OBČINA CERKLJE NA GORENJSKEM
Trg Davorina Jenka 13
4207 Cerklje na Gorenjskem
e-mail: obcinacerklje@siol.net
tel.: 04/28 15 800

Številka: 032-04/2022-402
321-3/2026-26
Datum: 13. 10. 2026

OBČINSKI SVET
OBČINE CERKLJE NA GORENJSKEM

ZADEVA:	**PREDLOG ODLOKA O DOVOLJENEM ČASOVNEM OBSEGU ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI CERKLJE NA GORENJSKEM ZA LETI 2027 IN 2028 – PREDLOG ZA HITRI POSTOPEK**
PRAVNA PODLAGA:	sedmi in deveti odstavek 22. člena Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25), 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo) ter 16. člen Statuta Občine Cerklje na Gorenjskem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/25 – uradno prečiščeno besedilo)
PREDLAGATELJ:	Franc Čebulj, župan
PRIPRAVILI:	Hosting Management & Consulting d.o.o., Peter Vesenjak Majda Ravnikar, direktorica občinske uprave Romana Omovšek Zamljen, višja svetovalka
POROČEVALEC:	Franc Čebulj, župan Romana Omovšek Zamljen, višja svetovalka
NAMEN:	Vzpostavitev uravnoteženega in sorazmernega režima, ki bo ob upoštevanju pomena turizma za občino Cerklje na Gorenjskem prispeval tudi k ohranjanju ustreznih pogojev za dolgoročno bivanje in kakovost življenja prebivalcev.

O b r a z l o ž i t e v:

1. Ocena stanja in razlogi za pripravo

Občina Cerklje na Gorenjskem je na podlagi Zakona o gostinstvu (ZGos-1, Uradni list RS, št. 77/25), Uredbe o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 (Uradni list RS, št. 321/26) ter Sklepa o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 (Uradni list RS, št. 546/26) uvrščena v državni seznam 14 občin.

ZGos-1 občinam s seznama omogoča določitev drugačnega obsega znotraj razpona 30 – 270 dni v letu, v kolikor sprejem splošnega akta temelji na celoviti analizi, ki je določena v devetem odstavku 22. člena.

Predlog odloka temelji na pripravljenih strokovnih podlagah za določitev časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem, ki so bile izdelane za potrebe opredelitve določitve ustreznega časovnega obsega kratkotrajnega oddajanja stanovanj. Na njihovi podlagi se s predlaganim odlokom določa enotna omejitev 150 dni na leto za območje celotne občine.

Odlok se nanaša na nastanitveno dejavnost v stanovanju ali delu stanovanja v smislu ZGos-1, z izjemo zakonsko opredeljenega turizma na kmetiji. Dopustne vrste obrata v stanovanju so po drugem odstavku 21. člena v zvezi s prvim odstavkom 13. člena apartma, soba ali počitniška hiša. Analitična skupina potencialnega kratkotrajnega najema uporablja tudi zgodovinsko registrsko izrazje iz 45. člena. V to skupino so vključene naslednje registrske vrste: apartmaji, sobe, počitniška hiša in počitniško stanovanje.

Odlok ne določa splošne časovne omejitve za vse turistične nastanitve. Omejitev iz 22. člena se ne uporablja za nastanitveno dejavnost, ki se zakonito opravlja zunaj stanovanja v smislu ZGos-1, na primer v hotelu, motelu, penzionu, gostišču, prenočišču ali kampu. Posebej je izvzet turizem na kmetiji, opredeljen kot dopolnilna dejavnost v skladu s kmetijskimi predpisi. Seznam imen vrst obratov sam po sebi ne ustvarja izjem. Za posamezni obrat so odločilni pravna narava prostorov, dovoljena raba in način opravljanja dejavnosti. Registrski naziv, tržno ime ali pravna oblika izvajalca ne nadomestijo te presoje. Tudi s. p. in pravna oseba morata spoštovati občinsko določeno število dni, kadar oddajata stanovanje v kratkotrajni najem.

Predlog 150 dni na leto je enotna rešitev za obdobje 2027–2028 in je v strokovnih podlagah obravnavan skupaj z drugimi možnostmi. Dopušča večji časovni obseg turistične rabe od zakonske reference 60 dni, hkrati pa ohranja letno omejitev in cilj varstva bivalne funkcije stanovanj. Ne določa obveznih koledarskih mesecev oddajanja, zato omogoča prilagajanje različnim sezonam in vrstam povpraševanja. Enotni prag velja za celotno občino, kar pa ne pomeni, da so stanovanjske in turistične razmere v vseh naseljih enake. Ali predlagani obseg zadošča posameznemu ponudniku in kakšen bo učinek na stanovanjsko ponudbo, je odvisno od dejanskih dni oddajanja ter tržnega ravnanja ponudnikov in gostov.

2. Cilji in načela

Predlog zasleduje ohranjanje stanovanj za prebivanje, predvidljivost pravil za ponudnike in prebivalce ter obvladovanje in usmerjanje učinkov turistične dejavnosti. Temelji na določnosti predmeta urejanja, enakem obravnavanju primerljivih položajev, sorazmernosti, časovni predvidljivosti in spremljanju učinkov. Odlok določa dovoljeno število dni in sam po sebi ni dovoljenje za dejavnost ter ne nadomešča drugih zakonskih pogojev.

3. Obrazložitev členov odloka

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

Z **2. členom** je določeno območje uporabe odloka. Odlok določi uporabo na celotnem območju občine in zakonski predmet ne glede na pravno obliko ponudnika. Samostojni podjetnik in pravna oseba pri oddajanju stanovanja nista izvzeta. Enotni režim ne potrebuje normativne razdelitve naselij ali kartografske priloge.

