejavnosti kratkotrajnega najema na kakovost bivanja lokalnega prebivalstva

Najbolj izrazito se takšno mnenje kaže pri količini odpadkov, kjer približno tri četrtine udeleženih iz skupine, ki se z oddajanjem ne ukvarja, zaznava negativen vpliv. Sledi razpoložljivost parkirnih mest, pri kateri približno dve tretjini udeleženih zaznavata negativen vpliv. Izrazito negativno je ocenjen tudi vpliv na mirnost bivanja, kjer negativen vpliv zaznava več kot polovica udeleženih. Enako velja za obstoj in delovanje storitev za prebivalce ter pri značaju soseske oziroma ulice.

Bolj uravnotežena je ocena vpliva na občutek varnosti in predvsem na povezanost ter druženje med prebivalci. Pri slednjem je delež odgovorov, ki zaznavajo pozitiven vpliv, precejšen in se približuje deležu negativnih ocen. To kaže, da prebivalci ne zaznavajo vseh posledic kratkotrajnega oddajanja enoznačno. Pozitivno je ocenjen tudi vpliv na urejenost objektov in okolice, kjer je med prebivalci, ki se z oddajanjem ne ukvarjajo, pozitivna ocena celo pogostejša od negativne.

Ob tem je zelo povedna primerjava obeh skupin. Pri skoraj vseh obravnavanih vidikih prebivalci, ki se z oddajanjem ne ukvarjajo, zaznavajo bistveno več negativnih vplivov kot ponudniki kratkotrajnega oddajanja. Pri slednjih je pri večini kategorij pogostejše prepoznan pozitiven vpliv ali pa so mnenja, da vpliva ni. Razlika je posebej izrazita pri mirnosti bivanja, razpoložljivosti parkirnih mest, količini odpadkov ter značaju soseske oziroma ulice.

Rezultati tako kažejo, da je zaznavanje vplivov močno povezano predvsem z neposrednim ekonomskim interesom oziroma vključenostjo posameznika v dejavnost kratkotrajnega oddajanja.

ZAZNANE GOSPODARSKE KORISTI IN ODNOS DO OMEJEVANJA

Kljub prejšnji ugotovitvi pa prebivalci, ki se z oddajanjem ne ukvarjajo, kratkotrajnemu oddajanju ne pripisujejo izključno negativnih učinkov. Med njimi je prisotno precejšnje prepoznavanje gospodarskega pomena takšne dejavnosti. Pri ocenjevanju trditev o dejavnosti se večina strinja, da kratkotrajno oddajanje prispeva k dobrobiti lokalnega gospodarstva, sploh ker omogoča dodaten dohodek domačinom. Precejšen delež takšno dejavnost vidi tudi kot pomemben del oziroma dopolnitev turistične ponudbe.

Vseeno so bili udeleženci nekoliko bolj zadržani pri širši oceni vplivov. Manj izrazito je strinjanje s trditvijo, da kratkotrajno oddajanje omogoča dodatne zaposlitve, zaradi katerih bi se domačini manj izseljevali. Še izrazitejša je razlika pri vprašanju, ali gospodarske koristi kratkotrajnega oddajanja odtehtajo njegove negativne vplive. Med prebivalci, ki se z oddajanjem ne ukvarjajo, močno prevladuje nestrinjanje s to trditvijo. Velik del te skupine neizpodbitne gospodarske koristi torej priznava, vendar jih ne ocenjuje kot zadostne za izravnavo zaznanih negativnih učinkov na prostor in kakovost bivanja.

Podobno ambivalentno je stališče do učinkov omejevanja. Del prebivalcev prepozna omejitve števila dni kot primerno orodje za zmanjševanje pritiskov kratkotrajnega oddajanja na stanovanjski fond, precej manj prepričani pa so, da bi tak ukrep sam po sebi pomembno vplival na znižanje cen nepremičnin. Takšna ugotovitev je pomembna predvsem za nadaljnjo presojo, saj kaže, da prebivalci morebitnega omejevanja ne razumejo nujno kot neposredne rešitve za vprašanje stanovanjske problematike, temveč predvsem kot enega od možnih ukrepov za doseg zmanjšanja obsega uporabe stanovanj v turistične namene.

SPREJEMLJIV OBSEG ODDAJANJA

Pri vprašanju o sprejemljivem številu dni oddajanja se pokaže jasna razlika med obema skupinama. Med prebivalci, ki se z oddajanjem ne ukvarjajo, je bila povprečna navedena sprejemljiva vrednost 120,5 dneva na leto, mediana pa 100 dni. Pri prebivalcih, ki se z oddajanjem ukvarjajo, sta bili vrednosti bistveno višji – povprečje 214,5 dneva in mediana 260 dni. Skupna povprečna vrednost vseh odgovorov je znašala 151,7 dneva.

Rezultat kaže na pomembno razliko v pogledih med obema skupinama, vendar ga zaradi načina izvedbe ankete in predvsem zaradi relativno majhnega števila respondentov, ki so pri tem vprašanju navedli konkretno število dni, ne gre razumeti kot neposreden predlog prebivalcev za določitev zakonske omejitve na območju občine. Bolj pomembno je, ker opredeli razpon sprejemljivosti v očeh domačinov in izpostavi razliko med interesi ponudnikov in ostalih prebivalcev.

Pri vprašanju, ali bi bilo smiselno obseg oddajanja prilagoditi značilnostim posameznih območij znotraj občine, se je 36 % udeleženi opredelilo v prid takšnemu prilagajanju, 54 % jih je bilo proti, 10 % pa jih je odgovorilo z »ne vem«. Rezultat na prvi pogled ne kaže izrazite podpore prostorskemu razlikovanju, vendar odprti odgovori izrišejo nekoliko bolj kompleksno sliko.

Med odgovori se namreč večkrat pojavlja razlikovanje med območji, kjer je turistična dejavnost že tradicionalno bolj prisotna oziroma prostorsko primernejša, ter območji, katerih osnovna funkcija je predvsem bivanje lokalnega prebivalstva. Pri tem se kot primernejša za turistično dejavnost večkrat omenjajo Ribčev Laz, Stara Fužina in Ukanc, medtem ko se kot problematične izpostavljajo predvsem večstanovanjske stavbe, strnjena stanovanjska območja in naselja z izrazito bivanjsko funkcijo.

Pri odprtih odgovorih se pojavljajo tudi predlogi glede omejevanje oziroma preprečevanja kratkotrajnega oddajanja v večstanovanjskih stavbah, saj naj bi turistična raba v takšnih objektih neposredno vplivala na mirnost, občutek varnosti in razpoložljivost parkirnih mest za stanovalce. Večkrat je izpostavljena tudi potreba po razlikovanju med objekti, v katerih lastnik oziroma ponudnik kratkotrajnega najema dejansko živi in se posledično tudi sam ukvarja z gosti in objekti, ki niso v lasti lokalnih prebivalcev, a se vseeno uporabljajo izključno oziroma pretežno za turistično oddajanje. Nekateri udeleženci kot problematične izpostavljajo tudi počitniške hiše oziroma vikende, ki jih lastniki ne uporabljajo za stalno bivanje.

Odprti odgovori tako kažejo, da za prebivalce ni vprašanje zgolj število dni oddajanja, temveč tudi vrste objektov, njihova funkcija in pogoji pod katerimi se kratkotrajno oddajanje izvaja. V tem pogledu so kot pomembni kriteriji opredeljeni predvsem značaj območja in (stanovanjska) funkcija naselja, obstoječa naravnost glede turizma in vrste turistične ponudbe, učinkovitost prometne in parkirne ureditve ter razpoložljivost in kapaciteta preostale infrastrukture, ki ključno vpliva na vsakodnevno življenje (komunalna infrastruktura, družbena infrastruktura, dejavnosti namenjene lokalnemu prebivalstvu, itd.).

ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Rezultati spletne ankete kažejo na razmeroma jasno razliko med ekonomskim vidikom kratkotrajnega oddajanja in njegovimi zaznanimi učinki na vsakodnevno življenje lokalnega prebivalstva. Prebivalci, ki se z oddajanjem ne ukvarjajo, večinoma priznavajo, da dejavnost domačinom sicer prinaša dodatne dohodke, prispeva k lokalnemu gospodarstvu in dopolnjuje turistično ponudbo, a pri tej isti skupini hkrati izrazito prevladuje prepoznavanje negativnih učinkov na posamezne vidike kakovosti bivanja, predvsem na parkiranje, količino odpadkov, mirnost bivanja, delovanje storitev za prebivalce ter ohranjanje naselij in njihovega stanovanjskega značaja.

Obenem je potrebno izpostaviti tudi, da anketa ne kaže enotnega nasprotovanja turizmu ali kratkotrajnemu oddajanju. Del prebivalcev opozarja na gospodarski pomen dejavnosti, na odvisnost posameznih gospodinjstev od turističnih prihodkov in na omejenost drugačnih možnosti razvoja, ki je povezane tudi s prostorskimi posebnostmi Bohinja. V odprtih odgovorih se tako hkrati pojavljata tako zahteva po strožjem omejevanju kot tudi izrazito nasprotovanje omejitvam. Skupna značilnost številnih odgovorov pa je zahteva po tem, da se pri odločanju upoštevajo lokalne značilnosti in prostorske posebnosti ter dejanske, oprijemljive posledice dejavnosti in ne zgolj njena gospodarska vrednost.

