

PRISTOJNOST: Občinski svet Občine Kranjska Gora

PREDLAGATELJ: Henrika Zupan, Županja Občine Kranjska Gora

POROČEVALEC: Robert Klinar, Direktor občinske uprave

Izdelovalci strokovne podlage za omejevanje kratkotrajnega oddajanja stanovanjskih nepremičnin v Občini Kranjska Gora (Urban Jeriha iz Inštituta za politike prostora - IPOP)

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI KRAJSKA GORA - PRVA OBRAVNAVA

Gradivo za 3. izredno sejo Občinskega sveta, dne 22.09.2026

ZAKONSKA 22. člen Zakona o gostinstvu (ZGos-1) (Uradni list RS , št. 77/25),
PODLAGA: 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07 uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26,
16. člen Statuta Občine Kranjska Gora (Uradno prečiščeno besedilo) (UPB1) (Uradni list RS, št.8/2026) in Spremembe Statuta Občine Kranjska Gora (Uradni list RS št. 915/26).

Predlog za obravnavo: Zaradi nujnosti zadeve in zakonsko določenega roka za sprejem odloka gradivo pred izredno sejo ne bo predhodno obravnavano na pristojnih delovnih telesih občinskega sveta.

I. UVOD IN OBRAZLOŽITEV

Razlog za sklic izredne seje Občinskega sveta Občine Kranjska Gora je potreba po pravočasni obravnavi in sprejemu splošnega akta na podlagi veljavnega Zakona o gostinstvu (ZGos-1), ki Občini Kranjska Gora omogoča določitev dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Ker mora biti akt sprejet najkasneje do 31. oktobra 2026, za njegovo pripravo in sprejem pa je treba izvesti postopek v dveh fazah z javno razgrnitvijo, je zaradi zagotovitve pravočasne izvedbe celotnega postopka potrebna obravnavna zadeve na izredni seji občinskega sveta.

Zakon o gostinstvu (ZGos-1) v 22. členu določa časovno omejitev oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem in sicer:

(1) Opravljanje oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem se časovno omeji v občinah, v katerih obstaja visoko tveganje negativnih vplivov zaradi sočasno visoke nedostopnosti stanovanj in velikega obsega oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem (v nadaljnjem besedilu: občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema).

(2) Kriterije za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema določi vlada z uredbo, pri čemer upošteva kazalnike, ki odražajo:

- visoko nedostopnost stanovanj (cene stanovanj v občini);
- velik obseg oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v občini (število nočitev opravljenih v nastanitvenih obratih, v katerih se opravlja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem, glede na okoliščine občine, kot je število prebivalcev).

(3) Vlada v uredbi iz prejšnjega odstavka določi tudi uradne evidence, iz katerih se pridobivajo podatki za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, ter obdobje oziroma presečni datum, na katerega se ti podatki nanašajo. Obdobje ali presečni datum ne smeta biti starejša od treh let od dneva uveljavitve uredbe.

(4) Vlada uredbo iz drugega odstavka tega člena sprejme do 31. januarja za naslednji dve koledarski leti. Uredba temelji na analizi kazalnikov iz drugega odstavka tega člena, ki jo opravi ministrstvo, pristojno za stanovanjsko politiko, v sodelovanju z ministrstvom.

(5) Na podlagi uredbe iz drugega odstavka tega člena in opravljene analize podatkov, ki omogočajo določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, minister, pristojen za stanovanjsko politiko, skupaj z ministrom, sprejme sklep, ki vsebuje seznam občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema (v nadaljevanju: seznam občin). Seznam občin se izda do 30. aprila za naslednji dve koledarski leti.

(6) V občini, ki je na seznamu iz prejšnjega odstavka, se v koledarskih letih, na katere se seznam nanaša, oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju lahko opravlja največ 60 dni v koledarskem letu.

(7) Ne glede na prejšnji odstavek lahko občina, ki je na seznamu občin, za določeno območje občine ali za celotno občino določi dovoljen časovni obseg oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju s splošnim aktom. Splošni akt iz prejšnjega stavka, ki je sprejet do 31. oktobra, se uporablja od začetka naslednjega koledarskega leta najmanj do konca obdobja, na katerega se nanaša seznam občin. Občina lahko določi časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem med 30 in 270 dni v koledarskem letu.

(8) Občina, ki ni na seznamu občin iz petega odstavka tega člena, lahko za določeno območje občine ali za celotno občino določi dovoljen časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju v trajanju najmanj 60 dni v koledarskem letu. Splošni akt iz prejšnjega stavka, ki je sprejet do 31. oktobra, se uporablja od začetka naslednjega koledarskega leta.

(9) Splošni akt občine iz sedmega in osmega odstavka tega člena temelji na analizi, 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 je 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 stanovanj za prebivanje v občini, na zmožnosti komunalne infrastrukture za oskrbo prebivalcev, gostov in drugih obiskovalcev ter zmožnosti zagotovitve javne infrastrukture (ceste, parkirišča).

Ministrstvo za solidarno prihodnost in Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport sta dne 4. 5. 2026 sprejela Sklep o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028, s katerim je bilo na seznam uvrščenih 14 občin, med njimi Občina Kranjska Gora.

Državni zbor Republike Slovenije je 11. 5. 2026 sprejel Zakon o interventnih ukrepih za razvoj Slovenije (ZIURS, EPA 15-X), ki med drugim vsebuje začasne ukrepe na področju uporabe Zakona o gostinstvu, vključno z določbo, po kateri bi bilo oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem v letu 2027 časovno neomejeno. Po sprejemu zakona je Državni zbor sprejel sklep o nedopustnosti razpisa zakonodajnega referendum, ki ga je Ustavno sodišče z odločbo U-I-106/26 z dne 24. 7. 2026 razveljavilo. Ustavno sodišče je odločilo, da je referendum o ZIURS dopusten. ZIURS zato v času priprave tega gradiva še ni začel veljati, veljavna pravna podlaga pa ostaja Zakon o gostinstvu (ZGos-1).

II. VSEBINA ČLENOV ODLOKA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

K 1. členu:

S 1. členom se določa predmet urejanja odloka. Odlok določa dovoljeni časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju Občine Kranjska Gora na podlagi 22. člena Zakona o gostinstvu.

Občina Kranjska Gora je uvrščena med občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, za katere ZGos-1 določa omejitev oddajanja posameznega stanovanja na največ 60 dni v koledarskem letu. Zakon občini omogoča, da na podlagi analize lokalnih razmer s splošnim aktom za določeno območje občine ali za celotno občino določi drugačen dovoljeni časovni obseg oddajanja, in sicer v razponu od 30 do 270 dni v koledarskem letu.

Namen odloka je navedeno zakonsko možnost uporabiti tako, da se časovni režim prilagodi ugotovljenim prostorskim, stanovanjskim in turističnim razlikam znotraj Občine Kranjska Gora.

K 2. členu:

Z 2. členom se določa prostorska razdelitev Občine Kranjska Gora na območja A, B in C, ki predstavlja podlago za določitev različnih dovoljenih časovnih obsegov oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem.

Razmejitve temelji na veljavnem Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Kranjska Gora (PUP KG – UPB5). S tem je prostorska diferenciacija vezana na že določene prostorske kategorije.

Območje A zajema dele območij, opredeljene z ureditveno enoto bs – bloki in stolpiči. Gre za območja večstanovanjske zazidave, kjer je stanovanjska funkcija izrazita, stanovanjska in turistična raba pa se neposredno prepletata v skupnih stavbah in njihovem neposrednem bivalnem okolju. Strokovne podlage ugotavljajo, da je takšna ureditvena enota po PUP KG določena v posameznih stanovanjskih območjih v Mojstrani, Kranjski Gori in Gozdu Martuljku.

Območje B zajema dele območij za turistične objekte z oznako H. Pri teh območjih je turistična namembnost prostora že opredeljena v veljavnem prostorskem aktu, zato se njihove prostorske okoliščine razlikujejo od območij z izrazito stanovanjsko funkcijo.

Območje C predstavlja preostala območja in površine za poselitev, ki niso vključena v območje A ali B. Gre za prostorsko raznolika območja, na katerih se stanovanjska, turistična in druge dopustne rabe pojavljajo v različnih razmerjih.

Za primere morebitnega prekrivanja posameznih prostorskih opredelitev člen določa uporabo režima z nižjim dovoljenim časovnim obsegom. Takšna določba zagotavlja enoznačno uporabo odloka.

II. DOVOLJENI ČASOVNI OBSEG

K 3. členu:

S 3. členom se določa največji dovoljeni časovni obseg oddajanja posameznega stanovanja v kratkotrajni najem glede na območje, v katerem se stanovanje nahaja.

Predlagana ureditev izhaja iz možnosti, ki jo daje 22. člen Zakona o gostinstvu, po katerem lahko občina, uvrščena med občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, na podlagi analize lokalnih razmer za posamezno območje občine določi drugačen dovoljeni časovni obseg oddajanja od zakonsko določenih 60 dni, in sicer v razponu od 30 do 270 dni v koledarskem letu. Pri tem mora upoštevati zlasti stanje na stanovanjskem in najemniškem trgu, namensko rabo prostora ter pričakovane učinke sprememb nastanitvenih zmogljivosti in turističnega obiska na razvoj občine.

Na območju A se ohranja zakonsko določen časovni obseg največ 60 dni v koledarskem letu. Gre za dele območij, ki so po veljavnem prostorskem aktu opredeljeni kot ureditvene enote bs – bloki in stolpiči. Strokovne podlage za ta območja ugotavljajo izrazitejšo stanovanjsko funkcijo in neposrednejši preplet stalnega bivanja ter kratkotrajnega oddajanja v večstanovanjski zazidavi. Zaradi tega za območje A niso bili ugotovljeni zadostni razlogi za rahljanje zakonsko določenega režima.

Na območju B se dovoljeni časovni obseg določa na največ 270 dni v koledarskem letu. Gre za dele območij, ki so po veljavnem prostorskem aktu opredeljeni kot območja za turistične

objekte z oznako H, zato je turistična raba na teh območjih prostorsko že posebej predvidena. Njihove prostorske značilnosti se tako razlikujejo od območja A, kjer strokovne podlage ugotavljajo izrazitejšo stanovanjsko funkcijo in neposrednejši preplet stalnega bivanja ter kratkotrajnega oddajanja v večstanovanjski zazidavi. Za območje B zato ni ugotovljena primerljiva podlaga za ohranitev 60-dnevnega režima. Ob upoštevanju prostorske namembnosti, pomena turistične rabe ter načela sorazmernosti se za ta območja določa najvišji dovoljeni časovni obseg, ki ga občina lahko določi na podlagi 22. člena Zakona o gostinstvu. Ta ureditev ne posega v druge pogoje in omejitve opravljanja dejavnosti, določene z zakonom in drugimi veljavnimi predpisi.

Na območju C se dovoljeni časovni obseg določa na največ 180 dni v koledarskem letu. Gre za preostala območja in površine za poselitev, kjer so stanovanjske in prostorske razmere bolj raznolike, nastanitvena dejavnost pa ima na delu teh območij pomemben oziroma dopolnilni pomen za turistično ponudbo in lokalno gospodarstvo. Strokovne podlage za ta območja ne utemeljujejo niti ohranitve enako strogega režima kot na območju A niti najmilejšega režima, ki velja za območje B, kjer je turistična raba prostorsko posebej predvidena. Določitev 180 dni zato predstavlja vmesno in sorazmerno ureditev, ki ohranja časovno omejitev kratkotrajnega oddajanja, hkrati pa upošteva raznolikost prostorskih in stanovanjskih razmer ter pomen zasebnih nastanitev za turistično ponudbo in lokalno gospodarstvo.

Pri določitvi primernega časovnega obsega oddajanja so bile upoštevane ugotovitve strokovnih podlag o stanovanjskih, turističnih, gospodarskih, prostorskih in infrastrukturnih razmerah v občini. Med ključnimi dejavniki so razmere na stanovanjskem in najemniškem trgu, dostopnost stanovanj za stalno bivanje, prostorska razporeditev kratkotrajnega oddajanja, značilnosti turistične ponudbe in nastanitvenih zmogljivosti ter gospodarski pomen turizma za občino. Upoštevani so bili tudi pričakovani vplivi sprememb obsega kratkotrajnega oddajanja na lokalno gospodarstvo ter na uporabo komunalne, prometne in druge javne infrastrukture. Kot pomembno izhodišče so bili upoštevani tudi cilji občinskih razvojnih in turističnih strateških dokumentov, ki poudarjajo usklajevanje turističnega razvoja s kakovostjo bivanja, prostorskimi omejitvami, zmogljivostmi infrastrukture in dolgoročno vzdržnostjo lokalnega okolja. Na tej podlagi je bil časovni obseg za posamezna območja določen različno, glede na intenzivnost stanovanjske funkcije, prostorsko namembnost in pomen turistične rabe, tako da ukrep ni strožji, kot je potrebno glede na ugotovljene lokalne razmere.

Predlagana ureditev kot celota zakonskega režima nikjer dodatno ne zaostreje. Osnovnih 60 dni ohranja na območjih z izrazitejšo stanovanjsko funkcijo, na drugih območjih pa dovoljeni časovni obseg povečuje na 180 oziroma 270 dni. S tem se ukrep prostorsko usmerja glede na ugotovljene razlike v lokalnih razmerah, pri čemer se izbira milejši režim tam, kjer za strožji poseg ni bila ugotovljena primerljiva strokovna podlaga.

Četrty odstavek določa, da se časovni obseg iz tega člena uporablja skupaj z vsemi drugimi pogoji, omejitvami in obveznostmi, ki jih določajo Zakon o gostinstvu in drugi veljavni predpisi. Odlok tako spreminja le dovoljeni časovni obseg oddajanja na posameznih območjih, ne pa drugih zakonskih pogojev za opravljanje dejavnosti.

Peti odstavek dodatno pojasnjuje, da določitev dovoljenega časovnega obsega sama po sebi ne pomeni dovoljenja za opravljanje dejavnosti, ne spreminja namenske rabe prostora in ne nadomešča soglasij, dovoljenj ali drugih pogojev, ki jih mora izvajalec izpolnjevati po drugih predpisih. S tem se jasno razmejuje predmet odloka od prostorskih, gradbenih, stanovanjskih in drugih zahtev, ki ostajajo v veljavi ne glede na določeni dovoljeni časovni obseg oddajanja.

K 4. členu:

S 4. členom se določa strokovna podlaga za določitev dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem iz 3. člena odloka. Predlagana ureditev temelji na dokumentu Strokovne podlage za omejevanje kratkotrajnega oddajanja stanovanjskih nepremičnin v Občini Kranjska Gora, september 2026, ki je bil pripravljen skladno z devetim odstavkom 22. člena Zakona o gostinstvu.

Strokovne podlage obravnavajo lokalne razmere, pomembne za presojo ustreznosti časovne omejitve kratkotrajnega oddajanja. Pri pripravi predloga so bile upoštevane zlasti razmere na stanovanjskem in najemniškem trgu ter dostopnost stanovanj za prebivanje, namenska raba prostora in prostorska razporeditev kratkotrajnega oddajanja, stanje turistične ponudbe in nastanitvenih zmogljivosti, gospodarski in razvojni pomen turizma ter zmogljivosti komunalne, prometne in druge javne infrastrukture. Upoštevane so bile tudi usmeritve občinskih razvojnih, stanovanjskih in turističnih strateških dokumentov.

Analiza je pokazala, da se lokalne razmere znotraj občine razlikujejo, zlasti glede stanovanjske funkcije prostora in prostorske namembnosti posameznih območij. Na tej podlagi je bila opravljena presoja različnih možnih časovnih režimov in njihove sorazmernosti. Predlagana ureditev zato ohranja zakonsko določen 60-dnevni režim na območjih z izrazitejšo stanovanjsko funkcijo, na drugih območjih pa določa višji dovoljeni časovni obseg.

III. IZVAJANJE ODLOKA

K 5. členu:

S 5. členom se določa spremljanje izvajanja odloka in sprememb lokalnih razmer, pomembnih za presojo ustreznosti določenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem.

Spremljajo se zlasti obseg in prostorska razporeditev kratkotrajnega oddajanja, dejanski obseg oddajanja in prenočitev, razmerje do stanovanjskega fonda, razmere na stanovanjskem in najemniškem trgu ter spremembe turističnih nastanitvenih zmogljivosti. Posebej se spremlja morebitno preusmerjanje kratkotrajnega oddajanja med območji A, B in C.

Občinska uprava najmanj enkrat v dveh letih s ključnimi ugotovitvami seznani Občinski svet Občine Kranjska Gora. Namen spremljanja je zagotoviti podlago za presojo, ali ureditev še ustreza lokalnim razmeram in ali je potrebna njena prilagoditev.

K 6. členu:

S 6. členom se določa uporaba državnih predpisov za vprašanja, ki jih ta odlok ne ureja, zlasti glede pogojev opravljanja dejavnosti, vpisa v register nastanitvenih obratov, poročanja, kategorizacije nastanitvenih obratov, turistične in promocijske takse, nadzora ter prekrškov.

Namen določbe je jasno razmejiti predmet občinskega odloka od vprašanj, ki jih neposredno urejajo Zakon o gostinstvu, Zakon o spodbujanju razvoja turizma in drugi predpisi Republike Slovenije. Odlok tako ureja le dovoljeni časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na posameznih območjih občine, medtem ko se za druga vprašanja še naprej neposredno uporabljajo državni predpisi.

K 7. členu:

S 7. členom se določa ponovna strokovna presoja ustreznosti dovoljenega časovnega obsega oddajanja in prostorske razmejitve območij A, B in C.

Ponovna presoja se praviloma opravi po dveh letih izvajanja odloka oziroma dovolj zgodaj, da je mogoče morebitne spremembe sprejeti v zakonsko določenem roku. Temelji na analizi lokalnih razmer in rezultatih spremljanja izvajanja odloka iz 5. člena.

Pri ponovni presoji se preveri, ali so razlogi za različno ureditev posameznih območij še podani, ali so se pomembno spremenile stanovanjske, prostorske, turistične, infrastrukturne ali druge relevantne razmere ter ali veljavna ureditev še ostaja primerna, potrebna in sorazmerna. Če se pokažejo bistvene spremembe ali pomembni neželeni učinki, se lahko presoja opravi tudi prej. Na tej podlagi občinska uprava po potrebi predlaga spremembo odloka.

IV. KONČNA DOLOČBA

K 8. členu:

Z 8. členom se določa začetek veljavnosti in uporabe odloka.

Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2027. Takšna ureditev zagotavlja časovno uskladitev z začetkom uporabe zakonskega režima za občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema.

III. PRAVNA PODLAGA ZA SPREJEM DOKUMENTA

16. člen Statuta Občine Kranjska Gora določa da Občinski svet med drugim sprejema tudi odloke in druge predpise Občine.

Na podlagi 24. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Kranjska Gora (Uradni list RS, št. 8/2026 – UPB1) se izredna seja skliče zaradi obravnave in odločanja o nujnih zadevah, kadar ni pogojev za sklic redne seje. Predmet obravnave je odlok, ki ga občinski svet v skladu z 79. členom Poslovnika sprejema kot splošni akt, pri čemer se v skladu z 82. členom praviloma obravnava v dveh obravnavah. Zaradi zakonsko določenega roka za njegov sprejem ter časovno zahtevnega postopka, ki vključuje tudi javno obravnavo, je za pravočasno izvedbo postopka potrebna obravnava predloga odloka na izredni seji.

Vsebina splošnih aktov občine je določena z zakonom in statutom občine.

IV. BESEDILO GRADIVA

Besedilo Odloka je priloga tega gradiva.

V. POSTOPEK SPREJEMA DOKUMENTA

82. člen Poslovnika Občinskega sveta določa, da občinski svet praviloma razpravlja o predlogu odloka na dveh obravnavah.

VI. OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Sprejem Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora nima neposrednih finančnih posledic za proračun Občine Kranjska Gora.

Možni so posredni finančni učinki, zlasti zaradi morebitnega zmanjšanja ali prerazporeditve števila prenočitev med različnimi vrstami nastanitvenih zmogljivosti oziroma območji občine in posledično sprememb prihodkov iz turistične takse ter zaradi izvajanja spremljanja in nadzora. Obsega in smeri teh učinkov ob sprejemu odloka ni mogoče zanesljivo oceniti, saj bosta odvisna od odziva ponudnikov, dejanskega števila dni oddajanja, turističnega povpraševanja ter morebitnih sprememb strukture nastanitvene ponudbe.

VII. PREDLOG SKLEPOV:

Predlagamo, da po obravnavi občinski svet sprejme naslednja

SKLEPA:

- 1. Občinski svet Občine Kranjska Gora potrjuje Predlog Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora v prvi obravnavi.**
- 2. Občinski svet Občine Kranjska Gora potrjuje, da se Predlog Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora posreduje v javno obravnavo, ki bo trajala od 23. 9. 2026 do 7. 10. 2026.**

Številka: 032-18/2026-2

Datum: 16. 9. 2026

Pripravila:

Neža Mežik

Višja svetovalka III



Županja
Henrika Zupan

Priloge:

- Predlog Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora,
- Strokovne podlage za omejevanje kratkotrajnega oddajanja stanovanjskih nepremičnin v Občini Kranjska Gora.

PREDLOG ODLOKA - 1. OBRAVNAVA

Na podlagi sedmega odstavka 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1, Uradni list RS, št. 77/2025) in 16. člena Statuta Občine Kranjska Gora, uradno prečiščeno besedilo – UPB1, Uradni list RS, št. 8/2026 in Spremembe Statuta Občine Kranjska Gora, Uradni list RS št. 915/26, je Občinski svet Občine Kranjska Gora na __. redni seji dne _____ sprejel

ODLOK O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI KRANJSKA GORA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

S tem odlokom se za posamezna območja Občine Kranjska Gora določa dovoljeni časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v skladu z zakonom, ki ureja gostinstvo.

2. člen (območja uporabe)

- (1) Za določitev dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem se območje Občine Kranjska Gora razdeli na območja A, B in C.
- (2) Območja iz prejšnjega odstavka so določena na podlagi namembnosti območij in površin ter ureditvenih enot po Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Kranjska Gora (uradno prečiščeno besedilo – PUP KG – UPB5).
- (3) Območje A obsega vse ureditvene enote z oznako bs – bloki in stolpiči, določene v PUP KG – UPB5.
- (4) Območje B obsega vsa območja za turistične objekte z oznako H, določena v PUP KG – UPB5.
- (5) Območje C obsega vsa območja in površine za poselitev, ki niso vključeni v območje A ali območje B.
- (6) Če bi bilo posamezno stanovanje oziroma območje mogoče uvrstiti v več območij iz tega člena, se uporabi ureditev za območje z nižjim dovoljenim časovnim obsegom oddajanja.

II. DOVOLJENI ČASOVNI OBSEG

3. člen

(dovoljeni časovni obseg)

- (1) Na območju A se lahko posamezno stanovanje oddaja v kratkotrajni najem največ 60 dni v koledarskem letu.
- (2) Na območju B se lahko posamezno stanovanje oddaja v kratkotrajni najem največ 270 dni v koledarskem letu.
- (3) Na območju C se lahko posamezno stanovanje oddaja v kratkotrajni najem največ 180 dni v koledarskem letu.
- (4) Dovoljeni časovni obseg iz tega člena se uporablja ob upoštevanju pogojev, omejitev in obveznosti, določenih z zakonom, ki ureja gostinstvo (ZGoS-1), ter drugimi veljavnimi predpisi.
- (5) Ta odlok ne pomeni dovoljenja za opravljanje dejavnosti, ne spreminja namenske rabe prostora in ne posega v obveznost pridobitve soglasij, dovoljenj ali izpolnitve drugih pogojev, določenih z veljavnimi predpisi.

4. člen

(strokovne podlage)

- (1) Časovni obseg iz prejšnjega člena temelji na analizi lokalnih razmer, pripravljeni skladno z devetim odstavkom 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1) (Strokovne podlage za omejevanje kratkotrajnega oddajanja stanovanjskih nepremičnin v Občini Kranjska Gora, september 2026).
- (2) Pri določitvi časovnega obsega so bile upoštevane zlasti:
 - razmere na stanovanjskem in najemnem trgu,
 - dostopnost stanovanj za prebivanje,
 - namenska raba prostora in prostorska razporeditev kratkotrajnega oddajanja,
 - stanje turistične ponudbe in nastanitvenih zmogljivosti,
 - vpliv kratkotrajnega oddajanja na turistični, gospodarski in splošni razvoj občine,
 - zmogljivosti komunalne, prometne in druge javne infrastrukture,
 - cilji občinskih razvojnih, stanovanjskih in turističnih strateških dokumentov.

III. IZVAJANJE ODLOKA

5. člen

(spremljanje izvajanja in učinkov)

- (1) Občinska uprava Občine Kranjska Gora spremlja izvajanje tega odloka in spremembe lokalnih razmer, pomembnih za presojo ustreznosti dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem.
- (2) Spremljajo se zlasti:

- število stanovanj, v katerih se opravlja oddajanje v kratkotrajni najem;
- dejansko število dni oddajanja in število prenočitev;
- prostorska razporeditev kratkotrajnega oddajanja;
- razmerje med obsegom kratkotrajnega oddajanja in stanovanjskim fondom oziroma naseljenimi stanovanji;
- ponudba in cene stanovanj za stalno bivanje in dolgoročni najem;
- število naseljenih in nenaseljenih stanovanj;
- obseg in struktura turističnih nastanitvenih zmogljivosti;
- morebitno prostorsko preusmerjanje kratkotrajnega oddajanja med območji A, B in C;
- druge spremembe lokalnih razmer, pomembne za presojo učinkov tega odloka.

(3) Občinska uprava najmanj enkrat v dveh letih seznani Občinski svet Občine Kranjska Gora s ključnimi ugotovitvami spremljanja.

6. člen

(uporaba državnih predpisov)

Za vprašanja glede pogojev opravljanja dejavnosti, vpisa v register nastanitvenih obratov, poročanja, kategorizacije nastanitvenih obratov, turistične in promocijske takse, nadzora, prekrškov ter drugih vprašanj, ki jih ta odlok ne ureja, se neposredno uporabljajo določbe zakona, ki ureja gostinstvo (ZGoS-1), zakona, ki ureja spodbujanje razvoja turizma (ZSRT-1), in drugih predpisov Republike Slovenije.

7. člen

(ponovna strokovna presoja)

- (1) Občina Kranjska Gora ustreznost dovoljenega časovnega obsega in prostorske razmejitve območij A, B in C ponovno strokovno presodi praviloma po dveh letih izvajanja tega odloka oziroma dovolj zgodaj, da je mogoče morebitno spremembo splošnega akta sprejeti v roku, določenem z zakonom, ki ureja gostinstvo.
- (2) Ponovna strokovna presoja temelji na analizi lokalnih razmer, določeni z zakonom, ki ureja gostinstvo, ter na rezultatih spremljanja iz 5. člena tega odloka.
- (3) Pri ponovni presoji se preveri zlasti, ali:
 - so razlogi za različno ureditev območij A, B in C še podani;
 - so se bistveno spremenile stanovanjske, prostorske, turistične, infrastrukturne ali druge relevantne lokalne razmere;
 - veljavna ureditev ostaja primerna, potrebna in sorazmerna glede na zasledovane cilje.
- (4) Če se lokalne razmere bistveno spremenijo ali se pokažejo pomembni neželeni učinki veljavne ureditve, se strokovna presoja lahko opravi tudi pred potekom dveh let.
- (5) Na podlagi strokovne presoje občinska uprava po potrebi Občinskemu svetu Občine Kranjska Gora predlaga spremembo tega odloka.

IV. KONČNA DOLOČBA

8. člen (začetek veljavnosti in uporabe)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2027.

Št.: _____

Kranjska Gora, dne _____

Županja Občine Kranjska Gora
Henrika Zupan



Strokovne podlage za določitev dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora



Ljubljana, september 2026

PODATKI O NALOGI

Naloga	Strokovne podlage za določitev dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora
Naročnik	Občina Kranjska Gora Kolodvorska ulica 1B, 4280 Kranjska Gora
Predstavnica naročnika	Neža Mežik
Številka naročilnice	NAR/26414
Izdelovalec	IPoP – Inštitut za politike prostora Tržaška 2, Ljubljana
Odgovorni vodja	Urban Jeriha, mag. inž. arh.
Izdelali	Urban Jeriha Zala Koleča Karina Sirk Blaž Gamse Gaja Prinčič

Ljubljana, september 2026

Kazalo

Izvršni povzetek.....	5
1. Uvod in okvir strokovnih podlag.....	7
1.1 Namen in vsebina strokovnih podlag.....	7
1.2 Evropski okvir.....	7
1.3 Nacionalni zakonski okvir – ZGos-1.....	9
1.4 Uredba države in obvezni kazalniki.....	11
1.5 Javni interes in načelo sorazmernosti.....	14
1.6 Občinske razvojne strategije in prostorski akti.....	15
2. Analize.....	20
2.1 Demografija.....	20
2.2 Analiza stanovanjskega fonda.....	24
2.3 Kratkotrajno oddajanje in turistična intenzivnost.....	35
2.4 Razvojni, gospodarski in infrastrukturni vidiki.....	51
3. Participacija in posvetovanje z javnostjo.....	63
3.1 Fokusne skupine.....	63
3.2 Spletna anketa.....	65
3.3 Pomen ugotovitev za strokovno presojo.....	67
4 Sintezna ocena razvojnih trendov in smeri razvoja občine.....	69
5 Predlog usmeritve omejevanja kratkotrajnega oddajanja.....	71
5.1 Namen in izhodišča predlagane ureditve.....	71
5.2 Predmet in območje uporabe časovnega režima.....	71
5.3 Predlagani dovoljeni časovni obseg oddajanja.....	72
5.4 Prenos usmeritev v občinski splošni akt.....	73
5.5 Spremljanje in ponovna presoja.....	73
Glosar.....	75
Viri in literatura.....	83
Priloge.....	88
Poročilo in analiza ugotovitev fokusnih skupin.....	88
Poročilo in analiza spletne ankete.....	94

Izvršni povzetek

Predlog lokalne ureditve kratkotrajnega oddajanja stanovanj

Občina Kranjska Gora je uvrščena med občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema. Če občina ne sprejme svoje ureditve, bo v letih 2027 in 2028 na njenem celotnem območju veljala omejitev največ 60 dni kratkotrajnega oddajanja posameznega stanovanja na leto.

Analiza kaže, da razmere po občini niso povsod enake. Največ kratkotrajnega oddajanja je v naselju Kranjska Gora, kjer je tudi največ večstanovanjskih stavb. Tam se turistična raba stanovanj najbolj neposredno srečuje s stalnim bivanjem. V drugih naseljih in na območjih, namenjenih turizmu, je ta preplet manj izrazit.

Zato se predlaga prostorsko prilagojena ureditev s tremi časovnimi režimi:

60 dni Stanovanjska območja S-bs Ohranitev državnega režima Varovanje stanovanjske in bivanjske funkcije območij blokov in stolpičev.	180 dni Druga območja poselitve Rahljanje državnega režima Ohranjanje tradicionalnih in dopolnilnih oblik nastanitvene dejavnosti.	270 dni Območja za turistične objekte H Največje dovoljeno rahljanje Omogočanje turistične dejavnosti na območjih, ki so ji prostorsko namenjena.
---	--	---

**Predlog sledi razvrstitvi območij po PUP KG – UPB5. Občina s tem državne ureditve nikjer ne zaostruje. Omejitev 60 dni ohranja le tam, kjer se kratkotrajno oddajanje najbolj neposredno prepleta s stalnim bivanjem, na vseh drugih območjih pa državni režim rahlja.*

Predlog ohranja zakonsko omejitev 60 dni tam, kjer je varovanje stanovanjskih razmer najbolj pomembno. Na drugih območjih dovoljuje daljše oddajanje glede na njihove prostorske značilnosti in prevladujočo rabo. Nikjer ne predvideva strožje omejitve od državne.

Razlogi za predlagano ureditev

Kranjska Gora se sooča z zmanjševanjem in staranjem prebivalstva, visokimi cenami nepremičnin ter omejeno ponudbo stanovanj za dolgoročni in javni najem. Velik del stanovanjskega fonda je statistično nenaseljen, vendar to ne pomeni, da so vsa ta stanovanja prazna ali na voljo za stalno bivanje. Med njimi so tudi počitniška stanovanja in sekundarna bivališča.

Kratkotrajno oddajanje je pomemben del lokalne turistične ponudbe in vir dohodka za del prebivalstva. Hkrati lahko tam, kjer je močno skoncentrirano v stanovanjskih stavbah, zmanjšuje ponudbo stanovanj za stalno bivanje ter vpliva na življenje drugih stanovalcev.

Na območjih blokov in stolpičev se zato predlaga ohranitev omejitve 60 dni. Na drugih območjih poselitve, kjer se prepletajo bivanje, turizem in druge dejavnosti, se predlaga 180 dni. Na območjih, ki so že prostorsko namenjena turističnim objektom, pa je utemeljena omejitev 270 dni.

Razmejitev temelji na veljavnih prostorskih aktih, predvsem na PUP KG – UPB5.

Izvajanje in spremljanje

ZGos-1 občini omogoča, da za celotno občino ali njena posamezna območja določi od 30 do 270 dni kratkotrajnega oddajanja na leto. Če želi svojo ureditev uporabljati od 1. januarja 2027, mora splošni akt sprejeti do 31. oktobra 2026.

Po uvedbi ureditve naj občina spremlja predvsem število nastanitvenih obratov in dni oddajanja, ponudbo dolgoročnega najema, gibanje prebivalstva, stanovanjske potrebe, vplive na infrastrukturo ter izkušnje prebivalcev in ponudnikov. Po dveh letih naj preveri učinke in po potrebi prilagodi časovne omejitve ali razmejitev območij.

Cilj predloga je ohraniti Kranjsko Goro kot živ prostor za prebivalce in uspešno turistično destinacijo. Turizem ostaja pomemben del identitete in gospodarstva občine, njegov razvoj pa mora biti usklajen s stanovanjsko funkcijo prostora in kakovostjo vsakdanjega življenja lokalnih prebivalcev.

1. Uvod in okvir strokovnih podlag

1.1 Namen in vsebina strokovnih podlag

Oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem se umešča na presečišče stanovanjske, turistične, gospodarske in prostorske politike. V turistično intenzivnih občinah lahko prispeva k razvoju turistične ponudbe in lokalnega gospodarstva, hkrati pa se pojavlja skupaj s pritiski na stanovanjski fond, bivalno okolje in infrastrukturo. Učinki niso na vseh območjih enaki, zato mora presoja ureditve izhajati iz konkretnih lokalnih razmer.

Občina Kranjska Gora je na podlagi Zakona o gostinstvu (ZGos-1) in predpisane metodologije uvrščena med občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema. Uvrstitev temelji na sočasno visoki nedostopnosti stanovanj in velikem obsegu oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. ZGos-1 za občine na tem seznamu določa osnovno časovno omejitev, občini pa omogoča, da na podlagi strokovne podlage za celotno občino ali posamezno območje določi drugačen dovoljeni časovni obseg oddajanja.

Namen strokovnih podlag je analizirati lokalne razmere in presoditi, ali je v Občini Kranjska Gora utemeljena drugačna časovna omejitev od zakonsko določene. Analiza obravnava zlasti stanovanjske, demografske, prostorske, turistične in gospodarske značilnosti občine, obseg in prostorsko razporeditev kratkotrajnega oddajanja ter razlike med posameznimi deli občine.

Strokovne podlage temeljijo na uradnih statističnih in administrativnih podatkih, občinskih dokumentih ter drugih razpoložljivih virih. Podatkovno analizo dopolnjujejo ugotovitve ankete in fokusnih skupin, ki omogočajo vpogled v izkušnje, zaznave in stališča sodelujočih deležnikov. Ker vključevanje javnosti ni bilo reprezentativno, teh ugotovitev ni mogoče sploševati na vse prebivalce oziroma deležnike v občini.

Dokument najprej opredeljuje pravni in strateški okvir, nato predstavlja analizo lokalnih razmer in ugotovitve vključevanja javnosti. Na tej podlagi so v zaključnem delu oblikovane skupne ugotovitve, presoja sorazmernosti in usmeritve za določitev dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem.

1.2 Evropski okvir



Slika 1: Pravni in strateški okvir ureditve kratkotrajnega oddajanja stanovanj.

Stanovanjska politika ostaja predvsem v pristojnosti držav članic, vendar Evropska unija oblikuje skupne okvire na področjih notranjega trga, storitev, digitalnih platform in izmenjave podatkov. Uredba (EU) 2024/1028 ureja zbiranje in izmenjavo podatkov o storitvah kratkotrajnega najema nastanitve, ne določa pa vsebinskih ali časovnih omejitev oddajanja. Odločanje o teh ukrepih ostaja v pristojnosti držav članic ter njihovih regionalnih in lokalnih oblasti.

Evropska komisija je decembra 2025 predstavila Evropski načrt za cenovno dostopna stanovanja (The European Affordable Housing Plan), ki med področja ukrepanja vključuje tudi kratkotrajno oddajanje na območjih s stanovanjskim pritiskom. V okviru načrta pripravlja

zakonodajno pobudo, katere namen je vzpostaviti jasen, predvidljiv in na podatkih temelječ evropski pravni okvir, ki bi javnim oblastem omogočil sprejemanje ciljno usmerjenih, utemeljenih in sorazmernih ukrepov, zlasti na območjih z izrazitejšimi stanovanjskimi pritiski.

Zakonodajna pobuda glede kratkotrajnega oddajanja naj bi bila osrednji del načrtovanega akta Affordable Housing Act. Ta naj bi javnim oblastem pomagal pri določanju območij s stanovanjskim pritiskom in jim ob upoštevanju načela subsidiarnosti zagotovil ustrezna orodja za varovanje stanovanjske dostopnosti. Evropska komisija je marca 2026 objavila poziv k predložitvi dokazov za pripravo ocene učinka (Ares(2026)2471445), celoten zakonodajni predlog pa ob pripravi teh strokovnih podlag še ni bil javno objavljen. Evropski dokumenti zato še ne predstavljajo neposredne pravne podlage za občinsko ureditev, kažejo pa smer razvoja evropskega okvira, ki poudarja podatkovno utemeljenost, prostorsko ciljno usmerjenost in sorazmernost ukrepov.

1.3 Nacionalni zakonski okvir – ZGos-1

Temeljno pravno podlago za urejanje oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem predstavlja Zakon o gostinstvu (ZGos-1). Zakon opredeljuje ponudnike in pogoje za opravljanje dejavnosti, vrste nastanitvenih obratov, njihov vpis v Register nastanitvenih obratov ter časovno omejevanje dejavnosti. ZGos-1 se uporablja od 1. januarja 2026, pri čemer so za posamezne določbe o registrih in vpisu sobodajalcev določeni posebni roki začetka uporabe.

