



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO,  
TURIZEM IN ŠPORT**

Kotnikova ulica 5 1000 Ljubljana

T: 01 400 33 11  
E: [gp.mgts@gov.si](mailto:gp.mgts@gov.si)  
<https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-gospodarstvo-turizem-in-sport/>

**GENERALNI SEKRETARIAT VLADE  
REPUBLIKE SLOVENIJE**  
[gp.gs@gov.si](mailto:gp.gs@gov.si)

Številka: 007-29/2026/30  
Ljubljana, 09. 04. 2026  
EVA: 2026-2180-0006

**ZADEVA: Uredba o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 – predlog za obravnavo**

**1. Predlog sklepa vlade**

Na podlagi drugega odstavka 21. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14, 55/17, 163/22 in 57/25 – ZF) ter drugega, tretjega in četrtega odstavka 22. člena in 45. člena Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne ... pod točko ... sprejela naslednji

**S K L E P**

Vlada Republike Slovenije je sprejela Uredbo o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 ter jo objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Barbara Kolenko Helbl  
generalna sekretarka

Sklep prejmejo:

- Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport Republike Slovenije
- Ministrstvo za solidarno prihodnost Republike Slovenije
- Ministrstvo za finance Republike Slovenije
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo

**2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov**

/

**3. Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva**

- Dubravka Kalin, generalna direktorica Direktorata za turizem
- mag. Sandra Barachini, vodja Sektorja za poslovno okolje v turizmu, Direktorat za turizem
- Nina Brulc, sekretarka v Sektorju za poslovno okolje v turizmu, Direktorat za turizem

#### **4. Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva, in s tem povezani stroški**

Pri pripravi predpisa niso sodelovali zunanji strokovnjaki oziroma pravne osebe.

#### **5. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora**

/

#### **6. Kratek povzetek gradiva**

Uredba o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 določa merila za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, kazalnike za ugotavljanje visoke nedostopnosti stanovanj in velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem, način njihovega izračuna, pragovne vrednosti, uradne evidence, iz katerih se pridobivajo podatki, ter obdobje oziroma presečni datum, na katerega se podatki nanašajo. Uredba se uporablja za leti 2027 in 2028.

#### **7. Presoja posledic za**

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih,	ne
b)	usklajenost pravnega reda Republike Slovenije s pravnim redom Evropske unije,	ne
c)	administrativne posledice,	ne
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij,	ne
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki,	ne
e)	socialno področje,	ne
f)	dokumente razvojnega načrtovanja.	ne

#### **8. Predstavitev ocene finančnih posledic**

Presoja posledic je bila opravljena ob sprejemanju Zakona o gostinstvu (ZGos-1), ki je podlaga za izdajo te uredbe.

#### **9. Predstavitev sodelovanja z združenji občin**

Vsebina gradiva vpliva na pristojnosti, delovanje oziroma financiranje občin.

Gradivo je bilo poslano v mnenje Skupnosti občin Slovenije (SOS).

Gradivo je bilo poslano v mnenje Združenju občin Slovenije (ZOS).

Gradivo je bilo poslano v mnenje Združenju mestnih občin Slovenije (ZMOS).

#### **10. Predstavitev sodelovanja javnosti**

Gradivo je bilo predmet sodelovanja z javnostjo.

Datum objave na spletni strani:

26. 2. 2026

Na gradivo so bila podana mnenja, predlogi in pripombe.

V razpravo vključeni subjekti:

Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, Geodetska uprava Republike Slovenije, Statistični urad Republike Slovenije

Obrazložitev upoštevanja mnenj, predlogov in pripomb v razpravo vključenih subjektov:

Statistični urad Republike Slovenije je podal naslednje ključne pripombe in predloge, ki so bili v celoti upoštevani:

- 4. člen uredbe: Predlog uporabe besedne zveze »nastanitveni obrati, v katerih se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem«.
- 5. člen uredbe: Predlog spremembe zapisa virov podatkov:
  - izbris sklica na centralni register prebivalcev in register nastanitvenih obratov, saj se podatki, potrebni za izvajanje te uredbe, ne bodo pridobivali neposredno iz teh evidenc, temveč iz statističnih raziskovanj.
  - namesto sklica na »evidence SURS«, uporabljenega v prvotnem predlogu uredbe, se določi, da gre za »statistične podatke, zagotovljene v skladu z zakonom o državni statistiki in letnim programom statističnih raziskovanj«.