Za nadaljnje oblikovanje morebitnih omejitev je posebej pomembno, da prebivalci kot problem ne izpostavljajo le števila turistov in prenočitev, temveč predvsem zgostitev turistične dejavnosti na stanovanjskih območjih in posledic takšne rabe za vsakodnevno uporabo prostora in življenja v kraju. Odprti odgovori namreč kažejo, da je del prebivalcev mnenja, da bi bilo potrebno tista bolj turistično naravnana območja obravnavati drugače kot območja, namenjena predvsem stalnemu bivanju.

Anketa tako predstavlja pomemben dopolnilni vir pri oblikovanju strokovnih podlag, saj poleg objektivnih kazalnikov zagotavlja vpogled v zaznavanje vplivov med lokalnim prebivalstvom. Njeni rezultati podpirajo usmeritev, da je pri določanju prihodnjega obsega kratkotrajnega oddajanja smiselno iskati ravnotežje med ohranjanjem gospodarskih koristi dejavnosti in zmanjševanjem njenih vplivov na kakovost bivanja. Rezultati ankete se obenem smiselno povezujejo tudi z ugotovitvami posveta s ponudniki in sestanka s predstavniki krajevnih skupnosti. Medtem ko ponudniki poudarjajo predvsem gospodarski pomen kratkotrajnega oddajanja in pomembnost takšne dejavnosti kot dopolnilnega vira prihodka, pa predstavniki lokalnih skupnosti in prebivalci, ki se z dejavnostjo ne ukvarjajo, izraziteje izpostavljajo vplive kratkotrajnega oddajanja na stanovanjsko funkcijo naselij, infrastrukturo, promet, parkiranje, mirnost bivanja in značaj lokalnega okolja. Skupna ugotovitev procesa vključevanja deležnikov je tako predvsem potreba po takšni ureditvi, ki bo omogočala nadaljnji razvoj turistične dejavnosti, vendar ob hkratnem varovanju pogojev za stalno bivanje in upoštevanju prostorskih ter infrastrukturnih omejitev Občine Bohinj.

5 USMERITVE ZAKONODAJE IN OBSTOJEČIH STROKOVNIH PODLAG

Pri določitvi dovoljenega časovnega obsega kratkotrajnega oddajanja je treba rezultate analize dejanskega stanja umestiti v pravni okvir ter v razvojne, turistične, prostorske in prometne usmeritve Občine Bohinj. Obravnavane podlage odražajo na javnem interesu temelječe razvojne usmeritve občine, s katerimi morajo biti skladne odločitve o upravljanju turizma kot panoge, ki ima velik prostorski vpliv.

5.1 ZAKONODAJNI OKVIR

Zakon o gostinstvu (ZGos-1) oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem opredeljuje kot opravljanje nastanitvene dejavnosti v stanovanju ali delu stanovanja, razen kadar se v njem opravlja turizem na kmetiji (ZGos-1, 2025, 2. člen).

Za občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema zakon za posamezno stanovanje določa največ 60 dni oddajanja v koledarskem letu. Občina lahko za celotno občino ali določeno območje določi drugačen dovoljeni časovni obseg med 30 in 270 dnevi, če odločitev utemelji z analizo lokalnih razmer. Analiza mora upoštevati zlasti stanje stanovanjskega oziroma najemniškega trga, povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih in projekcije njihove dostopnosti, namensko rabo prostora ter učinke sprememb turističnega obiska in nastanitvenih zmogljivosti na razvoj občine, dostopnost stanovanj, komunalno infrastrukturo, ceste in parkirišča (ZGos-1, 2025, 22. člen).

Občina Bohinj je bila s sklepom pristojnih ministrov uvrščena med 14 občin z visokim tveganjem za leti 2027 in 2028. Državna metodologija pri tej razvrstitvi upošteva hkraten obstoj povečane nedostopnosti stanovanj in velikega obsega kratkotrajnega oddajanja; pri slednjem se za leti 2024 in 2025 upoštevajo apartmaji, sobe, počitniška stanovanja in počitniške hiše.

Predmetna analiza služi kot pomoč občini za sprejem odločitev o opredelitvi časovnega obsega.

5.2 TURISTIČNE IN RAZVOJNE USMERITVE

Turizem predstavlja eno izmed ključnih razvojnih dejavnosti Občine Bohinj in pomembno vpliva na gospodarski razvoj, podobo prostora ter kakovost življenja prebivalcev. Kot je bilo predstavljeno v predhodnih poglavjih, je turistični razvoj občine zaznamovan s sezonskim viškom, koncentracijo obiskovalcev ter omejenimi prostorskimi možnostmi za nadaljnje širjenje turistične infrastrukture. Največji pritiski se pojavljajo predvsem na območju Bohinjskega jezera ter v naseljih z največjo koncentracijo turistične ponudbe, kot so Ribčev Laz, Stara Fužina in Ukanc. Hkrati ima turizem pomembno vlogo pri zagotavljanju delovnih mest ter predstavlja pomemben (tudi dopolnilni) vir prihodkov za lokalno prebivalstvo. Razvoj turizma je tesno povezan z vprašanjem njegovega trajnostnega upravljanja, kar se odraža tudi v strateških dokumentih občine, ki turizem obravnavajo kot dejavnost, ki jo je potrebno razvijati ob upoštevanju zmogljivosti prostora, naravnih vrednot in kakovosti življenja prebivalcev.

MOJ BOHINJ 2030 – STRATEGIJA IN AKCIJSKI NAČRT BOHINJSKEGA TURIZMA 2030+

Temeljni strateški dokument razvoja turizma predstavlja *MOJ BOHINJ 2030 – Strategija in akcijski načrt bohinskega turizma 2030+* (Turizem Bohinj, 2025). Osrednje vodilo strategije je razvoj skupnostnega turizma v ravnovesju z naravo in ljudmi. Strategija poudarja kakovostno in trajnostno turistično ponudbo, povezovanje turizma z lokalnim gospodarstvom in skupnostjo ter ohranjanje naravnih in kulturnih vrednot kot temelja turistične privlačnosti Bohinja.

Pomemben del strategije je tudi upravljanje turističnih pritiskov. Prihodnji razvoj naj temelji predvsem na izboljšanju kakovosti ponudbe, učinkovitejšem upravljanju obiskovanja, trajnostni mobilnosti ter zmanjševanju negativnih vplivov turizma na prostor in lokalno prebivalstvo. Poseben poudarek mora biti namenjen temu, da turizem ostane povezan z lokalnim okoljem in prispeva tudi h kakovosti življenja prebivalcev.

STRATEGIJA TRAJNOSTNEGA RAZVOJA OBMOČJA BOHINJSKEGA JEZERA

Strategija trajnostnega razvoja območja Bohinjskega jezera (bohinske jezerske sklede) (Turizem Bohinj, 2021) se osredotoča na območje, kjer se zaradi velike koncentracije obiskovalcev pojavljajo največji turistični, prometni in okoljski pritiski. Bohinjsko jezero je prepoznano kot ključna naravna vrednota in osrednja turistična destinacija, zato je njegov nadaljnji razvoj povezan predvsem z ohranjanjem kakovosti prostora in učinkovitim upravljanjem obiskovanja.

Strategija poudarja potrebo po spremljanju obremenitev, usmerjanju obiskovalcev, izboljšanju mobilnosti ter usklajevanju turističnega razvoja z nosilno zmogljivostjo območja. Razvoj naj bo zato usmerjen predvsem v boljše upravljanje obstoječega obiska in zmanjševanje pritiskov na najbolj občutljivih območjih.

MOBILNOSTNI NAČRT BOHINJA V VISOKI TURISTIČNI SEZONI

Mobilnostni načrt Bohinja v visoki turistični sezoni (PNZ, 2018) obravnava predvsem prometne posledice sezonskega povečanja turističnega obiska. Kot pomembne izzive izpostavlja povečanje prometnih tokov, obremenjenost parkirnih površin ter prometne pritiske na območju Bohinjskega jezera in v ostalih bolj obiskanih naseljih.

Dokument predvideva predvsem izboljšanje upravljanja mobilnosti, razvoj javnega potniškega prometa, urejanje parkiranja, spodbujanje trajnostnih oblik dostopa ter usmerjanje prometnih tokov. Pri tem izhaja iz prostorskih omejitev Bohinja, zaradi katerih dolgoročna rešitev prometnih težav ni zgolj v povečevanju prometne infrastrukture.