V skladu z 2. in 5. členom ZGos-1 je ponudnik kratkotrajnega najema nosilec oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem. Dejavnost lahko opravlja pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali sobodajalec. Časovna omejitev iz 22. člena zato ni vezana le na sobodajalce, temveč velja za oddajanje v posameznem stanovanju ne glede na pravnoorganizacijsko obliko ponudnika.

Za sobodajalca velja tudi posebna omejitev iz petega odstavka 5. člena ZGos-1, po kateri lahko dejavnost opravlja največ 180 dni v koledarskem letu. Ta omejitev se nanaša na opravljanje dejavnosti sobodajalca, medtem ko se časovna omejitev iz 22. člena nanaša na oddajanje v posameznem stanovanju. Obe omejitvi se uporabljata hkrati, zato mora sobodajalec upoštevati tisto omejitev, ki je v konkretnem primeru strožja.

Pogoje za oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem podrobneje določa 20. člen ZGos-1. Dejavnost se lahko opravlja v lastnem ali najetem stanovanju ponudnika, ni pa dovoljena v stanovanju v stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji. Ponudnik mora imeti soglasje lastnika oziroma vseh solastnikov stanovanja. V dvostanovanjski stavbi je potrebno soglasje vseh solastnikov stavbe, v tri- in večstanovanjski stavbi pa soglasje solastnikov z več kot tremi četrtinami solastniških deležev, vključno s soglasji etažnih lastnikov vseh posameznih delov, ki s stanovanjem neposredno mejijo. Soglasje etažnih lastnikov se praviloma pridobi za tri leta.

Soglasje etažnih lastnikov in časovna omejitev predstavljata dva ločena instrumenta. Prvo ureja pogoje, pod katerimi se dejavnost lahko opravlja v posamezni stanovanjski stavbi,

druga pa največji dovoljeni časovni obseg oddajanja v posameznem stanovanju. Obveznost pridobitve soglasja zato ne nadomešča časovne omejitve, je pa pomembna okoliščina pri presoji potrebnosti in sorazmernosti dodatnega časovnega omejevanja na območjih večstanovanjske zazidave.

Za opredelitev predmeta časovne omejitve sta pomembna 13. in 21. člen ZGos-1. V skladu s prvim odstavkom 21. člena se oddajanje v posameznem stanovanju označi in v Register nastanitvenih obratov vpiše kot en nastanitveni obrat, ne glede na število nastanitvenih enot, ki se v njem oddajajo. Nastanitveni obrat obsega vse prostore in gostinske storitve v stanovanju, namenjene kratkotrajnemu oddajanju, ter je lahko vrste apartma, soba ali počitniška hiša.

Posamezne vrste nastanitvenih obratov opredeljuje prvi odstavek 13. člena ZGos-1. Apartma zagotavlja nastanitev v najmanj eni nastanitveni enoti, v kateri si lahko gostje sami pripravljajo jedi. Soba zagotavlja nastanitev v najmanj eni sobi z lastno kopalnico in straniščem ali z njuno souporabo. Počitniška hiša pa zagotavlja nastanitev v eni nastanitveni enoti, ki obsega celotno hišo. Vrsta nastanitvenega obrata se določi glede na prevladujočo obliko nastanitvene enote.

Zakonska ureditev tako časovno omejitev veže na dejavnost oddajanja v posameznem stanovanju. Stanovanje se pri tem obravnava kot en nastanitveni obrat, tudi kadar vključuje več sob ali drugih nastanitvenih enot. Časovna omejitev se zato določa in spremlja za posamezno stanovanje oziroma nastanitveni obrat, ne za vsako nastanitveno enoto posebej. Režim se ne nanaša na hotele, penzione, apartmajska naselja, kampe in druge vrste nastanitvenih obratov, če se v njih ne opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem.

V skladu s 17. členom ZGos-1 mora biti nastanitveni obrat pred začetkom opravljanja dejavnosti vpisan v Register nastanitvenih obratov in imeti veljavno identifikacijsko številko. Vpis v register je pogoj za zakonito opravljanje dejavnosti ter omogoča povezovanje podatkov o nastanitvenem obratu, stanovanju, ponudniku in opravljenih prenočitvah.

Za določanje časovne omejitve je ključen 22. člen ZGos-1, ki ureja poseben režim v občinah z visokim tveganjem negativnih vplivov zaradi sočasno visoke nedostopnosti stanovanj in velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Kriterije in kazalnike za določitev teh občin ter uradne evidence in obdobja, na katera se nanašajo podatki, določi Vlada Republike Slovenije z uredbo. Na podlagi analize podatkov minister, pristojen za stanovanjsko politiko, skupaj z ministrom, pristojnim za gostinstvo, sprejme sklep s seznamom občin z visokim tveganjem za naslednji dve koledarski leti.

V občini, uvrščeni na seznam, se lahko v skladu s šestim odstavkom 22. člena ZGos-1 oddajanje v posameznem stanovanju opravlja največ 60 dni v koledarskem letu. Za dan oddajanja se v skladu s tretjim odstavkom 21. člena šteje dan, ko je v nastanitvenem obratu nastanjen najmanj en gost, pri čemer se ob različnih dnevih prihoda in odhoda dan odhoda ne šteje. Zakonsko določeni 60-dnevni obseg predstavlja osnovni režim, ki se uporablja, če občina ne sprejme splošnega akta z drugačno časovno omejitvijo.

Občina, uvrščena na seznam, lahko na podlagi sedmega odstavka 22. člena ZGos-1 za celotno občino ali posamezno območje občine določi drugačen dovoljeni časovni obseg oddajanja, in sicer od 30 do 270 dni v koledarskem letu. Splošni akt, sprejet do 31. oktobra, se uporablja od začetka naslednjega koledarskega leta najmanj do konca obdobja, za katero velja seznam občin z visokim tveganjem.

Splošni akt mora temeljiti na analizi lokalnih razmer. Ta mora v skladu z devetim odstavkom 22. člena ZGos-1 upoštevati zlasti stanje na stanovanjskem in najemniškem trgu, povpraševanje po javnih najemniških stanovanjih ter projekcije dostopnosti stanovanj ob upoštevanju predvidene gradnje javnih najemnih stanovanj. Upoštevati mora tudi namensko rabo prostora glede na veljavne občinske prostorske akte ter oceniti okoljske, družbeno-kulturne in ekonomske učinke sprememb števila turističnih obiskovalcev in nastanitvenih zmogljivosti na turistični, gospodarski in splošni razvoj občine oziroma posameznega območja. Zakon pri tem posebej izpostavlja dostopnost stanovanj za prebivanje ter zmogljivost komunalne in druge javne infrastrukture, zlasti cest in parkirišč.

Za prvo določitev občin z visokim tveganjem je pomembna tudi prehodna določba 45. člena ZGos-1. Pri določitvi kriterijev za leti 2027 in 2028 se kot nastanitveni obrati, v katerih se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, upoštevajo obrati, ki so bili v letih 2024 in 2025 v register vpisani kot apartma, soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša. Kategorija počitniško stanovanje se v strokovnih podlagah zato pojavlja zaradi prehodne metodologije in strukture starejših podatkov RNO, medtem ko 21. člen ZGos-1 za prihodnje evidentiranje nastanitvenega obrata v stanovanju določa vrste apartma, soba in počitniška hiša.

Izvajanje časovne omejitve je povezano z določbami 26. in 30. člena ZGos-1. V registru se za posamezni nastanitveni obrat vodijo podatek o dovoljenem številu dni, dejansko število dni oddajanja v tekočem letu in razlika med obema vrednostma. AJPes dejansko število dni izračunava na podlagi podatkov sistema eTurizem. Če občina sprejme splošni akt z drugačnim časovnim režimom, mora AJPes najmanj osem dni pred začetkom njegove uporabe zagotoviti podatke tako, da je mogoče dovoljeni časovni obseg določiti za vsak posamezen nastanitveni obrat. Prostorska območja z različnimi časovnimi režimi morajo biti zato določena jasno, nedvoumno in na način, ki omogoča njihovo povezavo s podatki registra.

Nadzor nad spoštovanjem časovne omejitve v skladu s 33. členom ZGos-1 opravlja občinska inšpekcija. Ta nadzoruje tudi izpolnjevanje pogoja vpisa v register, pravilnost nekaterih podatkov v njem ter spoštovanje omejitve opravljanja dejavnosti sobodajalca. Stanovanjska inšpekcija je pristojna za nadzor prepovedi oddajanja v stavbah z oskrbovanimi stanovanji ter za preverjanje obstoja in veljavnosti soglasij etažnih lastnikov. Evidentiranje dovoljenega in dejanskega števila dni tako zagotavlja podatkovno podlago za izvajanje nadzora.

Na tej pravni podlagi se v strokovnih podlagah presoja, ali stanovanjske, prostorske, turistične, gospodarske in infrastrukturne razmere v Občini Kranjska Gora utemeljujejo določitev drugačnega dovoljenega časovnega obsega od zakonsko določenih 60 dni ter ali ugotovljene razlike znotraj občine utemeljujejo prostorsko diferencirano ureditev. Predlagani časovni režim in njegovo območje uporabe morata biti jasno določena, izvedljiva, podprta z

ugotovljenim stanjem ter sorazmerna glede na javni interes in intenzivnost posega v položaj ponudnikov in lastnikov stanovanj.

1.4 Uredba države in obvezni kazalniki

Uvrščanje občin med občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema podrobneje ureja Uredba o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028. Uredba določa merila, kazalnike, način njihovega izračuna, pragovne vrednosti, uradne evidence ter obdobje oziroma presečni datum podatkov, ki se uporabljajo pri določitvi občin z visokim tveganjem.

V skladu z 2. členom Uredbe se občina uvrsti med občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, če sta hkrati izpolnjeni dve merili: visoka nedostopnost stanovanj in velik obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Uvrstitev torej ne temelji zgolj na intenzivnosti turistične dejavnosti ali zgolj na visokih cenah stanovanj, temveč na sočasni izpolnitvi obeh meril. Po pojasnilu Ministrstva za solidarno prihodnost je merilo visoke nedostopnosti stanovanj izpolnjevalo 47 občin, merilo velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem pa 30 občin, medtem ko je obe merili hkrati izpolnjevalo 14 občin.

1.4.1 Kazalnik nedostopnosti stanovanj

Visoka nedostopnost stanovanj se v skladu s 3. členom Uredbe ugotavlja z indeksom nedostopnosti stanovanj (INS). Pri izračunu se upoštevajo mediana cene hiš in mediana cene stanovanj na kvadratni meter v občini ter primerljivi vrednosti za Republiko Slovenijo. Upoštevajo se podatki za zadnji dve zaključeni koledarski leti pred letom uveljavitve Uredbe, torej za leti 2024 in 2025.

Indeks nedostopnosti stanovanj se izračuna po formuli:

$$INS = (C_HO / C_HS) + (C_SO / C_SS),$$

pri čemer C_HO pomeni povprečno mediano cene hiš v občini, C_HS povprečno mediano cene hiš v Republiki Sloveniji, C_SO povprečno mediano cene stanovanj na kvadratni meter v občini in C_SS povprečno mediano cene stanovanj na kvadratni meter v Republiki Sloveniji. V skladu s četrtem odstavkom 3. člena Uredbe povprečna mediana pomeni aritmetično sredino median za posamezni koledarski leti, ki se upoštevata pri izračunu.

Za Občino Kranjska Gora je indeks nedostopnosti stanovanj znašal 3,84, medtem ko je referenčna vrednost, pri kateri je merilo izpolnjeno, 2. Občina Kranjska Gora tako merilo visoke nedostopnosti stanovanj presega za 92 %. Med štirinajstimi občinami, uvrščenimi na seznam, se po vrednosti tega indeksa uvršča med občine z izrazito nadpovprečno nedostopnostjo stanovanj.

1.4.2 Kazalnik obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem

Velik obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem se v skladu s 4. členom Uredbe ugotavlja na podlagi števila prenočitev v nastanitvenih obratih, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, in števila prebivalcev.

Indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini se izračuna po formuli:

$$IOK_O = N_O / P_O,$$

pri čemer posamezni elementi predstavljajo razmerje med povprečnim številom prenočitev v nastanitvenih obratih, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, in povprečnim številom prebivalcev občine. Za Republiko Slovenijo se na enak način izračuna indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem:

$$IOK_S = N_S / P_S.$$

Povprečno število pomeni aritmetično sredino podatkov za posamezni koledarski leti, ki se upoštevata pri izračunu. Merilo velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem je izpolnjeno, če je vrednost indeksa občine enaka ali višja od vrednosti indeksa za Republiko Slovenijo.

Za leti 2024 in 2025 se kot nastanitveni obrati, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, upoštevajo obrati, vpisani v register nastanitvenih obratov kot apartma, soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša. Podatke o prenočitvah zagotavlja Statistični urad Republike Slovenije, pri številu prebivalcev pa se upošteva stanje na 1. januar posameznega leta.

Za Občino Kranjska Gora je indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem znašal 75,16, medtem ko je bila vrednost indeksa za Republiko Slovenijo 1,94. Vrednost za Občino Kranjska Gora je bila tako približno 39-krat višja od vrednosti za Republiko Slovenijo. Med občinami, uvrščenimi na seznam, je Občina Kranjska Gora dosegla najvišjo vrednost tega kazalnika, pred Občinami Bovec, Bohinj in Bled.

Na podlagi izpolnitve obeh meril je bila Občina Kranjska Gora s Sklepom o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 uvrščena na seznam 14 občin z visokim tveganjem.

Državna metodologija predstavlja izhodiščno, primerjalno raven presoje in je namenjena enotnemu določanju občin z visokim tveganjem na ravni države. Kazalnika zato sama po sebi ne podajata podrobnejše slike razmer znotraj posamezne občine. Ne prikazujeta na primer prostorske razporeditve oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem med posameznimi naselji, strukture stanovanjskega fonda, značilnosti dolgoročnega najemnega trga, demografskih razlik ali drugih lokalnih okoliščin, ki so lahko pomembne za določitev ustreznega dovoljenega časovnega obsega oddajanja.

Zato se v nadaljevanju strokovnih podlag državna kazalnika dopolnjujeta z analizo lokalnih podatkov. Namen dodatne analize ni ponovno preverjanje uvrstitve Občine Kranjska Gora

na seznam, temveč podrobnejša opredelitev lokalnih razmer, vključno s prostorsko razporeditvijo kratkotrajnega oddajanja, značilnostmi stanovanjskega fonda in tipologijo stanovanjskih stavb. Na tej podlagi se presoja, ali je zakonsko določen dovoljeni časovni obseg 60 dni v koledarskem letu glede na lokalne razmere ustrezen oziroma ali obstajajo strokovno utemeljeni razlogi za določitev drugačnega dovoljenega časovnega obsega oddajanja v okviru možnosti, ki jih določa ZGos-1.

1.5 Javni interes in načelo sorazmernosti

Časovno omejevanje oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem posega v način uporabe nepremičnine in opravljanje dejavnosti. Ureditev mora zato temeljiti na izkazanem javnem interesu, zakonskem pooblastilu ter ukrepu, ki ni strožji, kot je potrebno za doseganje zastavljenih ciljev.

Javni interes izhaja iz 22. člena ZGos-1, ki časovno omejevanje povezuje z visoko nedostopnostjo stanovanj in velikim obsegom kratkotrajnega oddajanja. Občina Kranjska Gora je bila na podlagi teh meril uvrščena med občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema. Javni interes je zato prepoznan predvsem v ohranjanju stanovanj za stalno bivanje, stanovanjske funkcije naselij, demografske vitalnosti in kakovosti bivanja ter v zagotavljanju vzdržnega delovanja javne infrastrukture.

Ustavno izhodišče stanovanjske politike predstavlja 78. člen [Ustave Republike Slovenije](#), po katerem država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Po razlagi Ustavnega sodišča ta določba ne zagotavlja pravice do konkretnega stanovanja, temveč zakonodajalcu daje usmeritev za oblikovanje ukrepov na stanovanjskem področju ([Up-71/95](#), [U-I-8/01](#)). V strokovnih podlagah se zato upošteva kot potrditev ustavnega pomena stanovanjske dostopnosti, medtem ko pravno podlago za občinsko ureditev predstavlja ZGos-1.

Na drugi strani je treba upoštevati pravico do zasebne lastnine iz 33. člena Ustave, socialno in gospodarsko funkcijo lastnine iz 67. člena ter svobodno gospodarsko pobudo iz 74. člena. Ugotovljeni javni interes zato ne upravičuje vsakega obsega omejitve. Potrebno je tehtanje med varovanjem stanovanjskih razmer ter interesi lastnikov, ponudnikov nastanitev, lokalnega gospodarstva in turističnega razvoja.

Presoja kaže, da je časovna omejitev lahko primeren ukrep za zmanjševanje intenzivnosti turistične rabe stanovanj in varovanje njihove stanovanjske funkcije. Ne more pa sama zagotoviti prehoda stanovanj v dolgoročni najem ali njihove večje cenovne dostopnosti, saj lahko omejena stanovanja ostanejo prazna, se uporabljajo kot sekundarna bivališča ali se prodajo. Omejevanje kratkotrajnega oddajanja je zato mogoče utemeljiti kot enega od ukrepov širše stanovanjske, prostorske in turistične politike, ne pa kot samostojno rešitev stanovanjskega problema.

Sorazmerna ureditev mora biti prilagojena dejanskemu obsegu in prostorski razporeditvi kratkotrajnega oddajanja ter razlikam v stanovanjski funkciji posameznih območij. Strožji režim je utemeljen tam, kjer so stanovanjska funkcija, neposredno sobivanje več

gospodinjstev in tveganja za kakovost bivanja izrazitejši. Na drugih območjih je treba preveriti, ali je mogoče javni interes ustrezno varovati z blažjim režimom. Izbrana ureditev mora biti prostorsko jasno določena, izvedljiva in podprta z nadzorom ter spremljanjem učinkov.

Sklepna ugotovitev je, da v Občini Kranjska Gora obstaja stvaren in zakonsko prepoznan javni interes za urejanje kratkotrajnega oddajanja. Načelo sorazmernosti pa zahteva, da časovni režim upošteva razlike med območji, gospodarski pomen dejavnosti in omejeno zmožnost časovne omejitve, da sama vpliva na stanovanjski trg. Utemeljena je zato ciljno usmerjena ureditev, ki varuje stanovanjsko funkcijo tam, kjer je ta najbolj izpostavljena, druge pa ne posega v uporabo stanovanj bolj, kot je potrebno.

1.6 Občinske razvojne strategije in prostorski akti

1.6.1 Strategija trajnostnega razvoja Občine Kranjska Gora 2030

Strategija trajnostnega razvoja Občine Kranjska Gora 2030 predstavlja krovni razvojni dokument občine in določa razvojne usmeritve do leta 2030. Med ključnimi razvojnimi izzivi prepoznava izgubo demografske vitalnosti, nadaljnje pritiske na urbanizacijo in naravo, upravljanje in prilagajanje turizma ter tveganje izgube javnih in drugih storitev. Strategija razvoj občine usmerja v ohranjanje vitalne in povezane lokalne skupnosti, trajnostno rabo prostora ter uravnotežen odnos med potrebami prebivalcev in obiskovalcev.

Demografska vitalnost je v strategiji neposredno povezana z vprašanjem mladih, kadrov in stanovanj. Eden od razvojnih ciljev je »Vlaganje v mlade in kadre prihodnosti«, pri čemer strategija med kazalniki določa najmanj ohranitev števila mladih in povečanje fonda neprofitnih stanovanj. Med ukrepi je posebej opredeljena stanovanjska politika, usmerjena v zagotavljanje stanovanj za mlade, ranljive skupine in kadre. Strategija tako stanovanjsko politiko obravnava kot enega od instrumentov za ohranjanje prebivalstva in ustvarjanje pogojev za dolgoročno bivanje in delo v občini.

Pomemben del razvojnega okvira predstavlja tudi trajnostna raba in učinkovito upravljanje prostora. Strategija temu namenja samostojen razvojni cilj, ki vključuje novo prostorsko politiko, celostno urejanje javnega prostora in prilagajanje podnebnim spremembam. V viziji občine je posebej poudarjeno ohranjanje naravnih vrednot in virov, kulturne krajine ter trajnostno upravljanje prostora, prometnih in turističnih tokov.

Na področju turizma strategija ne izhaja iz cilja povečevanja obsega dejavnosti kot takega, temveč iz potrebe po njenem upravljanju in prilagajanju. Kot razvojni cilj določa kakovosten prehod v zeleno, butično in aktivno turistično destinacijo, pri čemer naj razvoj turizma poteka ob ohranjanju kakovosti prostora in lokalne skupnosti. Že v izhodiščih strategija izpostavlja vprašanje ustreznega ravnotežja med prebivalci in turisti ter potrebo po upravljanju turističnih tokov in pritiskov na okolje.

Za obravnavo oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem je posebej relevantno, da strategija kakovost bivanja prebivalcev, demografsko vitalnost, stanovanjsko politiko, upravljanje

prostora in razvoj turizma obravnava kot medsebojno povezana področja. Vizija občine poudarja uravnotežen razvoj vseh krajev in dejavnosti ter ustrezno ravnotežje med potrebami prebivalcev in obiskovalcev. Trajnostno in načrtno upravljanje turizma, urejen prostor, dostopne javne storitve in ustrezna infrastruktura so v strategiji opredeljeni kot pogoji za kakovostno in uravnoteženo bivanje.

Strategija ne vsebuje neposredne usmeritve glede časovnega omejevanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Njene razvojne usmeritve pa predstavljajo pomemben širši okvir za presojo takšnega ukrepa, saj jasno opredeljujejo cilj ohranjanja demografske vitalnosti, zagotavljanja stanovanj za mlade in kadre, trajnostnega upravljanja prostora ter razvoja turizma, ki mora biti usklajen s kakovostjo bivanja in potrebami lokalne skupnosti.

1.6.2 Stanovanjska strategija Občine Kranjska Gora 2025–2032

Stanovanjska strategija Občine Kranjska Gora 2025–2032 predstavlja osrednji občinski dokument za usmerjanje stanovanjske politike v srednjeročnem obdobju. Strategija izhaja iz ugotovitve, da so se stanovanjske razmere v občini v zadnjem obdobju zaostrole ter da na stanje vplivajo zlasti visoke cene nepremičnin, rast turističnih nastanitev, velik obseg kratkotrajnega oddajanja stanovanj in veliko število sekundarnih bivališč. Stanovanjsko problematiko zato obravnava širše, kot vprašanje dostopnosti stanovanj, demografskega razvoja, rabe prostora in kakovosti bivanja.

Analitični del strategije ugotavlja izrazite demografske pritiske. Po uporabljeni demografski projekciji naj bi se število prebivalcev občine do leta 2038 glede na leto 2018 zmanjšalo za 18 %, ob nadaljnjem staranju prebivalstva. Strategija posebej poudarja potrebo po ustvarjanju pogojev, ki bi mladim omogočali lažje reševanje stanovanjskega vprašanja in ostajanje v občini. Hkrati opozarja, da zmanjševanje prebivalstva samo po sebi ne pomeni sproščanja stanovanj za lokalno prebivalstvo, saj del stanovanj prehaja v turistično oziroma počitniško rabo.

Strategija ugotavlja tudi konkretne potrebe po stanovanjih. Občinska ocena za leto 2024 je izkazovala potrebo po 19 neprofitnih stanovanjih za skupaj 50 oseb ter po dodatni bivalni enoti. Poleg tega so bile opredeljene potrebe po stanovanjih za mlade in mlade družine, starejše ter po službenih stanovanjih. Na zadnjem javnem razpisu za občinska najemna stanovanja iz leta 2022 je bilo evidentiranih 11 upravičenih vlog. Ti podatki kažejo, da potrebe niso vezane le na eno skupino prebivalcev, temveč vključujejo različne oblike stanovanjskega povpraševanja, med drugim potrebe mladih, družin, starejših in zaposlenih v javnih službah.

Vpliv turizma je v strategiji obravnavan kot eden od dejavnikov, ki sooblikujejo stanovanjske razmere. Dokument izrecno izpostavlja veliko število stanovanj, namenjenih kratkotrajnemu oddajanju, in veliko število sekundarnih bivališč. Pri tem ne obravnava kratkotrajnega oddajanja kot edinega vzroka stanovanjskega problema, temveč ga umešča med več dejavnikov, ki vplivajo na razpoložljivost in dostopnost stanovanj za stalno bivanje.

Za obravnavo kratkotrajnega oddajanja je posebej pomemben akcijski del strategije. Ukrep 1.3 predvideva vzpostavitev centralne baze podatkov za stanovanja in turizem, letni

monitoring ter javni portal, ki bi med drugim združeval podatke o stanovanjih za kratkotrajno oddajanje, številu javnih in tržno najetih stanovanj ter demografskih značilnostih. Namen ukrepa je izboljšati podatkovno podlago za spremljanje stanovanjskih razmer in pravočasno prepoznavanje trendov.

Ukrep 1.4 predvideva krepitev občinskega nadzora na stanovanjskem področju in spodbujanje učinkovitejšega delovanja državnih inšpekcijskih služb. Strategija pri tem izrecno navaja dodatni nadzor nad kratkotrajnim oddajanjem po pridobitvi ustreznih pooblastil. Poleg tega ukrep 2.1 predvideva novelacijo obstoječih pravnih in prostorskih aktov.

Stanovanjska strategija kratkotrajnega oddajanja ne obravnava kot samostojnega ukrepa, ki bi lahko razrešil širšo stanovanjsko problematiko. Predviden je širši sklop ukrepov, ki vključuje tudi zagotavljanje večletnih sredstev za stanovanjsko politiko, vzdrževanje in prenovu občinskega stanovanjskega fonda, pripravo in opremljanje zemljišč, spremljanje potreb delodajalcev v javnem sektorju, javne razpise za službena stanovanja ter pripravo in izvedbo novih stanovanjskih investicij. Cilj občine je med drugim zagotoviti sredstva za izgradnjo približno 24 javnih najemnih stanovanj v sedemletnem obdobju.

Za pripravo teh strokovnih podlag je Stanovanjska strategija pomembna predvsem zato, ker že pred sprejemom nove ureditve kratkotrajnega oddajanja opredeljuje dostopnost stanovanj, potrebe mladih in zaposlenih, sekundarna bivališča ter kratkotrajno oddajanje kot medsebojno povezana vprašanja občinske stanovanjske politike. Morebitno časovno omejevanje oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem je zato smiselno obravnavati kot enega od instrumentov znotraj širšega nabora ukrepov, ne pa kot nadomestilo za ukrepe zagotavljanja javnih najemnih stanovanj, zemljiške politike, spremljanja stanovanjskega trga in drugih ukrepov, ki jih strategija že predvideva.

1.6.3 Strategija razvoja in upravljanja turizma 2025–2035

Strategija razvoja in upravljanja turizma v občini Kranjska Gora 2025–2035 predstavlja temeljni razvojni dokument občine na področju turizma. Njeno izhodišče je uravnoteženje nadaljnega razvoja turizma s kakovostjo bivanja prebivalcev ter krepitev konkurenčnosti destinacije na podlagi kakovostnejše ponudbe, razvojno-produktnega koncepta in usmerjenega trženja, zlasti zunaj koničnih obdobj. Razvoj turizma je pri tem obravnavan celostno, v povezavi s prometom, javnimi storitvami, okoljsko infrastrukturo, urejanjem naselij, varstvom narave in kulturne krajine ter kakovostjo grajenega prostora.

Strategija tako razvojne usmeritve ne gradi predvsem na nadaljnjem povečevanju fizičnega obsega turistične ponudbe, temveč na njenem kakovostnem razvoju in učinkovitejšem upravljanju. Pomemben del razvojnega modela predstavlja upravljanje tokov, režimov, nastanitvev in infrastrukture, ki je v strategiji opredeljeno kot eno od petih osrednjih področij ukrepanja. S tem je vprašanje nastanitvenih zmogljivosti umeščeno v širši okvir upravljanja turističnih pritiskov in njihovega vpliva na prostor ter lokalno skupnost.

Takšna usmeritev je pomembna tudi glede na obseg obstoječih nastanitvenih zmogljivosti. Strategija navaja, da je bilo januarja 2024 v registru nastanitvenih obratov evidentiranih

10.534 ležišč in 809 ponudnikov, število ležišč pa se je v obdobju 2003–2024 povečalo za 2,4-krat. Povprečna zasedenost vseh ležišč je v letu 2023 znašala 27 %. Razmerje med številom turističnih ležišč in prebivalcev je bilo prav tako visoko, posebej v naselju Kranjska Gora, kjer je bila koncentracija nastanitvenih zmogljivosti največja. Ti podatki potrjujejo, da je za nadaljnji razvoj destinacije relevantno predvsem vprašanje upravljanja obstoječih zmogljivosti, njihove prostorske razporeditve in izkoriščenosti, ne zgolj njihovo nadaljnje povečevanje.

Strategija daje pomembno težo tudi prostorski in infrastrukturni nosilnosti turističnega razvoja. Razvoj turizma povezuje z urejanjem mirujočega prometa, javnim prevozom, zadostno okoljsko infrastrukturo, javnimi službami ter upravljanjem obiskovalcev. Na tej podlagi je turistično ponudbo treba obravnavati v povezavi z zmogljivostjo prostora in infrastrukture ter z vplivi, ki jih turistična dejavnost ustvarja za stalne prebivalce.

Za pripravo strokovnih podlag je pomembna tudi kadrovska razsežnost. Strategija med petimi osrednjimi področji ukrepanja posebej opredeljuje okrepljen management in kadre destinacije. Turistični razvoj je zato povezan tudi z zagotavljanjem zadostne in ustrezno usposobljene delovne sile. V okviru teh strokovnih podlag je ta vidik relevanten predvsem z vidika dostopnosti stanovanj za zaposlene in možnosti dolgoročnega bivanja delovno aktivnega prebivalstva v občini. Neposrednega vpliva kratkotrajnega oddajanja na razpoložljivost kadrov pa turistična strategija sama ne dokazuje, zato je to povezavo treba presojati na podlagi drugih podatkov in ugotovitev vključevanja javnosti.

Za obravnavo časovne omejitve oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem je Strategija razvoja in upravljanja turizma pomembna predvsem zato, ker nadaljnji razvoj destinacije izrecno povezuje z uravnoteženjem turizma in kakovosti bivanja ter z aktivnim upravljanjem nastanitvev, turističnih tokov in infrastrukture. Morebitna ureditev kratkotrajnega oddajanja zato ne predstavlja ločenega vprašanja stanovanjske politike, temveč se umešča tudi v širši razvojni cilj upravljanega in kakovostno usmerjenega turističnega razvoja občine.

Skupaj vse tri strategije oblikujejo usklajen razvojni okvir, ki povezuje demografsko vitalnost, dostopnost stanovanj, trajnostno upravljanje prostora ter kakovosten razvoj turizma. Njihova skupna usmeritev ni omejevanje turizma kot takega, temveč njegovo prilagajanje prostorskim, infrastrukturnim in stanovanjskim razmeram ter potrebam lokalne skupnosti. Kratkotrajno oddajanje je pri tem prepoznano kot eden od dejavnikov, ki sooblikujejo stanovanjski trg, turistično ponudbo in rabo prostora, ne pa kot edini vzrok stanovanjskih in demografskih izzivov. Morebitno časovno omejevanje je zato smiselno obravnavati kot del širšega in medsebojno povezanega sklopa stanovanjskih, prostorskih, turističnih in nadzornih ukrepov, usmerjenih v ohranjanje pogojev za stalno bivanje ter dolgoročno kakovost in odpornost turistične destinacije.

1.6.4 Prostorski dokumenti

Prostorski dokumenti Občine Kranjska Gora predstavljajo okvir za presojo razmerja med stanovanjsko, turistično in drugimi rabami prostora. Veljavni prostorski izvedbeni akt za večino občine je [Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Kranjska Gora – PUP KG – UPB5](#) (Uradni list RS, št. 200/2020). Njegov grafični del določa območja urejanja, namembnosti območja in ureditvene enote, besedilni del pa pogoje za poseganje v prostor.

Za obravnavano problematiko so pomembna predvsem območja za stanovanja in kmetije (SK), območja za stanovanja (S) ter območja za sekundarna bivališča (W). PUP KG znotraj teh območij določa različne tipe ureditvenih enot, med drugim vas (v), enodružinsko zazidavo (e), vrstne hiše in dvojčke (vd), bloke in stolpiče (bs) ter počitniške objekte (w). Oznaka ureditvene enote praviloma opredeljuje tip zazidave in pogoje oblikovanja, ne pa sama po sebi dopustne dejavnosti.

Za prostorsko presojo kratkotrajnega oddajanja je posebej relevantna ureditvena enota »bloki in stolpiči« (bs), saj označuje območja večstanovanjske zazidave z izrazito stanovanjsko funkcijo in neposrednim sobivanjem več gospodinjstev. PUP KG jo določa v stanovanjskih območjih DM S 1 Mojstrana – novi del, KG S 2 Kranjska Gora – Čičare, KG S 3 Kranjska Gora – Črtenje in KG S 5 Gozd Martuljek. Natančne meje so določene v grafičnem delu PUP KG, zato oznaka bs ne zajema vseh večstanovanjskih stavb v občini, temveč le tako opredeljena območja.

V postopku priprave in obravnave je tudi [novi Občinski prostorski načrt Občine Kranjska Gora](#), trenutno v fazi dopolnjenega osnutka iz junija 2025. Ker še ni sprejet, se v strokovnih podlagah uporablja kot informativni vir o razvoju namenske rabe in načrtovanih prostorskih usmeritvah. Osutek ugotavlja, da so možnosti prostorskega razvoja omejene zaradi pretežno izkoriščenih stavbnih zemljišč, naravnih in varstvenih značilnosti prostora ter zmogljivosti komunalne infrastrukture. Hkrati prepoznava pritiske zaradi gradnje stanovanj in počitniških objektov za trg ter poudarja zagotavljanje pogojev za lokalne stanovanjske potrebe in kakovosten turistični razvoj.

Prostorski dokumenti tako omogočajo povezovanje podatkov o stanovanjskem fondu, tipologiji zazidave in koncentraciji kratkotrajnega oddajanja ter presojo, ali ugotovljene prostorske razlike utemeljujejo prostorsko diferencirano ureditev.

2. Analize

Analitični del strokovnih podlag je namenjen podrobnejši predstavitvi lokalnih razmer, ki so pomembne za presojo dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora. Izhaja iz zakonskega okvira ZGos-1 ter ga dopolnjuje z analizo demografskih, stanovanjskih, turističnih in prostorskih značilnosti občine.

Namen analize je podrobneje opredeliti lokalne značilnosti in morebitne razlike znotraj občine Kranjska Gora, ki so pomembne za nadaljnjo presojo ustreznosti in sorazmernosti ureditve dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem.

Analiza temelji na razpoložljivih statističnih in administrativnih podatkih ter drugih relevantnih virih. Obravnavani so zlasti podatki Statističnega urada Republike Slovenije, Geodetske uprave Republike Slovenije, Registra nastanitvenih obratov ter podatki Občine Kranjska Gora iz evidenc in obdelav podatkov o turističnih prenočitvah, zasedenosti nastanitvenih obratov in turistični taksi.

Poglavje je razdeljeno na pet vsebinskih sklopov. Prvi obravnava demografska gibanja, drugi stanovanjski fond in dostopnost stanovanj, tretji kratkotrajno oddajanje in njegovo razmerje do stanovanjskega fonda ter turistične ponudbe. Četrty sklop obravnava gospodarski pomen turizma in kratkotrajnega oddajanja ter značilnosti lokalnega gospodarstva in trga dela, peti pa zmogljivosti komunalne in javne infrastrukture za oskrbo prebivalcev, gostov in drugih obiskovalcev.

Posamezni vsebinski sklopi so najprej obravnavani na podlagi razpoložljivih podatkov in relevantnih virov, nato pa se v zaključku posameznega podpoglavja povzamejo ključni analitični poudarki. Ti ne predstavljajo samostojne presoje ustreznosti posameznega regulativnega scenarija, temveč izpostavljajo značilnosti in razlike, ki so pomembne za nadaljnjo presojo učinkov in sorazmernosti možnih ureditev.

Pri interpretaciji podatkov je treba upoštevati njihove omejitve. Posamezni viri se razlikujejo glede na obdobje zajema, prostorsko raven in metodologijo zbiranja, zato vseh podatkov ni mogoče neposredno primerjati. Prav tako analiza ne predpostavlja vzročnih povezav med kratkotrajnim oddajanjem stanovanj ter demografskimi ali stanovanjskimi spremembami, kadar jih razpoložljivi podatki ne omogočajo dokazati.

2.1 Demografija

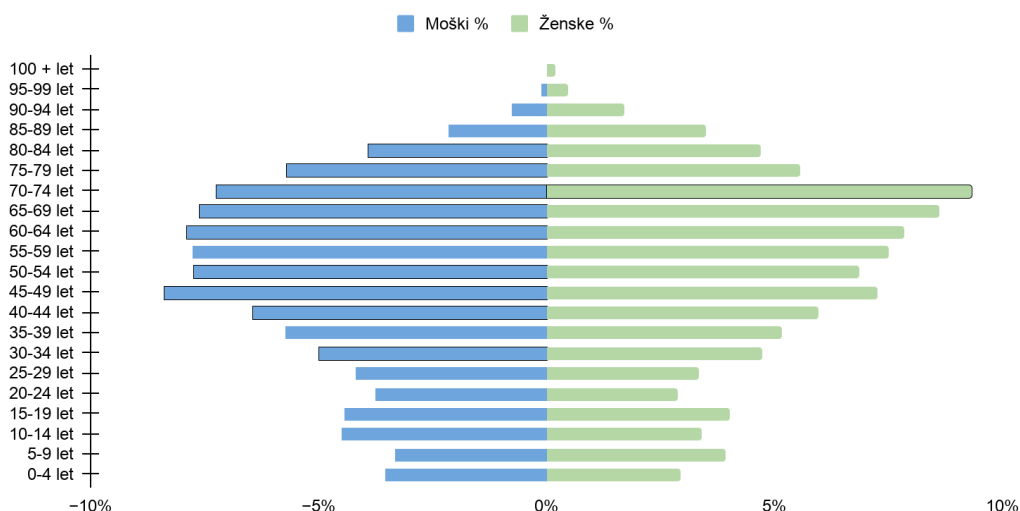
Demografska gibanja in značilnosti stanovanjskega fonda so pomembno izhodišče za presojo sedanjih in prihodnjih stanovanjskih potreb v Občini Kranjska Gora. Poglavje obravnava gibanje števila in starostno sestavo prebivalstva, demografske projekcije, strukturo gospodinjstev, stanovanjski fond ter dostopnost stanovanj in razmere na dolgoročnem najemnem trgu.

Analiza temelji predvsem na podatkih Statističnega urada Republike Slovenije in Demografski projekciji za Občino Kranjska Gora do leta 2038, ki jo je pripravil Geografski inštitut Antona Melika ZRC SAZU. Podatki omogočajo prepoznavanje dolgoročnih razvojnih značilnosti, ne pojasnjujejo pa sami po sebi vzrokov demografskih sprememb.