#### **11. Spoštovanje Resolucije o normativni dejavnosti**

Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti.

#### **12. Vključitev v okvirni načrt normativne dejavnosti**

Predlog predpisa, ki je predmet gradiva, ni vključen v okvirni načrt normativne dejavnosti.

V načrt normativne dejavnosti je bil vključen Zakon o gostinstvu (ZGos-1), ki je podlaga za izdajo te uredbe.

PREDLAGATELJ  
Matjaž Han  
minister

**UREDBA O METODOLOGIJI ZA DOLOČITEV OBČIN Z VISOKIM TVEGANJEM  
NEGATIVNIH VPLIVOV KRATKOTRAJNEGA NAJEMA ZA LETI 2027 IN 2028**

PREDLOG

EVA: 2026-2180-0006

## **I. UVOD**

### **1. Razlogi in podlage za izdajo**

Pravna podlaga:

Pravna podlaga za izdajo Uredbe o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 so drugi, tretji in četrti odstavek 22. člena ter 45. člen Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25; v nadaljnjem besedilu: ZGos-1).

Drugi odstavek 22. člena ZGos-1 določa, da vlada z uredbo določi kriterije za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, pri čemer upošteva kazalnike, ki odražajo visoko nedostopnost stanovanj (cene stanovanj v občini) in velik obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem (število nočitev, opravljenih v nastanitvenih obratih, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, glede na okoliščine občine, kot je število prebivalcev).

Tretji odstavek istega člena določa, da vlada v uredbi opredeli tudi uradne evidence, iz katerih se pridobivajo podatki, ter obdobje oziroma presečni datum, na katerega se podatki nanašajo.

45. člen ZGos-1 pa za leti 2027 in 2028 določa posebno pravilo glede opredelitve nastanitvenih obratov, in sicer da se kot nastanitveni obrati, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, štejejo tisti nastanitveni obrati, ki so bili v letih 2024 in 2025 vpisani v register nastanitvenih obratov kot apartma, soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša.

Rok za izdajo:

Četrti odstavek 22. člena ZGos-1 določa rok za sprejem uredbe, in sicer da vlada uredbo sprejme do 31. januarja za naslednji dve koledarski leti.

Glavni razlogi za izdajo:

Razlog za izdajo te uredbe je določiti metodologijo za opredelitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, z namenom zagotavljanja podlage za ciljno usmerjeno urejanje tega področja.

### **2. Ocena finančnih posledic predloga akta za državni proračun in druga javna finančna sredstva**

Ocena finančnih posledic je bila opravljena ob sprejemanju Zakona o gostinstvu (ZGos-1), ki je podlaga za izdajo te uredbe.

### **3. Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih in prilagojenosti predlagane ureditve pravu Evropske unije**

#### **3.1 Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih**

/

#### **3.2 Prikaz ureditve v pravnem redu Evropske unije**

Uredba ni predmet usklajevanja s pravnim redom EU.

#### **3.3 Prikaz ureditve v posameznih državah članicah Evropske unije**

/

### **4. Presoja posledic**

Presoja posledic je bila opravljena ob sprejemanju Zakona o gostinstvu (ZGos-1), ki je podlaga za izdajo te uredbe.

## 5. Prikaz sodelovanja javnosti

Gradivo je bilo predmet sodelovanja z javnostjo.

Datum objave na portalu eDemokracija:  
26. 2. 2026

Na gradivo so bila podana mnenja, predlogi in pripombe.

V razpravo vključeni subjekti:

Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, Geodetska uprava Republike Slovenije, Statistični urad Republike Slovenije

Obrazložitev upoštevanja mnenj, predlogov in pripomb v razpravo vključenih subjektov:

Statistični urad Republike Slovenije je podal naslednje ključne pripombe in predloge, ki so bili v celoti upoštevani:

- 4. člen uredbe: Predlog uporabe besedne zveze »nastanitveni obrati, v katerih se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem«.
- 5. člen uredbe: Predlog spremembe zapisa virov podatkov:
  - izbris sklica na centralni register prebivalcev in register nastanitvenih obratov, saj se podatki, potrebni za izvajanje te uredbe, ne bodo pridobivali neposredno iz teh evidenc, temveč iz statističnih raziskovanj.
  - namesto sklica na »evidence SURS«, uporabljenega v prvotnem predlogu uredbe, se določi, da gre za »statistične podatke, zagotovljene v skladu z zakonom o državni statistiki in letnim programom statističnih raziskovanj«.