STRATEGIJA TRAJNOSTNEGA RAZVOJA OBČINE BOHINJ 2025+

Širši razvojni okvir predstavlja *Strategija trajnostnega razvoja Občine Bohinj 2025+*, ki razvoj občine povezuje z ohranjanjem naravnih virov, kakovostjo prostora, trajnostno mobilnostjo in kakovostjo življenja prebivalcev. Med pomembnimi razvojnimi izzivi so prepoznani predvsem upravljanje turizma, soočanju s sezonskimi obremenitvami, prometni pritiski ter zagotavljanje ustrezne infrastrukture.

5.3 STANOVANJSKA POLITIKA

Stanovanjska vprašanja predstavljajo enega izmed pomembnejših razvojnih izzivov Občine Bohinj, saj so neposredno povezana z ohranjanjem kvalitete življenja lokalne skupnosti, zmožnostmi zagotavljanja delovne sile za potrebe lokalnega gospodarstva ter dolgoročnim razvojem naselij. Posebnost Občine Bohinj je, da je stanovanjska problematika neposredno povezana z izrazitimi prostorskimi omejitvami okolja in njegovo visoko turistično privlačnostjo. Zaradi umeščenosti v Triglavski narodni park, velikega deleža varovanih območij in omejenih možnosti širjenja stavbnih zemljišč je možnosti za povečevanje stanovanjske ponudbe manj kot v nekaterih drugih (tudi sosednjih) občinah. Hkrati turistična privlačnost območja povečuje povpraševanje po nepremičninah za počitniške, turistične in druge oblike občasne rabe, kar dodatno vpliva na razmere na stanovanjskem trgu.

STANOVANJSKA STRATEGIJA OBČINE BOHINJ

Je temeljni razvojni dokument na področju stanovanjske politike, ki izpostavlja potrebo po aktivnejšem pristopu občine pri zagotavljanju ustreznih stanovanjskih možnosti za prebivalce. Namen strategije je oblikovanje pogojev, ki omogočajo ohranjanje poseljenosti in izboljšanje dostopnosti stanovanj za različne skupine prebivalstva, predvsem zagotavljanje stanovanj za mlade in mlade družine. Zaradi omejenosti prostora in visokih razvojnih pritiskov občina ni zmožna reševanja stanovanjskih vprašanj zgolj z zagotavljanjem novih stavbnih zemljišč, temveč je primorana aktivno iskati možnosti za učinkovitejšo uporabo obstoječega stanovanjskega fonda (IPOP, 2021).

Med pomembnejšimi usmeritvami stanovanjske strategije so naslednje:

- zagotavljanje zadostnega fonda stanovanj za stalno bivanje;
- povečanje dostopnosti stanovanj za mlade in mlade družine;
- aktiviranje neizkoriščenih oziroma delno izkoriščenih objektov;
- učinkovitejša uporaba obstoječega stavbnega fonda;
- povezovanje stanovanjske politike z drugimi razvojnimi politikami občine.

Strategija poudarja, da stanovanjska politika ni pomembna zgolj z vidika bivanjskih pogojev, temveč tudi zaradi širših razvojnih učinkov. Dostopna stanovanja so namreč pomemben pogoj za ohranjanje lokalnega prebivalstva in neposredno povezana zmožnostjo zagotavljanja zaposlitve v lokalnem gospodarstvu ter ohranjanjem storitev in družbenega življenja v naseljih.

V občinah z izrazito turistično funkcijo je stanovanjska problematika tesno povezana z razvojem turizma. Kot je bilo predstavljeno v predhodnih poglavjih, ima Bohinj velik pomen kot turistična destinacija, pri čemer pomemben delež turistične ponudbe predstavljajo manjše nastanitvene oblike, med katere sodijo tudi apartmaji, sobe in druge oblike kratkotrajnega oddajanja stanovanj.

Kratkotrajno oddajanje stanovanj ima lahko pozitivne učinke, saj omogoča vključevanje lokalnega prebivalstva v turistično gospodarstvo, ustvarjanje dodatnih prihodkov ter ohranjanje tradicionalnih oblik nastanitvene ponudbe. Hkrati pa lahko večji obseg turistične rabe

stanovanjskega fonda negativno vpliva na razpoložljivost stanovanj za stalno bivanje. Pri tem je treba upoštevati, da kratkotrajni najem predstavlja le enega izmed dejavnikov, ki vplivajo na dostopnost stanovanj, poleg cen nepremičnin, demografskih gibanj, gospodarskih razmer in splošne ponudbe stanovanj.

5.4 SPLOŠNE RAZVOJNE USMERITVE

Ugotovitve predhodnih analiz ter pregled razvojnih in strateških dokumentov kažejo, da je potrebno nadaljnje usmerjanje kratkotrajnega oddajanja stanovanj v Občini Bohinj usklajevati v širšem okviru turistične, stanovanjske in splošne politike prostorskega razvoja občine. Na podlagi tega so bile opredeljene naslednje splošne usmeritve.

Turizem naj se razvija kakovostno in trajnostno ter ob upoštevanju značilnosti prostora.

Razvojni dokumenti Občine Bohinj podpirajo razvoj turizma, vendar poudarjajo pomembnost usmerjanja in upravljanja ter ohranjanja ravnotežja med obiskovanjem, gospodarstvom, naravo in življenjem lokalne skupnosti. Pri določanju prihodnjega obsega kratkotrajnega oddajanja je zato potrebno upoštevati, da cilj razvoja ni zgolj povečanje nastanitvenih kapacitet, temveč zagotavljanje dolgoročno vzdržnega turističnega razvoja.

Upoštevati je potrebno sezonski višek in (prostorsko) zgoščevanje turističnih pritiskov.

Kot je bilo ugotovljeno v predhodnih poglavjih, je turistični obisk v Bohinju izrazito povečan v času poletne sezone, pri čemer so obisk in nastanitvene kapacitete zgoščene predvsem na območju Bohinjskega jezera in v naseljih, kjer se tudi sicer nahaja največje število nastanitev (Bohinjska Bistrica, Ukanc, Ribčev Laz). Pri presoji obsega kratkotrajnega oddajanja je zato potrebno poleg skupnega števila nastanitev upoštevati tudi učinke takšne razporeditve.

Pri nadaljnjem razvoju je potrebno poudariti ohranjanje zadostnega stanovanjskega fonda za stalno prebivalstvo.

Stanovanjska politika občine poudarja pomembnost zagotavljanja stanovanjskih možnosti za lokalno prebivalstvo. Pri presoji obsega kratkotrajnega oddajanja je zato potrebno upoštevati njegove morebitne učinke na razpoložljivost stanovanj, zlasti kadar se celotne stanovanjske enote dolgoročno uporabljajo pretežno ali izključno za turistično nastanitev. Obenem je potrebno upoštevati, da na stanovanjske razmere vplivajo tudi ostali dejavniki.

Pri presoji je treba upoštevati zmogljivost lokalne infrastrukture.

Analiza je pokazala, da so sistemi oskrbe s pitno vodo, odvajanja in čiščenja odpadnih voda ter prometna infrastruktura pomemben element pri določanju morebitnega omejevanja nadaljnjega razvoja. Posamezni sistemi so v času turistične sezone izrazito bolj obremenjeni, pri čemer so obremenitve prostorsko neenakomerno razporejene. Pri nadaljnjem razvoju turističnih nastanitev je zato potrebno upoštevati predvsem sezone konice, značilnosti posameznih območij in razpoložljive kapacitete komunalne in ostale infrastrukture, saj učinki pretirane obremenitve pomembno vplivajo na kvaliteto življenja lokalne skupnosti.

Posebno pozornost je treba nameniti prometu in parkiranju.

Prometni in parkirni pritiski so prepoznani kot eden izmed najpomembnejših izzivov pri zagotavljanju uravnoteženega nadaljnega razvoja. Dodatne nastanitvene kapacitete pomenijo povečanje števila prihodov in odhodov vozil in povečane potrebe po parkiranju, zato je pri presoji kratkotrajnega oddajanja pomembna tudi lokacija nastanitev in njena povezanost z javnim prometom oziroma drugimi oblikami trajnostne mobilnosti. Pomembno je spodbujanje trajnostne mobilnosti in zagotavljanje dostopnosti.

Pri ukrepanju je treba upoštevati razlike med posameznimi območji občine.

Naselja znotraj Občine Bohinj se z vidika turistične obremenjenosti, stanovanjskih razmer, prometnih pritiskov in infrastrukturne opremljenosti razlikujejo. Največji pritiski se pojavljajo na območju Bohinjskega jezera in v bolj turistično obremenjenih naseljih, medtem ko so razmere v drugih delih občine drugačne. Pri oblikovanju ukrepov je zato smiselno upoštevati lokalne značilnosti in prostorsko razporeditev dejavnosti.

Pri regulaciji kratkotrajnega oddajanja je potrebno upoštevati možnost vključevanja lokalnega prebivalstva v turistično gospodarstvo.

Kratkotrajno oddajanje predstavlja tudi možnost dodatnega prihodka in vključevanja lokalnih prebivalcev v razvoj turistične ponudbe. Ukrepi naj zato izhajajo iz iskanja ravnotežja med ohranjanjem lokalno vpete turistične ponudbe ter preprečevanjem prekomernih vplivov na stanovanjski fond, infrastrukturo, prostor in kakovost bivanja.