Razumevanje starostne sestave je pomembno za načrtovanje prihodnjih stanovanjskih potreb ter za presojo pogojev za ohranjanje prebivalstva in demografske vitalnosti občine.

Prebivalstvena piramida za leto 2024

Sistat 2024

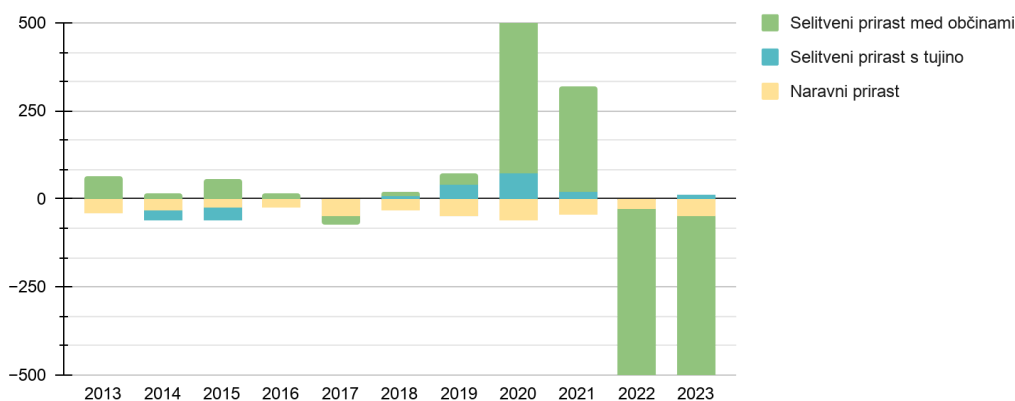


Slika 2: Starostna piramida prebivalstva Občine Kranjska Gora v letu 2024. Vir: SURS, 2024.

Leta 2024 je v občini živel 5.189 prebivalcev. Najštevilčnejše so bile generacije med 45. in 75. letom, kar kaže na staranje prebivalstva.

Struktura prirasta prebivalstva v občini Kranjska Gora med letoma 2013 in 2023

SiStat, 2024



Slika 3: Struktura prirasta prebivalstva v Občini Kranjska Gora med letoma 2013 in 2023. Vir: SURS, 2024.

Gibanje skupnega števila prebivalcev je povezano z naravnim in selitvenim prirastom. Podatki za obdobje 2013–2023 kažejo medletna nihanja, vendar je zlasti naravni prirast pretežno negativen. Demografska projekcija med dejavniki prihodnjih sprememb izpostavlja nizko rodnost, večje število smrti ter selitvena gibanja.

Dolgoročni podatki kažejo, da se število prebivalcev v občini zmanjšuje. V letih 2021 in 2022 je bilo sicer zaznано začasno povečanje števila prijavljenih prebivalcev, ki ga demografska študija povezuje predvsem s povečanjem prijav začasnega prebivališča v času pandemije covida-19. Po letu 2022 se je število prebivalcev ponovno zmanjševalo; leta 2024 je bilo v občini 190 prebivalcev manj kot leta 2008.

	2018	2023	2028	2033	2038	Indeks rasti 2018/2028	Indeks rasti 2018/2038
Kranjska Gora	5.254	5.086	4.867	4.600	4.308	92,63	81,99
Gorenjska statistična regija	204.398	203.639	200.578	196.081	186.066	98,13	91,03
Ruralno 2 – upadanje števila prebivalstva, Gorenjska	132.317	131.965	129.969	126.974	123.462	98,23	96,22
Sloveniji	2.066.880	2.080.088	2.068.562	2.039.018	1.998.337	100,08	96,68

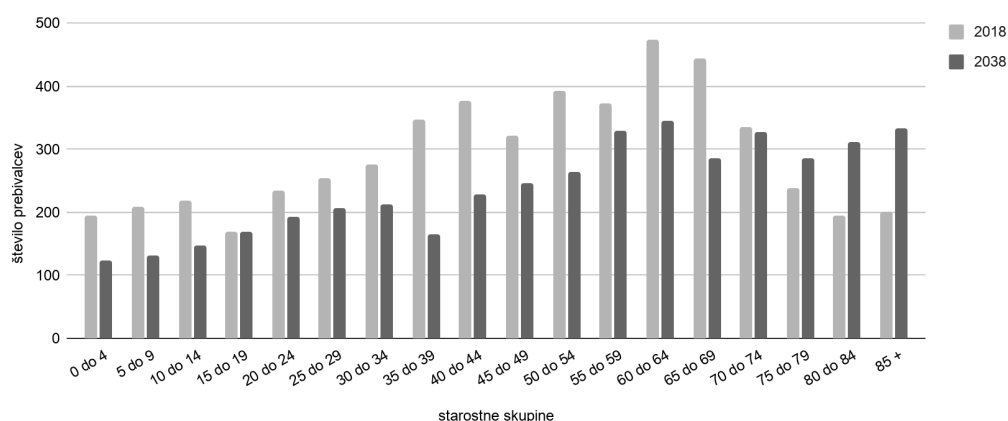
Preglednica 1: Spremembe števila prebivalcev po rezultatih demografske projekcije 2018/2038 - Občina Kranjska Gora, gorenjska statistična regija, demografsko-naselbinski tipi, Slovenija. Vir: podatki SURS, demografska projekcija GIAM ZRC SAZU

Prostorska razporeditev prebivalstva kaže na izrazito razlikovanje med večjimi in manjšimi naselji občine. Poselitev je zgoščena predvsem vzdolž doline Save Dolinke in razporejena med deset naselij. Največ prebivalcev živi v Kranjski Gori in Mojstrani, ki sta edini naselji z

več kot 1.000 prebivalci. Skupaj predstavljata približno polovico prebivalstva občine. Preostalo prebivalstvo je razporejeno med manjša naselja Dovje, Gozd Martuljek, Rateče, Podkoren, Belca, Log, Srednji Vrh in Zgornja Radovna. Med njimi so precejšnje razlike v številu prebivalcev, saj imajo nekatera več sto prebivalcev, najmanjša pa le nekaj deset.

Spremembe števila prebivalcev po petletnih starostnih skupinah – skupni rezultati demografske projekcije 2018/2038 za Občino Kranjska Gora

podatki SURS, demografska projekcija GIAM ZRC SAZU



Slika 4: Spremembe števila prebivalcev po petletnih starostnih skupinah – skupni rezultati demografske projekcije 2018/2038 za Občino Kranjska Gora. Vir: SURS, 2025.

Demografska projekcija kaže nadaljnje zmanjševanje in staranje prebivalstva Občine Kranjska Gora. Število prebivalcev naj bi se s 5.254 leta 2018 zmanjšalo na 4.867 leta 2028 in na 4.308 leta 2038, kar pomeni približno 18-odstotno zmanjšanje v celotnem projekcijskem obdobju. Predvideno zmanjševanje je izrazitejše kot na ravni gorenjske statistične regije in Slovenije. Hkrati projekcija po petletnih starostnih skupinah kaže zmanjševanje števila prebivalcev v večini mlajših in srednjih starostnih skupin ter večjo zastopanost starejšega prebivalstva. Takšen razvoj nakazuje nadaljevanje procesa staranja prebivalstva in spremembe v strukturi stanovanjskih potreb, zlasti glede velikosti, dostopnosti in prilagojenosti stanovanj.

	2018	2023	2028	2033	2038
1 član	981	950	909	859	804
2 člana	567	549	525	496	465
3 člani	375	363	347	328	307
4 člani	238	230	220	208	195
5 članov	92	89	85	81	75
6 in več članov	66	64	61	58	54
Občina Kranjska Gora skupaj	2319	2245	2148	2030	1901

Število gospodinjstev naj bi se po projekciji zmanjšalo z 2.319 leta 2018 na 1.901 leta 2038, kar pomeni približno 18-odstotni upad. Kljub temu enočlanska gospodinjstva ostajajo najštevilčnejša skupina, zato zmanjševanje števila prebivalcev ne pomeni nujno sorazmernega zmanjšanja stanovanjskih potreb, saj nanje pomembno vplivata tudi velikost in sestava gospodinjstev.

Analitični poudarki

Demografski podatki kažejo dolgoročno zmanjševanje in staranje prebivalstva Občine Kranjska Gora. Po demografski projekciji naj bi se število prebivalcev do leta 2038 glede na leto 2018 zmanjšalo za približno 18 %. Na demografska gibanja vplivajo nizka rodnost, negativni naravni prirast in selitvena gibanja, indeks staranja pa je visok tudi v primerjavi z državnim povprečjem. Razmere znotraj občine niso povsem enotne, pri čemer imajo lahko spremembe števila stalnih prebivalcev v manjših naseljih večji relativni pomen za ohranjanje njihove poseljenosti in bivanjske funkcije.

Projekcija kaže nadaljevanje teh trendov ter povečevanje pomena starejših starostnih skupin in zmanjševanje števila gospodinjstev. Zmanjševanje števila prebivalcev zato samo po sebi ne pomeni sorazmernega zmanjšanja potreb po stanovanjih za stalno bivanje, saj nanje vplivata tudi starostna sestava prebivalstva ter velikost in struktura gospodinjstev.

2.2 Analiza stanovanjskega fonda

Analiza stanovanjskega fonda je namenjena opredelitvi obsega, strukture in uporabe stanovanj v Občini Kranjska Gora ter razlik med posameznimi naselji.

V analizi so obravnavani predvsem struktura stanovanjskega fonda glede na vrsto stavbe oziroma dejansko rabo delov stavb, razmerje med naseljenimi in nenaseljenimi stanovanji ter prostorska razporeditev stanovanjskega fonda. Posebna pozornost je namenjena razlikam med naselji, saj se struktura fonda in način njegove uporabe znotraj občine razlikujeta, kar je pomembno za nadaljnjo primerjavo z obsegom in prostorsko razporeditvijo kratkotrajnega oddajanja.

Analiza temelji predvsem na podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije in Statističnega urada Republike Slovenije ter na ugotovitvah Stanovanjske strategije Občine Kranjska Gora 2025–2032. Pri primerjavi podatkov je treba upoštevati razlike v referenčnih obdobjih, evidencah in metodoloških opredelitvah posameznih virov, zato vsi podatki med seboj niso neposredno primerljivi.

2.2.1 Stanovanjski fond

Za analizo stanovanjskega fonda so uporabljeni podatki Geodetske uprave Republike Slovenije o dejanski rabi delov stavb. Upoštevane so naslednje vrste dejanske rabe delov stavb: stanovanje v enostanovanjski stavbi, stanovanje v dvostanovanjski stavbi, stanovanje v večstanovanjski stavbi ter nastanitveni gostinski obrat. Prve tri kategorije predstavljajo stanovanjski fond, kategorija nastanitveni gostinski obrat pa je prikazana ločeno, saj ne predstavlja stanovanjske rabe, je pa pomembna za razumevanje strukture stavbnega fonda in nastanitvenih dejavnosti v občini.

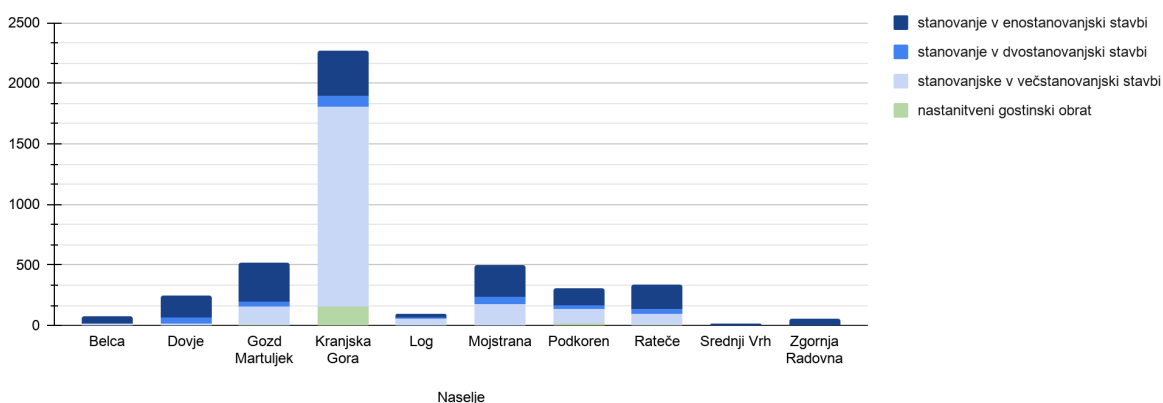
Naselje	Nastanitveni gostinski obrat	Stanovanje v večstanovanjski stavbi	Stanovanje v dvostanovanjski stavbi	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	Vsota
Belca		15	6	57	78
Dovje	1	20	45	180	246
Gozd Martuljek	8	149	46	313	516
Kranjska Gora	161	1650	84	370	2265
Log	2	59	8	24	93
Mojstrana		180	60	262	502
Podkoren	14	121	35	137	307
Rateče	11	88	40	195	334
Srednji Vrh	1	1		19	21
Zgornja Radovna				56	56
Skupna vsota	198	2283	324	1613	4418

Preglednica 3: Stanovanjski deli stavb glede na vrsto dejanske rabe po naseljih v Občini Kranjska Gora. Vir: GURS, Kataster nepremičnin, podatki z dne 23. 8. 2026.

Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije je bilo avgusta 2026 v Občini Kranjska Gora evidentiranih 4.220 delov stavb v stanovanjski rabi. Med njimi je bilo 1.613 stanovanj v enostanovanjskih stavbah, 324 stanovanj v dvostanovanjskih stavbah in 2.283 stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Poleg tega je bilo evidentiranih 198 delov stavb z dejansko rabo nastanitveni gostinski obrat, ki so v nadaljevanju obravnavani ločeno od stanovanjskega fonda.

Število stanovanj glede na vrsto dejanske rabe delov stavb

GURS, 23. 8. 2026



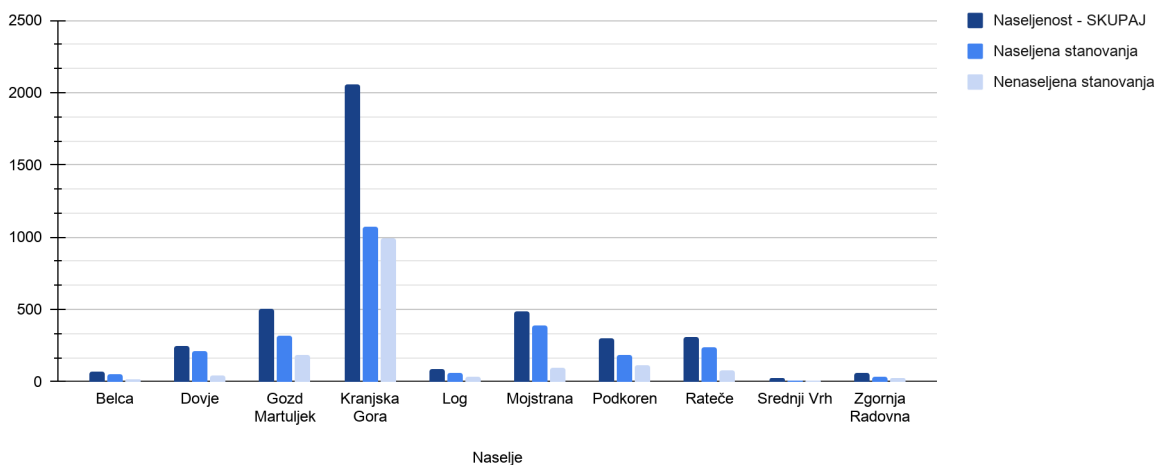
Slika 5: Stanovanjski deli stavb glede na vrsto dejanske rabe po naseljih v Občini Kranjska Gora Vir: GURS, Kataster nepremičnin, podatki z dne 23. 8. 2026.

Struktura stanovanjskega fonda se med naselji izrazito razlikuje. Največ stanovanjskih enot je evidentiranih v naselju Kranjska Gora, kjer jih je 2.104 oziroma približno polovica vseh stanovanjskih enot v občini. Hkrati je tu izrazito največja koncentracija stanovanj v večstanovanjskih stavbah: evidentiranih jih je 1.650. V drugih naseljih je takšnih stanovanj bistveno manj, njihova stanovanjska struktura pa je praviloma bolj vezana na enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe.

V Gozdu Martuljku je od 508 stanovanjskih enot 313 evidentiranih v enostanovanjskih stavbah, v Mojstrani 262 od 502, v Ratečah 195 od 323 in na Dovjem 180 od 245. Enostanovanjska gradnja prevladuje tudi v manjših naseljih Belca, Srednji Vrh in Zgornja Radovna. Kranjska Gora tako po strukturi stanovanjskega fonda izstopa od preostale občine predvsem zaradi velikega števila stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

Število stanovanj glede na naseljenost

SURS, Število stanovanj po naseljenosti, naselja, Slovenija, večletno, zadnji podatek z leta 2021

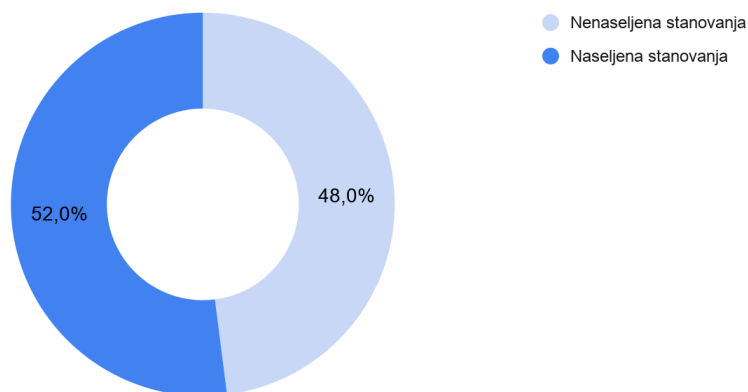


Slika 6: Število stanovanj glede na naseljenost po naseljih v Občini Kranjska Gora, 2021. Vir: SURS, 2021.

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije je bilo leta 2021 v Občini Kranjska Gora 4.156 stanovanj, od tega 2.568 naseljenih in 1.588 nenaseljenih. Naseljena stanovanja so predstavljala približno 62 % celotnega stanovanjskega fonda, nenaseljena pa približno 38 %.

Kranjska Gora, število stanovanj glede na naseljenost

SURS, Število stanovanj po naseljenosti, naselja, Slovenija, večletno, zadnji podatek z leta 2021



Slika 7: Število stanovanj glede na naseljenost v naselju Kranjska Gora, 2021. Vir: SURS, 2021.

V naselju Kranjska Gora je bilo leta 2021 evidentiranih skupaj 2.061 stanovanj, od tega 1.072 naseljenih in 989 nenaseljenih. Nenaseljena stanovanja so tako predstavljala skoraj polovico stanovanjskega fonda naselja. Ker kategorija nenaseljenih stanovanj po metodologiji SURS vključuje tudi stanovanja za sezonsko in sekundarno rabo, tega podatka ni mogoče razlagati kot število dejansko praznih stanovanj. Podatek pa kaže, da je v naselju Kranjska Gora velik del stanovanjskega fonda zunaj funkcije običajnega prebivališča.

Pri razlagi podatkov je treba upoštevati metodologijo SURS. Med nenaseljena stanovanja so vključena stanovanja, ki ob popisu niso bila običajno prebivališče nobene osebe, pri čemer ta kategorija vključuje tudi stanovanja za sezonsko oziroma sekundarno rabo. Zato podatka o nenaseljenih stanovanjih ni mogoče neposredno enačiti s številom praznih stanovanj ali s številom stanovanj, ki bi bila dejansko razpoložljiva za stalno bivanje oziroma dolgoročni najem.

2.2.2 Trg nepremičnin

Dostopnost stanovanj je pomemben element presoje stanovanjskih razmer, saj kaže na možnosti gospodinjstev za pridobitev primerne stanovanja za stalno bivanje na lastniškem ali najemnem trgu. Analiza zato obravnava gibanje prodajnih cen stanovanj, razmere na dolgoročnem najemnem trgu ter potrebe po javnih najemnih stanovanjih. Uporabljeni so podatki Geodetske uprave Republike Slovenije, razpoložljivi podatki o najemninah, pregled aktualne ponudbe na nepremičninskem portalu ter občinski podatki o potrebah po javnih najemnih stanovanjih.



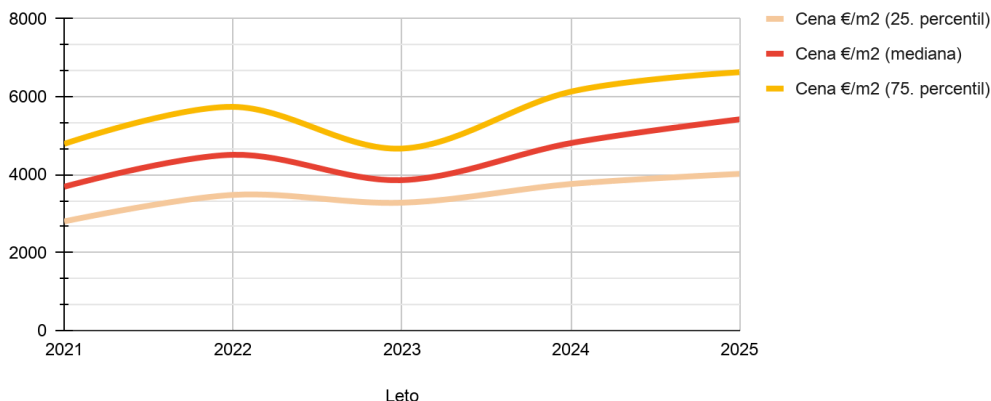
Slika 8: Lokalno analitično območje (LAO) Kranjska Gora (ne zajema celotnega območja občine Kranjska Gora). Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2025

Leto	Velikost vzorca	Cena €/m ² (25. percentil)	Cena €/m ² (mediana)	Cena €/m ² (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Uporabna površina m ² (mediana)
2021	61	2800	3690	4790	1990	42
2022	40	3480	4510	5740	1986	41
2023	23	3280	3860	4670	1978	47
2024	23	3760	4810	6130	1996	41

Preglednica 4: Cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu na lokalnem analitičnem območju Kranjska Gora, 2021–2024. Vir: GURS, Poročila o slovenskem nepremičninskem trgu.

Podatki o prodajah stanovanj na sekundarnem trgu za lokalno analitično območje Kranjska Gora kažejo na visoko raven prodajnih cen in njihova letna nihanja. Mediana prodajne cene je leta 2021 znašala 3.690 EUR/m², leta 2024 pa že 4.810 EUR/m². Število evidentiranih prodaj je razmeroma majhno, zlasti v letih 2023 in 2024, ko je bilo v posameznem letu evidentiranih po 23 transakcij.

Gibanje cen prodanih stanovanj na sekundarnem trgu, lokalno analitično območje Kranjska Gora z okolico, 2021-2024



Slika 9: Gibanje mediane prodajne cene stanovanj na sekundarnem trgu na lokalnem analitičnem območju Kranjska Gora, 2021–2024. Vir: GURS, Poročila o slovenskem nepremičninskem trgu.

Primerjava podatkov med leti kaže, da je bila mediana prodajne cene leta 2024 višja kot leta 2021, vendar gibanje cen v obravnavanem obdobju ni bilo enakomerno. Razpon med 25. in 75. percentilom kaže tudi na precejšnjo heterogenost prodanih stanovanj glede na njihove značilnosti, lokacijo in kakovost. Zaradi majhnega števila transakcij posameznih letnih sprememb ni smiselno interpretirati kot stabilnega trenda brez upoštevanja daljšega časovnega obdobja.

Podatki DRAGA Slovenija so v analizo vključeni kot dopolnilni vir, saj omogočajo prikaz daljšega časovnega obdobja ter novejših podatkov za leti 2025 in 2026. Pri primerjavi je treba upoštevati predvsem različen prostorski obseg podatkov: DRAGA Slovenija prikazuje podatke za celotno Občino Kranjska Gora, medtem ko Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu GURS obravnava lokalno analitično območje (LAO) Kranjska Gora. Vira se razlikujeta tudi po obdobju zajema in načinu obdelave, zato se podatki obravnavajo ločeno in se ne združujejo v enotno časovno vrsto.

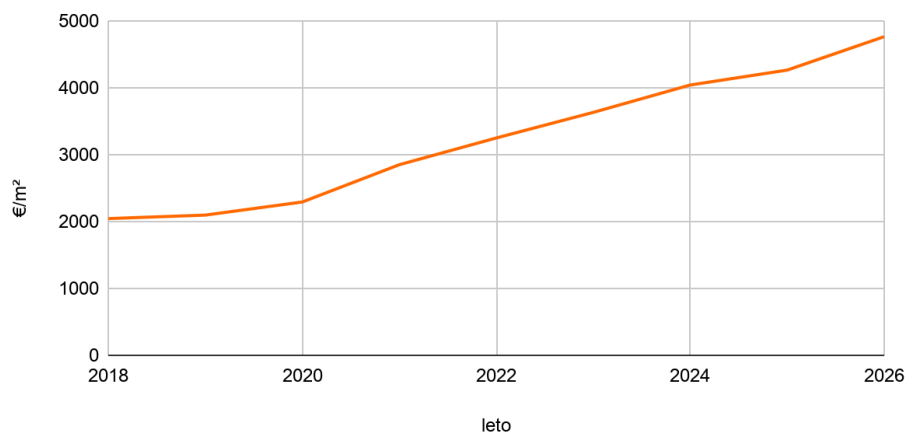
Leto	€/m ²	Število poslov
2018	2044	78
2019	2096	52
2020	2292	41
2021	2849	81
2022	3249	36
2023	3631	21
2024	4041	16
2025	4264	25
2026	4763	18

Preglednica 5: Mediana prodajne cene stanovanj v občini Kranjska Gora, 2025–2026. Vir: DRAGA Slovenija, stanje 1. 9. 2026.

Po podatkih za obdobje 2025–2026 je mediana prodajne cene stanovanj v Kranjski Gori znašala 4.468 EUR/m² in je temeljila na 43 prodajah na prostem trgu. V istem obdobju je bila mediana za Slovenijo 2.654 EUR/m² [1]², zato je bila mediana v Kranjski Gori za 68 % višja od slovenske mediane.

Cena stanovanja v občini Kranjska Gora (€/m²)

DRAGA Slovenija, letna mediana, 1. 9. 2026



Slika 10: Gibanje mediane prodajne cene stanovanj v občini Kranjska Gora, 2018–2026. Vir: DRAGA Slovenija, stanje 1. 9. 2026.

Časovna vrsta za obdobje 2018–2026 kaže dolgoročno zviševanje mediane prodajne cene stanovanj, ob hkratnih razlikah v številu evidentiranih poslov med posameznimi leti.

Tudi podatki za stanovanjske hiše kažejo na visoko cenovno raven. Mediana prodajne cene stanovanjskih hiš v Kranjski Gori je v obdobju 2025–2026 znašala 2.421 EUR/m² in je temeljila na 16 prodajah. V istem viru je bila mediana za Slovenijo 1.206 EUR/m², kar pomeni, da je bila mediana v Kranjski Gori za 101 % višja od slovenske. Zaradi razmeroma majhnega števila evidentiranih prodaj je treba podatke za stanovanjske hiše interpretirati previdno.

2.2.3 Najemni trg

Na dolgoročnem najemnem trgu je obseg razpoložljivih podatkov omejen, vendar omogoča osnovno presojo ravni najemnin in obsega ponudbe.

Leto	Mediana najemnine €/m ² /mes.	Št. najemov
2013	3,5	65
2014	4,7	62
2015	5,4	57
2016	5,7	54
2017	5,8	35
2018	5	35
2019	4,8	37

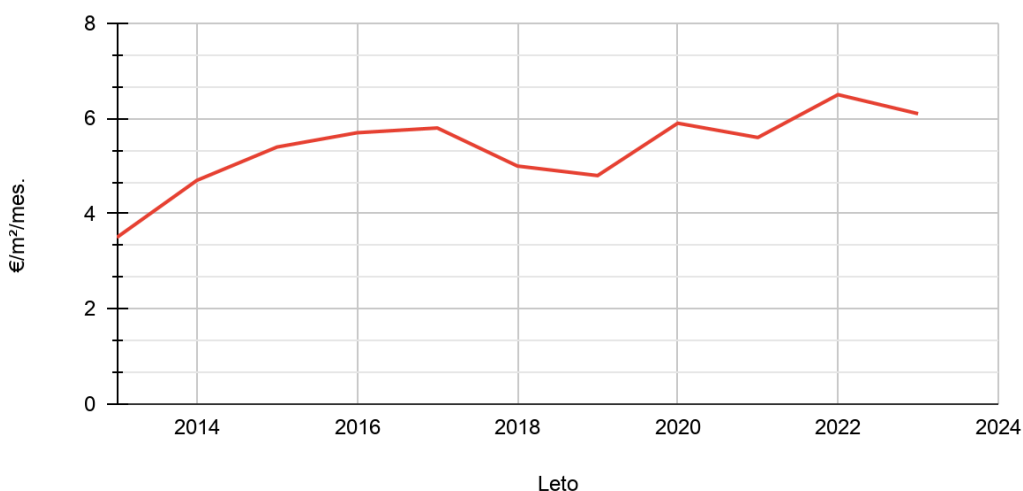
2020	5,9	53
2021	5,6	30
2022	6,5	65
2023	6,1	60
2024	—	28

Preglednica 6: Gibanje mediane najemnine za stanovanja v Kranjski Gori, 2013–2023. Vir: DRAGA Slovenija, stanje 1. 9. 2026.

Po podatkih DRAGA Slovenija je mediana najemnine za stanovanja v Kranjski Gori v obdobju 2023–2024 znašala 7,2 EUR/m² na mesec in je temeljila na 37 evidentiranih najemnih pogodbah. Pri tej ravni najemnine bi mesečna najemna za stanovanje s površino 60 m² znašala približno 430 EUR brez obratovalnih stroškov.

Gibanje najemnin v Kranjski Gori 2013–2024

DRAGA Slovenija, 1. 9. 2026

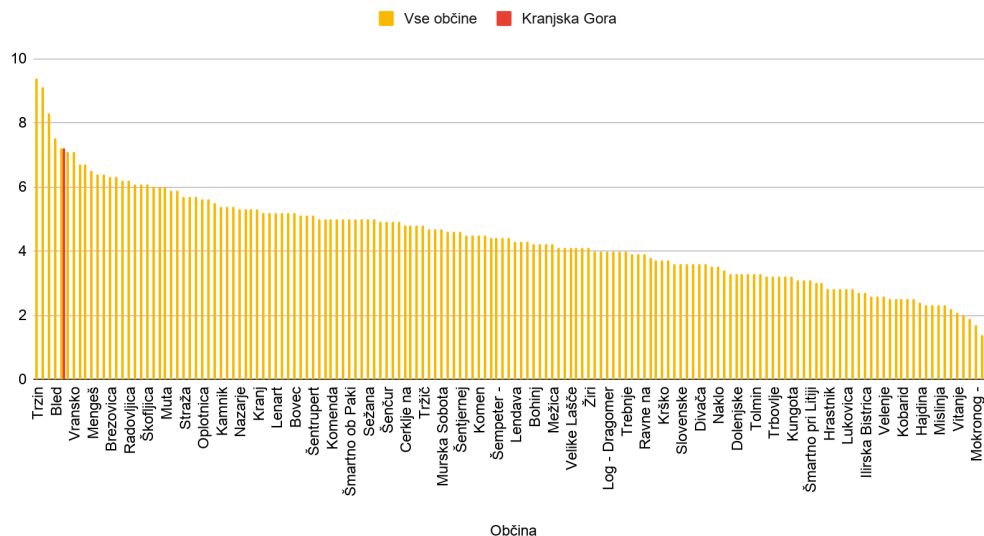


Slika 11: Gibanje mediane najemnine stanovanj v Kranjski Gori, 2013–2024, Vir: DRAGA Slovenija, stanje 1. 9. 2026.

Časovna vrsta za obdobje 2013–2023 kaže postopno zviševanje mediane najemnin, vendar z vmesnimi nihanji. Mediana je leta 2013 znašala 3,5 EUR/m² na mesec, leta 2016 5,7 EUR/m², leta 2020 5,9 EUR/m², leta 2022 6,5 EUR/m², leta 2023 pa 6,1 EUR/m². Podatek za leto 2024 v časovni vrsti še ni izkazan, saj evidenca najemnin zajema pogodbe z zamikom in je število poslov v zadnjih letih lahko podcenjeno.

Vse občine po najemnini

DRAGA Slovenija, 1. 9. 2026



Slika 12: Primerjava višine najemnin stanovanj med slovenskimi občinami, stanje 1. 9. 2026. Vir: DRAGA Slovenija, stanje 1. 9. 2026.

Po podatkih DRAGA Slovenija se Občina Kranjska Gora po višini najemnin stanovanj uvršča na peto mesto med slovenskimi občinami. Podatek kaže na relativno visoko raven najemnin v primerjavi z drugimi občinami, pri čemer je treba tudi pri tej primerjavi upoštevati razlike v številu evidentiranih pogodb in popolnosti podatkov med posameznimi območji.

Dodaten vpogled v razmere na najemnem trgu omogoča pregled javno oglaševane ponudbe na portalu Nepremičnine.net, opravljen 1. septembra 2026.

Naselje	Št. oglasov z mesečno ceno	Razpon velikosti [m ²]	Razpon mesečne najemnine [€]	Mediana najemnine [€]	Mediana najemnine na m ² [€/m ²]
Kranjska Gora	4	33–156,5	800–2.000	1250	17,61
Log	1	75	1250	–	16,67
Mojstrana	2	25–42	500–600	550	17,14
Skupaj	7	25–156,5	500–2.000	1000	16,67

Preglednica 7: Javno oglaševana ponudba stanovanj za dolgoročni najem v Občini Kranjska Gora, 1. 9. 2026. Vir: Nepremičnine.net, pregled ponudbe 1. 9. 2026.

V času zajema je bilo v občini evidentiranih sedem oglasov z navedeno mesečno najemnino: štiri v Kranjski Gori, dva v Mojstrani in eden v Logu. Mediana oglaševane mesečne najemnine je znašala 1.000 EUR, mediana oglaševane najemnine na kvadratni meter pa 16,67 EUR/m². V naselju Kranjska Gora je mediana oglaševane mesečne najemnine znašala 1.250 EUR oziroma 17,61 EUR/m².

Pregled oglaševane ponudbe kaže na majhen obseg stanovanj, ki so bila v času zajema javno ponujena za dolgoročni najem. Ker gre za enkratni časovni presek in majhno število

oglasov, podatkov ni mogoče uporabljati kot celovito oceno dolgoročnega najemnega trga ali njegovega časovnega razvoja. Predstavljajo pa dopolnilni pokazatelj trenutne razpoložljivosti in cenovne ravni javno oglaševanih najemnih stanovanj v občini.

2.2.4 Javna najemna stanovanja

Dostopnost stanovanj je treba poleg razmer na tržnem stanovanjskem in najemnem trgu presoati tudi z vidika obsega javnega najemnega stanovanjskega fonda ter evidentiranih in ocenjenih potreb po njem. Po aktualnih občinskih podatkih Občina Kranjska Gora razpolaga z 49 stanovanjskimi enotami, od tega z eno bivalno enoto in dvema službenima stanovanjema.

Za presojo povpraševanja so na voljo podatki iz javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem ter občinska ocena potreb, ki je bila leta 2025 uradno posredovana Ministrstvu za solidarno prihodnost.

Na javnem razpisu leta 2022 je bilo evidentiranih 11 upravičenih vlog za skupaj 21 oseb. Med upravičenimi prosilci je bilo sedem enočlanskih gospodinjstev ter po eno dvo-, tri-, štiri- in petčlansko gospodinjstvo.

V okviru Ankete o ugotavljanju potreb po vrstah stanovanjskega fonda v občinah, ki jo je Ministrstvo za solidarno prihodnost izvedlo leta 2025, je Občina Kranjska Gora podala tudi oceno potreb po dodatnih neprofitnih najemnih stanovanjih. Ocena, ki se nanaša na stanje v letu 2024, je izkazovala potrebo po 19 dodatnih javnih najemnih stanovanjih za skupaj 50 oseb ter po eni dodatni bivalni enoti.

Septembra 2025 je Občina Kranjska Gora objavila nov javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Na njegovi podlagi je bila 6. februarja 2026 objavljena veljavna prednostna lista, na katero je bilo uvrščenih 18 gospodinjstev s skupaj 38 osebami: deset enočlanskih, eno dvočlansko, dve tričlanski, dve štiričlanski in tri petčlanska gospodinjstva. Na razpis se je sicer prijavilo 20 prosilcev, vendar se dva nista odzvala na poziv za dopolnitev vloge. Za oddajo so bila na voljo štiri stanovanja, zato je bilo stanovanje mogoče zagotoviti štirim od 18 upravičenih gospodinjstev oziroma 22,2 %. Dve stanovanji sta bili namenjeni enočlanskima gospodinjstvoma, po eno pa tri- in petčlanskemu gospodinjstvu.

Občina je v okviru ankete iz leta 2025 opredelila tudi potrebe po stanovanjih za posamezne ciljne skupine. Ocenjena je bila potreba po dveh stanovanjih za mlade in treh stanovanjih za mlade družine, petih stanovanjih za starejše, desetih oskrbovanih stanovanjih za starejše ter dveh dodatnih službenih stanovanjih. Pri slednjih sta bili kot relevantni poklicni skupini navedeni zdravstvo in javna uprava. Pri potrebah za mlade in starejše je občina izrecno navedla, da gre za grobo oceno, zato te vrednosti predstavljajo okvirno kvantifikacijo potreb.

Velikost gospodinjstva	Prispele vloge 2022	Občinska ocena potreb za leto 2024, posredovana 2025	Prispele vloge 2025
1-člansko gospodinjstvo	7	6	10

2-člansko gospodinjstvo	1 (2 osebi)	4	1
3-člansko gospodinjstvo	1	3	2
4-člansko gospodinjstvo	1	4	2
5-člansko gospodinjstvo	1	1	3
6-člansko gospodinjstvo	0	1	0
Skupaj gospodinjstev	11	19	18
Skupaj oseb	21	50[2] [3]	38

Preglednica 8: Evidentirano in ocenjeno povpraševanje po neprofitnih najemnih stanovanjih v Občini Kranjska Gora. Vir: Občina Kranjska Gora, javni razpis in prednostna lista 2022; občinska ocena potreb za leto 2024, posredovana Ministrstvu za solidarno prihodnost leta 2025; Javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem z dne 2. 9. 2025 in veljavna prednostna lista z dne 6. 2. 2026.

Rezultati ankete Ministrstva za solidarno prihodnost in podatki z občinskih razpisov kažejo, da število prijav za občinska najemna stanovanja ne odraža nujno dejanskega obsega potreb. Na prijavljanje vplivajo omejeno število razpoložljivih stanovanj, pogoji razpisa in pričakovana možnost dodelitve, zato se nekateri potencialni upravičenci ne prijavijo, drugi pa se prijavijo tudi zaradi uveljavljanja subvencije za tržno najemnino. Razpoložljivi podatki kljub temu kažejo, da potrebe po javnih najemnih stanovanjih obstajajo pri gospodinjstvih različnih velikosti in pri več ciljnih skupinah prebivalstva.