Poročilo o sodelovanju z javnostjo:

V javni obravnavi so bile podane pripombe glede ustreznosti predlagane metodologije in njenih učinkov na turistične občine.

Pripombe so se nanašale na:

- Vprašanje vzročne povezave: Uredba ne dokazuje neposredne vzročne zveze med kratkotrajnim najemom in rastjo cen nepremičnin oziroma nedostopnostjo stanovanj. Opozarja se, da so visoke cene predvsem posledica strukturnih dejavnikov na strani ponudbe (dolgotrajni postopki umeščanja v prostor, pomanjkanje gradnje, investicijske naložbe v nepremičnine).
- Ustreznost kazalnikov: Izpostavljena je kritika uporabe median cen nepremičnin kot merila nedostopnosti stanovanj, saj naj te ne bi odražale dejanskega povpraševanja ali stanovanjskih potreb lokalnega prebivalstva.
- Specifičnost turističnih občin: Metodologija ne razlikuje med urbanimi območji z izrazitim pritiskom na stanovanjski trg in izrazito turističnimi občinami (npr. Kranjska Gora, Piran, Bled, Bohinj), kjer je turizem temeljna gospodarska dejavnost. Izpostavljeno je bilo tveganje, da bi omejevanje kratkotrajnega oddajanja negativno vplivalo na lokalno gospodarstvo in demografsko sliko v občinah, kjer bi veljala omejitev oddajanja.
- Predlogi za izjeme oziroma prilagoditve: Podani so bili predlogi za izzetje izrazito turističnih občin iz omejitev ali za oblikovanje bolj diferencirane metodologije, ki bi upoštevala gospodarsko strukturo in razvitost posamezne občine.
- Prenos odločanja na občine: Podani so bili pomisleki glede primernosti prenosa odločanja o omejitvah oddajanja na občinsko raven ter glede zagotavljanja stabilnega in predvidljivega regulativnega okvira.

Pripombe niso bile upoštevane iz naslednjih razlogov:

- Vprašanje vzročne povezave: Uredba ne ureja vprašanja vzročnosti, temveč vzpostavlja operativno metodologijo za identifikacijo občin z večjim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, kot to določa Zakon o gostinstvu. Zakon o gostinstvu ne zahteva dokazovanja neposredne vzročne zveze, ampak omogoča regulacijo na podlagi indikatorjev tveganja. Poleg tega uredba uporablja kombinacijo dveh meril (nedostopnost in obseg kratkotrajnega najema), s čimer se zmanjšuje tveganje, da bi bili ukrepi sprejeti zgolj na podlagi enega dejavnika.
- Ustreznost kazalnikov: Uporaba median cen je bila izbrana, ker gre za statistično stabilen kazalnik, ki zmanjšuje vpliv ekstremnih vrednosti (npr. luksuznih nepremičnin). Uredba dodatno uporablja relativni pristop (primerjava občina – država), kar pomeni, da ne meri absolutne dostopnosti, temveč odstopanje lokalnega trga od nacionalnega povprečja. Tak pristop je primeren za identifikacijo območij z nadpovprečnimi pritiski. Alternativni kazalniki (npr. razmerje med povpraševanjem in cenami) niso bili vključeni, ker niso na voljo v enotni, ažurni in primerljivi obliki za vse občine ter bi otežili transparentnost in ponovljivost metodologije.
- Specifičnost turističnih občin: Metodologija ne razlikuje med turističnimi in urbanimi občinami, saj bi to zmanjšalo objektivnost in enotnost meril in uvedlo tveganje arbitrarnosti pri določanju »turističnih« občin. Metodologija je zasnovana tako, da posredno že zajema turistični vpliv preko kazalnika prenočitev. Občine z izrazitim turizmom bodo praviloma izpolnile drugo merilo (obseg kratkotrajnega najema), vendar bodo uvrščene med tvegane le, če je hkrati izpolnjeno tudi merilo nedostopnosti stanovanj. S tem se zagotavlja, da turizem sam po sebi ni razlog za regulacijo, ampak le v kombinaciji z vplivom na stanovanjski trg.
- Predlogi za izjeme oziroma prilagoditve: Uredba sledi zakonskemu pooblastilu iz drugega odstavka 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1), ki predvideva določitev enotnih kriterijev na ravni države za opredelitev občin z visokim tveganjem. Zakon ne predvideva možnosti diferencirane metodologije ali izvzetja posameznih kategorij občin (npr. turističnih občin), temveč zahteva uporabo kazalnikov, ki omogočajo primerljivo in objektivno presojo za vse občine. Uvajanje izjem bi bilo zato v neskladju z zakonskim okvirom ter načelom enake obravnave občin. Poleg tega uredba sama po sebi ne uvaja omejitev, temveč predstavlja podlago za nadaljnje odločitve, pri katerih se lahko – skladno z zakonom – upoštevajo tudi lokalne posebnosti.
- Prenos odločanja na občine: Prenos odločanja na občine ni predmet urejanja te uredbe, temveč izhaja neposredno iz sedmega in osmega odstavka 22. člena ZGos-1, ki občinam izrecno daje pristojnost, da s splošnim aktom določijo časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Uredba zgolj izvršuje drugi odstavek 22. člena ZGos-1, saj določa metodologijo za identifikacijo občin z visokim tveganjem. S tem je zagotovljen enoten in predvidljiv normativni okvir: država določi metodologijo in izda seznam občin, občine pa v okviru zakonsko določenih meja (30–270 dni oziroma najmanj 60 dni) sprejemajo lokalno prilagojene ukrepe na podlagi lastnih analiz.