Skupna usmeritev tako temelji na **usklajevanju turističnega razvoja z zagotavljanjem kakovosti bivanja, dostopnosti stanovanj, zmogljivostjo infrastrukture ter prostorskimi in okoljskimi značilnostmi in razlikami znotraj občine**. Pri določitvi prihodnjega obsega kratkotrajnega oddajanja je zato potrebno upoštevati tako gospodarski in turistični pomen dejavnosti kot tudi njene možne učinke na stanovanjski trg, infrastrukturo in najbolj obremenjena oz. občutljiva območja.

6 UGOTOVITVE IN USMERITVE

6.1 STANJE NA STANOVANJSKEM IN NAJEMNIŠKEM TRGU

Bohinj ima omejen in prostorsko težko povečljiv stanovanjski fond, visoke vrednosti stanovanj ter izrazito nesorazmerje med ponudbo in povpraševanjem po javnih najemnih stanovanjih. Hkrati je pomemben del stanovanjskega fonda v sekundarni, počitniški ali turistični rabi, pri čemer je kratkotrajni najem prostorsko izrazito skoncentriran v turistično najbolj privlačnih naseljih. Kratkotrajni najem zato predstavlja enega od dejavnikov, ki vplivajo na razpoložljivost stanovanj za stalno bivanje, vendar ga ni mogoče obravnavati kot edini vzrok stanovanjske nedostopnosti. Nadaljnje usmerjanje dejavnosti mora zato zagotavljati ravnotežje med možnostjo lokalnega vključevanja v turizem in ohranjanjem zadostnega fonda stanovanj za stalno bivanje, pri čemer je zaradi izrazitih prostorskih razlik primernejši prostorsko diferenciran pristop.

6.2 ANALIZA PROSTORA

Prostorski razvoj Občine Bohinj zaznamujejo omejene možnosti širjenja poselitve zaradi velikega deleža zavarovanega območja Triglavskega narodnega parka ter drugih naravnih in prostorskih značilnosti. OPN turizem opredeljuje kot dejavnost prednostnega pomena, vendar razvoj turističnih nastanitev usmerja predvsem v Bohinjsko Bistrico in Ribčev Laz, drugod pa daje prednost dopolnjevanju obstoječe ponudbe in prenovi objektov. Hkrati OPN na posameznih stanovanjskih območjih dopušča oddajanje zasebnih sob in apartmajev, vendar kot dopolnilno rabo stanovanjskega objekta. Dejanska prostorska razporeditev kratkotrajnega najema je širša in vključuje različne namenske rabe, tudi območja, kjer takšna dejavnost po veljavnem OPN ni izrecno dopustna. Pri nadaljnjem urejanju je zato smiselno upoštevati značilnosti posameznih namenskih rab, ohranяти stanovanjsko funkcijo stanovanjskih območij ter razvoj turističnih nastanitev usmerjati skladno z obstoječimi prostorskimi usmeritvami občine.

6.3 TURISTIČNI TOKOVI

Turizem predstavlja eno ključnih gospodarskih in razvojnih dejavnosti Občine Bohinj, turistični obisk pa v zadnjih letih ponovno izrazito raste. Leta 2025 je bilo evidentiranih 323.794 prihodov in 870.632 prenočitev, kar pomeni približno 30-odstotno rast prihodov glede na leto 2018. Obisk ostaja izrazito sezonski, z največjo koncentracijo v juliju in avgustu, vendar se rast v zadnjih letih vse bolj kaže tudi v podaljševanju turistične sezone. Turistični pritiski so prostorsko skoncentrirani predvsem na območju Bohinjskega jezera ter v Ribčevem Lazu, Stari Fužini in Ukancu. Razvojne usmeritve občine zato podpirajo kakovosten, trajnosten in celoletni turizem ter upravljanje turističnih pritiskov v skladu z zmogljivostjo prostora in kakovostjo življenja prebivalcev. Pri presoji kratkotrajnega najema je treba pri tem jasno razlikovati med turizmom kot celoto in njegovim posameznim segmentom, saj kratkotrajni najem predstavlja le del turistične ponudbe.

6.4 ODDAJANJE STANOVANJ V KRA TKOTRAJ NI NAJEM

Kratkotrajno oddajanje stanovanj predstavlja pomemben segment turistične ponudbe Občine Bohinj. Obravnavane vrste nastanitve predstavljajo 79 % vseh namestitvenih obratov in 46,4 % vseh stalnih ležišč, evidentiranih pa je 679 stanovanj za kratkotrajni najem, kar predstavlja 19,3 % celotnega občinskega stanovanjskega fonda. Dejavnost je razpršena po občini, vendar so med naselji pomembne razlike, saj delež stanovanj za kratkotrajni najem presega četrtno stanovanj v Stari Fužini, Ribčevem Lazu, Studorju in Ukancu. Leta 2025 je ta segment ustvaril 30,6 % vseh prenočitev v občini in ima pomembno vlogo tudi pri podaljševanju turistične sezone. Kratkotrajno oddajanje ima zato pomemben gospodarski pomen in predstavlja možnost dodatnega vključevanja lokalnega prebivalstva v turizem, hkrati pa njegova koncentracija na stanovanjskih območjih odpira vprašanja o ohranjanju stanovanjske funkcije, kakovosti bivanja ter obremenitvah infrastrukture, prometa in parkiranja. Pri nadaljnjem urejanju je zato smiselno iskati ravnotežje med gospodarskim pomenom dejavnosti in njenimi vplivi, pri čemer je zaradi izrazitih prostorskih razlik utemeljeno razmišljati o prostorsko diferenciranem pristopu in spremljanju učinkov sprejete ureditve.