Analitični poudarki

Stanovanjski fond Občine Kranjska Gora je po strukturi in prostorski razporeditvi neenoten. Posebej izstopa naselje Kranjska Gora, kjer je skoncentriran največji del stanovanjskega fonda in kjer prevladujejo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, medtem ko so v drugih naseljih bolj zastopane enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe. Pomemben je tudi visok delež stanovanj, ki niso evidentirana kot običajno prebivališče: leta 2021 je bilo takih 1.588 oziroma približno 38 % vseh stanovanj v občini, v naselju Kranjska Gora pa 989 oziroma skoraj 48 % stanovanj.

Razmere na stanovanjskem trgu hkrati kažejo na visoko cenovno raven in omejeno ponudbo stanovanj za stalno bivanje. Mediana prodajne cene stanovanj na sekundarnem trgu je po podatkih GURS za lokalno analitično območje Kranjska Gora leta 2024 znašala 4.810 EUR/m². Dolgoročni najemni trg je omejen: ob pregledu javno oglaševane ponudbe septembra 2026 je bilo evidentiranih le sedem stanovanj z mesečno izraženo najemnino. Občina obenem razpolaga z omejenim javnim najemnim stanovanjskim fondom, potrebe po dodatnih stanovanjih pa so evidentirane pri različnih skupinah prebivalstva. Zaradi razlik med podatkovnimi viri teh ni mogoče neposredno združevati, vendar skupaj kažejo na omejeno dostopnost stanovanj za stalno bivanje.

2.3 Kratkotrajno oddajanje in turistična intenzivnost

Kratkotrajno oddajanje stanovanj v Občini Kranjska Gora predstavlja pomemben del turistične nastanitvene ponudbe, hkrati pa je zaradi uporabe stanovanjskega fonda relevantno tudi z vidika stanovanjskih razmer. Za presojo lokalnih značilnosti zato ni pomemben le njegov skupni obseg, temveč tudi razvoj skozi čas, razmerje do stanovanjskega fonda, intenzivnost in sezonskost uporabe, vloga v strukturi turistične ponudbe ter prostorska razporeditev znotraj občine.

Analiza temelji predvsem na podatkih Registra nastanitvenih obratov, Statističnega urada Republike Slovenije, Geodetske uprave Republike Slovenije ter podatkih Občine Kranjska Gora. Posamezni viri zajemajo različne vidike pojava in niso v vseh primerih neposredno primerljivi. Podatki RNO omogočajo vpogled v registrirano nastanitveno ponudbo, podatki Občine Kranjska Gora v realizirane nočitve in razpoložljive nastanitvene zmogljivosti, podatki GURS in SURS pa omogočajo primerjavo s stanovanjskim fondom in širšimi turističnimi kazalniki.

Poglavje najprej obravnava obseg in razvoj kratkotrajnega oddajanja ter njegovo razmerje do stanovanjskega fonda. Sledi analiza intenzivnosti in sezonskosti uporabe nastanitvenih zmogljivosti ter umestitev kratkotrajnega oddajanja v širšo strukturo turistične ponudbe občine. Posebej so obravnavane razlike glede na značilnosti stanovanjskega fonda in tipologijo stavb ter prostorska razporeditev in koncentracija kratkotrajnega oddajanja. Zaradi pomena prostorskih značilnosti za nadaljnjo presojo je posebej analizirana tudi struktura stanovanjskih območij zureditveno enoto bs.

Pri interpretaciji podatkov je potrebna previdnost. Registrirani nastanitveni obrat oziroma nastanitvena enota ni nujno neposredno primerljiva z enim stanovanjem v evidencah stanovanjskega fonda, podatki o zasedenosti pa ne omogočajo neposrednega izračuna števila dni oddajanja posameznega stanovanja. Prav tako sama prisotnost kratkotrajnega oddajanja ne omogoča sklepanja o njegovem vplivu na druge stanovanjske ali demografske pojave brez dodatne analitične podlage.

Namen poglavja je zato celovito opredeliti obseg, intenzivnost, sezonskost in prostorske značilnosti kratkotrajnega oddajanja ter ugotoviti, v katerih delih občine in v katerih segmentih stanovanjskega fonda je pojav izrazitejši. Sklepna ocena teh značilnosti predstavlja neposredno podlago za nadaljnjo presojo lokalnih razmer in sorazmernosti ureditve dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem.

2.3.1 Obseg in struktura kratkotrajnega oddajanja

Analiza temelji na mesečnih podatkih Občine Kranjska Gora o nastanitvenih obratih, nočitvah in kapacitetah za leto 2025. Za analizo obsega in prostorske razporeditve nastanitvene ponudbe so upoštevani različni nastanitveni obrati, ki so bili v analiziranem naboru za leto 2025 evidentirani s statusom »Aktiven«. Posamezen RNO je ne glede na

število mesecev, v katerih se pojavlja v podatkih, pri štetju nastanitvenih obratov upoštevan enkrat.

Za analizo kratkotrajnega oddajanja stanovanj so kot stanovanjsko relevantne obravnavane skupine RNO »Apartma«, »Soba stanovanje hiša«, »Soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša« ter »Soba, stanovanje, hiša«. Izraz »stanovanjsko relevantne skupine RNO« je v analizi uporabljen kot analitična oznaka in ni samostojen zakonski pojem.

Mesečni podatki za leto 2025 kažejo, da je bilo v celotnem analiziranem naboru evidentiranih 626 različnih aktivnih nastanitvenih obratov s skupaj 9.617 registriranimi ležišči. Med vsemi evidentiranimi nastanitvenimi obrati jih je 450 sodilo v stanovanjsko relevantne skupine RNO, kar predstavlja približno 72 % vseh analiziranih nastanitvenih obratov. V teh skupinah je bilo evidentiranih 3.766 registriranih ležišč oziroma približno 39 % vseh registriranih ležišč. Med nastanitvenimi obrati v stanovanjsko relevantnih skupinah RNO je prevladovala skupina »Apartma« s 368 RNO.

Po številu nastanitvenih obratov stanovanjsko relevantne skupine tako predstavljajo največji del analizirane nastanitvene ponudbe, medtem ko je njihov delež v skupnem številu registriranih ležišč nižji.

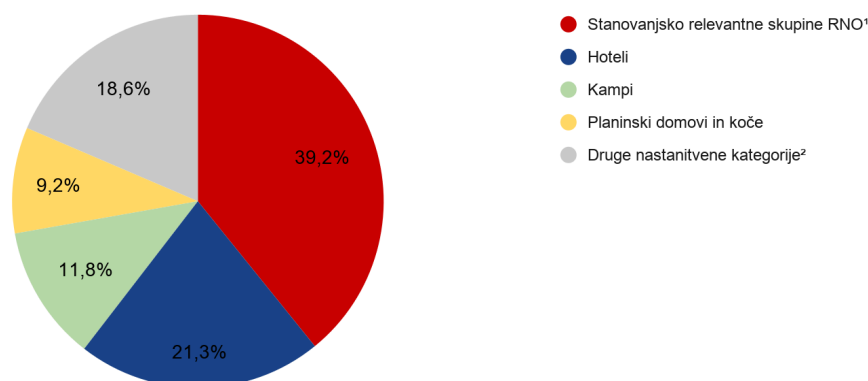
Skupina nastanitvene ponudbe	Št. RNO	Registrirana ležišča
Stanovanjsko relevantne skupine RNO ¹	450	3766
Hoteli	19	2050
Kampi	4	1130
Planinski domovi in koč	12	884
Druge nastanitvene kategorije ²	141	1787
Skupaj	626	9617
¹ Apartma, Soba stanovanje hiša, Soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša in Soba, stanovanje, hiša		
² Vključuje preostale uradne skupine RNO, med drugim apartmajska naselja, druge oblike bivanja na prostem, druge objekte, gostišča, mladinska prenočišča, penzione, počitniške domove, prenočišča in turistične kmetije z nastanitvijo.		

Preglednica 9: Število nastanitvenih obratov in registriranih ležišč po izbranih skupinah RNO v Občini Kranjska Gora, 2025

Vir: Občina Kranjska Gora, mesečni podatki o nastanitvenih obratih, nočitvah in kapacitetah za leto 2025; Register nastanitvenih obratov (AJ PES).

Število registriranih ležišč po izbranih skupinah RNO v Občini Kranjska Gora, 2025

Občina Kranjska Gora, mesečni podatki o nastanitvenih obratih, nočitvah in kapacitetah za leto 2025; Register



Slika 13: Struktura registriranih ležišč po izbranih skupinah aktivnih RNO v Občini Kranjska Gora, 2025. Vir: Občina Kranjska Gora, mesečni podatki o nastanitvenih obratih, nočitvah in kapacitetah za leto 2025; Register nastanitvenih obratov (AJ PES).

Struktura registriranih ležišč kaže, da je v stanovanjsko relevantnih skupinah RNO evidentiranih približno 39 % vseh registriranih ležišč. Ker število ležišč ne izraža števila posameznih nastanitvenih obratov oziroma nedeljivih nastanitvenih enot, je v nadaljevanju ločeno prikazana tudi struktura aktivnih RNO in nedeljivih nastanitvenih enot.

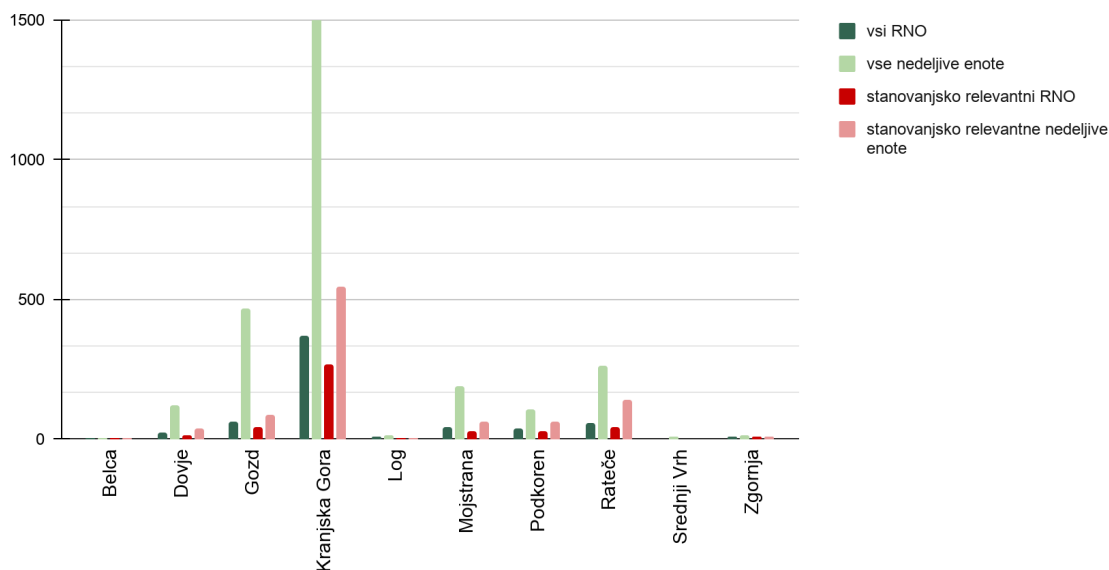
V analiziranem naboru mesečnih podatkov za leto 2025 je med vpisi s statusom »Aktiven« evidentiranih 450 RNO, ki sodijo v stanovanjsko relevantne skupine RNO, s skupaj 963 nedeljivimi nastanitvenimi enotami. Med njimi izrazito prevladuje skupina »Apartma«, v kateri je evidentiranih 368 RNO in 769 nedeljivih nastanitvenih enot. Sledijo skupina »Soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša« s 67 RNO in 155 enotami, »Soba, stanovanje, hiša« z 8 RNO in 11 enotami ter »Soba stanovanje hiša« s 7 RNO in 28 enotami.

Stanovanjsko relevantni RNO predstavljajo 450 od skupaj 626 aktivnih RNO oziroma približno 72 % vseh aktivnih RNO. V njih je evidentiranih 963 od skupaj 2.756 nedeljivih nastanitvenih enot oziroma približno 35 % vseh nedeljivih nastanitvenih enot. Razlika med obema deležema odraža različno strukturo nastanitvene ponudbe: pri drugih vrstah nastanitvenih obratov je povprečno število nedeljivih nastanitvenih enot na posamezen RNO višje kot pri stanovanjsko relevantnih skupinah RNO.

Stanovanjsko relevantni RNO so tudi prostorsko neenakomerno razporejeni. Največ nedeljivih nastanitvenih enot v stanovanjsko relevantnih skupinah RNO je evidentiranih v naselju Kranjska Gora, in sicer 546. Sledijo Rateče s 139 enotami, Gozd Martuljek z 90, Podkoren s 64, Mojstrana s 63 in Dovje z 41 enotami. V preostalih naseljih je njihov absolutni obseg manjši.

Število vseh in stanovanjsko relevantnih RNO ter nedeljivih nastanitvenih enot po naseljih

Evidenca RNO, AJPES, z dne 19. 8. 2026, aktivne enote



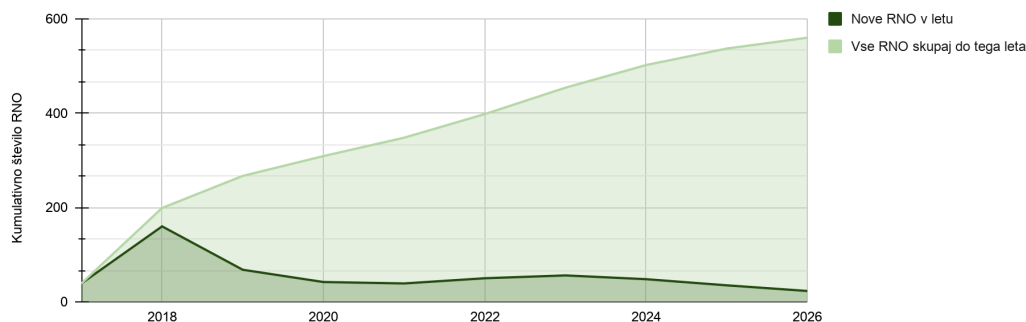
Slika 14: Število vseh in stanovanjsko relevantnih aktivnih RNO ter nedeljivih nastanitvenih enot po naseljih v Občini Kranjska Gora, 2025. Vir: Občina Kranjska Gora, mesečni podatki o nastanitvenih obratih, nočitvah in kapacitetah za leto 2025; RNO, AJPES.

2.3.2 Razvoj registrirane ponudbe glede na leto vpisa v RNO

Za prikaz dolgoročnega razvoja registrirane nastanitvene ponudbe je uporabljen presečni izpis Registra nastanitvenih obratov z dne 19. 8. 2026, pri katerem so RNO razvrščeni glede na leto vpisa v register. Prikaz zato ne predstavlja števila aktivnih nastanitvenih obratov v posameznem preteklem letu, temveč kumulativno število RNO iz analiziranega presečnega nabora glede na leto njihovega vpisa. Časovna vrsta omogoča vpogled v dinamiko širjenja registrirane ponudbe, ni pa neposredno primerljiva s podatki o aktivnih RNO v letu 2025, ki so predstavljeni v predhodnem delu analize.

Kumulativno število prijavljenih RNO po letih (2017–2026)

Evidenca RNO, AJPES, z dne 19. 8. 2026, tip nastanitve: apartma, soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša, aktivne enote

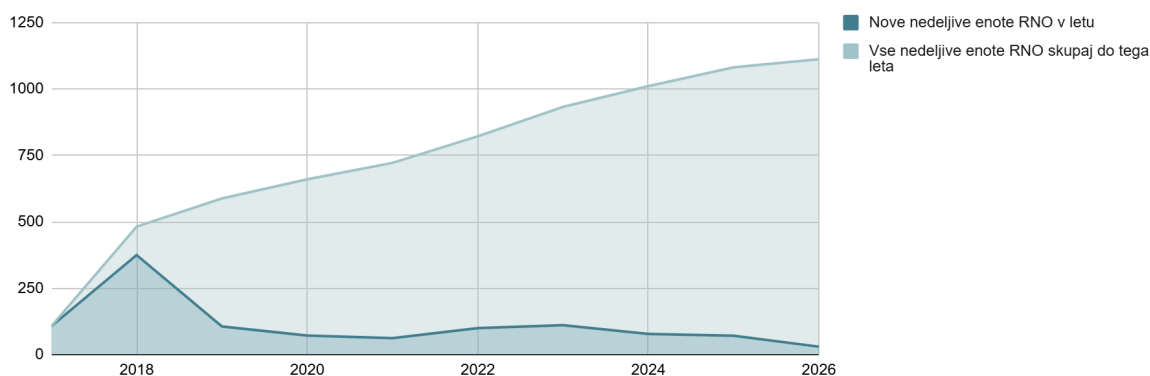


Slika 15: Kumulativno število RNO glede na leto vpisa v register, 2017–2026. Vir: Evidenca RNO, presečno stanje na dan 19. 8. 2026, AJPES.

V analiziranem presečnem naboru je bilo leta 2017 vpisanih 39 RNO, leta 2018 pa dodatnih 160. Kumulativno število RNO glede na leto vpisa se je nato povečevalo: do leta 2020 je bilo vpisanih 309 RNO, do leta 2023 454, do leta 2025 pa 537. V presečnem naboru za leto 2026 je evidentiranih 560 RNO.

Kumulativno število prijavljenih nedeljivih enot RNO po letih (2017–2026)

Evidenca RNO, AJ PES, z dne 19. 8. 2026, tip nastanitve: apartma, soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša, aktivne enote



Slika 16: Kumulativno število nedeljivih nastanitvenih enot v RNO glede na leto vpisa RNO, 2017–2026. Vir: Evidenca RNO, presečno stanje na dan 19. 8. 2026, AJ PES.

Opomba: Pri interpretaciji začetka časovne vrste je treba upoštevati vzpostavitev RNO decembra 2017 in prehodno obdobje za vpis obstoječih nastanitvenih obratov do 28. 2. 2018.

Podobna kumulativna dinamika je razvidna pri nedeljivih nastanitvenih enotah, razvrščenih glede na leto vpisa pripadajočega RNO. Njihovo kumulativno število v analiziranem presečnem naboru se je povečalo s 588 pri RNO, vpisanih do leta 2019, na 1.082 pri RNO, vpisanih do leta 2025. V presečnem naboru za leto 2026 je evidentiranih 1.112 nedeljivih nastanitvenih enot.

Po začetnem obdobju vzpostavitve registra se je število registriranih nedeljivih nastanitvenih enot še naprej povečevalo. Med letoma 2019 in 2025 se je njihovo kumulativno število povečalo s 588 na 1.082. Časovna vrsta tako kaže dolgoročno rast registriranega obsega nedeljivih nastanitvenih enot, ne predstavlja pa časovne vrste dejansko aktivnih enot v posameznem letu.

2.3.3 Razmerje med kratkotrajnim oddajanjem in stanovanjskim fondom

Za presojo relativnega obsega kratkotrajnega oddajanja so aktivne nedeljive nastanitvene enote v stanovanjsko relevantnih skupinah RNO za leto 2025 primerjane s podatki GURS o delih stavb v stanovanjski rabi iz avgusta 2026. Ker gre za različni evidenci in referenčni obdobji, primerjava ne predstavlja neposrednega deleža stanovanj v kratkotrajnem oddajanju, temveč primerjalni kazalnik njegovega relativnega obsega.

Po podatkih GURS je bilo v občini evidentiranih 4.220 delov stavb v stanovanjski rabi, dodatnih 198 delov stavb z dejansko rabo »nastanitveni gostinski obrat« pa je obravnavanih ločeno. V analiziranem naboru za leto 2025 je bilo evidentiranih 963 aktivnih nedeljivih nastanitvenih enot v stanovanjsko relevantnih skupinah RNO. Ker nedeljive nastanitvene enote niso neposredno enake posameznim stanovanjskim delom stavb, kazalnik omogoča predvsem primerjavo prostorskih razlik med naselji.

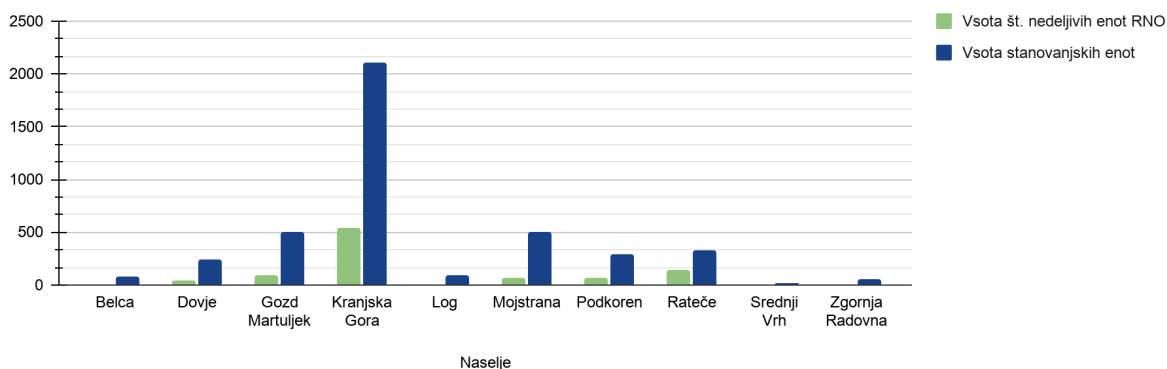
	RNO	GURS
Naselje	Vsota št. nedeljivih enot RNO	Vsota deli stavb v stanovanjski rabi
Belca	3	78
Dovje	41	245
Gozd Martuljek	90	508
Kranjska Gora	546	2.104
Log	7	91
Mojstrana	63	502
Podkoren	64	293
Rateče	139	323
Srednji Vrh	1	20
Zgornja Radovna	9	56
Skupaj	963	4.220

Preglednica 10: Aktivne nedeljive nastanitvene enote RNO in stanovanjske enote po naseljih v Občini Kranjska Gora. Vir: Evidenca RNO, AJPES; GURS, Kataster nepremičnin.

Primerjava po naseljih kaže izrazite prostorske razlike. V Kranjski Gori je bilo v letu 2025 evidentiranih 546 aktivnih nedeljivih nastanitvenih enot v stanovanjsko relevantnih skupinah RNO ob 2.104 delih stavb v stanovanjski rabi. Sledijo Rateče s 139 enotami ob 323 stanovanjskih delih stavb, Gozd Martuljek z 90 ob 508, Podkoren s 64 ob 293, Mojstrana s 63 ob 502 in Dovje z 41 ob 245.

Število aktivnih STR glede na število stanovanj

Evidenca RNO, AJPES in GURS

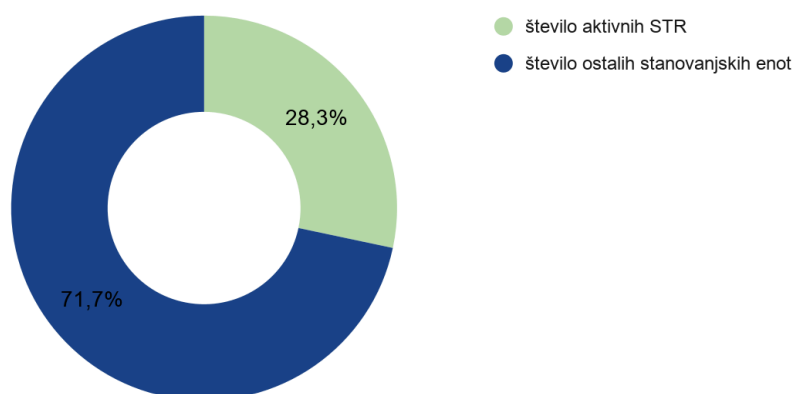


Slika 17: Število aktivnih nedeljivih nastanitvenih enot RNO glede na število stanovanjskih enot po naseljih v Občini Kranjska Gora. Vir: Evidenca RNO, AJPES; GURS, Kataster nepremičnin.

V naselju Kranjska Gora razmerje med 546 nedeljivimi nastanitvenimi enotami in 2.104 stanovanjskimi deli stavb znaša približno 26 %. Gre za orientacijski kazalnik relativnega obsega registrirane ponudbe, ne za delež stanovanj v kratkotrajnem oddajanju, saj enote obeh evidenc niso neposredno primerljive.

Kranjska Gora, število aktivnih STR glede na število vseh stanovanjskih enot

Evidenca RNO, AJPES in GURS



Slika 18: Aktivne nedeljive nastanitvene enote RNO glede na število stanovanjskih enot v naselju Kranjska Gora. Vir: Evidenca RNO, AJPES; GURS, Kataster nepremičnin.

Pri interpretaciji je pomembna tudi struktura stanovanjskega fonda. V Kranjski Gori je 1.650 od 2.104 stanovanjskih delov stavb v večstanovanjskih stavbah, medtem ko v drugih naseljih praviloma prevladujejo enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe. Lokalnih razlik zato ni mogoče presojati zgolj na podlagi absolutnega števila nastanitvenih enot.

Po podatkih SURS za leto 2021 je bilo v občini 2.568 naseljenih in 1.588 nenaseljenih stanovanj, v naselju Kranjska Gora pa 1.072 naseljenih in 989 nenaseljenih. Ker nenaseljena stanovanja vključujejo tudi sezonsko in sekundarno rabo, iz teh podatkov ni mogoče določiti, kolikšen del je povezan s kratkotrajnim oddajanjem.

2.3.4 Turistična intenzivnost, intenzivnost uporabe in sezonskost

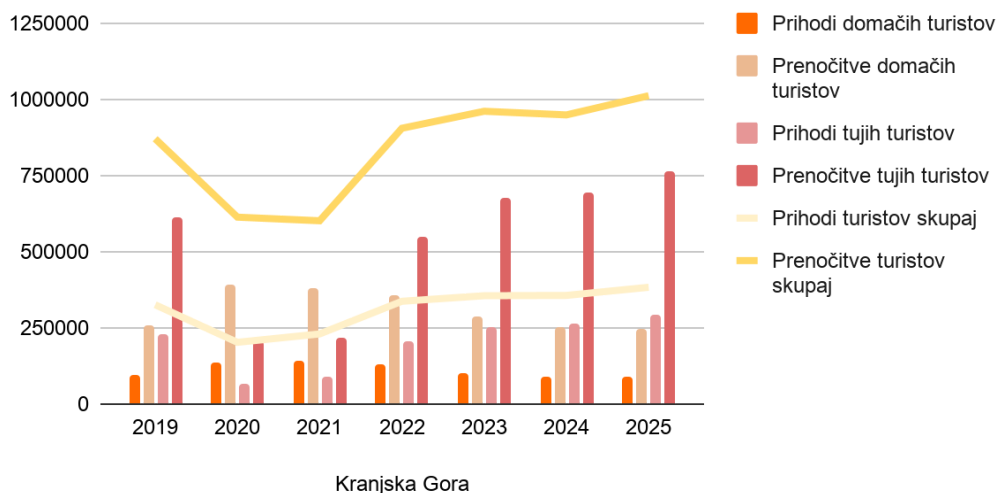
Občina Kranjska Gora je turistično intenzivna občina, zato je treba kratkotrajno oddajanje poleg njegovega razmerja do stanovanjskega fonda obravnavati tudi z vidika pomena v nastanitveni ponudbi, intenzivnosti uporabe in sezonskosti.

Podatki SURS kažejo, da se je po zmanjšanju turističnega prometa v letih 2020 in 2021 število prihodov in prenočitev ponovno povečalo. Leta 2025 je bilo evidentiranih 383.377 prihodov in 1.012.093 prenočitev turistov, kar je največ v obdobju 2019–2025. Podatki

potrjujejo visoko turistično intenzivnost občine, ne omogočajo pa neposrednega sklepanja o vplivu kratkotrajnega oddajanja na stanovanjske razmere.

Prihodi in prenočitve turistov

SiStat, 2025



Slika 19: Prihodi in prenočitve turistov v Občini Kranjska Gora, 2019–2025. Vir: SURS, Prihodi in prenočitve domačih in tujih turistov, občine, Slovenija.

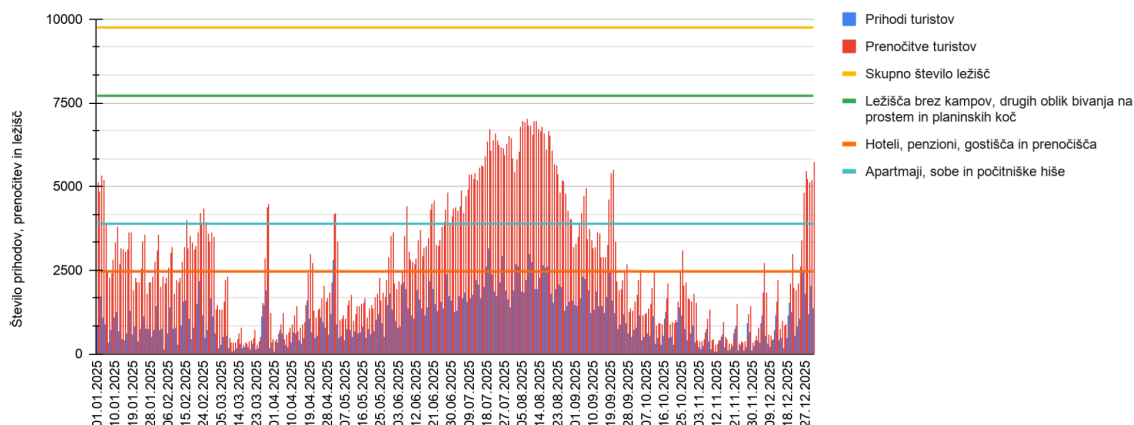
Kot je prikazano v podpoglavju 2.3.1, stanovanjsko relevantne skupine predstavljajo približno 72 % aktivnih RNO in približno 39 % registriranih ležišč. Njihov pomen v nastanitveni ponudbi je zato izrazitejši po številu nastanitvenih obratov kot po številu ležišč, kar odraža strukturo z večjim številom manjših nastanitvenih obratov.

Intenzivnost uporabe je ocenjena na podlagi realiziranih nočitev, razpoložljive nastanitvene zmogljivosti in tehtane zasedenosti v letu 2025. Tehtana zasedenost stanovanjsko relevantnih skupin RNO je znašala 29,3 %, kar je manj od tehtane zasedenosti celotnega analiziranega nabora nastanitvenih obratov (35,6 %) in hotelov (54,7 %). Podatki tako kažejo, da velik obseg registrirane ponudbe v stanovanjih ni nujno povezan z enako visoko intenzivnostjo njene uporabe.

Sezonska razporeditev je izrazita. Na ravni celotne nastanitvene ponudbe je bilo največ prenočitev evidentiranih julija in avgusta, povečana intenzivnost pa je bila prisotna tudi v delu zimske sezone. Spomladi in pozno jeseni je bil obseg turističnega prometa bistveno nižji.

Dnevni prihodi in prenočitve turistov ter število registriranih ležišč v Občini Kranjska Gora v letu 2025

Vir: SURS SiStat, dnevni prihodi in prenočitve turistov, 2025; podatki Občine Kranjska Gora o nastanitvenih obratih in zasedenosti, 2025; RNO



Slika 20: Dnevni prihodi in prenočitve turistov ter registrirana ležišča v Občini Kranjska Gora v letu 2025. Vir: Občina Kranjska Gora, mesečni podatki o nastanitvenih obratih, prihodih, prenočitvah in kapacitetah za leto 2025; RNO.

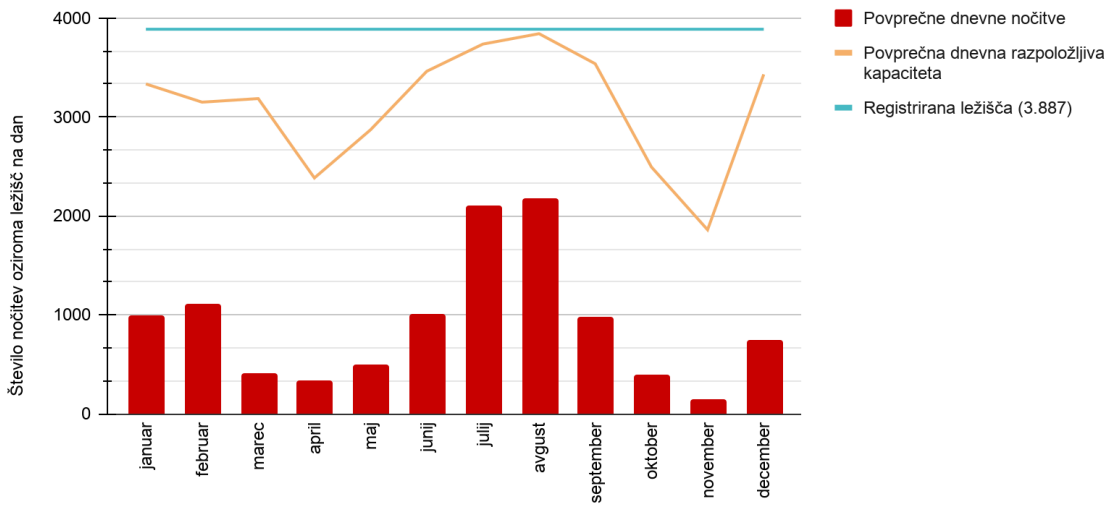
Opomba: Horizontalne črte prikazujejo registrirana ležišča v nastanitvenih obratih, evidentiranih v mesečnih podatkih za leto 2025; vsak RNO je upoštevan enkrat.

Podoben sezonski vzorec je razviden pri stanovanjsko relevantnih skupinah RNO. Njihova tehtana zasedenost je bila najvišja julija in avgusta, ko je znašala 56,5 %, februarja pa 35,5 %. Najnižja je bila novembra (7,6 %), marca (12,9 %) in aprila (14,0 %).

V teh skupinah je bilo evidentiranih 3.766 registriranih ležišč, povprečna dnevna razpoložljiva zmogljivost pa je bila skozi leto nižja in se je med meseci spreminjala. Registrirano ležišče zato ne pomeni, da je bilo skozi vse leto neprekinjeno razpoložljivo za oddajanje. Sezonska nihanja realiziranih nočitev so bila hkrati izrazitejša od nihanj razpoložljive zmogljivosti, kar kaže predvsem na spreminjanje intenzivnosti uporabe razpoložljivih zmogljivosti.

Povprečne dnevne nočitve in kapaciteta stanovanjsko relevantnih skupin RNO po mesecih, Občina Kranjska Gora, 2025

Podatki Občine Kranjska Gora o nastanitvenih obratih in zasedenosti, 2025; RNO



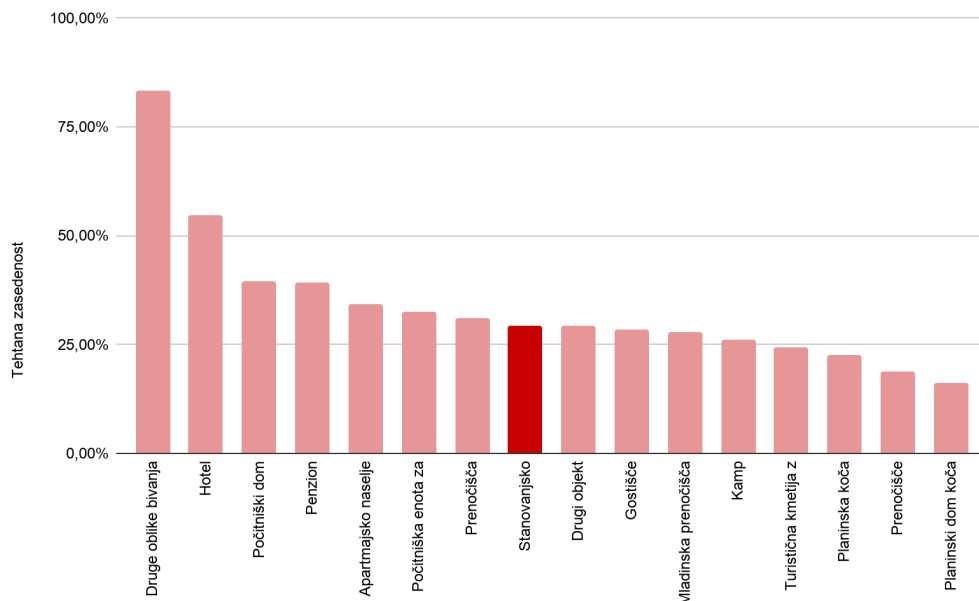
Slika 21: Povprečne dnevne nočitve in kapaciteta skupin RNO, relevantnih za oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, po mesecih v Občini Kranjska Gora, 2025. Vir: Občina Kranjska Gora, mesečni podatki o nastanitvenih obratih, nočitvah in kapacitetah za leto 2025; RNO.

Opomba: Vključene so skupine RNO »Apartma«, »Soba stanovanje hiša«, »Soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša« ter »Soba, stanovanje, hiša«. Registrirana ležišča prikazujejo skupno število ležišč v teh skupinah RNO, povprečna dnevna razpoložljiva kapaciteta pa kapaciteto, evidentirano v posameznem mesecu, preračunano na dan.

Primerjava med vrstami nastanitvenih obratov dodatno kaže, da apartmaji, ki predstavljajo največji del stanovanjsko relevantne ponudbe, dosegajo približno 30-odstotno tehtano zasedenost. Tudi pri drugih stanovanjsko relevantnih skupinah je zasedenost večinoma nižja kot pri hotelih in nekaterih drugih vrstah nastanitev.