Navedene pripombe niso bile upoštevane, ker uredba dosledno sledi zakonskemu pooblastilu, zagotavlja uporabo objektivnih, merljivih in primerljivih kazalnikov, ohranja enotnost metodologije na ravni države ter ne posega v vprašanja, ki presegajo njen namen (npr. širša stanovanjska politika ali dokazovanje vzročnosti).

## II. BESEDILO ČLENOV

Na podlagi drugega, tretjega in četrtega odstavka 22. člena ter 45. člena Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25) Vlada Republike Slovenije izdaja

### **Uredbo o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028**

#### **1. člen (vsebina)**

(1) Ta uredba določa merila za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, kazalnike za ugotavljanje visoke nedostopnosti stanovanj in velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem, način njihovega izračuna, pragovne vrednosti, uradne evidence, iz katerih se pridobivajo podatki, ter obdobje oziroma presečni datum, na katerega se podatki nanašajo.

(2) Ta uredba se uporablja za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028.

#### **2. člen (merila)**

(1) Občina se uvrsti med občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, če sta hkrati izpolnjeni naslednji merili:

- visoka nedostopnost stanovanj v občini in
- velik obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini.

(2) Izpolnjevanje meril iz prejšnjega odstavka se ugotavlja na podlagi kazalnikov in njihovega izračuna v skladu s 3. in 4. členom te uredbe.

#### **3. člen (ugotavljanje visoke nedostopnosti stanovanj v občini)**

(1) Za presojo visoke nedostopnosti stanovanj v občini se uporabijo naslednji kazalniki:

- mediana cene hiš v občini,
- mediana cene stanovanj na kvadratni meter v občini,
- mediana cene hiš v Republiki Sloveniji,
- mediana cene stanovanj na kvadratni meter v Republiki Sloveniji.

(2) Za presojo visoke nedostopnosti stanovanj v občini se upoštevajo podatki za zadnji dve zaključeni koledarski leti pred letom uveljavitve te uredbe.

(3) Indeks nedostopnosti stanovanj (INS) se izračuna po naslednji formuli:

$$\text{INS} = (\text{C\_HO} / \text{C\_HS}) + (\text{C\_SO} / \text{C\_SS}),$$

pri čemer je:

- C\_HO: povprečna mediana cene hiš v občini,
- C\_HS: povprečna mediana cene hiš v Republiki Sloveniji,

- C\_SO: povprečna mediana cene stanovanj na kvadratni meter v občini,
- C\_SS: povprečna mediana cene stanovanj na kvadratni meter v Republiki Sloveniji.

(4) Povprečna mediana iz prejšnjega odstavka pomeni aritmetično sredino median za posamezni koledarski leti iz drugega odstavka tega člena.

