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

Številka: 032-04/2022-416
321-3/2026-36
Datum: 21. 10. 2026

OBČINSKI SVET
OBČINE CERKLJE NA GORENJSKEM

ZADEVA:	**AMANDMAJI PREDLAGATELJA K PREDLOGU ODLOKA O DOVOLJENEM ČASOVNEM OBSEGU ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI CERKLJE NA GORENJSKEM ZA LETI 2027 IN 2028 – PREDLOG ZA HITRI POSTOPEK (9. točka 22. redne seje občinskega sveta)**
PREDLAGATELJ:	Franc Čebulj, župan
PRIPRAVILI:	Hosting Management & Consulting d.o.o., Peter Vesenjak Romana Omovšek Zamljen, višja svetovalka
POROČEVALEC:	Franc Čebulj, župan Romana Omovšek Zamljen, višja svetovalka
PRAVNA PODLAGA:	114. člen Poslovnika občinskega sveta Občine Cerklje na Gorenjskem
PREDLOG SKLEPA:	**Občinski svet Občine Cerklje na Gorenjskem sprejme amandmaje predlagatelja št. 1, 2 in 3 k predlogu Odloka o dovoljenem časovnem obsegu oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Cerklje na Gorenjskem za leti 2027 in 2028 - hitri postopek, v predloženem besedilu.**

Predlagatelj predloga Odloka o dovoljenem časovnem obsegu oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini Cerklje na Gorenjskem za leti 2027 in 2028, predlaga Občinskemu svetu Občine Cerklje na Gorenjskem, da sprejme naslednje amandmaje:

AMANDMA ŠT. 1 - k 2. členu:

V 2. členu se kratica »Gos-1« nadomesti s kratico »ZGos-1«.

AMANDMA ŠT. 2 - k 3. členu:

V prvem odstavku 3. člena se število »150« nadomesti s številom »180«.

AMANDMA ŠT. 3 - k 4. členu:

Drugi odstavek 4. člena se spremeni tako, da se glasi:
»(2) Ob bistveni spremembi razmer iz prejšnjega odstavka, ki bi lahko vplivale na časovni obseg iz 3. člena tega odloka, občinska uprava lahko že med obdobjem uporabe tega odloka predlaga ustrezno prilagoditev časovnega obsega. O morebitni spremembi odloči občinski svet s

splošnim aktom ob upoštevanju pogojev, roka in najmanjšega obdobja uporabe iz sedmega odstavka 22. člena ZGos-1 ter zahtev iz devetega odstavka istega člena.«

Doda se nov tretji odstavek 4. člena, ki se glasi:
»(3) Občinska uprava občinskemu svetu najpozneje do 30. aprila 2028 predloži poročilo o učinkih izvajanja odloka v letu 2027. Poročilo zajema področja iz prvega odstavka tega člena in predlog nadaljnjih ukrepov.«

O b r a z l o ž i t e v:

Sprejem 180 dni se predlaga kot kompromisna normativna izbira občinskega sveta na podlagi že izdelane analize in javne razprave. Izhodiščno priporočilo analize je 150 dni; njene ugotovitve pa omogočajo obrazloženo tehtanje že obravnavanih možnosti.

Javna razprava in odziv na prejete pripombe
V času priprave odloka in strokovnih podlag je javna razprava odprla vprašanje primernega obsega omejitve in ohranitve turistične ponudbe. Prejeti predlogi za večji dovoljeni obseg so razlog za ponovno tehtanje razvojnih in varovalnih ciljev. Enotnih 180 dni upošteva del teh pripomb, hkrati pa ohrani omejevanje stanovanjske turistične rabe in ne prevzame predlagane splošne meje 270 dni.

Obstoječa analiza in turistična sezonskost
Analiza v poglavju 8.1 in preglednici 49 že primerja 150, 180 in 270 dni ter pri 180 dnevih izpostavi večjo prilagodljivost turističnega poslovanja. Občina ima dve izraziti sezoni: julij in avgust sta leta 2025 ustvarila 32,9 % prenočitev, december ter januar–marec pa 35,5 %. Dodatnih 30 dovoljenih dni ponudnikom omogoča več izbire pri razporejanju poslovanja skozi leto. To ne pomeni napovedi sorazmerne rasti turističnega prometa.

Enotna obravnava in razmerje med možnostmi
Enak obseg v vseh 30 naseljih ohranja jasnost za ponudnike, prebivalce in nadzor ter odpravlja spore o razmejitvi posebnih območij. 180 dni pomeni 30 dni več od izhodišča in 90 dni manj od predlaganega maksimuma 270 dni. Občinski svet tako daje večjo težo poslovni prilagodljivosti, pri tem pa ohranja pomembno časovno omejitev. Posebna osebna omejitev sobodajalca po 5. členu ZGos-1 ostane ločena od omejitve posameznega stanovanja.

Stanovanjsko varstvo in komunalne omejitve
Obstoječa analiza opozarja, da prehod stanovanj iz turistične v dolgoročno rabo ni samodejen niti zanesljivo izmerjen. Prav tako ugotavlja vodovodne in infrastrukturne omejitve, zlasti na območju Ambroža pod Krvavcem in Stiške vasi. Te ugotovitve ostajajo upoštevane tudi pri 180 dnevih: višji prag ni ugotovitev zadostnih infrastrukturnih rezerv, letna kvota pa sama ne uravnava dnevnih konic. Zato se ohranijo vsi drugi zakonski pogoji in nadzor ter predvidi izrecno poročanje o stanovanjskih, turističnih in komunalnih učinkih.
Izbira 180 dni je kompromis med večjo prilagodljivostjo turistične ponudbe in varstvom stanovanjskega okolja. Njena podlaga je navedeno tehtanje obstoječih ugotovitev, spremljanje pa omogoča preverjanje dejanskih učinkov. Po prvem letu občinski svet obravnava poročilo; morebitno nadaljnjo spremembo sprejme po zakonskem postopku in v zakonskih rokih, brez vnaprej obljubljene samodejne spremembe kvote.

Predlagatelj odloka predlaga Občinskemu svetu Občine Cerklje na Gorenjskem, da predložene amandmaje obravnava in sprejme naslednji

SKLEP:

Občinski svet Občine Cerklje na Gorenjskem sprejme Amandmaje predlagatelja št. 1, 2 in 3 k predlogu Odloka o dovoljenem časovnem obsegu oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Cerklje na Gorenjskem za leti 2027 in 2028, v predlaganem besedilu.

Občina Cerklje na Gorenjskem
Franc Čebulj
župan