Tehtana zasedenost nastanitvenih zmogljivosti glede na vrsto nastanitvenega obrata

Podatki Občine Kranjska Gora o nastanitvenih obratih in zasedenosti, 2025; RNO

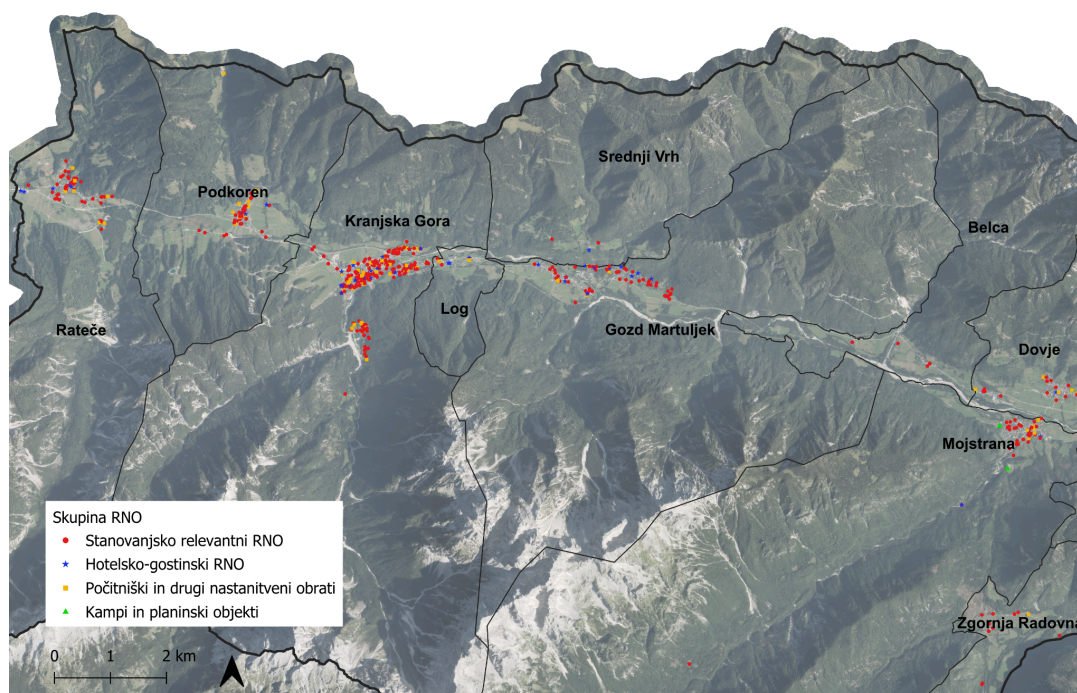


Slika 22: Tehtana zasedenost nastanitvenih zmogljivosti glede na vrsto nastanitvenega obrata v Občini Kranjska Gora, 2025. Vir: Občina Kranjska Gora, mesečni podatki o nastanitvenih obratih, nočitvah in kapacitetah za leto 2025; RNO.

Pri interpretaciji je treba upoštevati, da tehtana zasedenost predstavlja agregatni kazalnik uporabe razpoložljivih zmogljivosti in ne števila koledarskih dni, ko je bila posamezna nastanitvena enota dejansko oddana. Na tej podlagi zato ni mogoče določiti, koliko posameznih enot bi preseglo določeno časovno omejitev oddajanja.

2.3.5 Prostorska razporeditev in tipologija stavb

Prostorska razporeditev stanovanjsko relevantnih RNO znotraj občine ni enakomerna. Največji absolutni obseg je evidentiran v naselju Kranjska Gora, večji obseg pa tudi v Ratečah, Gozdu Martuljku, Podkorenu, Mojstrani in na Dovjem. Pri interpretaciji prostorskih prikazov je treba upoštevati, da je lahko na istem naslovu oziroma v isti stavbi evidentiranih več RNO, zato število lokacij ni enako številu nastanitvenih obratov.



Slika 23: Prostorska razporeditev RNO po skupinah nastanitvene ponudbe v Občini Kranjska Gora. Vir: RNO; prostorska obdelava podatkov.

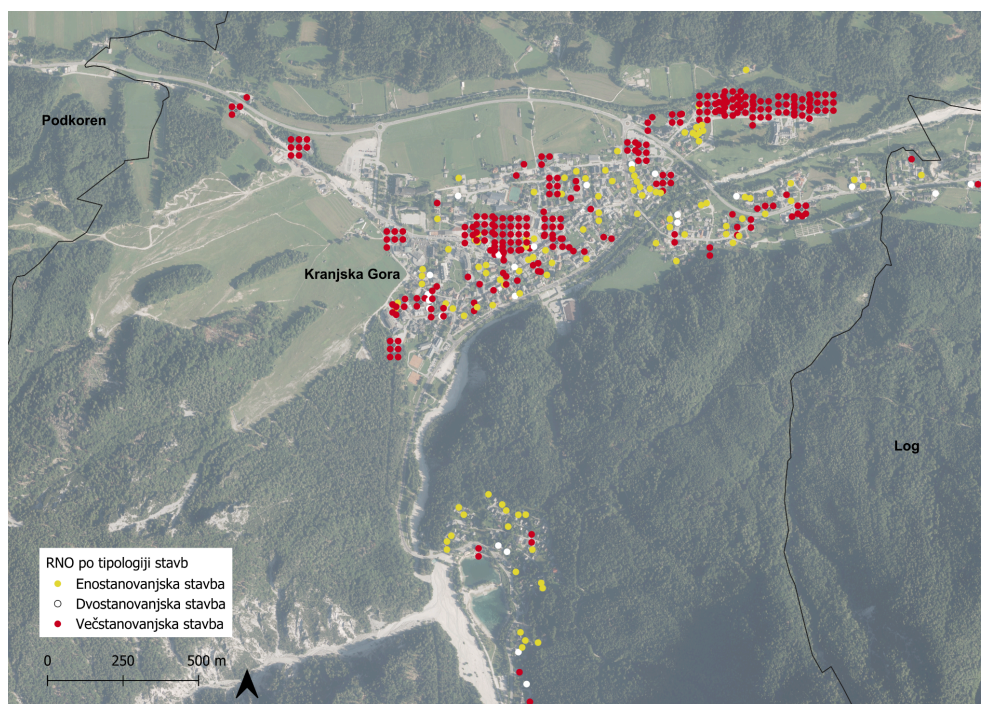
Povezovanje podatkov RNO s tipologijo stavb omogoča dodatno presojo stanovanjskega okolja, v katerem se pojavlja kratkotrajno oddajanje. Tipologijo stavbe je bilo mogoče določiti za 422 RNO v analiziranem podnaboru. Od tega jih je bilo 206 v večstanovanjskih, 188 v enostanovanjskih in 28 v dvostanovanjskih stavbah. V večstanovanjskih stavbah izrazito prevladujejo apartmaji.

Razlike so razvidne tudi pri intenzivnosti uporabe. Tehtana zasedenost je pri RNO v večstanovanjskih stavbah znašala 32,1 %, v dvostanovanjskih 30,0 % in v enostanovanjskih stavbah 26,6 %. Razlika je izrazitejša pri višjih razredih zasedenosti: zasedenost 40 % ali več je dosegalo 55 od 206 RNO v večstanovanjskih stavbah oziroma 26,7 %, med RNO v enostanovanjskih stavbah pa 18 od 188 oziroma 9,6 %.

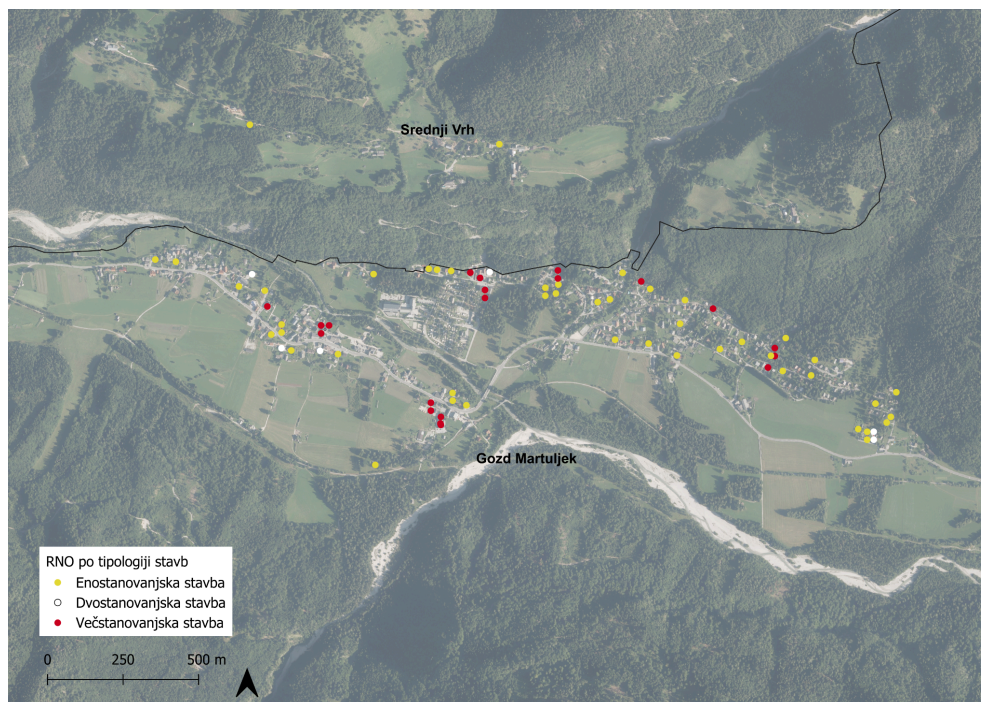
Razred letne zasedenosti	Dvostanovanjska	Enostanovanjska	Večstanovanjska	Skupaj
do 10 %	1	13	13	27
10–20 %	5	41	39	85
20–30 %	8	63	52	123
30–40 %	9	53	47	109
40–50 %	0	12	27	39
50 % in več	5	6	28	39
Skupaj	28	188	206	422

Preglednica 11: Razporeditev RNO po razredih letne zasedenosti in tipologiji stavbe, Občina Kranjska Gora, 2025. Vir: Občina Kranjska Gora, podatki o nastanitvenih obratih in zasedenosti za leto 2025; RNO; GURS

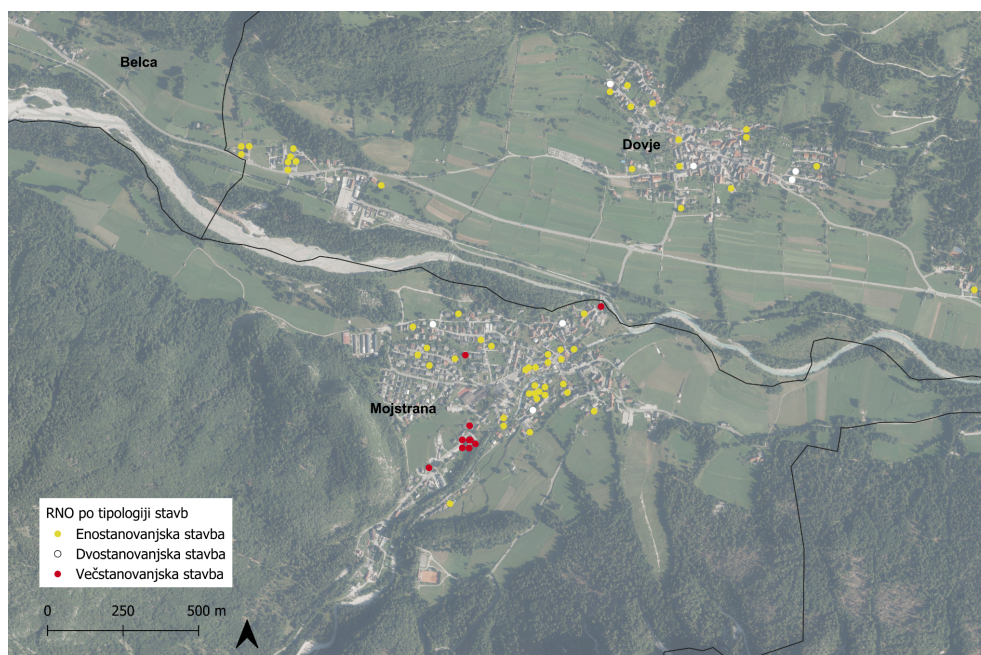
Pri dvostanovanjskih stavbah je zaradi majhnega števila RNO potrebna večja previdnost. Tudi sicer so v vseh tipologijah zastopani RNO z nižjo in višjo zasedenostjo, zato tipologija stavbe sama ne pojasnjuje intenzivnosti posameznega RNO. Podatki pa kažejo, da je v večstanovanjskih stavbah delež RNO z višjo zasedenostjo večji kot v enostanovanjskih stavbah.



Slika 24: Prostorska razporeditev aktivnih RNO glede na tipologijo stavb v naselju Kranjska Gora. Vir: RNO; prostorska obdelava podatkov.



Slika 25: Prostorska razporeditev aktivnih RNO glede na tipologijo stavb v naselju Gozd Martuljek. Vir: RNO; GURS; prostorska obdelava podatkov.



Slika 26: Prostorska razporeditev aktivnih RNO glede na tipologijo stavb v naseljih Mojstrana in Dovje. Vir: RNO; GURS; prostorska obdelava podatkov.

Tipološke razlike imajo tudi prostorsko razsežnost. Večstanovanjski fond je izrazito skoncentriran predvsem v naselju Kranjska Gora, kjer je od 2.104 delov stavb v stanovanjski rabi 1.650 stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Za nadaljnjo presojo je zato pomembno predvsem prostorsko prekrivanje kratkotrajnega oddajanja z območji izrazite stanovanjske funkcije.

2.3.6 Kratkotrajno oddajanje v stanovanjskih območjih S z ureditveno enoto bs

Predhodna analiza kaže, da sta večstanovanjski fond in kratkotrajno oddajanje izraziteje zastopana zlasti v naselju Kranjska Gora. Za podrobnejšo presojo prostorskih razlik je zato analizirana razporeditev RNO v območjih za stanovanja (S), posebej pa njihov obseg v ureditveni enoti bloki in stolpiči (bs).

V Kranjski Gori je v območjih S evidentiranih 74 RNO, od tega 72 oziroma 97,3 % v ureditveni enoti bs. V tej ureditveni enoti je evidentiranih tudi 89 od 95 nedeljivih nastanitvenih enot RNO v območjih S oziroma 93,7 %. RNO v ureditveni enoti bs so evidentirani v 13 od 16 stavb z RNO znotraj območij S.

Naselje	RNO v območjih S	Od tega RNO v bs	Nedeljive enote RNO v S	Od tega v bs
Kranjska Gora	74	72 (97,3 %)	95	89 (93,7 %)
Mojstrana	11	0	24	0
Dovje	3	0	5	0
Gozd Martuljek	18	2 (11,1 %)	39	2 (5,1 %)

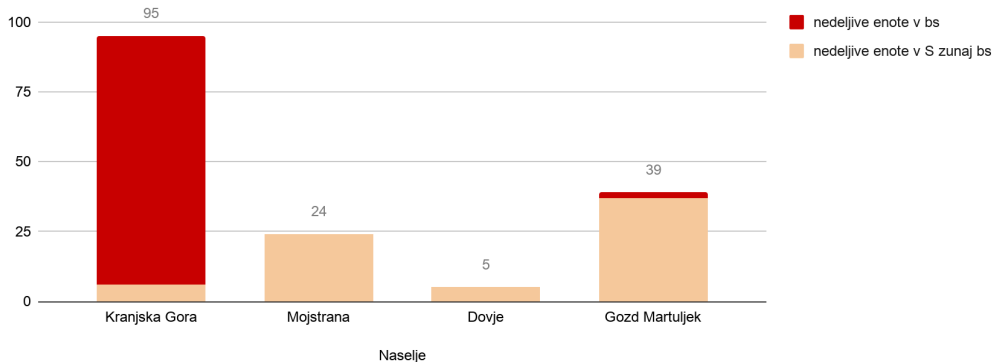
Skupaj	106	74 (69,8 %)	163	91 (55,8 %)
--------	-----	-------------	-----	-------------

Preglednica 12: RNO in nedeljive nastanitvene enote v območjih za stanovanja (S) ter njihov obseg v ureditveni enoti bloki in stolpiči (bs) po izbranih naseljih Občine Kranjska Gora. Vir: Občina Kranjska Gora, podatki o nastanitvenih obratih za leto 2025; RNO; lasten preračun.

Primerjava med naselji pokaže izrazito razliko. V Kranjski Gori je velika večina RNO in nedeljivih nastanitvenih enot znotraj območij S evidentirana v ureditveni enoti bs. V Gozdu Martuljku je v tej ureditveni enoti evidentiran le manjši del RNO in nedeljivih nastanitvenih enot, v Mojstrani in na Dovjem pa jih ni. Prostorska koncentracija kratkotrajnega oddajanja v ureditveni enoti bs je tako med obravnavanimi naselji značilna predvsem za Kranjsko Goro.

Nedeljive nastanitvene enote RNO v območjih za stanovanja (S) glede na ureditveno enoto bs

Vir: Občina Kranjska Gora, podatki o nastanitvenih obratih za leto 2025; RNO; lasten preračun.



Slika 27: Nedeljive nastanitvene enote RNO v območjih za stanovanja (S), razdeljene glede na lego v ureditveni enoti bs, po izbranih naseljih Občine Kranjska Gora. Vir: Občina Kranjska Gora, podatki o nastanitvenih obratih za leto 2025; RNO; lasten preračun.

Analitični poudarki

Stanovanjsko relevantne skupine RNO predstavljajo 450 od 626 aktivnih RNO oziroma približno 72 % vseh aktivnih nastanitvenih obratov v analiziranem naboru. V njih je evidentiranih 3.766 od 9.617 registriranih ležišč oziroma 39 % ter 963 od 2.756 nedeljivih nastanitvenih enot oziroma 35 %. Največji del predstavlja skupina »Apartma« s 368 RNO in 769 nedeljivimi nastanitvenimi enotami.

Registrirana ponudba se je dolgoročno povečevala. V presečnem naboru RNO se je kumulativno število nedeljivih nastanitvenih enot povečalo s 588 pri RNO, vpisanih do leta 2019, na 1.082 pri RNO, vpisanih do leta 2025. Prostorsko je največ nedeljivih nastanitvenih enot evidentiranih v Kranjski Gori (546), sledijo Rateče (139), Gozd Martuljek (90), Podkoren (64), Mojstrana (63) in Dovje (41).

V primerjavi s stanovanjskim fondom posebej izstopajo posamezna naselja. V Kranjski Gori je 546 nedeljivih nastanitvenih enot primerjanih z 2.104 deli stavb v stanovanjski rabi, kar predstavlja orientacijsko razmerje približno 26 %. V Ratečah znaša primerljivo razmerje približno 43 % (139 enot ob 323 stanovanjskih delih stavb), v Podkorenu pa približno 22 % (64 ob 293).

Turistična intenzivnost občine je visoka. Leta 2025 je bilo evidentiranih 383.377 prihodov in 1.012.093 prenočitev turistov. Tehtana zasedenost stanovanjsko relevantnih skupin RNO je znašala 29,3 %, v hotelih pa 54,7 %. Pri stanovanjsko relevantnih skupinah je bila zasedenost najvišja julija in avgusta (56,5 %), februarja je znašala 35,5 %, najnižja pa je bila novembra (7,6 %).

Kratkotrajno oddajanje se pojavlja v različnih tipologijah stavb. Med 422 RNO z določeno tipologijo jih je bilo 206 v večstanovanjskih, 188 v enostanovanjskih in 28 v dvostanovanjskih stavbah. Zasedenost 40 % ali več je dosegalo 26,7 % RNO v večstanovanjskih stavbah in 9,6 % RNO v enostanovanjskih stavbah.

Najizrazitejša prostorska posebnost je ugotovljena v Kranjski Gori. V območjih za stanovanja (S) je bilo evidentiranih 74 RNO, od tega 72 oziroma 97,3 % v ureditveni enoti bs. V njej je bilo tudi 89 od 95 nedeljivih nastanitvenih enot oziroma 93,7 %. V Gozdu Martuljku sta bila v ureditveni enoti bs evidentirana le 2 od 18 RNO in 2 od 39 nedeljivih enot, v Mojstrani in na Dovjem pa takšnih RNO ni bilo evidentiranih.

2.4 Razvojni, gospodarski in infrastrukturni vidiki

2.4.1 Gospodarstvo in trg dela

Gospodarske značilnosti Občine Kranjska Gora so za presojo ureditve kratkotrajnega oddajanja pomembne predvsem z vidika pomena turizma za lokalno gospodarstvo in trg dela ter možnih gospodarskih učinkov spremembe obsega nastanitvene dejavnosti. Analiza zato obravnava strukturo lokalnega gospodarstva, zaposlenost in delovne migracije, zaposlenost v turizmu ter gospodarske in javnofinančne vidike kratkotrajnega oddajanja.

Zaradi različnih rokov objav se uporabljeni podatki nanašajo na različna zadnja razpoložljiva obdobja. Podatki o podjetjih in plačah se večinoma nanašajo na leto 2024, podatki o delovnih migracijah in kratkotrajnem oddajanju na leto 2025, sektorska analiza iz občinske turistične strategije pa pretežno na leti 2022 in 2023. Vrednosti prihodkov so nominalne.

Struktura lokalnega gospodarstva

Po podatkih SURS je bilo leta 2024 v Občini Kranjska Gora evidentiranih 715 podjetij z 1.395 zaposlenimi in samozaposlenimi osebami ter 117,6 milijona EUR prihodkov.

Leto	Podjetja	Zaposleni in samozaposleni	Prihodki (1.000 EUR)	Oseb na podjetje
2018	586	1.360	83.657	2,3
2019	629	1.409	90.167	2,2
2020	655	1.368	63.938	2,1
2021	637	1.280	68.214	2
2022	675	1.368	102.241	2
2023	691	1.410	110.557	2
2024	715	1.395	117.638	2

Preglednica 13: Osnovni kazalniki lokalnega gospodarstva v Občini Kranjska Gora, 2018–2024. Vir: SURS, SiStat, tabela 1418807S, Podjetja po občinah, letno.

Med letoma 2018 in 2024 se je število podjetij povečalo za 22,0 %, število zaposlenih in samozaposlenih pa za 2,6 %. Povprečno število oseb na podjetje se je zmanjšalo z 2,3 na 2,0, kar kaže na povečevanje števila manjših poslovnih enot. Prihodki podjetij so se v istem obdobju nominalno povečali za 40,6 %, ob izrazitem zmanjšanju v letu 2020.

Trg dela in delovne migracije

Leta 2024 je bilo v občini evidentiranih 1.538 delovno aktivnih oseb po delovnem mestu, od tega 1.286 zaposlenih in 252 samozaposlenih. V primerjavi z letom 2018 se je skupno število delovno aktivnih po delovnem mestu povečalo za 1,8 %, število samozaposlenih pa za 18,9 %.

Povprečna mesečna neto plača zaposlenih pri pravnih osebah je leta 2024 znašala 1.370,73 EUR oziroma 89,8 % slovenskega povprečja. Relativni položaj občine glede na slovensko povprečje se od leta 2018 ni bistveno spremenil.

Delovne migracije kažejo močno povezanost lokalnega trga dela z drugimi občinami. Leta 2025 je 48,8 % oseb, ki so delale v Kranjski Gori, tudi prebivalo v občini, 51,2 % pa jih je prihajalo iz drugih občin. Med delovno aktivnimi prebivalci Občine Kranjska Gora jih je 34,6 % delalo v občini prebivališča, preostali pa so na delo odhajali predvsem na Jesenice, v Ljubljano in druge občine. Lokalni trg dela je tako izrazito povezan z dnevno delovno mobilnostjo.

Zaposlenost v turizmu

Podatki SURS o delovno aktivnem prebivalstvu v turizmu po občini delovnega mesta omogočajo neposrednejši vpogled v pomen turističnih dejavnosti za lokalni trg dela. Po metodologiji UNWTO je bilo v letu 2025 v turističnih dejavnostih v Občini Kranjska Gora mesečno evidentiranih med 824 in 882 delovno aktivnih oseb, povprečno 853 oseb.

Po zmanjšanju v letih 2020 in 2021 se je število delovno aktivnih v turizmu v letu 2022 ponovno povečalo in je nato ostalo razmeroma stabilno. Povprečno mesečno število je znašalo približno 855 oseb leta 2022, 873 leta 2023, 851 leta 2024 in 853 leta 2025.

Leto	Povprečno mesečno število delovno aktivnih v turizmu
2020	814
2021	789
2022	855
2023	873
2024	851
2025	853

Preglednica 14: Delovno aktivno prebivalstvo v turizmu po občini delovnega mesta v Občini Kranjska Gora. Vir: SURS, SiStat, tabela 0700942S, Delovno aktivno prebivalstvo v turizmu po metodologiji (UNWTO) in občinah delovnega mesta, Slovenija, mesečno; lasten preračun.

V letu 2025 so bila mesečna nihanja razmeroma majhna: največ delovno aktivnih je bilo evidentiranih februarja (882), najmanj novembra (824). Razpon med najvišjo in najnižjo mesečno vrednostjo je znašal 58 oseb. V primerjavi z izrazito sezonskim turističnim obiskom to kaže, da zaposlenost v turističnih dejavnostih ostaja skozi leto razmeroma stabilna.

Pomen turizma v lokalnem gospodarstvu

Občinska Strategija razvoja in upravljanja turizma 2025–2035 dodatno kaže pomembno vlogo dejavnosti, povezanih s turizmom. Po sektorski analizi AJ PES je bilo leta 2022 v dejavnosti I – Gostinstvo evidentiranih 90 gospodarskih subjektov in 429 delovnih mest, ki so ustvarila 34,4 milijona EUR prihodkov in približno 18 milijonov EUR dodane vrednosti.

Pri širši opredelitvi turizma, ki poleg gostinstva vključuje tudi izbrane dejavnosti prometa, trgovine, športa, žičniških naprav, kulture, igralnštva in turističnih agencij, je bilo v analiziranih gospodarskih družbah in pri samostojnih podjetnikih evidentiranih 591 od skupno 684 delovnih mest, 70,5 od 86,4 milijona EUR prihodkov ter 29 od 33 milijonov EUR dodane vrednosti. Ti podatki kažejo velik pomen turizma v analiziranem delu lokalnega gospodarstva, vendar zaradi ožjega zajema subjektov ne predstavljajo deleža turizma v celotnem gospodarstvu občine.

Gospodarski vidiki kratkotrajnega oddajanja

Kot je prikazano v poglavju 2.3, je bilo leta 2025 v štirih stanovanjsko relevantnih skupinah RNO evidentiranih 332.719 prenočitev in 1.135.296 razpoložljivih ležiščnih dni, tehtana zasedenost pa je znašala 29,3 %. Kratkotrajno oddajanje tako predstavlja pomemben segment nastanitvene dejavnosti, njegovih celotnih gospodarskih učinkov pa iz teh podatkov ni mogoče določiti.

Razpoložljivi podatki ne vsebujejo celovitih podatkov o prihodkih izvajalcev, ustvarjeni dodani vrednosti, zaposlovanju ali potrošnji gostov v drugih lokalnih dejavnostih. Prav tako ni mogoče zanesljivo ugotoviti, kolikšen del ustvarjenih gospodarskih učinkov ostaja v občini. Pri presoji gospodarskega pomena kratkotrajnega oddajanja je zato treba podatke o obsegu dejavnosti obravnavati skupaj s širšim pomenom turizma za lokalno gospodarstvo in trg dela.

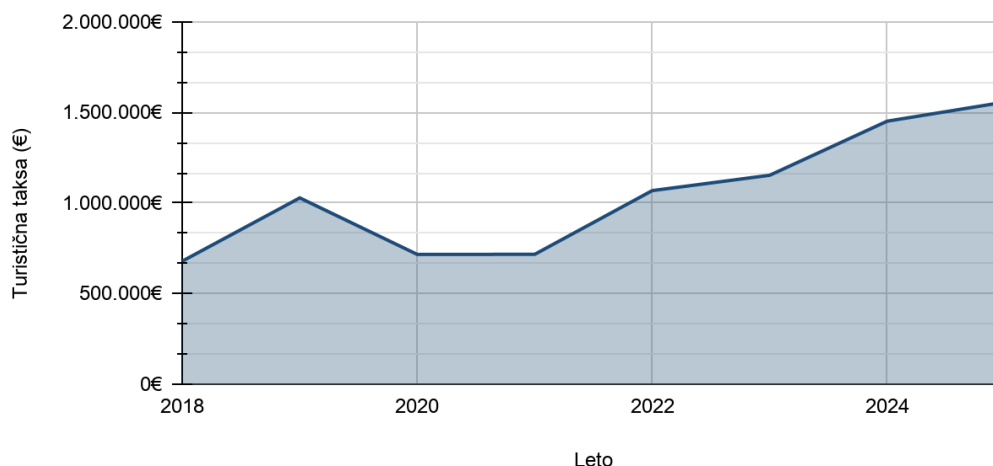
2.4.2 Neposredni prihodki iz turistične takse glede na vrsto nastanitvenih obratov

Podatki o turistični taksi po vrstah nastanitvenih obratov omogočajo oceno neposrednega prihodka Občine Kranjska Gora, povezanega z evidentiranimi turističnimi prenočitvami. Analiza zajema obdobje 2018–2025. Kot osnovni kazalnik je uporabljen evidentirani znesek turistične takse, promocijska taksa pa je obravnavana ločeno. Podatki ne predstavljajo celotnega gospodarskega učinka turizma, saj ne vključujejo prihodkov ponudnikov nastanitev, potrošnje gostov, učinkov na zaposlenost, ustvarjene dodane vrednosti ali drugih neposrednih in posrednih gospodarskih učinkov.

Evidentirani znesek turistične takse je leta 2018 znašal približno 679 tisoč EUR, leta 2019 pa 1,03 milijona EUR. V letih 2020 in 2021 se je znižal na približno 716 tisoč EUR letno, kar časovno sovпада z izrazitim zmanjšanjem števila turističnih prenočitev. Od leta 2022 je ponovno naraščal: leta 2022 je znašal 1,07 milijona EUR, leta 2023 1,15 milijona EUR, leta 2024 1,45 milijona EUR in leta 2025 1,56 milijona EUR.

Evidentirana turistična taksa v Občini Kranjska Gora, 2018–2025

OKG: Statistika po vrstah objektov za posamezno leto.



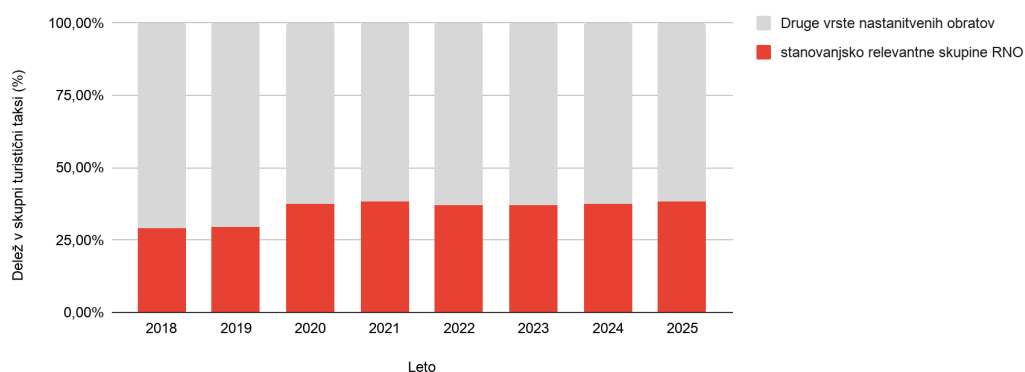
Slika 28: Evidentirana turistična taksa v Občini Kranjska Gora, 2018–2025. Vir: Občina Kranjska Gora.

Med letoma 2018 in 2025 se je evidentirani znesek turistične takse povečal za približno 129 %, število prenočitev pa za približno 50 %. Ker se je v tem obdobju spreminjala tudi višina turistične takse na prenočitev, rasti prihodka ni mogoče pripisati zgolj rasti turističnega obiska. Povprečni evidentirani znesek turistične takse na prenočitev se je povečal z okoli 0,82 EUR leta 2018 na približno 1,54 EUR leta 2025.

Za prikaz strukture turistične takse so uporabljene iste štiri stanovanjsko relevantne skupine RNO kot v poglavju 2.3. Izraz »stanovanjsko relevantne skupine RNO« je tudi v tem delu uporabljen kot analitična oznaka in ne kot samostojen zakonski pojem.

Leta 2025 je bilo v stanovanjsko relevantnih skupinah RNO evidentiranih približno 596 tisoč EUR turistične takse oziroma 38,3 % celotnega evidentiranega zneska. Njihov delež se je povečal z 29,0 % leta 2018 na približno 37–38 % v obdobju po letu 2020.

Delež stanovanjskih oblik RNO v skupni turistični taksi, 2018–2025

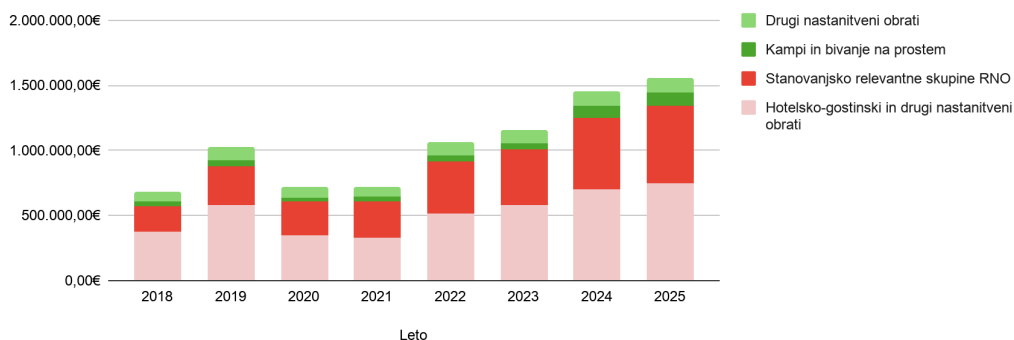


Slika 29: Delež stanovanjsko relevantnih skupin RNO v evidentirani turistični taksi v Občini Kranjska Gora, 2018–2025. Vir: Občina Kranjska Gora.

Leta 2025 so hotelsko-gostinski in drugi primerljivi nastanitveni obrati predstavljali približno 48,3 % evidentirane turistične takse, stanovanjsko relevantne skupine RNO 38,3 %, kampi in druge oblike bivanja na prostem 6,2 %, druge vrste nastanitvenih obratov pa približno 7,3 %.

Turistična taksa po skupinah nastanitvenih obratov, 2018–2025

OKG: Statistika po vrstah objektov za posamezno leto.



Slika 30: Struktura evidentirane turistične takse po skupinah nastanitvenih obratov v Občini Kranjska Gora, 2025. Vir: Občina Kranjska Gora.

Turistična taksa predstavlja neposreden javnofinančni prihodek, ne pa celotnega gospodarskega učinka posamezne vrste nastanitvene dejavnosti. Pri morebitni presoji učinkov časovne ali prostorske omejitve je treba upoštevati tudi, da podatki za celotno občino ne omogočajo neposrednega izračuna učinka ukrepa, ki bi veljal samo na posameznih območjih ali za del stanovanjskega fonda.

2.4.3 Zmožnosti komunalne in javne infrastrukture

Zmogljivosti komunalne in javne infrastrukture so za presojo lokalnih razmer pomembne predvsem zaradi izrazite sezone in prostorske koncentracije turistične rabe. Povečana prisotnost uporabnikov lahko vpliva na oskrbo s pitno vodo, odvajanje in čiščenje odpadnih voda, ravnanje z odpadki, promet, parkiranje ter druge javne storitve. Pri presoji zato ni pomembno le letno povprečje obiska, temveč zlasti obremenitve v obdobjih največjega turističnega obiska.

Pregled temelji predvsem na podatkih SURS ter javno dostopnih dokumentih Komunale Kranjska Gora in občinskih razvojnih, turističnih in prometnih strategijah. Ker javni viri ne vsebujejo vseh podatkov o projektiranih in dejanskih koničnih obremenitvah, je mogoče zanesljivo oceniti predvsem obseg in naravo pritiskov, ne pa rezerve zmogljivosti posameznih infrastrukturnih sistemov.

Sezonska obremenitev prostora

V Občini Kranjska Gora je 1. januarja 2025 živel 5.214 prebivalcev. Leta 2025 je bilo evidentiranih 1.012.093 turističnih prenočitev, kar pomeni povprečno 2.773 nastanjenih gostov na dan. Če se ta kazalnik prišteje stalnemu prebivalstvu, znaša poenostavljena

povprečna dnevna prisotnost približno 7.987 oseb oziroma 1,53-kratnik števila prebivalcev. Ker dnevni obiskovalci niso zajeti, gre za spodnjo oceno skupne prisotnosti uporabnikov infrastrukture.

Obdobje	Prenočitve	Povp. gostov na dan	Prebivalci in gostje	Indeks prebivalci = 1
januar	96885	3.125	8.339	1,60
februar	86999	3.107	8.321	1,60
april	38476	1.283	6.497	1,25
junij	101307	3.377	8.591	1,65
julij	174333	5.624	10.838	2,08
avgust	184244	5.943	11.157	2,14
november	18597	620	5.834	1,12
leto 2025	1012093	2.773	7.987	1,53

Preglednica 15: Povprečna dnevna prisotnost prebivalcev in nastanjenih gostov v Občini Kranjska Gora v izbranih mesecih leta 2025.

Vir: SURS, SiStat, tabeli 2164466S in 2164525S; število prebivalcev iz tabele 2640010S; lastni preračuni. Prikazani so izbrani meseci.

Avgusta 2025 je bilo povprečno skoraj 5.943 turističnih prenočitev na dan. Skupaj s prebivalci to pomeni približno 11.157 oseb oziroma 2,14-kratnik stalnega prebivalstva, še preden se upoštevajo dnevni obiskovalci. Razmerje ni napoved dejanske porabe vode ali nastanka odpadkov, jasno pa pokaže, zakaj letno povprečje ni primerno merilo za presojo infrastrukturnih obremenitev v turistični občini.

Oskrba s pitno vodo

Javno oskrbo s pitno vodo zagotavlja več med seboj različno velikih vodovodnih sistemov in vodnih virov. Komunala Kranjska Gora med drugim navaja sisteme Rateče-Nadiža, Jasna, Kranjska Gora-Jurež, Kranjska Gora-Log, Kranjska Gora-Zagmajnica, Kranjska Gora-Železniški, Belca, Dovje, Mojstrana in Zgornja Radovna ter oskrbo na Korenskem sedlu. Glavni sistem Kranjska Gora-Jurež ima nadomestno oskrbo iz vrtine Lek in v določenih razmerah iz sistema Log. Podatkov o uporabnikih po sistemih ni primerno preprosto seštevati, ker se lahko območja rezervne oskrbe prekrivajo.

Sistem	Distribuirano 2025 v m3	Vloga oziroma območje	Javno izkazana posebnost
Kranjska Gora-Jurež	278.037	glavni sistem; Jurež in vrtina Lek	ob motnosti se Jurež praviloma izloči; za Srednji Vrh in Podkoren to ni vedno mogoče
Rateče-Nadiža	50.814	Rateče, Planica, del Podkorena	v poročilu za 2025 ocenjena varna oskrba
Mojstrana	56.403	Mojstrana, Podkepa, Belca 2	v 2025 evidentirana mikrobiološka preseganja

Kranjska Gora-Železniški	28.086	Bezje, Čičare in deli Kranjske Gore	v 2025 evidentirana mikrobiološka preseganja
Dovje	24.658	naselje Dovje	v 2025 evidentirana zdravstveno pomembna mikrobiološka preseganja
Jasna	13.571	območje Jasne	v 2025 ocenjena varna oskrba; vir je bil v suši 2022 količinsko občutljiv

Preglednica 16: Izbrani podatki o javnih vodovodnih sistemih v Občini Kranjska Gora, 2025

Vir: NLZOH in Komunala Kranjska Gora, Poročilo o kakovosti pitne vode za leto 2025; Komunala Kranjska Gora, Program oskrbe s pitno vodo 2025–2028.