(5) Če za določeno občino za obdobje iz drugega odstavka tega člena ni podatka, na podlagi katerega bi lahko ugotovili mediano cen hiš ali mediano cen stanovanja na kvadratni meter v občini, se za to občino ne ugotavlja nedostopnost stanovanj in se šteje, da občina ne izpolnjuje merila visoke nedostopnosti stanovanj v občini iz prve alineje prvega odstavka 2. člena te uredbe.

(6) Merilo visoke nedostopnosti stanovanj v občini je izpolnjeno, če je indeks nedostopnosti stanovanj (INS) večji ali enak dve.

#### **4. člen**

##### **(ugotavljanje velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini)**

(1) Za presojo velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini se uporabljajo naslednji kazalniki:

- število prenočitev v nastanitvenih obratih, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, v občini,
- število prenočitev v nastanitvenih obratih, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, v Republiki Sloveniji,
- število prebivalcev občine,
- število prebivalcev Republike Slovenije.

(2) Za presojo velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini se upoštevajo podatki za zadnji dve zaključeni koledarski leti pred letom uveljavitve te uredbe. Število prebivalcev se upošteva na presečni datum 1. januar posameznega leta.

(3) Indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini (IOK\_O) se izračuna po naslednji formuli:

$$IOK\_O = N\_O / P\_O,$$

pri čemer je:

- IOK\_O: indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini,
- N\_O: povprečno število prenočitev v nastanitvenih obratih, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, v občini,
- P\_O: povprečno število prebivalcev občine.

(4) Indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Republiki Sloveniji (IOK\_S) se izračuna po naslednji formuli:

$$IOK\_S = N\_S / P\_S,$$

pri čemer je:

- IOK\_S: indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Republiki Sloveniji,
- N\_S: povprečno število prenočitev v nastanitvenih obratih, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, v Republiki Sloveniji,
- P\_S: povprečno število prebivalcev Republike Slovenije.

(5) Povprečno število iz tretjega in četrtega odstavka tega člena pomeni aritmetično sredino podatkov za posamezni koledarski leti iz drugega odstavka tega člena.

(6) Za namene te uredbe se kot nastanitveni obrati, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, štejejo nastanitveni obrati, ki so bili v letih 2024 in 2025 vpisani v register nastanitvenih obratov kot apartma, soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša.

(7) Če za določeno občino za obdobje iz drugega odstavka tega člena ni podatka, na podlagi katerega bi lahko ugotovili število prenočitev v nastanitvenih obratih, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, se za to občino ne ugotavlja velik obseg kratkotrajnega najema in se šteje, da občina ne izpolnjuje merila velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini iz prvega odstavka 2. člena te uredbe.

(8) Merilo velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini je izpolnjeno, če je indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini (IOK\_O) večji ali enak indeksu obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Republiki Sloveniji (IOK\_S).

#### **5. člen** **(uradne evidence)**

Za izračun kazalnikov iz 3. in 4. člena te uredbe se uporabijo naslednji podatki:

- statistični podatki, ki jih v skladu z zakonom, ki ureja državno statistiko, in letnim programom statističnih raziskovanj zagotavlja Statistični urad Republike Slovenije, in
- podatki Evidence trga nepremičnin, ki jih zagotavlja Geodetska uprava Republike Slovenije.

#### **KONČNA DOLOČBA**

#### **6. člen** **(začetek veljavnosti)**

Ta uredba začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

### III. OBRAZLOŽITEV

#### K 1. členu:

Člen določa vsebinski okvir uredbe. V prvem odstavku opredeljuje predmet urejanja, in sicer določa merila za opredelitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, kazalnike za ugotavljanje visoke nedostopnosti stanovanj ter velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Hkrati določa tudi način izračuna teh kazalnikov, pragovne vrednosti, uradne evidence, iz katerih se pridobivajo podatki, ter časovni vidik obravnavanih podatkov (obdobje oziroma presečni datum).

Drugi odstavek določa časovno veljavnost uporabe uredbe, in sicer se uredba uporablja za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028.

#### K 2. členu:

Člen določa temeljni merili za opredelitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema. V prvem odstavku določa, da mora občina za uvrstitev med takšne občine hkrati izpolnjevati obe merili, in sicer visoko nedostopnost stanovanj ter velik obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. S tem se zagotavlja, da se med občine z visokim tveganjem uvrstijo le tiste, kjer je hkrati zaznan pomemben pritisk na dostopnost stanovanj in izrazita prisotnost kratkotrajnega najema.