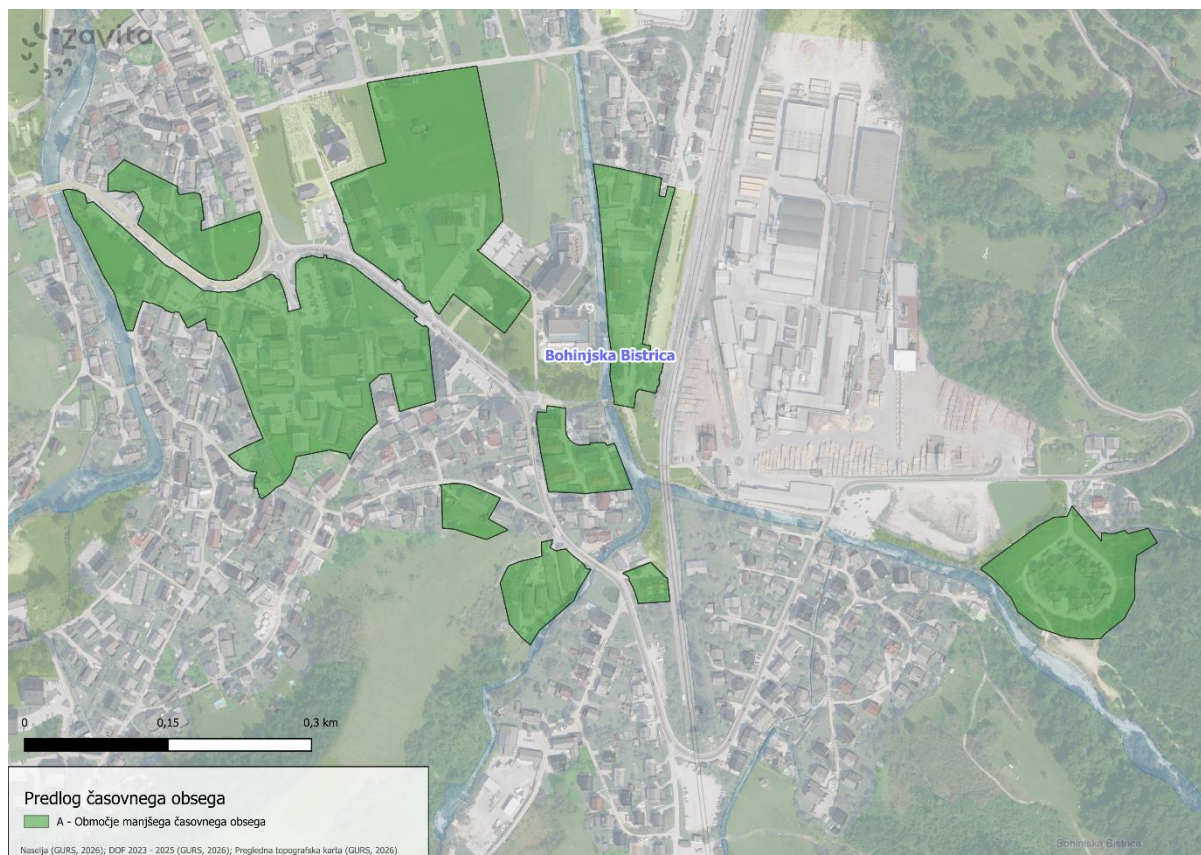
6.5 KOMUNALNA, PROMETNA IN DRUGA JAVNA INFRASTRUKTURA

Komunalna, prometna in druga javna infrastruktura v Občini Bohinj zadostuje potrebam lokalnega prebivalstva, vendar so njene zmogljivosti zaradi izrazite sezone skosti turizma neenakomerno obremenjene. Na področju odvajanja in čiščenja odpadnih voda se sistem postopoma nadgrajuje, vendar CČN Bohinjska Bistrica v poletnih mesecih zaradi povečane turistične obremenitve presega svoje zmogljivosti, zato je načrtovana njena nadgradnja. Oskrba s pitno vodo temelji na več ločenih vodovodnih sistemih, pri katerih je občutljivost na povečane obremenitve različna, posebej na območjih z večjim turističnim obiskom in v sušnih obdobjih. Promet in parkiranje predstavljata pomemben sezonski izziv. Razvojne in prometne usmeritve zato dajejo prednost upravljanju obremenitev, urejanju parkiranja ter zmanjševanju odvisnosti od osebnega avtomobila. Kratkotrajno oddajanje stanovanj prispeva k povečanju števila začasnih uporabnikov in s tem dodatnim obremenitvam komunalne, prometne in druge javne infrastrukture, pri čemer pa neposredno ne zagotavlja sorazmernega vira za financiranje potrebnih investicij v njeno povečanje oziroma nadgradnjo. Zagotavljanje dodatnih infrastrukturnih zmogljivosti tako v pomembnem delu ostaja naloga lokalne skupnosti in se financira iz javnih sredstev. Pri nadaljnjem razvoju kratkotrajnega najema je treba zato upoštevati predvsem lokalne in sezone skosti zmogljivosti infrastrukture ter zagotavljati, da dodatne nastanitvene kapacitete ne povečujejo nesprejemljivo že obstoječih obremenitev.

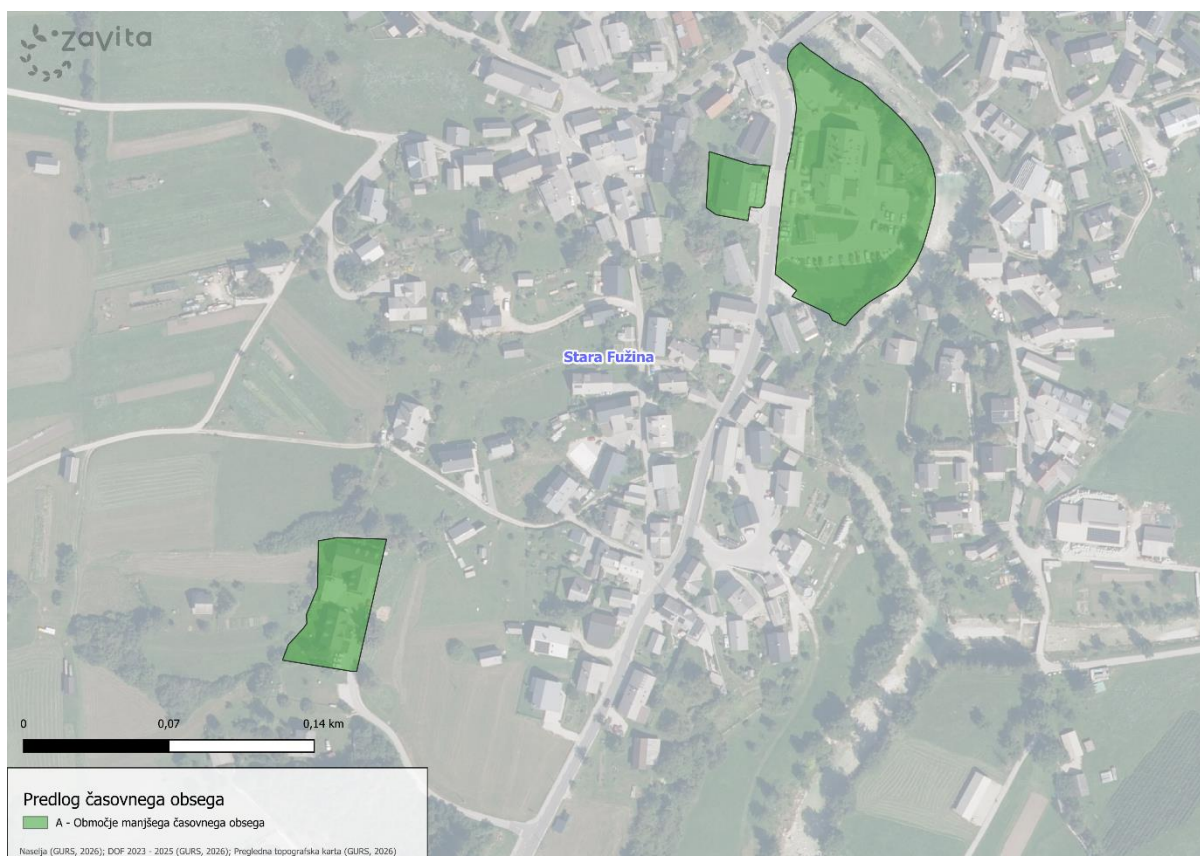
7 PREDLOG ČASOVNEGA OBSEGA OPRAVLJANJA ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM

A. Območje manjšega časovnega obsega

Območje manjšega časovnega obsega območja, ki so po namenski rabi občinskega prostorskega načrta opredeljene kot površine za večstanovanjske stavbe (SSv in osrednja območja centralnih dejavnosti (CU) na območju naselij Stara Fužina in Bohinjska Bistrica, kot je prikazano na Slika 31 in Slika 32.



Slika 31: Predlagano območje manjšega časovnega obsega - Bohinjska Bistrica



Slika 32: Predlagano območje manjšega časovnega obsega – Stara Fužina

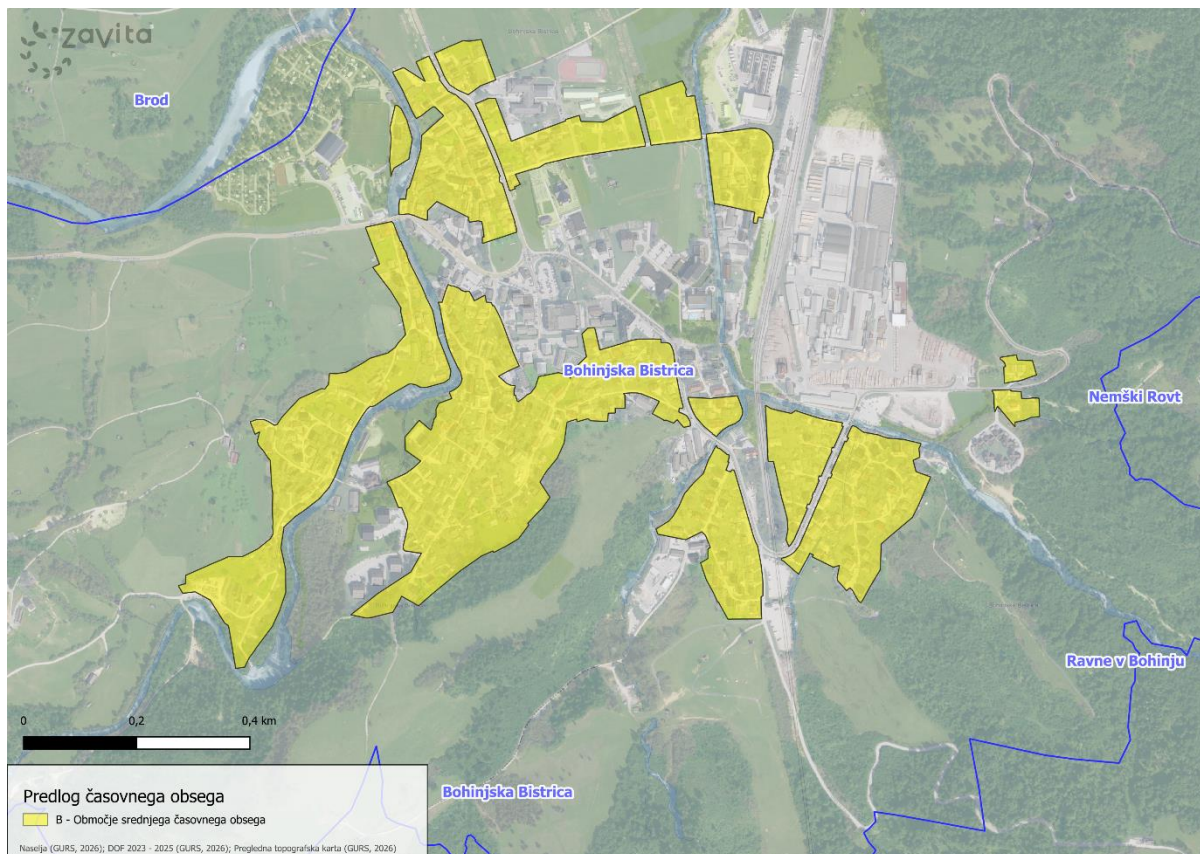
Na območju manjšega časovnega obsega predlagamo opravljanje oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v časovnem obsegu 30 dni.

