**AMANDMAJA K PREDLOGU ODLOKA**
**o dovoljenem časovnem obsegu oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Cerklje na Gorenjskem za leti 2027 in 2028**

**AMANDMA št. 1 – k 3. členu**
3. člen se spremeni tako, da se glasi:
**»3. člen**
**(časovni obseg)**
(1) Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju se lahko opravlja največ 270 dni v koledarskem letu, razen na območjih večstanovanjske gradnje iz tretjega odstavka tega člena.
(2) Sobodajalci lahko oddajajo stanovanja v kratkotrajni najem največ 180 dni v koledarskem letu, razen na območjih večstanovanjske gradnje iz tretjega odstavka tega člena.
(3) Na območjih večstanovanjske gradnje, ki obsegajo zemljišča, na katerih stojijo tri- in večstanovanjske stavbe, ter pripadajoča zemljišča teh stavb, je dovoljeno oddajanje posameznega stanovanja v kratkotrajni najem največ 60 dni v koledarskem letu.
(4) Za potrebe tega odloka se tri- in večstanovanjske stavbe iz prejšnjega odstavka ugotavljajo na podlagi podatkov uradnih evidenc nepremičnin.
(5) Omejitve iz prejšnjih odstavkov ne posegajo v druge omejitve, pogoje in obveznosti ponudnikov kratkotrajnega najema, določene z zakonom, ki ureja gostinstvo, in drugimi predpisi.«

**AMANDMA št. 2 – novi 4. člen**
Za 3. členom se doda nov 4. člen, ki se glasi:
**»4. člen**
**(prepoved oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem)**
Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem ni dovoljeno v stanovanju, ki se nahaja v stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji.«
*Dosedanji 4., 5. in 6. člen se ustrezno preštevilčijo.*

**OBRAZLOŽITEV AMANDMAJEV**
Predlog odloka predvideva enotno omejitev 150 dni za oddajanje posameznega stanovanja v kratkotrajni najem na območju celotne občine. Predlagani amandmaji namesto enotne omejitve uvajajo diferenciran sistem 270 / 180 / 60 dni, ki upošteva različne okoliščine, v katerih se kratkotrajni najem izvaja.

**1. Splošna omejitev 270 dni**
Za stanovanja se kot splošna omejitev predlaga največ 270 dni kratkotrajnega oddajanja letno. To je najvišji obseg, ki ga ZGos-1 občini omogoča določiti. Namen je omogočiti nadaljnje izvajanje nastanitvene dejavnosti pravnih oseb predvsem tam, kjer kratkotrajno oddajanje nima neposrednega vpliva na večje število drugih stanovalcev.

**2. Sobodajalci – 180 dni**
Za fizične osebe – sobodajalce – se določi največ 180 dni letno. Takšno časovno omejitev za opravljanje dejavnosti sobodajalca določa že ZGos-1. Zato se predlaga, da občina te skupine ponudnikov praviloma dodatno ne omejuje na 150 dni, da se napore raje usmeri v preprečevanje oddajanja na črno, da se spodbudi sobodajalce k profesionalizaciji njihove dejavnosti in spremembi namembnosti njihovih objektov v stanovanjsko-poslovne, z namenom, da se poveča razpoložljivost turističnih nastanitev v občini. Spremembo namembnosti lastniki objektov lahko uredijo v vseh območjih občine, razen v nekaj redkih območjih v Občini Cerklje, ki so opredeljena z namensko rabo Cd.

**3. Večstanovanjske stavbe – 60 dni**
Drugačne okoliščine obstajajo v tri- in večstanovanjskih stavbah. Tam kratkotrajni najem posameznega stanovanja neposredno vpliva tudi na druge stanovalce zaradi skupnih vhodov, hodnikov, parkirišč in drugih skupnih površin ter pogostega menjavanja gostov. Zato se za območja večstanovanjske gradnje predlaga največ 60 dni oddajanja letno.
Zaradi enostavnosti in trajnosti odloka območja niso našteta v posebni grafični prilogi. Odlok jih opredeljuje neposredno kot zemljišča, na katerih stojijo tri- in večstanovanjske stavbe, skupaj s pripadajočimi zemljišči, pri čemer se status stavbe ugotavlja na podlagi uradnih evidenc nepremičnin. Takšna ureditev pomeni tudi, da se enako pravilo uporablja za morebitne nove večstanovanjske stavbe.

**4. Oskrbovana stanovanja**
Posebej se zaradi jasnosti določa, da kratkotrajni najem ni dovoljen v stanovanjskih stavbah z oskrbovanimi stanovanji. Določba ni vezana na konkretne obstoječe objekte, zato velja za vse stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji v občini, sedanje in morebitne prihodnje.

**5. Zakaj ne enotnih 150 dni?**
Strokovna analiza, izdelana za Občino Cerklje na Gorenjskem, opozarja, da predlaganih 150 dni ni matematično ugotovljen optimum, temveč normativna odločitev. Prav tako razpoložljivi podatki ne omogočajo zanesljivega izračuna, koliko posameznih stanovanj bi omejitev 150 dni dejansko prizadela, saj analiza ne vsebuje temeljnega podatka, koliko dni v posameznih zadnjih letih so imeli sobodajalci zasedeno svojo nastanitev. Pomembno je razlikovanje med zasedenostjo nastanitvenih zmogljivosti in številom dni oddajanja. Nizka odstotna zasedenost postelj še ne pomeni majhnega števila dni oddajanja. Če je v nastanitvi v posameznem dnevu nastanjen najmanj en gost, se ta dan šteje kot dan kratkotrajnega oddajanja.
Zato se predlaga, da se omejitve prilagodijo okoliščinam: strožja ureditev tam, kjer kratkotrajni najem neposredno posega v skupno bivanje večjega števila ljudi, in širši dovoljeni obseg tam, kjer so ti vplivi manjši.

**6. Primerljiva ureditev Občine Bled**
Primerljiv diferenciran pristop je leta 2026 sprejela Občina Bled. Določila je splošno omejitev 270 dni, za sobodajalce 180 dni, na določenih območjih večstanovanjskih stavb pa 30 dni. Za Cerklje se pri večstanovanjskih stavbah predlaga milejša omejitev 60 dni.

**Predlagani sistem na kratko: 270 dni splošno – 180 dni za sobodajalce – 60 dni na območjih večstanovanjske gradnje – prepoved v oskrbovanih stanovanjih.**

| Skupina | Danes / pred režimom 2027 | 2027 brez odloka | *Odlok* | Amandma |
|---|---|---|---|---|
| **Fizični sobodajalec – hiša** | 150 | 60 | *150* | 180 |
| **Pravna oseba – stanovanje v hiši** | brez omejitve | 60 | *150* | 270 |
| **Fizični sobodajalec – blok** | 150 | 60 | *150* | 60 |
| **Pravna oseba – blok** | brez omejitve | 60 | *150* | 60 |
| **Oskrbovana stanovanja** | 150 / brez omejitve | 60 | *150* | prepoved |