Drugi odstavek določa, da se izpolnjevanje navedenih meril ugotavlja na podlagi vnaprej določenih kazalnikov in njihovega izračuna, kot sta opredeljena v 3. in 4. členu uredbe. Na ta način se zagotavlja objektivna, primerljiva in metodološko enotna podlaga za določitev občin.

#### K 3. členu:

Člen določa metodologijo za ugotavljanje visoke nedostopnosti stanovanj v posamezni občini. V prvem odstavku so določeni kazalniki, ki se uporabljajo za presojo nedostopnosti stanovanj, in sicer mediane cen hiš ter stanovanj na kvadratni meter na ravni občine in na ravni Republike Slovenije. S primerjavo teh kazalnikov se omogoča relativna ocena cenovne dostopnosti stanovanj v posamezni občini glede na državno povprečje.

Drugi odstavek določa časovni okvir upoštevanih podatkov, pri čemer se uporabljajo podatki za zadnji dve zaključeni koledarski leti pred letom uveljavitve uredbe. Takšna časovna opredelitev omogoča uporabo aktualnih in hkrati stabilnih podatkov.

Tretji in četrti odstavek določata način izračuna indeksa nedostopnosti stanovanj (INS). Indeks temelji na razmerju med povprečnimi medianami cen nepremičnin v občini in na ravni države, pri čemer povprečna mediana pomeni aritmetično sredino median za dve opazovani leti. Na ta način se zmanjša vpliv morebitnih kratkoročnih nihanj cen.

Peti odstavek ureja primere, ko za posamezno občino ni razpoložljivih podatkov. V takem primeru se šteje, da občina ne izpolnjuje merila visoke nedostopnosti stanovanj.

Šesti odstavek določa prag za izpolnjevanje merila visoke nedostopnosti stanovanj. Merilo je izpolnjeno, če vrednost indeksa nedostopnosti stanovanj doseže ali preseže vrednost dve, kar pomeni, da so cene nepremičnin v občini v primerjavi z državnim povprečjem izrazito višje.

#### K 4. členu:

Člen določa metodologijo za ugotavljanje velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na ravni občine.

V prvem odstavku so določeni kazalniki, ki se uporabljajo za presojo obsega kratkotrajnega najema, in sicer število prenočitev v ustreznih nastanitvenih obratih ter število prebivalcev, tako na ravni občine kot na ravni Republike Slovenije. Ti kazalniki omogočajo primerjavo intenzivnosti kratkotrajnega najema glede na velikost populacije.

Drugi odstavek določa časovni okvir upoštevanih podatkov, pri čemer se uporabljajo podatki za zadnji dve zaključeni koledarski leti pred letom uveljavitve uredbe. Število prebivalcev se upošteva na presečni datum 1. januar posameznega leta, kar zagotavlja časovno primerljivost podatkov.

Tretji in četrti odstavek določata način izračuna indeksov obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na ravni občine (IOK\_O) in na ravni države (IOK\_S). Indeks temeljita na razmerju med povprečnim številom prenočitev in povprečnim številom prebivalcev, kar omogoča relativno oceno intenzivnosti kratkotrajnega najema glede na velikost populacije.

Peti odstavek določa, da povprečne vrednosti pomenijo aritmetično sredino podatkov za dve opazovani koledarski leti, s čimer se zmanjšuje vpliv morebitnih letnih nihanj.

Šesti odstavek opredeljuje, kateri nastanitveni obrati se štejejo kot relevantni za potrebe te uredbe, in sicer tisti, ki so bili v letih 2024 in 2025 vpisani v register nastanitvenih obratov kot apartmaji, sobe, počitniška stanovanja ali počitniške hiše. Opredelitev zajetih oblik kratkotrajnega najema sledi določbi 45. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1).

Sedmi odstavek ureja primere, ko za posamezno občino ni razpoložljivih podatkov o številu prenočitev. V takem primeru se šteje, da občina ne izpolnjuje merila velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem.

Osmi odstavek določa prag za izpolnjevanje merila. Merilo je izpolnjeno, če je indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini večji ali enak primerljivemu indeksu na ravni države, kar pomeni, da je intenzivnost kratkotrajnega najema v občini vsaj na ravni državnega povprečja ali višja.