Poročilo o kakovosti pitne vode za leto 2025 kaže različno robustnost vodovodnih sistemov. Oskrba je bila ocenjena kot varna na sistemih Belca, Jasna, Korensko sedlo, Kranjska Gora-Log, Kranjska Gora-Zagmajnica in Rateče-Nadiža. Na območjih Dovje, Kranjska Gora-Železniški, Mojstrana in Zgornja Radovna ter v delu sistema Kranjska Gora-Jurež so bila zaznana mikrobiološka preseganja, ki so bila v poročilu opredeljena kot tveganje za zdravje. To je predvsem kazalnik kakovosti in operativne odpornosti, ne neposreden dokaz količinskega pomanjkanja vode.

Program oskrbe s pitno vodo kaže tudi starost delov omrežja, potrebo po obnovah in povečanju nekaterih vodohranov ter občutljivost posameznih virov. Leta 2022 je bil zaradi zmanjšane izdatnosti vira Jasna izveden začasen dovod iz Zagmajnice; na glavnem sistemu se ob povečani motnosti uporablja rezervna vrtina Lek. Ti primeri potrjujejo lokalne in vremensko pogojene ranljivosti, ne omogočajo pa izračuna skupne občinske rezerve.

Na podlagi javno dostopnih podatkov ni mogoče izračunati, koliko dodatnih gostov lahko posamezni vodovodni sistem oskrbi v koničnem dnevu. Za to bi bili potrebni podatki o urni in dnevni porabi po sistemih, minimalni izdatnosti vodnih virov v sušnih razmerah, uporabni prostornini vodohranov, izgubah omrežja in porabi po skupinah uporabnikov. Javni podatki kljub temu kažejo, da zmožnosti oskrbe niso enotne po območjih.

Odvajanje in čiščenje odpadnih voda

Komunala Kranjska Gora upravlja javno kanalizacijo in čistilne naprave, med njimi čistilno napravo Tabre, ter izvaja praznjenje greznic in malih komunalnih čistilnih naprav. Javno letno poročilo za leto 2022 navaja neprekinjeno delovanje čistilne naprave Tabre, postopno nadgrajevanje črpališč in zamenjavo iztrošenih črpalk na najbolj obremenjenih postajah. Čistilna naprava Belca je bila tehnološko nadgrajena. Ti podatki izkazujejo delovanje in vlaganja, ne pa sedanje rezerve zmogljivosti.

Strategija razvoja in upravljanja turizma v Občini Kranjska Gora 2025–2035 med največje načrtovane investicije uvršča povečanje zmogljivosti čistilne naprave Kranjska Gora oziroma Tabre, ocenjeno na približno 10 milijonov EUR. Uvrstitev projekta med ključne investicije je pomemben strateški signal, da je sistem treba prilagoditi prihodnjim obremenitvam, vendar sama po sebi ne dokazuje, da je obstoječa naprava v vseh konicah že preobremenjena.

V pregledanih javnih virih ni enotnega aktualnega podatka o projektirani zmogljivosti čistilne naprave Tabre v populacijskih ekvivalentih, največjem dovoljenem dotoku, dejanski konični hidravlični in organski obremenitvi ter pogostosti razbremenjevanja omrežja. Brez teh podatkov ni mogoče določiti varnostne rezerve niti deleža obremenitve, ki ga povzročajo kratkotrajne nastanitve. Za strokovno presojo so pomembne tudi stavbe zunaj javne kanalizacije, kjer lahko turistična zasedenost povzroči kratkotrajne konice pri malih čistilnih napravah in greznicah.

Ravnanje s komunalnimi odpadki

SiStat je pri odpadkih najmočnejši javni pokazatelj nadpovprečne obremenitve. Leta 2024 je v Občini Kranjska Gora nastalo 661 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, v Sloveniji pa 526 kg. Z javnim odvozom je bilo zbranih 528 kg na prebivalca, v Sloveniji 376 kg. Odloženih je bilo 94 kg na prebivalca, v Sloveniji 38 kg.

Leto	Nastali KG	Nastali SI	Javni odvoz KG	Javni odvoz SI	Odloženi KG	Odloženi SI
2015	552	451	416	315	187	101
2019	609	509	459	359	109	32
2021	377	518	311	365	69	27
2022	457	496	376	361	82	32
2023	692	518	554	378	144	37
2024	661	526	528	376	94	38

Preglednica 17: Količine komunalnih odpadkov na prebivalca v Občini Kranjska Gora in Sloveniji v izbranih letih, 2015–2024

Vir: SURS, SiStat, tabela 2700020S; vse vrednosti v kg na prebivalca.

Leta 2024 je bila količina nastalih odpadkov na prebivalca v občini za 25,7 % višja od slovenskega povprečja, količina zbranih z javnim odvozom za 40,4 % višja, količina odloženih odpadkov pa približno 2,5-krat tolikšna kot v Sloveniji. Kazalniki so preračunani na stalne prebivalce, v števcu pa so zajeti odpadki, ki nastajajo na območju občine. V turistični občini zato razmerje verjetno vključuje tudi prispevek gostov, dnevnih obiskovalcev, počitniških stanovanj in dejavnosti, vendar podatkov ni mogoče distribuirati glede na profil porabnika.

Komunala zagotavlja redni odvoz mešanih komunalnih odpadkov in embalaže na 14 dni, bioloških odpadkov tedensko, letni akciji za nevarne in kosovne odpadke, zbirni center Tabre ter mrežo zbirnih mest po naseljih. Letno poročilo 2022 navaja, da se pri poslovnih uporabnikih pogostost praznjenja prilagaja zasedenosti. To je pomemben operativni mehanizem za sezonsko okolje. Javni viri ne vsebujejo dnevnih količin po trasah in naseljih, zapolnjenosti vozil ali podatkov o prelivanju zabojnikov ob konicah.

Promet, ceste in parkiranje

Prometna infrastruktura je področje, pri katerem javni viri najbolj neposredno opisujejo konično obremenitev. SiStat za leto 2024 navaja 3.160 osebnih avtomobilov oziroma 606

avtomobilov na 1.000 prebivalcev v občini. Občinska celostna prometna strategija Občine Kranjska Gora 2025–2032 dodatno ugotavlja, da se je na avtomatskem števnem mestu DRSI 777 Kranjska Gora med letoma 2016 in 2023 povprečni letni dnevni promet povečeval za približno 2 % letno, lahki tovorni promet pa za 5,8 % letno.

Kot enega ključnih prometnih izzivov strategija izpostavlja veliko gostoto motornega prometa v turistični sezoni, zlasti na glavni cestni povezavi Hrušica–Rateče, pri čemer kot pomemben vir obremenitev izpostavlja tudi vozila enodnevnih obiskovalcev. Podatki tako potrjujejo dolgoročnejšo rast in izrazito sezonskost prometnih obremenitev, ne omogočajo pa njihove neposredne pripisljivosti kratkotrajnemu oddajanju stanovanj.

Element	Javno objavljen obseg	Pojasnilo
Občinske ceste	89,837 km kategoriziranih občinskih cest	trenutna objava upravljavca
Vzdrževane površine 2022	90,864 km cest; 11,639 km pločnikov; 48.055 m ² parkirišč	letno poročilo upravljavca
Parkirna mesta v upravljanju Komunale	več kot 1.400 mest v upravljanju Komunale	upravljavski obseg Komunale Kranjska Gora
Javna parkirna mesta na območju občine	1.607	OCPS, izhodiščno stanje 2024; vključeno parkirišče »pri policiji«, brez NC Planica in zasebnih parkirišč
Promet državnih cest	približno 7.200-7.500 vozil na dan; v konicah do dvakrat več	povzetek podatkov Direkcije Republike Slovenije za infrastrukturo v turistični strategiji
Izjemna konica	več kot 15.000 vozil 14. avgusta 2022	turistična strategija

Preglednica 18: Izbrani kazalniki cestne in parkirne infrastrukture ter prometnih obremenitev v Občini Kranjska Gora

Vir: SURS; Komunala Kranjska Gora; Strategija razvoja in upravljanja turizma 2025–2035.

Turistična strategija za leto 2023 navaja 149.460 evidentiranih parkiranj oziroma povprečno letno zasedenost 31 %. Ta agregat ne pomeni, da lokalnih primanjkljajev ni: promet je v vršnih dneh približno dvakrat večji od povprečja, parkirna mesta pa niso časovno in prostorsko zamenljiva. Občinska celostna prometna strategija kot izhodiščno stanje za leto 2024 navaja 1.607 parkirnih mest in določa ambicijo, da se njihovo skupno število do leta 2032 ne povečuje. Prednost daje izboljšanju urejenosti in digitalizacije parkirnih površin, spremljanju njihove zasedenosti, optimizaciji obstoječih parkirišč ter uporabi sistemov P+R in P+B. Navedeno kaže, da občinska prometna politika problematike ne naslavlja predvsem s povečevanjem skupne parkirne zmogljivosti, temveč z učinkovitejšim upravljanjem obstoječih zmogljivosti in prometnih tokov. Prosto mesto v enem naselju ali zunaj konične ure zato ne rešuje zastoja pri izletniški točki, prireditvi ali drugem delu doline.

Velike prireditve in dnevni izletniški obisk lahko ustvarijo prometno obremenitev, ki ni sorazmerna številu turističnih prenočitev. Strategija na primer navaja približno 70.000

obiskovalcev Planice v štirih dneh leta 2024. Omejitev kratkotrajnega oddajanja stanovanj tako sama po sebi ne more biti obravnavana kot celovit ukrep za zmanjševanje prometa.

Javni prevoz, javne površine in druge javne službe

Javno letno poročilo Komunale za leto 2022 navaja vzdrževanje 25 avtobusnih postajališč, približno 15 ha javnih zelenih površin, 153 košev, 157 klopi in 22 stojal za kolesa. Ti elementi so pomembni za obiskovalce in prebivalce, vendar njihovo število samo po sebi ne meri kakovosti storitve, dostopnosti, konične zapolnjenosti ali stroškov vzdrževanja.

Občinska celostna prometna strategija Občine Kranjska Gora 2025–2032 aktualizira presojo dostopnosti javnega potniškega prometa. Ugotavlja, da obstoječi avtobusni promet ni konkurenčen avtomobilskemu, med drugim zaradi pomanjkljivih povezav do oddaljenejših naselij in turističnih območij, nizke frekvence ter nezanesljivosti posameznih povezav. Kot potrebne izboljšave izpostavlja povečanje frekvence in zanesljivosti avtobusnih prevozov, boljšo povezavo naselij, kot so Mojstrana, Dovje in Rateče, krepitev turističnih oziroma sezonskih linij ter povezovanje javnega potniškega prometa z drugimi oblikami mobilnosti. Javni potniški promet je zato pomemben del odziva na sezonske prometne obremenitve, njegova sedanja ponudba pa še ne omogoča, da bi v vseh delih občine predstavljal primerljivo alternativo osebnemu avtomobilu.

Strategija razvoja in upravljanja turizma v občini Kranjska Gora 2025–2035 ter Občinska celostna prometna strategija Občine Kranjska Gora 2025–2032 predvidevata nadaljnje upravljanje sezonskih prometnih obremenitev z usmerjanjem dostopa, parkirno politiko in javnim oziroma organiziranim prevozom. OCPS med ukrepi predvideva nadaljevanje obstoječih poletnih turističnih prevozov in ski busa, vzpostavljanje novih poletnih turističnih prevozov ter sodelovanje pri skupnem organiziranju javnega sezonskega prevoza na območju Julijskih Alp. Pri javni infrastrukturi je zato smiselna presoja sistema kot celote: povečana turistična prisotnost ne vpliva samo na parkiranje, temveč tudi na prometne površine, pešpoti, javna stranišča, čiščenje javnih površin, intervencijske službe, zdravstveno pomoč in informacijsko infrastrukturo. Za večino teh storitev javno niso objavljeni standardizirani kazalniki, ki bi omogočali neposredno določitev njihove konične zmogljivosti ali deleža obremenitve, povezanega s kratkotrajnim oddajanjem stanovanj.

Pregled stanja po področjih

Področje	Kaj javni podatki kažejo	Kaj ostaja neznano	Strokovni sklep
Pitna voda	velika sezonska prisotnost; razdrobljenost sistemov; lokalne kakovostne in količinske ranljivosti	ni javnega izračuna konične rezerve	potrebna presoja po vodovodnem sistemu
Odpadna voda	delujoč sistem in vlaganja; načrtovana povečava ČN Tabre	ni javne aktualne konične obremenitve in rezerve	brez dodatnih meritev ni mogoče potrditi splošne preobremenjenosti
Odpadki	2024: 661 kg/prebivalca proti 526 v Sloveniji	izvor odpadkov po skupinah uporabnikov ni razdeljen	kazalniki količine komunalnih odpadkov na

			prebivalca so nad slovenskim povprečjem
Ceste in parkiranje	visoka motorizacija; izrazite prometne konice; več kot 1.400 upravljanih mest	manjkajo urne zasedenosti po lokacijah	problem je predvsem časovno in prostorsko koncentriran
Druge javne službe	obsežna javna raba v sezoni in ob prireditvah	ni standardiziranih meritev odzivnosti in zapolnjenosti	potrebno spremljanje po storitvah

Preglednica 19: Sintezni pregled javno dostopnih podatkov o obremenitvah in zmogljivostih komunalne in javne infrastrukture v Občini Kranjska Gora

Vir: Sinteza javno dostopnih virov, navedenih v tem podpoglavju.

Pregled javno dostopnih podatkov ne daje podlage za splošen sklep, da je komunalna ali javna infrastruktura v Občini Kranjska Gora kot celota nezmožna oskrbe prebivalcev, gostov in drugih obiskovalcev, kaže pa na izrazito sezonsko povečanje obremenitev, nadpovprečne količine komunalnih odpadkov, prometne konice ter lokalno različno odpornost posameznih infrastrukturnih sistemov.

Analitični poudarki

Med letoma 2018 in 2024 se je število podjetij v občini povečalo za 22,0 %, število zaposlenih in samozaposlenih pa za 2,6 %. Lokalni trg dela je močno povezan z delovnimi migracijami: leta 2025 je 51,2 % oseb, zaposlenih v občini, prihajalo iz drugih občin, v občini prebivališča pa je delalo 34,6 % delovno aktivnih prebivalcev Občine Kranjska Gora.

Turizem ima pomembno vlogo na lokalnem trgu dela. Leta 2025 je bilo v turističnih dejavnostih mesečno evidentiranih povprečno 853 delovno aktivnih oseb. Stanovanjsko relevantne skupine RNO so ustvarile 332.719 prenočitev, pri njih pa je bilo evidentiranih približno 596 tisoč EUR turistične takse oziroma 38,3 % skupnega evidentiranega zneska.

Turistična prisotnost izrazito povečuje število uporabnikov prostora. Povprečna dnevna prisotnost prebivalcev in nastanjenih gostov je leta 2025 znašala približno 7.987 oseb oziroma 1,53-kratnik stalnega prebivalstva, avgusta pa približno 11.157 oseb oziroma 2,14-kratnik, brez upoštevanja dnevnih obiskovalcev.

Infrastrukturne razmere se med območji razlikujejo. Vodovodni sistemi imajo različne vire in stopnjo odpornosti, pri odvajanju in čiščenju odpadnih voda pa je med načrtovanimi investicijami tudi povečanje zmogljivosti čistilne naprave Tabre. Javni podatki ne omogočajo izračuna koničnih rezerv posameznih sistemov.

Leta 2024 je v občini nastalo 661 kg komunalnih odpadkov na prebivalca, v Sloveniji 526 kg. Izrazite so tudi prometne konice; turistična strategija navaja več kot 15.000 vozil na dan ob konici avgusta 2022.

Skupno podatki kažejo na velik gospodarski pomen turizma ter izrazito sezonsko in prostorsko neenakomerne infrastrukturne obremenitve.

3. Participacija in posvetovanje z javnostjo

Vključevanje javnosti je dopolnilo analizi statističnih, prostorskih in drugih podatkov o lokalnih razmerah. Omogoča vpogled v izkušnje, zaznave in stališča različnih skupin ter pomaga prepoznati vprašanja sprejemljivosti, izvedljivosti in možnih neželenih učinkov posameznih ureditev.

V okviru priprave strokovnih podlag sta bili uporabljeni dve metodi vključevanja javnosti: fokusne skupine in spletna anketa. Fokusne skupine so bile namenjene poglobljenemu razumevanju različnih argumentov in izkušenj, spletna anketa pa zbiranju standardiziranih odgovorov večjega števila sodelujočih.

Participativni del ni bil namenjen ugotavljanju reprezentativnega mnenja vseh prebivalcev Občine Kranjska Gora ali neposrednemu določanju ustrezne časovne omejitve kratkotrajnega oddajanja. Ugotovitve so uporabljene kot dopolnilni vir pri razumevanju lokalnih razmer, različnih interesov, sprejemljivosti posameznih pristopov in možnih izvedbenih tveganj. Pri strokovni presoji se obravnavajo skupaj z objektivnimi podatki in analizami, predstavljenimi v drugih poglavjih strokovnih podlag.

V nadaljevanju so predstavljena izključno stališča, izkušnje in zaznave oseb, ki so sodelovale v fokusnih skupinah oziroma spletni anketi. Ugotovitev ni mogoče razlagati kot stališča vseh prebivalcev, turističnih ponudnikov, lastnikov stanovanj ali drugih skupin v Občini Kranjska Gora. Podrobni poročili o fokusnih skupinah in spletni anketi, vključno z metodološkimi pojasnili, podrobnejšimi rezultati in grafičnimi prikazi, sta vključeni v prilogah.

3.1 Fokusne skupine

Izvedenih je bilo pet fokusnih skupin, v katerih je sodelovalo skupaj 30 oseb. Skupine so bile oblikovane glede na prevladujočo vlogo oziroma način vključitve sodelujočih, vendar so bili nekateri posamezniki z obravnavano tematiko povezani v več vlogah, na primer kot prebivalci občine, turistični ponudniki, sobodajalci, lastniki nepremičnin ali predstavniki lokalnih institucij. Razvrstitev v posamezno fokusno skupino zato ne pomeni, da so sodelujoči zastopali samo eno interesno ali družbeno skupino.

Dodatno sta bili prejeti dve pisni mnenji, ki sta bili upoštevani kot individualni stališči in ne kot ugotovitvi fokusne skupine.

Fokusna skupina	Datum in ura	Število sodelujočih	Sestava
Turistični deležniki	25. 8. 2026 ob 10.00	10	predstavniki večjih in manjših nastanitvenih ponudnikov, hotelov, sobodajalci, ponudniki apartmajev in predstavica razvojne agencije

Občinski svetniki	25. 8. 2026 ob 11.30	2	občinska svetnika
Predstavniki občinske uprave	26. 8. 2026 ob 8.00	9	županja, direktor občinske uprave ter predstavniki občinske uprave s področij prostora, stanovanj, turizma, javnih financ in nadzora
Prebivalci	26. 8. 2026 ob 15.00	6	prebivalci občine; več sodelujočih je bilo hkrati povezanih s turizmom oziroma kratkotrajnim oddajanjem stanovanj
Nadomestna mešana spletna skupina	31. 8. 2026 ob 11.00	3	dva občinska svetnika in sobodajalka v občini

Preglednica 20: Izvedene fokusne skupine

V fokusnih skupinah je sodelovalo 30 različnih posameznikov. Poimenovanje skupin označuje njihov prevladujoči način vključitve, pri čemer so bili nekateri sodelujoči zaradi svojih dejavnosti, bivanja ali lastništva nepremičnin v več medsebojno povezanih vlogah. Ugotovitev posamezne skupine zato ni mogoče razumeti kot stališče vseh pripadnikov navedene skupine deležnikov.

V razpravah so sodelujoči stanovanjske razmere večinoma obravnavali kot posledico več medsebojno povezanih dejavnikov. Poleg kratkotrajnega oddajanja so izpostavljali visoke cene nepremičnin, sekundarna stanovanja, omejeno ponudbo dolgoročnega najema, pomanjkanje javnih in kadrovskega stanovanj, prostorske omejitve ter omejene zaposlitvene možnosti zunaj turizma. Iz razprav zato ne izhaja stališče, da je kratkotrajno oddajanje edini ali glavni vzrok stanovanjske nedostopnosti.

Sodelujoči so kratkotrajno oddajanje prepoznavali kot gospodarsko in turistično pomembno dejavnost, zlasti kadar pomeni dopolnilni vir dohodka lokalnega gospodarstva. Hkrati so ga povezovali z možnim umikanjem dela stanovanj iz stalne stanovanjske rabe ter s prometnimi, parkirnimi, bivalnimi in sosedskimi obremenitvami.

V več skupinah se je pojavljalo razlikovanje med občasnim oddajanjem lastnega doma oziroma dela doma in intenzivnejšo turistično rabo celotnih stanovanj. Sodelujoči so posebej opozarjali na razmere v večstanovanjskih stavbah, kjer se stanovanjska in turistična raba neposredno prepletata. Gre za njihove zaznave in stališča, ki so pomembna za razumevanje različnih bivalnih okolij, ne pomenijo pa neposredne podlage za pravno razlikovanje ureditve glede na tip stavbe.

Med fokusnimi skupinami ni bilo enotnega stališča o ustreznem številu dovoljenih dni kratkotrajnega oddajanja. Turistični deležniki in več sodelujočih v skupini s prebivalci so bili do splošne časovne omejitve pretežno zadržani. Predstavniki občinske uprave in sodelujoča občinska svetnika so bili časovni omejitvi bolj naklonjeni, zlasti na območjih z izrazitejšo

stanovanjsko funkcijo. Nadomestna mešana skupina glede konkretnega časovnega obsega ni oblikovala enotnega stališča.

V vseh skupinah so se kot pomembna vprašanja pojavljali jasnost pravil, kakovost in povezanost evidenc, učinkovitost nadzora ter spremljanje učinkov sprejete ureditve. Sodelujoči so časovno omejitev praviloma obravnavali kot enega od možnih ukrepov, ki sam ne more nadomestiti drugih ukrepov stanovanjske, prostorske, turistične in razvojne politike.

3.2 Spletna anketa

Spletna anketa je bila izvedena v okolju 1KA med 21. avgustom in 1. septembrom 2026. V analizo je bilo vključenih 318 ustreznih anketnih enot. Število veljavnih odgovorov se je med posameznimi vprašanji razlikovalo zaradi pogojevanja vprašanj, preskokov in nedokončanih vprašalnikov.

Anketa je bila javno dostopna, sodelujoči pa niso bili izbrani na podlagi verjetnostnega vzorca. Rezultatov zato ni mogoče statistično posploševati na vse prebivalce ali druge skupine uporabnikov prostora v Občini Kranjska Gora. Predstavljajo stališča, izkušnje in zaznave oseb, ki so se odločile sodelovati.

Med 306 sodelujočimi, ki so odgovorili na vprašanje o stalnem prebivanju, jih je 73 % navedlo, da stalno prebivajo v Občini Kranjska Gora. Prostorska zastopanost sodelujočih ni bila enakomerna, saj so bili najštevilčnejše zastopani prebivalci oziroma druge osebe, povezane z naseljem Kranjska Gora. Med stalnimi prebivalci so prevladovala gospodinjstva, ki živijo v lastniškem stanovanju ali hiši, mlajši od 25 let pa so bili zastopani v majhnem številu. Te značilnosti je treba upoštevati pri razlagi rezultatov.

Med sodelujočimi je 52 % možnosti za pridobitev stanovanja za stalno bivanje ali dolgoročni najem ocenilo kot slabe ali zelo slabe. Med osebami, ki so same ali prek bližnjih imele izkušnjo z iskanjem stanovanja, je previsoko ceno kot glavno težavo navedlo 68 % sodelujočih, pomanjkanje stanovanj oziroma hiš za dolgoročni najem pa 22 %.

Sodelujoči stanovanjske problematike niso pripisovali enemu samemu dejavniku. Najpogostejše so izpostavljali visoke cene nepremičnin, visoke najemnine, sekundarna stanovanja, visoke stroške zemljišč in gradnje ter pomanjkanje stanovanj za dolgoročni najem. Kratkotrajno turistično oddajanje je kot enega od dejavnikov, ki po njihovem mnenju vplivajo na dostopnost stanovanj, navedlo 18 % sodelujočih.

Sodelujoči so ugodneje ocenjevali vpliv kratkotrajnega oddajanja na lokalno gospodarstvo in kakovost turistične ponudbe, manj ugodno pa njegove vplive na promet in parkiranje, dostopnost in cene stanovanj, okolje in komunalne storitve ter mir in kakovost bivanja. Ti rezultati izražajo zaznave sodelujočih in ne pomenijo neposrednega merjenja dejanskih učinkov ali dokaza vzročne povezanosti med kratkotrajnim oddajanjem in navedenimi pojavi.

Na vprašanje o splošni časovni omejitvi kratkotrajnega oddajanja je omejitvi nasprotovalo 59 % sodelujočih, približno 30 % pa jo je podpiralo. Približno dve tretjini sodelujočih je

omejitev na 60 dni ocenilo kot nekoliko ali precej preveč strogo. Med sodelujočimi, ki so navedli primernejši časovni obseg, jih je 53 % odgovorilo, da kratkotrajnega oddajanja ne bi časovno omejevali, med drugimi odgovori pa ni bilo enega jasno prevladujočega višjega praga. Rezultati so pomembni predvsem za presojo zaznane sprejemljivosti ukrepa, sami po sebi pa ne določajo njegove strokovne ali pravne ustreznosti.

Na vprašanje, ali bi morala biti morebitna časovna omejitev enaka v vseh naseljih občine, je pritrdilno odgovorilo 69 % sodelujočih, prostorsko razlikovanje med naselji pa je podpiralo 16 %. Ker anketa ni bila izvedena na reprezentativnem vzorcu, rezultata ni mogoče razlagati kot večinskega stališča prebivalcev občine. Anketno vprašanje se je poleg tega nanašalo na razlikovanje med naselji in ni neposredno preverjalo odnosa do ureditve, ki bi temeljila na manjših prostorsko opredeljenih območjih in njihovih stanovanjskih značilnostih.

Več razlikovanja je bilo zaznati pri stališčih o različnih načinih oddajanja in tipih stavb. Med sodelujočimi je bilo več podpore milejšemu režimu pri občasnem oddajanju lastnega doma in oddajanju dela doma, medtem ko je bila pri sekundarnih stanovanjih, ponudnikih, ki oddajajo več stanovanj, ter stanovanjih v večstanovanjskih stavbah večja podpora strožji ureditvi. Gre za stališča sodelujočih, ki jih zaradi pravnih omejitev in nereprezentativnosti ankete ni mogoče neposredno prenesti v merila občinske ureditve.

Pri presoji izvedljivosti je 55 % sodelujočih omejitev števila dni ocenilo kot težko ali zelo težko izvedljivo, 61 % pa je enako ocenilo možnost učinkovitega nadzora nad njenim spoštovanjem. Gre za zaznave sodelujočih in ne za administrativno presojo dejanske izvedljivosti, vendar opozarjajo na pomen jasnih pravil, preverljivih evidenc in učinkovitega nadzora.

Skupne ugotovitve participacije

Sodelujoči prepoznajo stanovanjske in bivalne obremenitve ter gospodarski pomen kratkotrajnega oddajanja, vendar ne izražajo enotnega stališča o ustreznem časovnem obsegu. Ugotovitve participacije ne določajo poenotenega predloga režima, temveč opozarjajo predvsem na sprejemljivost in izvedljivost režimov, potrebo po jasnih pravilih in učinkovitem nadzoru.

Fokusne skupine in spletna anketa kažejo, da sodelujoči stanovanjsko problematiko razumejo kot večplasten pojav. Kratkotrajno oddajanje prepoznajo kot enega od pojavov, ki je lahko povezan s stanovanjskimi in bivalnimi obremenitvami, ne pa kot edini vzrok stanovanjske nedostopnosti. Časovna omejitev kratkotrajnega oddajanja po njihovih ocenah ne more nadomestiti drugih ukrepov stanovanjske, prostorske, turistične in razvojne politike.

Med sodelujočimi ni enotnega pričakovanja, da bi se stanovanja zaradi časovne omejitve samodejno preusmerila v dolgoročni najem. Izpostavljene so bile možnosti, da bi stanovanje ostalo prazno, se uporabljalo kot sekundarno bivališče, se prodalo ali da bi ponudnik poskušal spremeniti njegovo namembnost. Gre za pričakovanja in opozorila sodelujočih, katerih verjetnosti participativne metode ne omogočajo neposredno oceniti.

Stališča se razlikujejo predvsem glede teže, ki jo posamezni sodelujoči pripisujejo stanovanjskim in bivalnim obremenitvam na eni strani ter gospodarskim in turističnim koristim na drugi. Med skupnimi poudarki so potreba po jasnih in preverljivih pravilih, učinkovit nadzor, povezane evidence, spremljanje učinkov ter možnost ponovne presoje ureditve na podlagi rezultatov njenega izvajanja.

3.3 Pomen ugotovitev za strokovno presojo

Ugotovitve participacije so dopolnilni vir strokovne presoje in ne rezultat glasovanja o končni ureditvi. Predlagani režim se zato ne oblikuje neposredno glede na deleže podpore posameznim rešitvam, temveč na podlagi skupne presoje pravnega okvira ter stanovanjskih, prostorskih, demografskih in turističnih razmer.

Ker je Občina Kranjska Gora že uvrščena med občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, participacija ni bila namenjena presoji, ali naj se časovna omejitev sploh uvede. Stališča sodelujočih o splošni časovni omejitvi in 60-dnevnem časovnem obsegu so pomembna predvsem za presojo sprejemljivosti, izvedljivosti in sorazmernosti morebitne drugačne časovne omejitve na ravni občine.

V spletni anketi je 69 % sodelujočih podprlo enako omejitev v vseh naseljih, vendar tega rezultata zaradi nereprezentativnega vzorca ni mogoče razlagati kot večinskega stališča prebivalcev občine. Anketno vprašanje se je nanašalo na razlikovanje med naselji in ni

neposredno preverjalo predlaganega modela prostorskega razlikovanja glede na manjša, prostorsko opredeljena stanovanjska območja.

Stališča sodelujočih o razlikovanju glede na tip stavbe se v predlagano ureditev ne prenašajo kot samostojno merilo. Upoštevajo se kot opozorilo na možne konflikte med stalnim bivanjem in turistično rabo, zlasti v okoljih, kjer si več gospodinjstev deli skupne prostore in neposredno bivalno okolje. Predlagano prostorsko razlikovanje je vezano na prostorsko opredeljena območja S z ureditveno enoto bs in ne neposredno na tip posamezne stavbe.

Utemeljitev prostorskega razlikovanja zato izhaja iz objektivno določljivih prostorskih in stanovanjskih značilnosti teh območij, njihove pretežno stanovanjske funkcije, značilnosti stanovanjskega fonda ter prostorske razporeditve kratkotrajnega oddajanja. Te okoliščine so podrobneje obravnavane v analitičnem delu strokovnih podlag.

Participacija tako prispeva predvsem k prepoznavanju različnih interesov, možnih učinkov, izvedbenih tveganj ter potrebe po jasnih pravilih, učinkovitem nadzoru in spremljanju izvajanja. Primernost in sorazmernost predlaganega režima pa se presojata na podlagi celotnega sklopa podatkov in analiz.

4 Sintezna ocena razvojnih trendov in smeri razvoja občine

Analize kažejo, da se Občina Kranjska Gora razvija v razmerah hkratnega demografskega krčenja, staranja prebivalstva, omejene dostopnosti stanovanj ter nadaljnje rasti turistične nastanitvene ponudbe. Gre za medsebojno povezane, vendar ne nujno neposredno vzročno odvisne procese, ki skupaj vplivajo na možnosti stalnega bivanja, delovanje lokalnih skupnosti in dolgoročno razvojno ravnotežje občine.

Demografska projekcija predvideva zmanjšanje števila prebivalcev občine za približno 18 %. Ob zmanjševanju skupnega števila prebivalcev se spreminja tudi starostna sestava, saj se povečuje delež starejših, zmanjšuje pa se obseg starostnih skupin, pomembnih za naravno obnavljanje prebivalstva, lokalni trg dela in delovanje javnih storitev. Število gospodinjstev naj bi se po projekciji v istem obdobju zmanjšalo za približno 18 %. Ti trendi povečujejo pomen ukrepov, ki mladim, družinam, zaposlenim in drugim skupinam omogočajo dolgoročno bivanje v občini.

Zmanjševanje števila prebivalcev samo po sebi ne vodi nujno v večjo razpoložljivost stanovanj za stalno bivanje. Stanovanjska strategija opozarja, da se del stanovanj, ki se zaradi odseljevanja, staranja prebivalstva ali drugih sprememb sprostijo, ne vrne na trg stanovanj za stalno bivanje oziroma dolgoročni najem, temveč lahko preide v sekundarno ali turistično rabo. Hkrati so za občino značilne visoke cene nepremičnin, omejena ponudba dolgoročnega najema in nezadosten obseg javnih najemnih stanovanj. Stanovanjski problem zato ni predvsem posledica skupnega števila stanovanj, temveč njihove dostopnosti, razpoložljivosti in dejanske uporabe.

Sočasno se je v občini povečeval obseg kratkotrajnega oddajanja. V analiziranem segmentu nastanitvene ponudbe se je med letoma 2018 in 2025 število prenočitev povečalo za približno 105 %, razpoložljiva zmogljivost pa za približno 96 %. Agregirana zasedenost je v tem obdobju ostajala razmeroma stabilna, večinoma med 28 in 32 %. Podatki zato kažejo, da je rast prenočitev spremljala predvsem širjenje ponudbe, ne pa bistveno intenzivnejša uporaba nespremenjenega obsega nastanitvenih zmogljivosti. Kratkotrajno oddajanje je prostorsko tudi neenakomerno razporejeno, z največjo koncentracijo v naselju Kranjska Gora.

Sprejeti občinski strateški dokumenti navedene trende obravnavajo z različnih vidikov, vendar določajo razmeroma skladno razvojno smer. *Strategija trajnostnega razvoja Občine Kranjska Gora 2030* poudarja ohranjanje demografske vitalnosti, vlaganje v mlade in kadre, zagotavljanje stanovanj, učinkovito upravljanje omejenega prostora ter prehod v zeleno in butično turistično destinacijo. *Strategija razvoja in upravljanja turizma v občini Kranjska Gora 2025–2035* razvoj turizma povezuje z njegovo kakovostjo, upravljanjem turističnih tokov in usklajevanjem s kakovostjo bivanja. *Stanovanjska strategija Občine Kranjska Gora 2025–2032* pa med ključnimi nalogami določa izboljšanje upravljanja stanovanjskega

področja, odgovorno ravnanje z omejenim prostorom, povečanje ponudbe dostopnih stanovanj, okrepljen nadzor nad kratkotrajnim oddajanjem in posodobitev prostorskih aktov.

Skupni imenovalec občinskih strategij tako ni omejevanje turizma kot razvojne dejavnosti, temveč njegovo usmerjanje v obliko, ki je združljiva s stalno poselitvijo, dostopnostjo stanovanj, kakovostjo bivanja ter kakovostjo življenja in zmogljivostmi prostora. Razvojna usmeritev občine daje prednost kakovostnemu in upravljanemu turističnemu razvoju pred nekritičnim povečevanjem nastanitvenih zmogljivosti v vseh delih stanovanjskega fonda.

Ugotovitve participatornih aktivnosti, ki so bile izvedene v pripravi strokovnih podlag, so s takšno razvojno usmeritvijo skladne, čeprav med sodelujočimi ni bilo enotnega stališča do časovnega omejevanja. Sodelujoči v spletni anketi so prepoznavali gospodarski in turistični pomen kratkotrajnega oddajanja, hkrati pa so kot pomembne cilje ureditve izpostavljali boljše ravnotežje med turizmom in vsakdanjim življenjem, ohranjanje stalnih prebivalcev in živih naselij ter ohranjanje kakovostne turistične ponudbe. Večina sodelujočih je bila zadržana do splošne 60-dnevne omejitve, ki bi enako veljala za vse oblike oddajanja in vse dele občine. Stališča so se pomembneje razlikovala pri konkretnih oblikah uporabe stanovanj in tipih stavb. Strožja ureditev je bila pogostejše podprta pri stanovanjih v večstanovanjskih stavbah, sekundarnih stanovanjih in intenzivnejših oblikah oddajanja, milejša pa pri občasnem oddajanju dela lastnega doma ter pri eno- in dvostanovanjskih stavbah.

Tudi v fokusnih skupinah so bile večstanovanjske stavbe večkrat prepoznane kot del stanovanjskega fonda, v katerem se stalno bivanje in kratkotrajna turistična raba najbolj neposredno prepletata. Udeleženci so opozarjali na uporabo skupnih prostorov, hrup, parkiranje, upravljanje stavb ter manjšo povezanost stanovanjske skupnosti. Ob tem so poudarjali potrebo po razlikovanju med intenzivno turistično uporabo celotnega stanovanja in tradicionalnim oziroma občasnim oddajanjem v hišah, v katerih ponudnik tudi prebiva. Participatorne ugotovitve zato ne zagotavljajo podlage za sklep o splošni podpori omejevanju, podpirajo pa nadaljnjo presojo ciljno usmerjenega in diferenciranega ukrepa.

Takšna diferenciacija ima podlago tudi v veljavnem prostorskem aktu. PUP KG – UPB5 ločuje območja za stanovanja (S) od območij za turistične objekte (H) in območij sekundarnih bivališč (W). Ureditvene enote stanovanjski bloki in stolpiči (bs) so opredeljene znotraj stanovanjskih območij in so namenjene prostorskemu urejanju večstanovanjske zazidave. Kratkotrajnega oddajanja v teh območjih brez presoje konkretnega objekta in pridobljenih dovoljenj ni mogoče vnaprej označiti kot pravno neskladnega. Mogoče pa je ugotoviti, da intenzivna turistična uporaba stanovanj na teh območjih pomeni preplet z njihovo osnovno stanovanjsko funkcijo, ki je izrazitejši kot na območjih, prostorsko namenjenih turističnim objektom ([PUP KG – UPB5, zlasti 9. in 35. člen](#)).

Na tej podlagi se kot osrednji razvojni problem ne kaže obstoj kratkotrajnega oddajanja sam po sebi, temveč njegova intenzivna uporaba v delu fonda in prostora, ki je prvenstveno namenjen stalnemu bivanju in v katerem so vplivi na druge stanovalce neposrednejši. Morebitna omejitev v stanovanjskih območjih z ureditveno enoto bs bi zato pomenila prostorsko ciljno usmerjen ukrep za varovanje stanovanjske in bivanjske funkcije, ne pa splošnega omejevanja turistične dejavnosti v občini.

5 Predlog usmeritve omejevanja kratkotrajnega oddajanja

5.1 Namen in izhodišča predlagane ureditve

Občina Kranjska Gora je na državni ravni uvrščena med občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema. ZGos-1 zato za celotno območje občine izhodiščno določa največ 60 dni oddajanja posameznega stanovanja v koledarskem letu. Občina o uvedbi tega režima ne odloča, lahko pa na podlagi analize lokalnih razmer za celotno občino ali posamezno območje določi drugačen dovoljeni časovni obseg med 30 in 270 dnevi.