Namen je omejiti dejavnost kratkotrajnega oddajanja v večstanovanjskih objektih in na osrednjih območjih centralnih dejavnosti, kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje. Posledično torej naslavljamo območja kjer je skoncentrirano lokalno prebivalstvo in pa storitve za zagotavljanje kvalitete bivanja lokalnega prebivalstva.

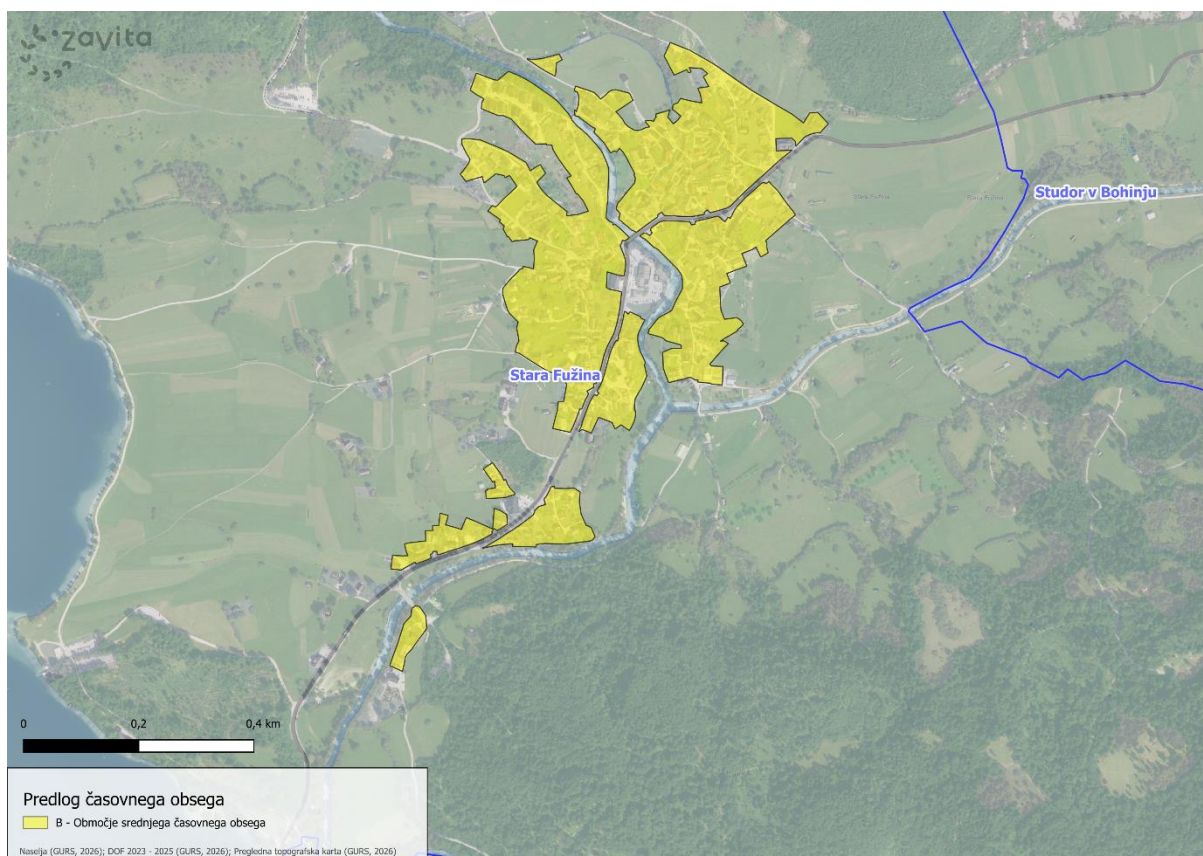
Kratkotrajno oddajanje je v teh območjih lahko nezdržljivo s stalnim bivanjem v večstanovanjskih stavbah, kadar posamezno stanovanje povzroča stalno menjavanje oseb, ki vstopajo v objekt, ter s tem povezane motnje in hrup. Poleg tega so takšna stanovanja praviloma bolj oddaljena od glavnih turističnih znamenitosti in interesnih točk ter zato niso nujno najbolj primerna za kakovostno turistično bivanje, ki podpira razvoj kakovostne turistične destinacije. Kratkotrajno oddajanje v večstanovanjskih stavbah lahko negativno vpliva na promocijo turistične destinacije Bohinj, saj lahko povzroča manj kakovostne izkušnje obiskovalcev, zato bi bilo treba takšno oddajanje čim bolj omejiti.

B. Območje srednjega časovnega obsega

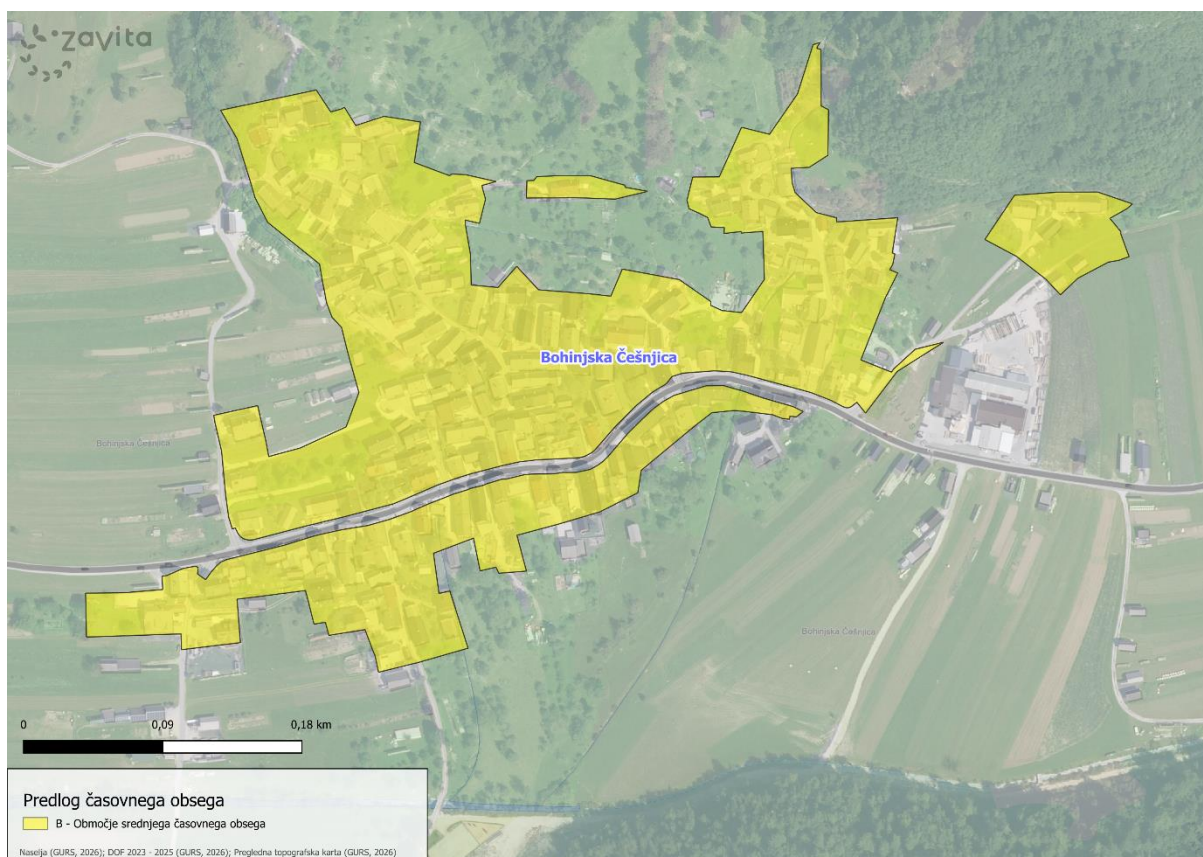
Območje srednjega časovnega območja obsega območja, ki so po namenski rabi občinskega prostorskega načrta opredeljene kot površine podeželskega naselja (SK) ter stanovanjske površine za enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe (SSe) na območju naselij Bohinjska Bistrica, Stara Fužina, Srednja vas in Bohinjska Češnjica. Območja grafično prikazuje Slika 33, Slika 34, Slika 35 in Slika 36.