#### **K 5. členu:**

Člen določa vire podatkov, ki se uporabljajo za izračun kazalnikov iz 3. in 4. člena uredbe. Namen določbe je zagotoviti uporabo uradnih, zanesljivih in metodološko usklajenih podatkovnih virov.

Določeno je, da se za izračun uporabljajo statistični podatki, ki jih v skladu s predpisi s področja državne statistike in letnim programom statističnih raziskovanj zagotavlja Statistični urad Republike Slovenije, ter podatki Evidence trga nepremičnin, ki jih zagotavlja Geodetska uprava Republike Slovenije.

Z uporabo navedenih uradnih evidenc se zagotavlja enotna metodološka podlaga, primerljivost podatkov ter transparentnost postopka določanja občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema.

#### **K 6. členu:**

Člen določa začetek veljavnosti uredbe. Uredba začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, kar je običajen *vacatio legis*, ki omogoča seznanitev z vsebino predpisa in pripravo na njegovo izvajanje.

#### **IV. PRILOGE**

Priloge niso priložene.

## Podatki o izvedbi notranjih postopkov pred odločitvijo na seji vlade

**ZADEVA:** Uredba o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028  
**EVA:** 2026-2180-0006

### 1. Predlagatelj zahteva:

a)	obravnavo neusklajenega gradiva,	NE
b)	nujnost obravnave,	NE
c)	obravnavo gradiva brez sodelovanja javnosti,	NE
č)	skrajšanje poslovnih rokov.	DA

Obrazložitev skrajšanja rokov:

Predlagamo prioriteto obravnavo gradiva na Vladi Republike Slovenije in skrajšanje poslovnih rokov, ker je zakonski rok (tj. do 30. januarja 2026) za sprejem uredbe že potekel.

Uredba predstavlja nujno pravno podlago za nadaljnje izvajanje zakonskih določb, in sicer za sprejem sklepa o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, kot to določa peti odstavek 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1), ter za morebitno sprejemanje splošnih aktov občin, kot to določata sedmi in osmi odstavek 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1).

Zaradi zamude pri sprejemu uredbe prihaja do zastoja pri izvajanju zakona, zato je nujna čimprejšnja obravnava gradiva.

### 2. Objava na svetovnem spletu

Gradivo se sme objaviti na svetovnem spletu.

### 3. Lektura gradiva

Gradivo je lektorirano.

### 4. Predstavitev medresorskega usklajevanja

Gradivo je bilo poslano v medresorsko usklajevanje.

Datum pošiljanja v medresorsko usklajevanje:

26. 2. 2026

V medresorsko usklajevanje vključeni subjekti:

- Ministrstvo za finance
- Ministrstvo za javno upravo
- Ministrstvo za solidarno prihodnost
- Ministrstvo za naravne vire in prostor
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
- Ministrstvo za notranje zadeve
- Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo

Obrazložitev upoštevanja mnenj, predlogov in pripomb:

- delno upoštevani

Gradivo je v celoti usklajeno s sledečimi ministrstvi:

- Ministrstvo za finance,

- Ministrstvo za solidarno prihodnost,
- Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
- Ministrstvo za naravne vire in prostor,
- Ministrstvo za javno upravo,
- Ministrstvo za notranje zadeve.

Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo na predlog uredbe ni imela dodatnih pripomb, razen redakcijskih popravkov in predlogov, ki so bili s strani pripravljavca upoštevani, z izjemo vprašanja glede ustreznosti pojma »nastanitveni obrati, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem«.

Uporabljeni pojem »nastanitveni obrati, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem« je prevzet iz druge alineje drugega odstavka 22. člena Zakona o gostinstvu, ki kot kazalnik izrecno določa »število nočitev opravljenih v nastanitvenih obratih, v katerih se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem«.

V skladu s 45. členom Zakona o gostinstvu vlada pri določitvi kriterijev za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 v skladu z drugim odstavkom 22. člena kot nastanitvene obrate, v katerih se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, šteje nastanitvene obrate, ki so v register nastanitvenih obratov v letih 2024 in 2025 vpisani kot apartma, soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša.

Uredba tako sledi zakonski dikciji in uporablja enak pojem, saj je njen namen konkretizacija kazalnikov, določenih z zakonom, ne pa njihova vsebinska razširitev ali redefinicija. Morebitna širitev ali sprememba nabora zajetih oblik bi pomenila odstop od zakonsko določenega kazalnika in bi presegala pooblastilo iz 22. člena Zakona o gostinstvu.