Pravno in prostorsko podlago za določitev območij predstavlja *Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Kranjska Gora* (uradno prečiščeno besedilo – PUP KG – UPB5; Uradni list RS, št. 200/2020). Prostorski akt razlikuje med območji za stanovanja S, območji za turistične objekte H in drugimi območji ter površinami za poselitve. Ureditvene enote bs znotraj stanovanjskih območij S so namenjene urejanju blokov in stolpičev.

Analize kažejo, da kratkotrajno oddajanje v občini ni enakomerno razporejeno. Najizrazitejši preplet stanovanjske in turistične rabe je na prostorsko opredeljenih stanovanjskih območjih večstanovanjske zazidave v naselju Kranjska Gora. V stanovanjskih območjih S je evidentiranih 74 RNO, od tega 72 v podobmočjih [4] bs[5] [6]. V teh podobmočjih je evidentiranih tudi 89 od skupno 95 nedeljivih nastanitvenih enot RNO na območjih S. V Gozdu Martuljku sta bili v takšnih podobmočjih evidentirani dve enoti, v Mojstrani in Dovjem pa nobena.

Predlagana ureditev zato izhaja iz prostorskih razlik znotraj občine. Državni 60-dnevni režim se ohrani na območjih, kjer je stanovanjska funkcija najizrazitejša in se kratkotrajno oddajanje najbolj neposredno prepleta s stalnim bivanjem. Na drugih območjih se režim omili glede na njihovo prostorsko namembnost in pomen turistične oziroma dopolnilne nastanitvene dejavnosti.

5.2 Predmet in območje uporabe časovnega režima

Časovni režim se nanaša na oddajanje posameznega stanovanja v kratkotrajni najem, ki se v Register nastanitvenih obratov vpiše kot apartma, soba ali počitniška hiša. Velja ne glede na to, ali je ponudnik pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali sobodajalec.

Režim se ne nanaša na vse nastanitvene obrate na posameznem območju. Hoteli, penzioni, kampi, planinski domovi, apartmajska naselja in druge vrste nastanitvenih obratov niso predmet časovne omejitve, če se v njih ne opravlja oddajanje posameznega stanovanja v kratkotrajni najem.

Za določitev časovnega režima je odločilna lega stanovanja znotraj prostorsko opredeljenega območja. Predlagano razlikovanje zato ne temelji neposredno na tipu posamezne stavbe, statusu lastnika ali pravnoorganizacijski obliki ponudnika, temveč na območjih, določenih v veljavnem prostorskem aktu. Večstanovanjska stavba zunaj območja S z ureditveno enoto bs se zgolj zaradi svoje tipologije ne uvrsti v 60-dnevni režim.

Določeni časovni obseg ne pomeni dovoljenja za opravljanje dejavnosti in ne spreminja namenske rabe prostora. Ponudnik mora ne glede na dovoljeno število dni izpolnjevati vse druge pogoje po ZGos-1, prostorskih in gradbenih predpisih ter drugih veljavnih predpisih, vključno z vpisom v register in pridobitvijo zahtevanih soglasij.

5.3 Predlagani dovoljeni časovni obseg oddajanja

Območje po PUP KG – UPB5	Predlagani dovoljeni čas oddajanja	Razmerje do državnega režima	Utemeljitev
Stanovanjska območja S z ureditveno enoto bs	60 dni na leto	ohranitev državnega režima	Območja so namenjena blokom in stolpičem ter imajo izrazito stanovanjsko funkcijo. Stalni prebivalci in gostje uporabljajo skupne vhode, hodnike, parkirišča in neposredno bivalno okolje, zato je preplet obeh rab najbolj neposreden.
Druga območja in površine za poselitev	180 dni na leto	rahljanje državnega režima	V teh območjih so stanovanjske in prostorske okoliščine raznolike, nastanitvena dejavnost pa ima tudi tradicionalen in dopolnilni pomen. Režim predstavlja vmesno, sorazmerno rešitev ter je po obsegu usklajen s posebno zakonsko omejitvijo, ki velja za sobodajalce.
Območja za turistične objekte H	270 dni na leto	največje zakonsko dovoljeno rahljanje	Območja so po veljavnem prostorskem aktu prvenstveno namenjena turističnim objektom in dejavnostim. Na njih je zato utemeljena najmilejša časovna ureditev, ki jo dopušča ZGos-1.

Preglednica 21: Predlagani dovoljeni časovni obseg kratkotrajnega oddajanja po območjih PUP KG – UPB5

Predlagana ureditev zakonskega režima nikjer dodatno ne zastruje. Državnih 60 dni ohranja na prostorsko opredeljenih stanovanjskih območjih blokov in stolpičev, na drugih območjih pa dovoljeni čas oddajanja zvišuje na 180 oziroma 270 dni. Gre za lokalno prilagoditev državne ureditve, ki upošteva stanovanjsko funkcijo posameznih območij ter prostorski, razvojni in gospodarski pomen turizma.

Za sobodajalce tudi na območjih z dovoljenim obsegom 270 dni ostaja v veljavi posebna omejitev iz petega odstavka 5. člena ZGos-1, po kateri lahko dejavnost opravljajo največ 180 dni v koledarskem letu. Obseg 270 dni je zato relevanten predvsem za ponudnike, za katere posebna omejitev opravljanja dejavnosti sobodajalca ne velja.

5.4 Prenos usmeritev v občinski splošni akt

Občinski splošni akt naj določi najmanj:

- pravno podlago, namen in predmet ureditve;
- največje dovoljeno število dni oddajanja v posameznem stanovanju za vsako območje;
- jasno in nedvoumno prostorsko opredelitev območij, na katerih veljajo režimi 60, 180 in 270 dni;
- kartografsko prilogo, pripravljeno na podlagi PUP KG – UPB5;
- pravilo za določitev režima pri stavbah oziroma stanovanjih na meji dveh območij;
- začetek in obdobje uporabe ureditve;
- način posredovanja podatkov, potrebnih za evidentiranje dovoljenega števila dni v Registru nastanitvenih obratov;
- način spremljanja učinkov in ponovne presoje časovnih režimov.

Prostorska območja morajo biti opredeljena tako, da je mogoče za vsako posamezno stanovanje oziroma nastanitveni obrat zanesljivo določiti pripadajoči časovni režim. Besedilni del akta in kartografska priloga morata uporabljati enake oznake območij ter omogočati povezavo z uradnimi podatki o stavbah, stanovanjih in nastanitvenih obratih. Predlagamo, da se uporabi uveljavljena shema po PUP KG – UPB5.

Splošni akt, sprejet do 31. oktobra, se v skladu z ZGos-1 začne uporabljati 1. januarja 2027. Pred začetkom uporabe mora Občina pravočasno zagotoviti podatke, potrebne za vpis dovoljenega števila dni za posamezne nastanitvene obrate v register.

5.5 Spremljanje in ponovna presoja

Občina naj izvajanje ureditve spremlja v dvoletnih intervalih. Spremljanje naj temelji zlasti na podatkih o številu aktivnih nastanitvenih obratov, dejanskem številu dni oddajanja, prenočitvah, prostorski razporeditvi ponudbe, spremembah stanovanjskega fonda, ponudbi dolgoročnega najema in povpraševanju po javnih najemnih stanovanjih.

Ob vsaki dvoletni presoji naj Občina preveri dosežene učinke, morebitne neželene posledice, spremembe prostorske razporeditve ponudbe in potrebo po prilagoditvi časovnih režimov. Posebej naj spremlja območja S z ureditveno enoto bs ter morebitno selitev ponudbe na druga območja.

Na podlagi celotne presoje se predlaga prostorsko diferencirana ureditev, ki ohranja 60-dnevni režim na stanovanjskih območjih S z ureditveno enoto bs, na drugih območjih pa

dovoljuje daljši časovni obseg glede na njihovo prostorsko namembnost in razvojno vlogo. Takšna ureditev varuje stanovanjsko in bivanjsko funkcijo tam, kjer je preplet stalnega bivanja in turistične rabe najizrazitejši, hkrati pa na območjih z manj izrazitim stanovanjskim konfliktom ne posega v oddajanje bolj, kot je potrebno. Ker razpoložljivi podatki ne omogočajo zanesljive vnaprejšnje ocene vseh učinkov posameznih časovnih režimov, sta za ohranjanje primernosti in sorazmernosti ureditve bistvena spremljanje njenega izvajanja in ponovna presoja po dveh letih. Cilj predlagane ureditve je dolgoročno ravnotežje med kakovostnimi pogoji za bivanje, živo lokalno skupnostjo in trajnostnim turističnim razvojem.

Glosar

V glosarju so opredeljeni ključni izrazi, uporabljeni v strokovnih podlagah. Kadar ima pojem zakonsko določen pomen, se uporablja skladno z veljavnimi predpisi. Opredelitve analitičnih pojmov veljajo za potrebe tega dokumenta. Viri, uporabljeni pri pripravi opredelitev, so navedeni v skupnem seznamu na koncu glosarja.

Analitično območje

Tržna analitična območja (TAO) so območja, na katerih so značilnosti ponudbe in povpraševanja po določeni skupini nepremičnin zelo podobne, zato so podobni tudi trendi njihovih cen, ne glede na raven cen. Lokalna analitična območja (LAO) so manjša območja znotraj TAO, na katerih so poleg cenovnih trendov podobne tudi cene primerljivih nepremičnin. Opredelitev se uporablja skladno z metodologijo GURS.

Apartma

Izraz, ki se lahko glede na uporabljeni predpis, prostorski akt ali evidenco nanaša na vrsto nastanitvenega obrata, nastanitveno enoto ali prostorsko opredelitev. PUP KG apartmaje obravnava kot nastanitvene prostore v okviru gostinske nastanitvene dejavnosti in jih razlikuje od stanovanj, namenjenih stalnemu ali občasnemu bivanju. Vpis nastanitvenega obrata v Register nastanitvenih obratov kot apartma sam po sebi ne določa namembnosti objekta, vrste stavbe ali pravnega statusa posameznega dela stavbe.

Časovna omejitev oddajanja

Največje dovoljeno število dni v koledarskem letu, v katerih se lahko posamezno stanovanje oddaja v kratkotrajni najem. Kot dan oddajanja se šteje dan, ko je v stanovanju nastanjen najmanj en gost; če dan prihoda ni enak dnevu odhoda, se dan odhoda ne šteje. Časovno omejitev oddajanja posameznega stanovanja je treba razlikovati od omejitve števila dni, v katerih sme dejavnost opravljati sobodajalec.

Časovni prag

Vrednost časovne omejitve, uporabljena v posameznem scenariju analize. Časovni prag je analitični pojem in sam po sebi ne pomeni veljavne ali predlagane pravne omejitve.

Dolgoročni najem

Oddajanje stanovanja za daljše obdobje z namenom zagotavljanja bivanja najemniku. Izraz se v strokovnih podlagah uporablja kot analitični pojem za razlikovanje od kratkotrajnega oddajanja gostom in ne pomeni posebne zakonske kategorije najema.

Dostopnost stanovanj

Možnost gospodinjstev, da glede na ponudbo stanovanj, njihove cene in najemnine, svoje dohodke ter druge pogoje pridobijo primerno stanovanje za stalno bivanje. Pojem vključuje finančno dostopnost stanovanj in njihovo dejansko razpoložljivost.

Enota urejanja prostora

Območje z enotnimi značilnostmi prostora, za katero se določijo namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji. Izraz in kratica EUP se uporabljata v sistemu občinskega prostorskega načrtovanja. PUP KG uporablja izraz »območje urejanja«, ki ga ni mogoče samodejno enačiti z EUP.

Gostinstvo po PUP KG

Analitični izraz, ki se v tem dokumentu uporablja za gostinsko dejavnost in vrste gostinskih nastanitvev, kot jih obravnava PUP KG. Mednje sodijo tudi prostori za goste pri sobodajalcih in na kmetijah z nastanitvijo. Pojem ne vključuje bivanja v počitniških hišah in počitniških stanovanjih, kadar jih PUP KG obravnava kot sekundarna bivališča.

Ležišče

Mesto, namenjeno prenočevanju gosta v nastanitveni enoti. Pri statistični analizi se razlikuje med stalnimi in pomožnimi ležišči. Stalna ležišča so redno pripravljena za oddajanje turistom, pomožna pa se praviloma namestijo oziroma uporabljajo po potrebi.

Mediana

Srednja vrednost razvrščenega niza podatkov, pri kateri je polovica vrednosti nižja, polovica pa višja. Če ima niz sodo število vrednosti, je mediana povprečje dveh srednjih vrednosti. V dokumentu se uporablja zlasti pri analizi cen nepremičnin.

Modelska ocena

Analitična ocena, izračunana na podlagi določenih podatkov in predpostavk, kadar neposredni podatki niso na voljo. Modelske ocene ne predstavljajo neposredno izmerjenih ali evidentiranih podatkov, zato morajo biti ob njih navedeni uporabljeni podatki, predpostavke in način izračuna.

Načelo sorazmernosti

Načelo, po katerem mora biti ukrep primeren za doseganje zastavljenega cilja, potreben, ker cilja ni mogoče primerljivo učinkovito doseči z blažjim ukrepom, in sorazmeren v ožjem smislu, kar pomeni, da pričakovane koristi ukrepa upravičujejo poseg v pravice in interese prizadetih.

Namembnost objekta

Namen, za katerega se objekt ali njegov del uporablja oziroma je bil dovoljen. Namembnost objekta je treba razlikovati od namenske rabe prostora, ki se s prostorskim aktom določa za širše prostorsko območje.

Namenska raba prostora

S prostorskim aktom določena raba površin in območij. Določa se glede na značilnosti prostora, predvideno rabo in razvojne usmeritve ter je podlaga za določanje dopustnih dejavnosti in posegov v prostor.

Naseljeno stanovanje

Stanovanje, v katerem ima oseba oziroma gospodinjstvo običajno prebivališče, kot ga opredeljuje uporabljena statistična metodologija.

Nastanitvena enota

Del nastanitvenega obrata, namenjen nastanitvi gosta ali skupine gostov. Nastanitveni obrat ima lahko eno ali več nastanitvenih enot. Nastanitvene enote ni mogoče samodejno enačiti s stanovanjem ali delom stavbe v podatkih GURS.

Nastanitveni obrat

Gostinski obrat, v katerem se opravlja nastanitvena dejavnost. Nastanitveni obrat ima eno ali več nastanitvenih enot in mora biti pred začetkom opravljanja dejavnosti vpisan v Register nastanitvenih obratov.

Nedeljiva nastanitvena enota

Nastanitvena enota, ki se gostom oddaja kot celota. To je lahko soba, apartma, bungalov, hiša, prostor oziroma parcela za kampiranje ali privez za plovila. Če se posamezne sobe oddajajo ločeno, se vsaka soba šteje kot samostojna nedeljiva nastanitvena enota.

Nenaseljeno stanovanje

Stanovanje, ki po uporabljeni statistični metodologiji ni naseljeno. Nenaseljeno stanovanje ni nujno prazno ali razpoložljivo za dolgoročni najem, saj se lahko uporablja občasno, sezonsko ali kot sekundarno bivališče.

Občina z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema

Občina, v kateri obstaja visoko tveganje negativnih vplivov zaradi sočasno visoke nedostopnosti stanovanj in velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Občine z visokim tveganjem se določijo na podlagi meril in kazalnikov iz ZGos-1 in pripadajoče uredbe ter uvrstijo na seznam, sprejet za določeno časovno obdobje.

Območje urejanja

Po PUP KG prostorsko zaokroženo območje, namenjeno poselitvi, s pretežno enotno namembnostjo objektov in površin. Območja urejanja so označena z oznakami, kot so KG S 2, KG S 3 in KG SK 3/1.

Območje za stanovanja (S)

Območje namenske rabe, namenjeno predvsem stanovanjem. PUP KG na območjih S dopušča tudi nekatere spremljajoče dejavnosti. Konkretno dopustne dejavnosti, spremembe namembnosti in posegi se presojuje glede na območje urejanja, ureditveno enoto ter druge splošne in posebne določbe veljavnega prostorskega akta. Oznaka S sama po sebi ne določa časovne omejitve oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem.

Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem

Opravljanje nastanitvene dejavnosti v stanovanju ali delu stanovanja, razen kadar se v njem opravlja turizem na kmetiji. V analitičnih delih dokumenta se za isti pojav uporablja tudi krajši izraz »kratkotrajno oddajanje stanovanja«.

Ponudnik kratkotrajnega najema

Nosilec oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem. Ponudnik je lahko pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali sobodajalec. Izraza »ponudnik kratkotrajnega najema« in »sobodajalec« zato nista sopomenki.

Prenočitev oziroma nočitev

Bivanje gosta v nastanitvenem obratu eno noč. V lastnem besedilu dokumenta se praviloma uporablja izraz »prenočitev«, drugačno poimenovanje pa se ohrani pri povzemanju posameznega podatkovnega vira ali predpisa.

Prostorski ureditveni pogoji

Prostorski akt, sprejet po prejšnjih predpisih o urejanju prostora, ki določa merila in pogoje za posege v prostor. PUP KG se uporablja na območju Občine Kranjska Gora, razen na območjih, za katera veljajo drugi prostorski izvedbeni akti, oziroma dokler ga ne nadomesti drug veljaven prostorski akt. Njegovo uporabo je treba presojati ob upoštevanju veljavnih prehodnih določb prostorske zakonodaje.

Prostorsko diferencirana ureditev

Analitični izraz za ureditev, pri kateri se za različna območja občine določijo različni dovoljeni časovni obsegi oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Prostorsko razlikovanje mora temeljiti na objektivnih stanovanjskih, prostorskih, turističnih, infrastrukturnih in drugih značilnostih posameznih območij.

Razpoložljivi ležiščni dan

Eno ležišče, ki je na voljo za oddajanje en dan. Skupno število razpoložljivih ležiščnih dni je seštevek dni razpoložljivosti vseh ležišč v obravnavanem obdobju. Podatek o razpoložljivih ležiščnih dneh ne pomeni dejanskega števila dni oddajanja posameznega stanovanja.

Register nastanitvenih obratov

Uradna evidenca nastanitvenih obratov, ki jo vodi AJPES. Vpis v Register nastanitvenih obratov je pogoj za zakonito opravljanje nastanitvene dejavnosti in poročanje o gostih ter

prenočitvah prek sistema eTurizem. V dokumentu se uporablja izraz »število RNO« kot število registriranih nastanitvenih obratov.

Sekundarno bivališče

Po PUP KG počitniška hiša, počitniško stanovanje, počitniški apartma ali druga bivalna površina, ki jo lastnik uporablja delno ali pretežno za lastne potrebe in mu ne služi za trajno bivanje. Sekundarnega bivališča ni mogoče samodejno enačiti s stanovanjem, ki se oddaja v kratkotrajni najem.

Sobodajalec

Ponudnik kratkotrajnega najema, ki je fizična oseba in je kot sobodajalec vpisan v Poslovni register Slovenije. Sobodajalec lahko oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem opravlja največ 180 dni v koledarskem letu. To omejitev je treba razlikovati od časovne omejitve oddajanja, določene za posamezno stanovanje.

Sprememba namembnosti

Sprememba namena uporabe objekta ali njegovega dela. Dopustnost spremembe je odvisna od namenske rabe prostora, dejavnosti, dovoljenih na posameznem območju urejanja, pogojev ureditvene enote in drugih omejitev veljavnega prostorskega akta ter predpisov s področja graditve objektov.

Stanovanje

Skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki sestavljajo funkcionalno celoto. Stanovanja ni mogoče samodejno enačiti z nastanitveno enoto ali nastanitvenim obratom.

Stanovanjski fond

Vsa stanovanja na določenem območju ne glede na njihovo naseljenost, lastništvo ali način uporabe. Javni najemni stanovanjski fond je del stanovanjskega fonda, ki ga sestavljajo javna najemna stanovanja. Pri posamezni analizi je treba navesti, katere vrste stanovanj so vključene in kateri podatkovni vir je bil uporabljen.

Tipologija stavbe

Analitična razvrstitev stavb glede na njihovo rabo, zasnovo in število stanovanjskih enot. V analizi se praviloma razlikuje med enostanovanjskimi, dvostanovanjskimi ter tri- in večstanovanjskimi stavbami. Razvrstitev temelji na uporabljeni klasifikaciji CC-SI in podatkih GURS. Tipologija stavbe je analitična značilnost in sama po sebi ne predstavlja pravne podlage za določanje različnih časovnih omejitev oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem.

Turistična gostota

Razmerje med obsegom turističnega obiska, praviloma izraženim s številom prenočitev, in površino obravnavanega območja. Navadno se izraža s številom prenočitev na kvadratni

kilometer. Turistično gostoto je treba razlikovati od turistične intenzivnosti in zasedenosti ležišč.

Turistična intenzivnost

Razmerje med številom turističnih prenočitev in številom prebivalcev na obravnavanem območju v izbranem obdobju. Izraža obseg turističnega obiska glede na velikost lokalnega prebivalstva. Turistične intenzivnosti ni mogoče enačiti s turistično gostoto ali zasedenostjo ležišč.

Ureditvena enota

Po PUP KG manjši del območja urejanja, za katerega veljajo pretežno enotne določbe glede oblikovanja objektov in posegov v prostor. Ureditvena enota praviloma ne določa namenske rabe območja.

Ureditvena enota za bloke in stolpiče (bs)

Ureditvena enota, za katero PUP KG določa posebne pogoje glede odmikov in oblikovanja blokov in stolpičev. Oznaka bs opredeljuje način oziroma značilnosti pozidave in ne predstavlja samostojne kategorije namenske rabe prostora. Prav tako sama po sebi ne dokazuje, da je vsak objekt na tem območju večstanovanjska stavba.

Zasedenost ležišč

Razmerje med številom realiziranih prenočitev in številom razpoložljivih ležiščnih dni v izbranem obdobju, praviloma izraženo v odstotkih. Kadar se zasedenost izračuna iz skupnega števila prenočitev in skupnega števila razpoložljivih ležiščnih dni, gre za agregirano zasedenost. Ta ne predstavlja povprečne zasedenosti posameznega nastanitvenega obrata.

Zazidalni načrt

Prostorski izvedbeni akt, ki za določeno območje podrobneje določa prostorske ureditve in pogoje za gradnjo. Območje KG S 4 ZN se ureja z Zazidalnim načrtom Log, zato ga je treba presojati na podlagi določb tega načrta in ne samo na podlagi splošnih določb PUP KG.

Seznam kratic in oznak

AJPES – Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve

bs – ureditvena enota »stanovanjski bloki in stolpiči« po PUP KG

CC-SI – enotna klasifikacija vrst objektov

EUP – enota urejanja prostora

GIS – geografski informacijski sistem

GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije

LAO – lokalno analitično območje

OPN – občinski prostorski načrt
PUP KG – prostorski ureditveni pogoji za območje Občine Kranjska Gora
RNO – Register nastanitvenih obratov ali Registriran nastanitven obrat
S – območje stanovanj po PUP KG
STR – *short-term rental*; kratkotrajni najem oziroma kratkotrajno oddajanje
SURS – Statistični urad Republike Slovenije
TAO – tržno analitično območje
ZGos-1 – Zakon o gostinstvu
ZN – zazidalni načrt

Viri glosarja

Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve. (b. l.). *Register nastanitvenih obratov ter navodila in pojasnila o Registru nastanitvenih obratov in sistemu eTurizem*.

Gradbeni zakon (GZ-1), veljavno besedilo.

Geodetska uprava Republike Slovenije. (b. l.). Podatki o stavbah, delih stavb, stanovanjih in njihovi dejanski rabi.

Geodetska uprava Republike Slovenije. (2026). *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2025*. April 2026. [E-prostor](#).

Institute of Place Management, Manchester Metropolitan University. (2024). *Kako kratkoročni najemi spreminjajo stanovanjski trg: kvantitativna analiza za Slovenijo in Ljubljano*. Manchester, december 2024.

Jeriha, U. (2024). *Examining the Impact of Short-term Rentals of Residential Properties on Housing: A Review of European and International Studies and Policies with Implications for Slovenia – Addendum*. IPoP – Inštitut za politike prostora in Institute of Place Management, Manchester Metropolitan University, november 2024.

Kanellopoulou, J. in Ntounis, N. (2024). *Examining the Impact of Short-term Rentals of Residential Properties on Housing: A Review of European and International Studies and Policies with Implications for Slovenia – Final Report*. Institute of Place Management, Manchester Metropolitan University, oktober 2024.

Občina Kranjska Gora. (2020). *Strategija trajnostnega razvoja Občine Kranjska Gora 2030*. Sprejeta 4. novembra 2020. Kranjska Gora.

Občina Kranjska Gora. (2024). *Strategija razvoja in upravljanja turizma v občini Kranjska Gora 2025–2035*. Kranjska Gora.

Občina Kranjska Gora. (2025). *Občinski prostorski načrt Občine Kranjska Gora – dopolnjeni osnutek*. Javno razgrnjeno gradivo, junij 2025.

Občina Kranjska Gora. (2025). *Stanovanjska strategija Občine Kranjska Gora 2025–2032*. Kranjska Gora.

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Kranjska Gora – uradno prečiščeno besedilo (PUP KG – UPB5). *Uradni list RS*, št. 200/2020.

Prostorski informacijski sistem Republike Slovenije. (b. l.). Podatki o prostorskih aktih in temeljnih pravilih urejanja prostora.

Stanovanjski zakon (SZ-1), veljavno besedilo.

Statistični urad Republike Slovenije. (b. l.). Metodološka pojasnila za statistiko stanovanj, prebivalstva, gospodinjstev, nastanitvenih obratov in turističnega obiska.

Uredba o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028. *Uradni list RS*, št. 321/2026, 17. april 2026.

Uredba o razvrščanju objektov, veljavno besedilo.

Zakon o gostinstvu (ZGos-1). *Uradni list RS*, št. 77/2025, 7. oktober 2025.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), veljavno besedilo.

Zazidalni načrt Log. *Uradni list RS*, št. 30/1996, 50/1996 in 46/1998.

Viri in literatura

Viri so razvrščeni po vsebinskih sklopih in znotraj njih abecedno po avtorju oziroma instituciji. Pri virih brez navedenega leta je uporabljena oznaka »b. l.«. Spletne povezave so bile preverjene 15. septembra 2026.

Pravni akti in dokumenti Evropske unije

- Evropska komisija. (2025). *The European Affordable Housing Plan*. COM(2025) 1025 final, 16. december 2025. [EUR-Lex](#).
- Evropska komisija. (2026). *Affordable Housing Act – Call for Evidence*. Ares(2026)2471445.
- Evropska komisija. (2026). *Affordable Housing Act – Proposal for a Regulation*. COM(2026) 599 final, 2026/0268 (COD), 9. september 2026. [Evropska komisija](#).
- Evropska komisija. (2026). *Affordable Housing Act – Recommendation*. 9. september 2026. [Evropska komisija](#).
- Uredba (EU) 2024/1028 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 11. aprila 2024 o zbiranju in souporabi podatkov v zvezi s storitvami kratkoročnega najema nastanitve ter spremembi Uredbe (EU) 2018/1724. *Uradni list Evropske unije*, L 2024/1028, 29. april 2024. [EUR-Lex](#).

Nacionalni predpisi in drugi pravni viri

- Gradbeni zakon (GZ-1), veljavno besedilo.
- Sklep o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028. *Uradni list RS*, št. 546/2026, 7. maj 2026. [PISRS](#).
- Stanovanjski zakon (SZ-1), veljavno besedilo.
- Uredba o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028. *Uradni list RS*, št. 321/2026, 17. april 2026. [PISRS](#).
- Uredba o razvrščanju objektov, veljavno besedilo.
- Ustava Republike Slovenije, zlasti 33., 67., 74. in 78. člen. [PISRS](#).
- Zakon o gostinstvu (ZGos-1). *Uradni list RS*, št. 77/2025, 7. oktober 2025. [Uradni list RS](#).
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), veljavno besedilo.

Odločbe sodišč Republike Slovenije

- Ustavno sodišče Republike Slovenije. (b. l.). Odločba št. U-I-8/01. [Ustavno sodišče RS](#).
- Ustavno sodišče Republike Slovenije. (b. l.). Odločba št. Up-71/95. [Ustavno sodišče RS](#).

Občinski strateški dokumenti

- Občina Kranjska Gora. (2020). *Strategija trajnostnega razvoja Občine Kranjska Gora 2030*. Sprejeta 4. novembra 2020. Kranjska Gora.
- Občina Kranjska Gora. (2024). *Strategija razvoja in upravljanja turizma v občini Kranjska Gora 2025–2035*. Kranjska Gora. [Občina Kranjska Gora](#).
- Občina Kranjska Gora. (2025). *Stanovanjska strategija Občine Kranjska Gora 2025–2032*. Kranjska Gora.
- Občina Kranjska Gora. (2025). *Stanovanjska strategija Občine Kranjska Gora 2025–2032*. Kranjska Gora. [Občina Kranjska Gora](#)

Prostorski dokumenti in prostorski akti

- Kartografski del Prostorskih ureditvenih pogojev za območje Občine Kranjska Gora (PUP KG), zlasti prikaz območij namenske rabe S in ureditvenih enot bs.
- Občina Kranjska Gora. (b. l.). *Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Jesenice za Občino Kranjska Gora, s poznejšimi spremembami in dopolnitvami*. [PISRS](#).
- Občina Kranjska Gora. (2025). *Občinski prostorski načrt Občine Kranjska Gora – dopolnjeni osnutek*. Javno razgrnjeno gradivo, junij 2025. [Občina Kranjska Gora](#).
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Kranjska Gora – uradno prečiščeno besedilo (PUP KG – UPB5). *Uradni list RS*, št. 200/2020. [Uradni list RS](#).
- Zazidalni načrt Log. *Uradni list RS*, št. 30/1996, 50/1996 in 46/1998.

Demografski, družbeni in statistični viri

- Statistični urad Republike Slovenije. (b. l.). *Izbrani podatki po občinah, Slovenija, letno*. Podatkovna baza SiStat, tabela 2640010S; uporabljeni podatki o prebivalstvu in osebnih avtomobilih. [SiStat](#).
- Statistični urad Republike Slovenije. (b. l.). *Kranjska Gora – Slovenske regije in občine v številkah*. Profil občine; uporabljeni predvsem podatki za leto 2024. [SURS](#).
- Statistični urad Republike Slovenije. (b. l.). Podatkovna baza SiStat: gospodinjstva in stanovanja v Občini Kranjska Gora.
- Statistični urad Republike Slovenije. (b. l.). Podatkovna baza SiStat: naravni in selitveni prirast prebivalstva Občine Kranjska Gora, 2013–2023.
- Statistični urad Republike Slovenije. (b. l.). Podatkovna baza SiStat: naseljena in nenaseljena stanovanja, stanje leta 2021.
- Statistični urad Republike Slovenije. (b. l.). Podatkovna baza SiStat: otroci, vključeni v vrtce v Občini Kranjska Gora, šolska leta 2006/07–2025/26.
- Statistični urad Republike Slovenije. (b. l.). Podatkovna baza SiStat: prebivalstvo Občine Kranjska Gora po številu, starostni sestavi in naseljih, stanja v obdobju 2008–2024.
- Statistični urad Republike Slovenije. (b. l.). Podatkovna baza SiStat: učenci, vključeni v osnovnošolske programe v Občini Kranjska Gora, šolska leta 2000/01–2025/26.

- ZRC SAZU, Geografski inštitut Antona Melika. (2025). *Demografska projekcija za Občino Kranjska Gora do leta 2038*. Ljubljana.

Gospodarstvo in trg dela

- Občina Kranjska Gora. (2026). Podatki za analizirani segment kratkotrajnega oddajanja: prenočitve, razpoložljivi ležiščni dnevi in turistična taksa za leto 2025; Register nastanitvenih obratov ter projektna prostorska in statistična obdelava. Neobjavljena podatkovna zbirka.
- Statistični urad Republike Slovenije. (b. l.). *Delovne migracije – izbrani kazalniki, občine, Slovenija, letno*. Podatkovna baza SiStat, tabela 0772750S. [SiStat](#).
- Statistični urad Republike Slovenije. (b. l.). *Podjetja po občinah, letno*. Podatkovna baza SiStat, tabela 1418807S. [SiStat](#).
- Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje. (b. l.). *Trg dela v številkah*. Evidenca registrirane brezposelnosti in stopnje registrirane brezposelnosti po občinah. [ZRSZ](#).

Podatki o nepremičninah in stanovanjskem fondu

- DRAGA Slovenija. (2026). Podatki o prodajnih cenah stanovanj in stanovanjskih hiš ter evidentiranih najemninah v Občini Kranjska Gora, stanje 1. septembra 2026.
- Geodetska uprava Republike Slovenije. (2026). Podatki katastra nepremičnin o stavbah, delih stavb in njihovi dejanski rabi v Občini Kranjska Gora, stanje avgusta 2026.
- Geodetska uprava Republike Slovenije. (b. l.). *Poročila o slovenskem nepremičninskem trgu: cene in lastnosti prodanih stanovanj na sekundarnem trgu na lokalnem analitičnem območju Kranjska Gora, 2021–2024*.
- Nepremičnine.net. (2026). Pregled javno oglaševane ponudbe stanovanj za dolgoročni najem v Občini Kranjska Gora, izveden 1. septembra 2026.

Kratkotrajno oddajanje in turizem

- Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve. (2026). *Register nastanitvenih obratov*. Izpis aktivnih in neaktivnih nastanitvenih obratov ter nedeljivih nastanitvenih enot v Občini Kranjska Gora, stanje 25. avgusta 2026.
- Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve. (b. l.). Navodila in metodološka pojasnila o Registru nastanitvenih obratov in sistemu eTurizem.
- Občina Kranjska Gora. (2025). Mesečni podatki o nastanitvenih obratih, nastanitvenih zmogljivostih in turističnih prenočitvah za leto 2025, pridobljeni iz Registra nastanitvenih obratov in sistema eTurizem.
- Občina Kranjska Gora. (2026). Prostorski podatki o lokacijah nastanitvenih obratov ter povezavah s podatki o stavbah, naseljih in prostorskih aktih.

- Statistični urad Republike Slovenije. (b. l.). *Prihodi in prenočitve domačih in tujih turistov, občine, Slovenija, letno*. Podatkovna baza SiStat, tabela 2164525S; uporabljeni podatki za leto 2025. [SiStat](#).
- Statistični urad Republike Slovenije. (b. l.). *Prihodi in prenočitve turistov po državah, občine, Slovenija, mesečno*. Podatkovna baza SiStat, tabela 2164466S; uporabljeni podatki za leto 2025. [SiStat](#).

Javni najemni stanovanjski fond

- Ministrstvo za solidarno prihodnost. (2025). *Anketa o ugotavljanju potreb po vrstah stanovanjskega fonda v občinah*. Odgovor Občine Kranjska Gora in občinska ocena stanovanjskih potreb za leto 2024.
- Ministrstvo za solidarno prihodnost. (2026). Pojasnila o metodologiji določanja občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema in rezultatih uporabe kazalnikov.
- Občina Kranjska Gora. (2022). Javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in prednostna lista upravičencev.
- Občina Kranjska Gora. (2025). *Javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem*, 2. september 2025.
- Občina Kranjska Gora. (2026). Podatki o občinskem stanovanjskem fondu.
- Občina Kranjska Gora. (2026). *Veljavna prednostna lista upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj v najem*, 6. februar 2026.

Komunalna in prometna infrastruktura

- Komunala Kranjska Gora. (2022). *Letno poročilo 2022*. Podatki o kanalizaciji, cestah, parkiriščih, postajališčih in javnih površinah. [Občina Kranjska Gora](#).
- Komunala Kranjska Gora. (b. l.). *Ceste*. [Komunala Kranjska Gora](#).
- Komunala Kranjska Gora. (b. l.). *Kanalizacija – opis javne službe*. [Komunala Kranjska Gora](#).
- Komunala Kranjska Gora. (b. l.). *Odpadki – način zbiranja, zbirni center in zbirna mesta*. [Komunala Kranjska Gora](#).
- Komunala Kranjska Gora. (b. l.). *Parkirišča*. [Komunala Kranjska Gora](#).
- Komunala Kranjska Gora. (2025). *Program oskrbe s pitno vodo za obdobje 2025–2028*.
- Komunala Kranjska Gora. (b. l.). *Vodovodni sistem – javni pregled sistemov in oskrbnih območij*. [Komunala Kranjska Gora](#).
- Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano in Komunala Kranjska Gora. (2026). *Poročilo o kakovosti pitne vode iz vodovodov v upravljanju Komune Kranjska Gora za leto 2025*.
- Statistični urad Republike Slovenije. (b. l.). *Nastali, zbrani in odloženi komunalni odpadki, občine, Slovenija, letno*. Podatkovna baza SiStat, tabela 2700020S. [SiStat](#).

Participacija in projektno gradivo

- IPoP – Inštitut za politike prostora. (2026). *Analiza ankete o kratkotrajnem oddajanju stanovanj v Občini Kranjska Gora*. Spletna anketa, izvedena med 21. avgustom in 1. septembrom 2026. Interno projektno gradivo.
- IPoP – Inštitut za politike prostora. (2026). *Analiza fokusnih skupin o urejanju oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora*. Interno projektno gradivo.
- IPoP – Inštitut za politike prostora. (2026). Zapisniki oziroma povzetki fokusnih skupin s turističnimi deležniki, občinsko upravo, občinskimi svetniki in udeleženci mešane fokusne skupine. Interno projektno gradivo.
- Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede, Center za družboslovno informatiko. (b. l.). *1KA – odprtokodna aplikacija za spletno anketiranje*. [1KA](#).

Strokovna in raziskovalna literatura

- Institute of Place Management, Manchester Metropolitan University. (2024). *Kako kratkoročni najemi spreminjajo stanovanjski trg: kvantitativna analiza za Slovenijo in Ljubljano*. Manchester, december 2024.
- Jeriha, U. (2024). *Examining the Impact of Short-term Rentals of Residential Properties on Housing: A Review of European and International Studies and Policies with Implications for Slovenia – Addendum*. IPoP – Inštitut za politike prostora in Institute of Place Management, Manchester Metropolitan University, november 2024.
- Kanellopoulou, J. in Ntounis, N. (2024). *Examining the Impact of Short-term Rentals of Residential Properties on Housing: A Review of European and International Studies and Policies with Implications for Slovenia – Final Report*. Institute of Place Management, Manchester Metropolitan University, oktober 2024.

Priloge

Poročilo in analiza ugotovitev fokusnih skupin

1. Metodološki uvod

Fokusna skupina je kvalitativna raziskovalna metoda, pri kateri moderator na podlagi vnaprej pripravljenih izhodišč usmerja razpravo manjše skupine udeležencev. Pomemben vir podatkov niso le posamezni odgovori, temveč tudi odzivi, primerjave in razlike, ki se oblikujejo v skupinski razpravi. Metoda omogoča poglobljen vpogled v stališča, izkušnje in razloge zanje, ni pa namenjena statističnemu posploševanju ugotovitev na celotno populacijo (Morgan, D. L., 1997: *Focus Groups as Qualitative Research*, 2. izdaja, SAGE Publications).