S **3. členom** se določi 150 dni za vsako stanovanje v vsakem od naslednjih dveh let, tj. 2027 in 2028. Več enot istega stanovanja ne ustvarja dodatnih kvot. Ločena osebna omejitev 180 dni registriranega sobodajalca po petem odstavku 5. člena ZGos-1 ostane neposredno uporabna.

S **4. členom** se opredeli spremljanje učinkov in predlog ustrezne prilagoditve časovnega obsega ob bistveni spremembi razmer. Občinska uprava bo spremljala predvsem vpliv ureditve na dostopnost

stanovanj, število in obseg kratkotrajnih nastanitev, razvoj turizma, kakovost bivanja prebivalcev in obremenjenost javne infrastrukture.

Določba drugega odstavka omogoča prilagajanje odloka v primeru bistveno spremenjenih okoliščin. Če bi spremljanje pokazalo, da se razmere na stanovanjskem trgu, v turizmu, pri uporabi infrastrukture ali na drugih relevantnih področjih pomembno spremenijo, se lahko ponovno presodi ustreznost dovoljenega časovnega obsega oziroma drugih določb odloka.
O morebitni spremembi odloči Občinski svet ob spoštovanju pogojev, roka in najmanjšega obdobja uporabe skladno z sedmim odstavkom 22. člena ZGos-1 ter podlage iz devetega odstavka 22. ZGos-1.

S **5. členom** se kot nadzorni organ v okviru drugega odstavka 33. člena ZGos-1 določa Medobčinski inšpektorat Kranj. Odlok ne uvaja novih glob, prekrškov ali dodatnih inšpekcijskih pooblastil.

6. člen določa začetek veljavnosti in začetek ter konec uporabe odloka.

Neposredna uporaba zakona: dnevi oddajanja se še naprej ugotavljajo po tretjem odstavku 21. člena ZGos-1. Več gostov istega dne samodejno ne pomeni več dni porabljene kvote, dan odhoda pa se ob različnih dnevih prihoda in odhoda ne šteje.

4. Finančne in druge posledice

Odlok ne določa novega plačila, takse, subvencije ali dodatne občinske globe. Neposredne izvedbene naloge obsegajo uskladitev z AJPES, obveščanje, spremljanje in poročanje ter izvajanje nadzora v zakonskem okviru.

Učinka na turistično takso in druge prihodke ni mogoče oceniti samo iz razmerja med 150 in 365 dnevi za nastanitve KTN. Odvisen je od dejanske dnevne uporabe pravno zajetih stanovanj, sezonskosti, odziva ponudnikov in morebitne nadomestitve v drugih nastanitvah. Povprečna zasedenost ležišč, sob ali nedeljivih enot sama ne dokazuje, da omejitev ne bo zmanjšala prenočitev ali prilivov. Kadar ima stanovanje več enot, se dan oddajanja šteje že ob enem gostu v katerikoli enoti. Podatki o sezonskosti in razpoložljivih kapacitetah nakazujejo možnosti prilagajanja znotraj kvote pri delu ponudbe. Brez preveritve dejanskih dni po stanovanjih ni mogoče potrditi obsega teh možnosti ali izključiti izgube pri posameznih ponudnikih.

Na osnovi rezultatov celostne analize in strokovnih podlag se znižanje števila prenočitev in prilivov iz naslova turistične takse kot posledica časovne omejitve oddajanja KTN na območju občine Cerklje na Gorenjskem ne pričakuje.

Sprejem odloka ne zahteva sprememb drugih občinskih predpisov.

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

V primeru, da Občinski svet ne sprejme splošnega akta, se neposredno uporablja določba ZGos-1, ki določa, da za občine z visokim tveganjem kratkotrajnega oddajanja stanovanj v najem velja časovna omejitev 60 dni v koledarskem letu za obdobje naslednjih dveh let 2027-2028.

5. Razlogi za sprejem odloka po hitrem postopku

Za uporabo predlagane ureditve od 1. januarja 2027 mora biti odlok po veljavnem 22. členu ZGos-1 sprejet do 31. oktobra 2026, pravočasno uradno objavljen in ustrezno sporočen AJPES.

Občinskemu svetu Občine Cerklje na Gorenjskem zato predlagamo, da odlok skladno s 111. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Cerklje na Gorenjskem (Uradni list RS, št. 33/25) sprejme po hitrem postopku tako, da združi prvo in drugo obravnavo predloga odloka in ju obravnava na isti seji.

Prvi odstavek 111. člena Poslovnika med drugim določa, da Občinski svet lahko sprejme odlok po hitrem postopku, če bi zaradi sprejema akta po rednem postopku lahko nastale težko popravljive posledice. V konkretnem primeru bi nesprejem predloženega odloka do 31. 10. 2026 pomenil, da od 1. 1. 2027 dalje za lastnike stanovanj na območju občine velja omejitev za oddajanje v kratkotrajni najem največ do 60 dni koledarskega leta za obdobje najmanj naslednjih dveh let.

Župan Občine Cerklje na Gorenjskem predlaga Občinskemu svetu Občine Cerklje na Gorenjskem, da predloženi predlog odloka obravnava in sprejme naslednji

SKLEP:

Občinski svet Občine Cerklje na Gorenjskem sprejme Odlok o dovoljenem časovnem obsegu oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Cerklje na Gorenjskem za leti 2027 in 2028 – po hitrem postopku, v predlaganem besedilu.

Občina Cerklje na Gorenjskem
Franc Čebulj
župan

Priloga:

- *Predlog Odloka o dovoljenem časovnem obsegu oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini Cerklje na Gorenjskem*
- *Strokovne podlage za ureditev oddajanja v kratkotrajni najem v občini Cerklje na Gorenjskem (pripravilo podjetje HOSTING MANAGEMENT & CONSULTING d.o.o.)*