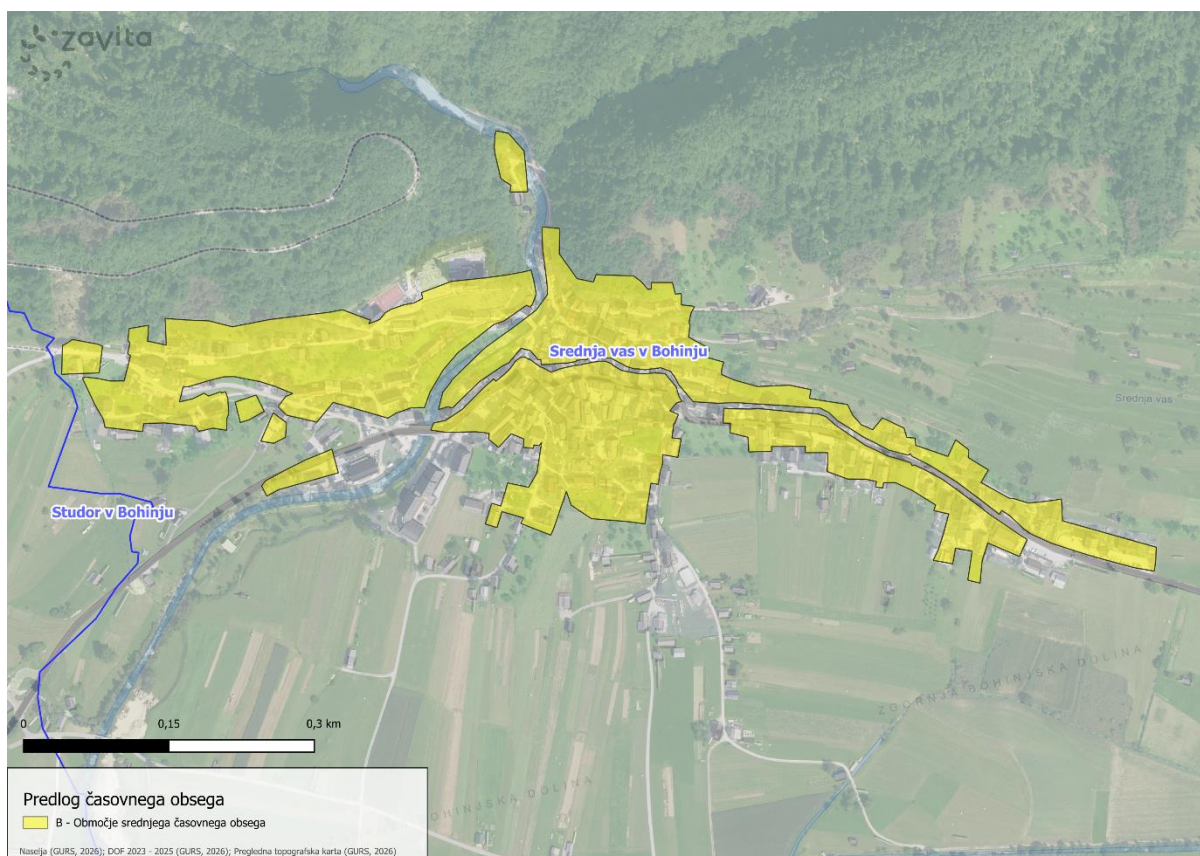
Slika 33: Predlagano območje srednjega časovnega obsega - Bohinjska Bistrica



Slika 34: Predlagano območje srednjega časovnega obsega - Stara Fužina



Slika 35: Predlagano območje srednjega časovnega obsega – Bohinjska Češnjica



Slika 36: Predlagano območje srednjega časovnega obsega – Srednja vas

Na območju srednjega časovnega obsega predlagamo opravljanje oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v časovnem obsegu 180 dni.

Namen omejitve je ohraniti dejavnost kratkotrajnega oddajanja kot dopolnilno dejavnost za lokalno prebivalstvo in narediti ta območja manj zanimiva za investitorje iz drugod ki bi tu kupili objekt, ga uredili za oddajanje v kratkotrajni najem in ga oddajali na daljavo. S tem ohranjamo poselitve, vaška jedra, ohranjamo lokalno prebivalstvo, mu omogočamo dopolnilno dejavnost in s tem tudi ohranjamo storitve za lokalno prebivalstvo v naseljih.

S tem zmanjšujemo tudi tveganje, da bi se okrepila praksa, pri kateri bi se gospodinjstva zaradi stanovanjskih ali drugih razlogov odselila v sosednje občine, svoje stanovanje v Bohinju pa nato oddajala pretežno ali v celoti v turistične namene. Dolgoročno bi to lahko dodatno prispevalo k zmanjšanju stalnega prebivalstva in spreminjanju značaja naselij.

Območje srednjega časovnega obsega zato ne pomeni izključevanja turizma. Tudi pri omejitvi na 180 dni ostaja kratkotrajno oddajanje pomembna možnost dopolnilne dejavnosti za lokalno prebivalstvo, hkrati pa omejitev zmanjšuje privlačnost območja za investicije v stanovanjske objekte, katerih glavni namen je turistični donos.

Takšna ureditev je smiselna tudi z vidika celotne strukture turistične ponudbe. Analize zmogljivosti kažejo, da lahko hotelska ponudba v pomembnem delu leta pokriva turistično povpraševanje. Hotelski obrati imajo praviloma bolj strukturirano turistično ponudbo, ustvarjajo

več neposrednih lokalnih delovnih mest in so pogosto umeščeni na primernejših lokacijah glede na glavne turistične zanimivosti. Zato je smiselno spodbujati razvoj in uporabo tovrstne ponudbe, medtem ko naj kratkotrajno oddajanje v stanovanjskem fondu ostane predvsem dopolnilna in lokalno vpeta dejavnost.

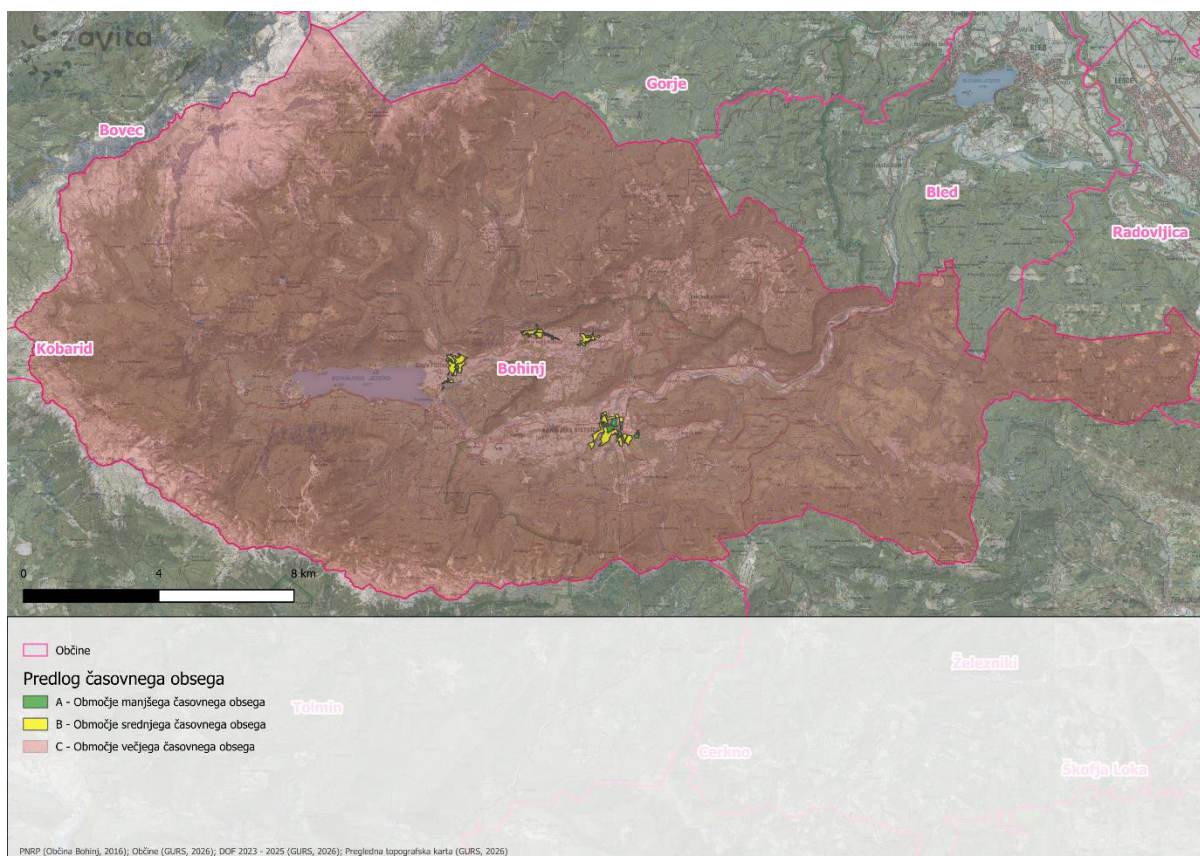
Vzpostavitev vmesnega območja ima tako tudi jasen usmerjevalni učinek: ta območja ostajajo predvsem prostori bivanja lokalnega prebivalstva, vendar dopuščajo določeno stopnjo turistične rabe. S tem se ohranja ravnotežje med stanovanjskim in turističnim namenom, preprečuje popolna preobrazba stanovanjskega fonda v turistično rabo ter hkrati omogoča lokalnemu prebivalstvu, da izkoristi turistično dejavnost kot dopolnilni vir prihodka. Predlog želi vzpodbuditi rabo stanovanjskih objektov za namene kot so bili zgrajeni. Bivanje in delno oddajanje v turistične namene.

Predlog sledi tudi navedbi v OPN-ju, kjer je v usmeritvah navedeno, da se turistične nastanitve zagotavljajo tudi kot razpršene nastanitvene kapacitete po vaseh, med drugim kot manjši penzioni, turistične kmetije, manjši družinski hoteli in sobodajalstvo, pri čemer razvojni cilji temeljijo predvsem na kakovostni rasti in ne na kvantitativnem povečevanju kapacitet.

C. Območje daljšega časovnega obsega

Za preostalo območje občine Bohinj se predlaga območje daljšega časovnega obsega kjer se ne predlaga zmanjševanja časovnega obsega, torej za obseg kot ga določa 22. člen ZGos-1, 270 dni.

Slika 37 prikazuje območje občine Bohinj glede na predlog conacije na območja z časovno omejitvijo oddajanja v kratkotrajni najem.



Slika 37: Skupen prikaz območij predlaganega časovnega obsega

7.1 SPREMLJANJE IN PONOVA PRESOJA

Za presojo učinkov sprejete ureditve se predlaga najmanj letno spremljanje omejenega nabora ključnih kazalnikov:

- spremljanje gibanja in strukture prebivalstva in povpraševanja po najemniških stanovanjih;
- števila stanovanj oziroma nastanitvenih obratov v kratkotrajnem najemu ter njihovega deleža glede na stanovanjski fond;
- števila prenočitev, njihove sezonske razporeditve in deleža kratkotrajnega najema v vseh prenočitvah;
- prostorske razporeditve in morebitnega povečevanja koncentracije dejavnosti;
- razvoja stanovanjskega fonda, nenaseljenih stanovanj, cen stanovanj in najemnin ter povpraševanja po javnih najemnih stanovanjih;
- dokumentiranih obremenitev komunalne infrastrukture, prometa in parkiranja.

Kjer bodo podatki omogočali, naj se kazalniki spremljajo tudi po posameznih naseljih oziroma območjih občine, saj občinsko povprečje lahko prikrije lokalno izrazite spremembe.

Po zaključku obdobja 2027–2028 naj se na podlagi zbranih podatkov ter konzultacije z lokalnimi deležniki (krajevne skupnosti, lokalno prebivalstvo in ponudniki nastanitve kratkotrajnega najema) ponovno presodi ustreznost dovoljenega časovnega obsega. Ob tem naj se preveri tudi,

ali so se med posameznimi območji občine oblikovale razlike, ki vplivajo na predlagano conacijo in podajajo razloge za njeno preoblikovanje.

8 ZAKLJUČEK

Analiza razmer v Občini Bohinj kaže, da je pri nadaljnjem razvoju turizma potrebno iskati ravnotežje med gospodarskim pomenom turistične dejavnosti ter ohranjanjem pogojev za kakovostno in dolgoročno bivanje lokalnega prebivalstva. Kratkotrajno oddajanje stanovanj je pomemben del turistične ponudbe in predstavlja možnost dodatnega prihodka za lokalno prebivalstvo, zato njegovo omejevanje ne sme biti razumljeno kot omejevanje turizma v celoti. Namen regulacije je predvsem zagotoviti, da se turistična raba stanovanjskega fonda razvija v obsegu in na način, ki je združljiv s stanovanjsko funkcijo naselij, lokalnimi prostorskimi značilnostmi ter zmogljivostmi javne infrastrukture.

Pritiski, povezani s kratkotrajnim oddajanjem, so razporejeni neenakomerno. V delu občine (predvsem na območjih z izrazito turistično funkcijo in večjim deležem turističnih nastanitev), kratkotrajno oddajanje predstavlja pričakovan in pomemben delež lokalnega gospodarstva. Drugače je na območjih, kjer je temeljna funkcija prostora bivanje in kjer lahko širjenje turistične rabe stanovanj privede do postopnega zmanjšanja obsega stanovanjske rabe in njenega zatona. Prav zato je smiselna regulacija, ki ni enotna za celotno občino, temveč se razlikuje glede na značilnosti naselja. Le takšna ureditev lahko omogoči nadaljnji razvoj turistične ponudbe tam, kjer je ta (prostorsko, ekonomsko in funkcionalno) ustrezna, obenem pa zmanjšuje pritiske na izrazito stanovanjskih območjih.

Potreba po omejevanju izhaja predvsem iz dejstva, da je stanovanjski fond v občini Bohinj omejen, njegovega povečevanja pa ni mogoče prilagajati hitrim spremembam turističnega povpraševanja. To je še posebej pomembno, ker so potrebe po stanovanjih povezane tudi s spreminjanjem strukture gospodinjstev, odseljevanjem prebivalstva in zagotavljanju ohranjanja delovno aktivnega prebivalstva v občini. Gospodarski razvoj (vključno z razvojem turizma) je dolgoročno mogoč le, če občina ohranja tudi zadostne pogoje za bivanje, delo in vsakodnevno življenje lokalnega prebivalstva. Takšno omejevanje pa ne pomeni, da bi bilo kratkotrajno oddajanje potrebno iz stanovanjskega fonda izključiti popolnoma. Občinski prostorski in razvojni dokumenti dopuščajo oziroma predvidevajo tudi manjše, razpršene oblike turističnih nastanitev po naseljih. Takšna lokalno vpeta dejavnost je lahko pomemben del turistične ponudbe in hkrati omogoča prebivalcem, da turizem izkoristijo kot dopolnilni vir prihodka. Povsem smiselno pa je preprečevati razvoj, pri katerem bi stanovanja postala predvsem investicijska dobrina za turistično oddajanje.

Na tej podlagi je časovno omejevanje kratkotrajnega oddajanja v Občini Bohinj smiselno razumeti kot instrument prostorskega in razvojnega upravljanja, ne kot ukrep proti turizmu. Njegov namen je usmerjati razvoj dejavnosti tako, da se ohranja ravnotežje med turistično in stanovanjsko rabo prostora, omogoča nadaljnji razvoj kakovostne turistične ponudbe ter hkrati varuje pogoje za stalno bivanje. Glede na opisane razmere je zato utemeljen diferenciran pristop, pri katerem se intenzivnejša omejitev uvede na območjih z izrazitejšo stanovanjsko funkcijo in večjo občutljivostjo na turistično rabo, medtem ko se na območjih z izrazitejšo turistično funkcijo

omogoči daljši časovni obseg. Takšna ureditev upošteva dejanske (prostorske) razlike in omogoča, da se različne funkcije prostora medsebojno dopolnjujejo. Predlagana razdelitev tako predstavlja kompromis med potrebo po zmanjšanju pritiskov kratkotrajnega najema in ohranjanjem njegovega gospodarskega ter turističnega pomena.

Predlagani režim je potrebno razumeti kot začetno ureditev, njene učinke pa je potrebno v naslednjih letih spremljati sistematično. Po tem izhodiščnem obdobju dveh let je, ob upoštevanju tudi izkušenj lokalnega prebivalstva in ponudnikov, smiselna ponovna presoja na podlagi razvoja stanovanjskega trga, obsega in prostorske razporeditve kratkotrajnega oddajanja, turističnega obiska ter obremenitev infrastrukture. Tako se lahko ureditev po potrebi prilagodi dejanskim učinkom in nadaljnjemu razvoju občine.

9 VIRI

Geodetska uprava Republike Slovenije. (2026). Evidenca vrednotenja nepremičnin, 2026.

IPOP (2021): Stanovanjska strategija Občine Bohinj

Občina Bohinj. (2026a). Posredovani podatki o najemniških stanovanjih. 14. 4. 2026

Odlok o Občinskem prostorskem načrtu občine Bohinj (2017). Uradni vestnik Občine Bohinj št. 4/16, 11/16 in 4/17.

PNZ (2018): Mobilnostni načrt Bohinja v visoki turistični sezoni

Statistični urad Republike Slovenije. (2026a). Podatki SiStat za Občino Bohinj: prebivalstvo, starostna struktura, gospodinjstva, delovna aktivnost, delovne migracije, stanovanja, nenaseljena stanovanja, gradbena dovoljenja in plače [podatkovni niz].

Statistični urad Republike Slovenije. (2026b). Občina Bohinj – Slovenske regije in občine v številkah: podatki za leto 2024. Pridobljeno 25. 8. 2026.

Sklep o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028. (2026). Uradni list Republike Slovenije, izdaja št. 546/2026, 7. 5. 2026.

Turizem Bohinj (2021): Strategija trajnostnega razvoja območja Bohinjskega jezera

Turizem Bohinj (2025): Moj Bohinj 2030 – Strategija in akcijski načrt Bohinjskega turizma 2030+

Uredba o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028. (2026). Uradni list Republike Slovenije, 17. 4. 2026.

Zakon o gostinstvu (ZGos-1). (2025). Uradni list Republike Slovenije, št. 77/2025.

Zakon o Triglavskem narodnem parku. (2010). Uradni list Republike Slovenije, št. 52/10, 46/14 – ZON-C, 60/17, 82/20, 18/23 – ZDU-1O in 97/25 – ZON-F