Fokusne skupine so bile izvedene v okviru priprave strokovnih podlag za ureditev kratkotrajnega oddajanja stanovanj v Občini Kranjska Gora. Njihov namen je bil pridobiti kvalitativni vpogled v stališča, izkušnje in predloge skupin, ki vprašanje obravnavajo z različnih vidikov.

Udeleženci so bili pridobljeni s ciljnimi in javnim vabljenjem. IPoP je v petek, 21. 8. 2026, Občini Kranjska Gora poslal ločena vabila za posamezne fokusne skupine. Občina je vabila posredovala prek svojih seznamov kontaktov, hkrati pa je povabilo k sodelovanju objavila na občinski spletni strani in občinskem profilu na Facebooku. Tak način pridobivanja udeležencev je omogočil vključevanje vabljenih deležnikov in drugih zainteresiranih oseb, vendar ne zagotavlja reprezentativnosti sodelujočih skupin.

V tednu izvajanja fokusnih skupin je več povabljenih posameznikov sporočilo, da se predlaganih terminov ne morejo udeležiti. Šestim osebam je bila ponujena možnost, da svoja mnenja in poglede na izhodiščna vprašanja posredujejo pisno. Prejeta sta bila dva pisna odgovora, ki sta ju posredovala lastnik počitniškega stanovanja v Kranjski Gori in občanka. Pisna odgovora sta bila obravnavana kot dopolnilno kvalitativno gradivo. Ker nista nastala v skupinski razpravi, sta v strokovni sintezi upoštevana kot individualni stališči in ne kot ugotovitvi fokusne skupine.

Izvedene so bile naslednje fokusne skupine:

Način sodelovanja	Termin	Št. sodelujočih	Vloge sodelujočih
Turistični deležniki	25. 8. 2026 ob 10.00	10	predstavniki večjih in manjših nastanitvenih ponudnikov, hotelov, sobodajalci, ponudniki apartmajev in predstavnica razvojne agencije

Občinski svetniki	25. 8. 2026 ob 11.30	2	občinska svetnika
Predstavniki občinske uprave	26. 8. 2026 ob 8.00	9	županja, direktor občinske uprave ter predstavniki občinske uprave s področij prostora, stanovanj, turizma, javnih financ in nadzora
Prebivalci	26. 8. 2026 ob 15.00	6	prebivalci občine; več udeležencev je bilo hkrati povezanih s turizmom oziroma kratkotrajnim oddajanjem stanovanj
Nadomestna mešana spletna skupina	31. 8. 2026 ob 11.00	3	dva občinska svetnika in sobodajalka v občini
Pisna odgovora na vprašanja za fokusno skupino s prebivalci	pisno	2	lastnik počitniškega stanovanja v Kranjski Gori in občanka

Ugotovitve fokusnih skupin in pisna odgovora niso reprezentativni za vse prebivalce, turistične ponudnike, občinsko upravo ali občinski svet. Zbrano kvalitativno gradivo tudi ni namenjeno dokazovanju vzročnih povezav med kratkotrajnim oddajanjem stanovanj ter stanovanjskimi, demografskimi ali turističnimi razmerami.

V 2. poglavju so predstavljene ugotovitve posameznih skupin in torej izključno povzeta stališča udeležencev. Strokovna sinteza pripravljavca je ločeno navedena v 3. poglavju.

2. Ugotovitve posameznih fokusnih skupin

2.1 Fokusna skupina s prebivalci

Udeleženci so odseljevanje mladih, staranje prebivalstva in težje privabljanje novih prebivalcev povezovali z visokimi cenami nepremičnin in življenjskimi stroški ter z omejenimi zaposlitvenimi in izobraževalnimi možnostmi. Posebej so opozorili na težaven dostop mladih in gospodinjstev z običajnimi prihodki do stanovanj ter na konkurenco kupcev, ki nepremičnine kupujejo za sekundarno ali investicijsko rabo.

Pomemben del stanovanjskega problema so pripisali sekundarnim oziroma počitniškim stanovanjem. Izpostavljen je bil primer naselja Bezje, kjer naj bi bilo malo stalnih prebivalcev, čeprav kratkotrajno oddajanje stanovanj ni posebej razširjeno. Po mnenju udeležencev se lahko stanovanja iz stalne stanovanjske rabe umikajo tudi brez kratkotrajnega oddajanja.

Udeleženci so razlikovali med lokalnim prebivalcem, ki oddaja del svojega doma in s tem dopolnjuje dohodek gospodinjstva, ter investicijsko turistično rabo celotnih stanovanj ali objektov. Do enotne časovne omejitve so bili večinoma zadržani, ker niso pričakovali, da bi se

omejena stanovanja samodejno ponudila za dolgoročni najem. Več podpore so izrazili ciljnim ukrepom, učinkovitejšemu nadzoru in preprečevanju nadaljnjega spreminjanja stanovanjskih ter pomožnih objektov v turistične nastanitve.

Kot pomembnejše ukrepe so navedli zagotavljanje javnih najemnih stanovanj, nakup in prenovo obstoječih objektov, aktiviranje praznega stanovanjskega fonda, večjo pravno varnost dolgoročnega oddajanja ter izboljšanje zaposlitvenih možnosti zunaj turizma. Opozorili so tudi na promet, parkiranje, dnevni obisk in druge pritiske turističnih tokov na kakovost bivanja.

2.2 Fokusna skupina s turističnimi deležniki

Udeleženci so pomanjkanje stanovanj povezali predvsem s težavami turističnih podjetij pri pridobivanju in ohranjanju zaposlenih. Ker del podjetij posluje vse leto, potrebujejo dolgoročne nastanitve in ne le sezonskih rešitev. Predstavniki večjega turističnega ponudnika je navedel, da podjetje za najem stanovanj za zaposlene namenja približno 10.000 EUR mesečno in zato stanovanjske enote tudi kupuje. Udeleženci so ob tem opozorili, da je pomanjkanje kadra povezano tudi z ugledom turističnih poklicev, izobraževanjem in odsotnostjo dolgoročne kadrovske politike.

Turizem so opredelili kot osrednjo gospodarsko dejavnost občine in pomemben vir prihodkov lokalnih gospodinjstev. Posebej so zagovarjali lokalne prebivalce, ki kratkotrajno oddajajo del svojega doma. Bolj kritična stališča so izrazili do investicijskih stanovanj, neustrezno urejenega oddajanja sekundarnih stanovanj in kratkotrajnega oddajanja stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

Večina udeležencev je nasprotovala splošni časovni omejitvi, ki bi enako veljala za vse ponudnike. Dvomili so, da bi tak ukrep pomembneje povečal ponudbo stanovanj za dolgoročni najem. Opozorili so tudi na možnost koncentracije oddajanja v turističnih konicah, povečanja neformalnega oddajanja in zmanjšanja prihodkov lokalnih ponudnikov. Po njihovem mnenju bi zmanjšanje nastanitvenih zmogljivosti lahko povečalo dnevni obisk, če bi obiskovalci prenočevali zunaj občine in v Kranjsko Goro prihajali čez dan.

Več podpore so izrazili prostorskemu in vsebinskemu razlikovanju glede na vrsto objekta, dejansko rabo ter povezanost ponudnika z lokalnim okoljem. Poudarili so potrebo po učinkovitem nadzoru obstoječih pravil, stanovanjih za zaposlene, aktivnejšem občinskem stanovanjskem fondu, povezovanju stanovanjske, turistične, prostorske in kadrovske politike ter uporabi izkušenj primerljivih alpskih destinacij.

2.3 Fokusna skupina s predstavniki občinske uprave

Predstavniki občinske uprave so kratkotrajno oddajanje stanovanj obravnavali predvsem z vidika varovanja stanovanjske namenske rabe, skladnosti dejanske rabe objektov z dovoljenji, nadzora ter javnofinančnih in infrastrukturnih obremenitev občine.

Načeloma so podprli razlikovanje med stanovanji v večstanovanjskih stavbah ter stanovanji v eno- in dvostanovanjskih stavbah. Kot delovno izhodišče je bila obravnavana časovna omejitev 60 dni v večstanovanjskih stavbah in 150 dni v eno- in dvostanovanjskih stavbah. Strožji režim v večstanovanjskih stavbah so povezovali z njihovo izrazitejšo stanovanjsko funkcijo, sobivanjem več gospodinjstev ter težavami zaradi hrupa, skupnih prostorov in parkiranja. Hkrati so opozorili, da tipologija stavbe sama ne izraža vedno intenzivnosti turistične rabe, saj ima lahko tudi enostanovanjska stavba veliko turističnih ležišč.

Kot enega ključnih problemov so izpostavili neskladje med dejansko rabo prostorov ter namensko rabo in izdanimi dovoljenji. Opozorili so na turistično uporabo stanovanj, garaž, podstrešij in drugih prostorov, ki za takšno dejavnost niso bili ustrezno urejeni. Časovna omejitev po njihovem mnenju tega vprašanja sama ne rešuje, zato so poudarili potrebo po povezovanju registracije dejavnosti s prostorskimi in gradbenimi podatki.

Razlikovali so med oddajanjem dela doma, v katerem lastnik tudi prebiva, ter investicijsko turistično rabo celotnega stanovanja ali objekta. Pri strožji omejitvi v večstanovanjskih stavbah so pričakovali možnost prehoda dela stanovanj v dolgoročni najem, vendar so hkrati navedli, da pri počitniških stanovanjih takšnega učinka ne pričakujejo.

Kot pogoj za učinkovitost ureditve so izpostavili povezane evidence, jasno določene nadzorne pristojnosti in sankcije. Opozorili so tudi, da lahko časovna omejitev poveča število zahtev za spremembo namembnosti objektov. Predmet ureditve naj bi bilo po njihovem mnenju stanovanje in njegova raba, ne pravna oblika izvajalca dejavnosti.

2.4 Fokusna skupina z občinskimi svetniki

Udeleženca sta kot osrednje probleme navedla odseljevanje mladih, staranje prebivalstva, visoke cene nepremičnin in omejene zaposlitvene možnosti za bolj izobražene mlade. Podprla sta aktivnejše zagotavljanje cenovno dostopnih stanovanj za mlade in mlade družine ter izrazila stališče, da mora imeti na določenih območjih stalna stanovanjska raba prednost pred turistično rabo.

Oba sta bila načeloma naklonjena časovni omejitvi kratkotrajnega oddajanja stanovanj. Strožji režim sta podprla predvsem v večstanovanjskih stavbah, pri čemer je bil omenjen prag 60 dni, za druge primere pa razpon do 150 dni. Navedene vrednosti niso bile predstavljene kot dokončen predlog, temveč kot okvir za nadaljnjo presojo.

Kratkotrajno oddajanje sta povezovala tudi s širjenjem turistične rabe po stanovanjskih naseljih, prometom, parkiranjem in obremenitvami infrastrukture. Bolj sta bila naklonjena razmeroma enotni ureditvi na ravni občine, saj bi lahko razlike med naselji povzročile prelivanje ponudbe in pritiskov v manj regulirana območja.

Učinkovitost časovne omejitve sta neposredno povezala z nadzorom in preprečevanjem izigravanja pravil. Poleg regulacije sta predlagala aktivnejšo stanovanjsko politiko, prostorske možnosti za prilagajanje obstoječih objektov stanovanjskim potrebam domačega prebivalstva, sodelovanje turističnih delodajalcev pri zagotavljanju stanovanj za zaposlene ter pregled praks drugih alpskih destinacij.

2.5 Nadomestna mešana spletna fokusna skupina

Udeleženci so se strinjali, da so visoke cene nepremičnin pomembna ovira za mlade in mlade družine ter da mora občina aktivneje zagotavljati stanovanja za mlade in zaposlene. Opozorili so tudi na starejše prazne ali propadajoče objekte. Udeleženka, povezana s turistično dejavnostjo, je navedla primer obnove dalj časa prazne hiše, s čimer je opozorila, da lahko turistična raba v posameznih primerih aktivira prej neuporaben objekt.

Kot ločen problem so prepoznali sekundarne in investicijske nepremičnine, ki večji del leta ostajajo prazne. Poudarili so, da časovna omejitev kratkotrajnega oddajanja na takšna stanovanja ne bi neposredno vplivala.

Posebej so bile izpostavljene razlike v turističnih obremenitvah med naselji. Za Mojstrano so udeleženci navedli predvsem promet, parkiranje, dnevni obisk, obremenitev trgovine in komunalne infrastrukture ter varnost otrok. Ob tem so turizem prepoznali kot pomemben gospodarski sistem, ki povezuje nastanitve, gostinstvo, športne dejavnosti in druge storitve.

Največ podpore je dobilo razlikovanje med oddajanjem dela doma, sekundarnim ali investicijskim stanovanjem, večapartmajskim objektom in profesionalno turistično dejavnostjo. Glede konkretne časovne omejitve ni bilo soglasja. Del udeležencev je podpiral zmernejši prag, drugi del pa je opozarjal na vprašljiv učinek omejitve in poseg v razpolaganje z nepremičnino. Udeleženci so se strinjali, da prehajanje istega stanovanja med kratkotrajnim in dolgoročnim oddajanjem znotraj leta v praksi praviloma ni izvedljivo.

3. Strokovna sinteza

Naslednje ugotovitve so strokovna sinteza razprav in dveh pisnih odgovorov ter niso neposredne navedbe posamezne fokusne skupine ali posameznega pisnega odziva. Temeljijo na primerjavi ponavljajočih se poudarkov, razlik med zbranimi stališči in omejitv kvalitativnega gradiva.

3.1 Skupne ugotovitve

V vseh skupinah je bila stanovanjska problematika opredeljena širše od kratkotrajnega oddajanja stanovanj. Ponavljali so se visoke cene nepremičnin, omejen fond cenovno dostopnih in javnih najemnih stanovanj, pomanjkanje stanovanj za zaposlene, sekundarna raba ter prazni ali premalo izkoriščeni objekti. Fokusne skupine zato ne dajejo podlage za sklep, da je kratkotrajno oddajanje edini ali glavni vzrok stanovanjske nedostopnosti. Kažejo pa, da ga udeleženci prepoznavajo kot enega od pojavov, ki je lahko povezan z umikanjem dela stanovanj iz stalne stanovanjske rabe.

Tudi oba pisna odgovora sta stanovanjsko nedostopnost obravnavala kot širši pojav. Skupni poudarki so bili visoke cene, omejena ponudba stanovanj za stalno bivanje, konkurenca kupcev sekundarnih in investicijskih nepremičnin, potreba po javnih oziroma neprofitnih najemnih stanovanjih ter omejene zaposlitvene možnosti zunaj turizma. Pisna odgovora sta dodatno opozorila na pomen pogojev za vračanje in ostajanje mladih, celoletnih lokalnih storitev ter prometne in družbene povezanosti občine.

Med skupinami je bilo veliko soglasja o potrebi po razlikovanju med različnimi oblikami turistične rabe stanovanj. Najpogosteje se je razlikovalo med oddajanjem dela doma, v katerem lastnik prebiva, kratkotrajnim oddajanjem celotnega stanovanja, sekundarnim oziroma počitniškim stanovanjem, investicijskim stanovanjem ter večapartmajskim objektom. Takšno razlikovanje je pomembno za presojo sorazmernosti, vendar mora biti vsak kriterij skladen z zakonskimi pooblastili občine in preverljiv v uradnih evidencah.

Večstanovanjske stavbe so bile v več skupinah prepoznane kot del fonda, kjer je konflikt med stalnim bivanjem in kratkotrajnim oddajanjem izrazitejši. Razlogi vključujejo skupne prostore, hrup, parkiranje in neposredno sobivanje stalnih prebivalcev z gosti. Hkrati sama tipologija stavbe ne zajame nujno intenzivnosti turistične rabe, zato jo je treba presojati skupaj z drugimi lokalnimi podatki.

Skupna poudarka vseh skupin sta bila tudi potreba po učinkovitem nadzoru in aktivnejši stanovanjski politiki. Brez povezanih evidenc, jasnih pristojnosti in sankcij časovna omejitev verjetno ne bo dosegla namena. Prav tako sama omejitev ne more nadomestiti zagotavljanja javnih najemnih in kadrovskega stanovanj, aktiviranja obstoječega fonda ter prostorskega usmerjanja stanovanjskih in turističnih rab.

3.2 Razlike med skupinami

Največje razlike so se pokazale pri presoji časovne omejitve. Turistični deležniki in več udeležencev skupine s prebivalci so bili do splošnega časovnega omejevanja pretežno zadržani. Opozarjali so na negotov prehod stanovanj v dolgoročni najem, možne gospodarske posledice, koncentracijo obiska v turističnih konicah in tveganje neformalnega oddajanja.

Različni stališči sta bila izraženi tudi v pisnih odgovorih. Eden od avtorjev je časovni omejitvi nasprotoval, ker kratkotrajno oddajanje razume predvsem kot pomembno gospodarsko dejavnost lokalnih prebivalcev in ker od omejitve ne pričakuje povečanja stanovanj za stalno bivanje. Druga avtorica je podprla 60-dnevno časovno omejitev kot način razlikovanja med občasnim oddajanjem stanovanja in intenzivnejšo nastanitveno dejavnostjo. Oba sta hkrati opozorila, da časovna omejitev sama ne zagotavlja prehoda stanovanj v stalno bivanje, saj lahko stanovanje ostane prazno, postane sekundarno ali se proda.

Predstavniki občinske uprave in sodelujoča občinska svetnika so bili časovni omejitvi bolj naklonjeni, zlasti v večstanovanjskih stavbah. Ukrep so razumeli predvsem kot način varovanja stanovanjske funkcije in omejevanja intenzivne turistične rabe stanovanj. Nadomestna mešana skupina glede konkretnega praga ni oblikovala enotnega stališča, vendar je podprla bolj ciljno in sorazmerno obravnavo različnih oblik rabe.

Iz fokusnih skupin zato ne izhaja enotna podpora konkretnemu številu dovoljenih dni. Izhaja pa zahteva, da mora biti morebitna drugačna časovna omejitev od zakonsko določene utemeljena glede na vrsto in značilnosti lokalnega stanovanjskega fonda, pričakovane učinke ter tveganja za stanovanjsko funkcijo, lokalno gospodarstvo in turistične tokove.

3.3 Pomen za nadaljnjo pripravo strokovnih podlag

Ugotovitve fokusnih skupin je treba v nadaljnji presoji povezati z analizo stanovanjskega fonda, prostorske razporeditve kratkotrajnega oddajanja, tipologije stavb, sekundarnih stanovanj, dolgoročnega najemnega trga, turistične intenzivnosti in demografskih trendov. Šele primerjava kvalitativnih ugotovitev z lokalnimi podatki lahko pokaže, kateri problemi so prostorsko in vsebinsko najbolj izraženi ter kateri ukrepi jih lahko dejansko naslovijo.

Časovno omejevanje kratkotrajnega oddajanja stanovanj je zato smiselno presojati kot enega od ukrepov širše stanovanjske, prostorske in turistične politike. Pri presoji je treba ločeno obravnavati pričakovane koristi, možne negativne učinke, izvedljivost nadzora in ukrepe spremljanja. Končni predlog mora biti neposredno vezan na ugotovljeni lokalni problem in ne sme biti strožji, kot je potrebno za njegovo naslavljanje.

4. Vir

Morgan, D. L. (1997). *Focus Groups as Qualitative Research* (2. izdaja). Thousand Oaks, CA: SAGE Publications.

Poročilo in analiza spletne ankete

1 Metodološki okvir in zbiranje podatkov

Anketa je standardizirana raziskovalna metoda, pri kateri se podatki zbirajo z vnaprej oblikovanim vprašalnikom pri večjem številu sodelujočih. V sociološkem raziskovanju se uporablja za sistematično ugotavljanje stališč, zaznav, izkušenj, vedenjskih vzorcev in nekaterih značilnosti sodelujočih, standardizirana oblika vprašanj pa omogoča primerjavo odgovorov med različnimi skupinami (Babbie, 2020; Groves idr., 2009). Spletna anketa je oblika samoizpolnjevalnega vprašalnika, pri kateri sodelujoči vprašalnik izpolnijo brez neposredne prisotnosti anketarja. Prednosti takšne izvedbe so dostopnost, hitro zbiranje podatkov in enotna izvedba, pomembna omejitev pa je možnost samoizbire sodelujočih (Dillman, Smyth in Christian, 2014).

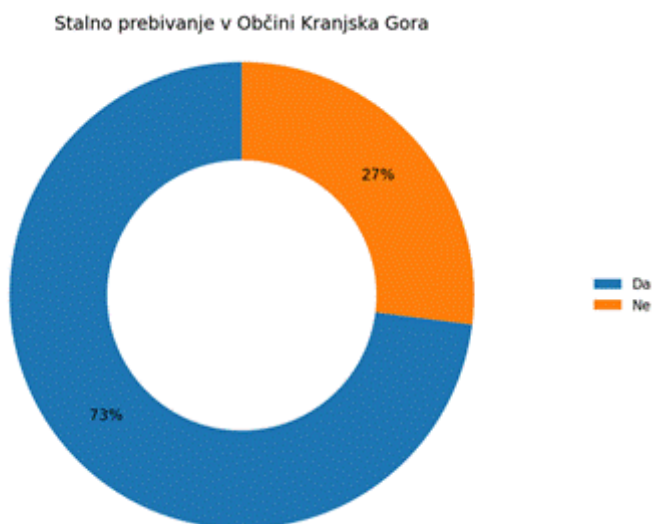
Anketni vprašalnik je bil 21. avgusta 2026 objavljen v spletnem okolju 1KA. Občini Kranjska Gora je bila posredovana javno dostopna povezava do vprašalnika. Občina je povezavo razširjala prek svojih kontaktnih seznamov neposredno po elektronski pošti ter jo objavila na občinski spletni strani in Facebook strani. Povezava do ankete je bila posredovana tudi vsem udeležencem fokusnih skupin. Zbiranje podatkov je bilo zaključeno v torek, 1. septembra 2026.

V anketi je bilo skupno evidentiranih 610 enot, od katerih je bilo 318 enot ocenjenih kot ustreznih za nadaljnjo analizo. Število veljavnih odgovorov se med posameznimi vprašanji razlikuje zaradi pogojevanja vprašanj, preskokov in nedokončanih vprašalnikov. Pri posameznem prikazu je zato upoštevano število veljavnih odgovorov za zadevno vprašanje.

Ker je bila anketa javno dostopna in sodelujoči niso bili izbrani na podlagi verjetnostnega vzorca, rezultatov ni mogoče statistično posploševati na vse prebivalce Občine Kranjska Gora. V nadaljevanju so rezultati predstavljeni kot ugotovitve o stališčih, izkušnjah in zaznavah sodelujočih. Njihov namen je dopolniti analizo objektivnih lokalnih podatkov ter ugotovitve fokusnih skupin.

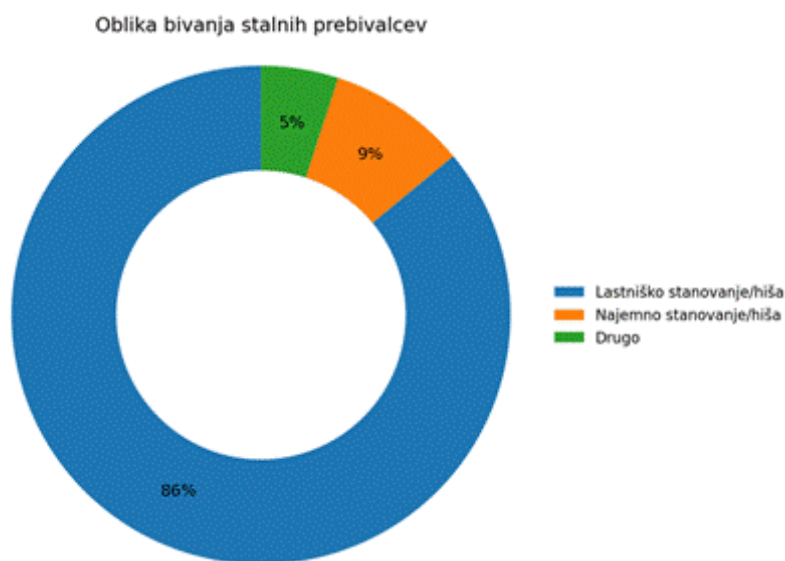
2 Osnovna analiza rezultatov ankete

2.1 Struktura sodelujočih in odnos do občine



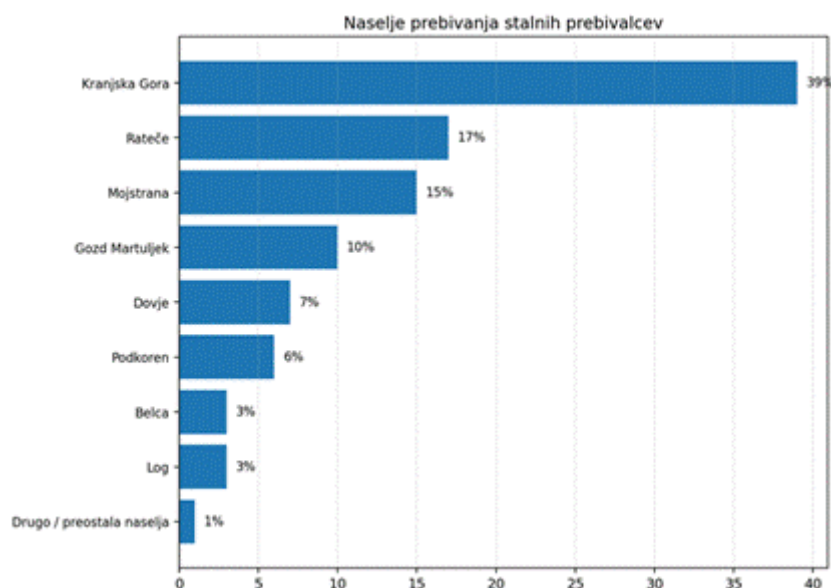
Slika 1: Stalno prebivanje v Občini Kranjska Gora (n = 306).

Na vprašanje, ali stalno prebivajo v Občini Kranjska Gora, je odgovorilo 306 oseb. Stalno prebivanje v občini je navedlo 73 % sodelujočih, 27 % pa jih v občini ne prebiva stalno. V strukturi sodelujočih tako prevladujejo stalni prebivalci, vendar je v anketi sodeloval tudi pomemben delež oseb, ki so z občino povezane na druge načine. To je treba upoštevati pri interpretaciji nadaljnjih rezultatov.



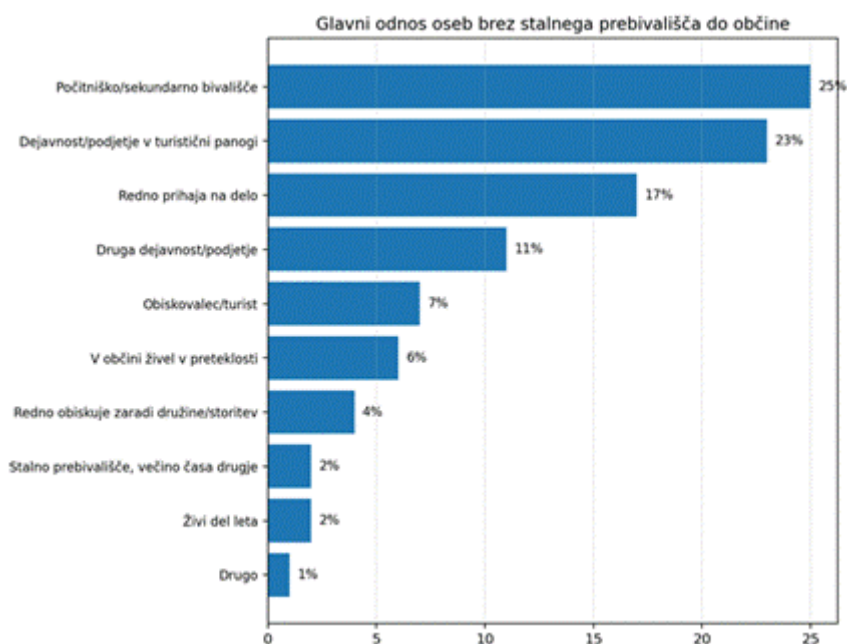
Slika 2: Oblika bivanja stalnih prebivalcev (n = 224).

Med stalnimi prebivalci izrazito prevladuje lastniško bivanje: 86 % jih živi v lastniškem stanovanju ali hiši, 9 % v najemnem stanovanju ali hiši, 5 % pa je navedlo drugo obliko bivanja. Rezultati ankete zato v veliki meri odražajo pogled gospodinjstev, ki svoje stanovanjsko vprašanje rešujejo z lastništvom; izkušnje najemnikov so zastopane v manjšem obsegu.



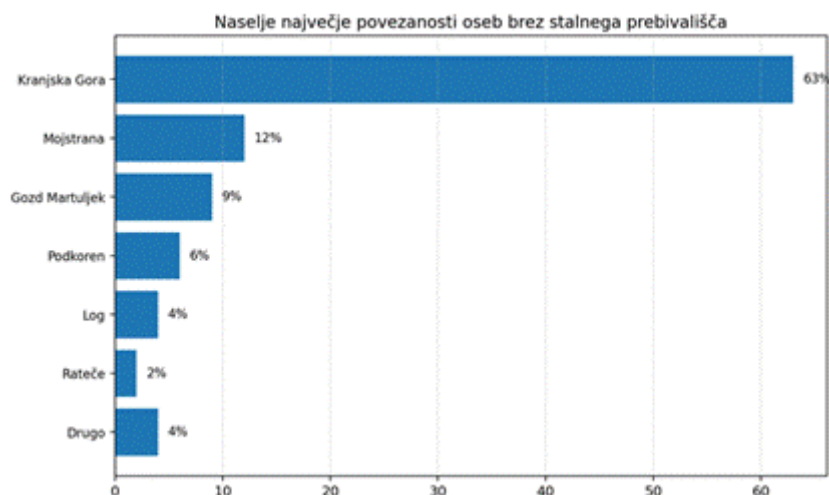
Slika 3: Naselje prebivanja stalnih prebivalcev (n = 222).

Največ sodelujočih stalnih prebivalcev prihaja iz Kranjske Gore, sledijo Rateče, Mojstrana in Gozd Martuljek. Prostorska zastopanost sodelujočih ni enakomerna, zato rezultatov posameznih vprašanj ni mogoče neposredno razumeti kot enakovredno zastopan pogled vseh naselij občine.



Slika 4: Glavni odnos oseb brez stalnega prebivališča do Občine Kranjska Gora (n = 81).

Skupina oseb brez stalnega prebivališča je heterogena. Pomemben del predstavljajo lastniki sekundarnih bivališč, osebe, povezane s turistično oziroma drugo gospodarsko dejavnostjo, ter osebe, ki v občino prihajajo na delo. Te skupine zato ni ustrezno obravnavati kot enotne skupine zunanjih obiskovalcev.

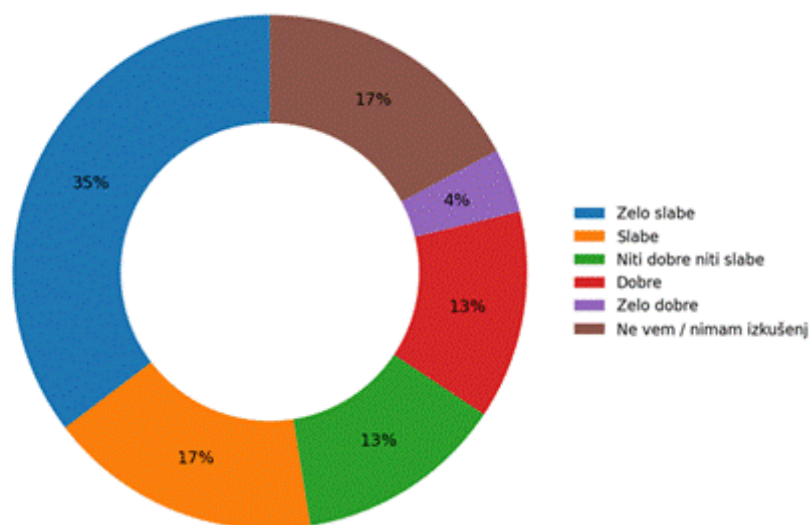


Slika 5: Naselje največje povezanosti oseb brez stalnega prebivališča (n = 81).

Tudi med osebami brez stalnega prebivališča je izrazito največja povezanost z naseljem Kranjska Gora. To dodatno pojasnjuje, zakaj imajo lahko razmere v osrednjem turističnem naselju v celotnem vzorcu večjo težo.

2.2 Stanovanjske razmere

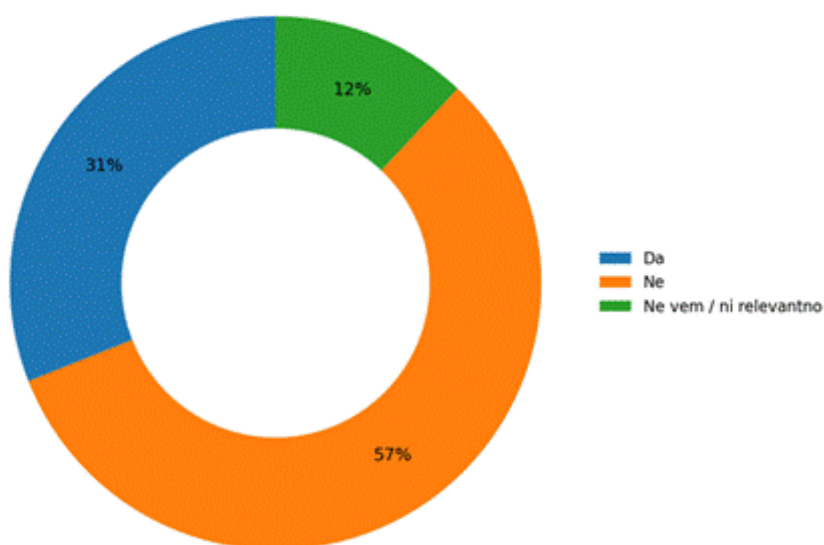
Možnosti za pridobitev stanovanja za stalno bivanje ali dolgoročni najem



Slika 6: Ocena možnosti za pridobitev stanovanja za stalno bivanje ali dolgoročni najem (n = 300).

Možnosti za pridobitev stanovanja je kot zelo slabe ocenilo 35 % sodelujočih, kot slabe pa dodatnih 17 %, skupaj 52 %. Kot dobre ali zelo dobre jih ocenjuje 17 %, 17 % pa odgovora ne zna oceniti oziroma nima izkušenj. Med sodelujočimi torej prevladuje negativna ocena dostopnosti stanovanj za stalno bivanje oziroma dolgoročni najem. Rezultat kaže na zaznano nizko dostopnost stanovanj, ne omogoča pa sam po sebi določitve vzrokov zanjo.

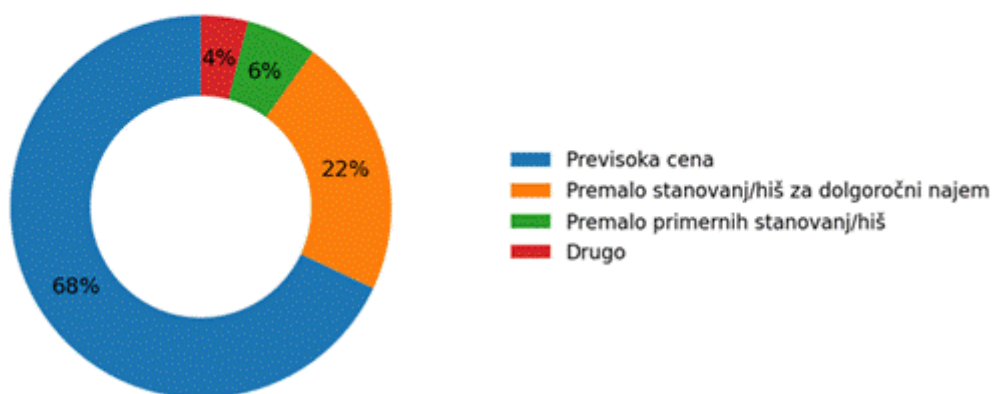
Težave pri iskanju stanovanja v zadnjih petih letih



Slika 7: Izkušnje s težavami pri iskanju stanovanja v zadnjih petih letih (n = 296).

Da so se sami ali njihovi bližnji v zadnjih petih letih srečali s težavami pri iskanju stanovanja za stalno bivanje, je navedlo 31 % sodelujočih. Takšnih težav ni zaznalo 57 %, 12 % pa je odgovorilo, da vprašanje zanje ni relevantno oziroma odgovora ne vedo. Težave pri iskanju stanovanja torej niso neposredna izkušnja večine sodelujočih, vendar z njimi poroča skoraj tretjina respondentov.

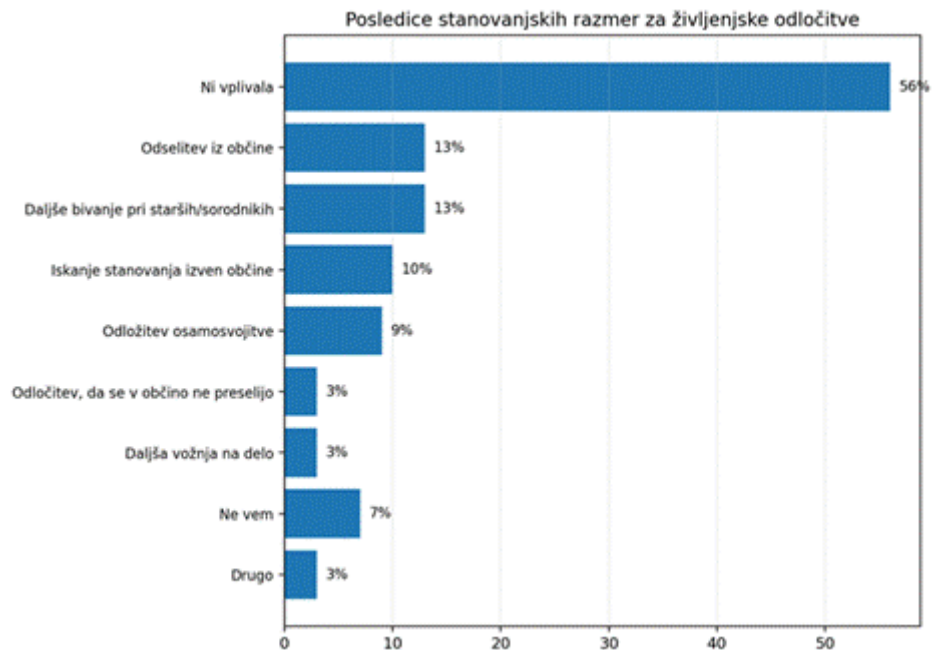
Glavna težava pri iskanju stanovanja



Slika 8: Glavna težava pri iskanju stanovanja (n = 90).

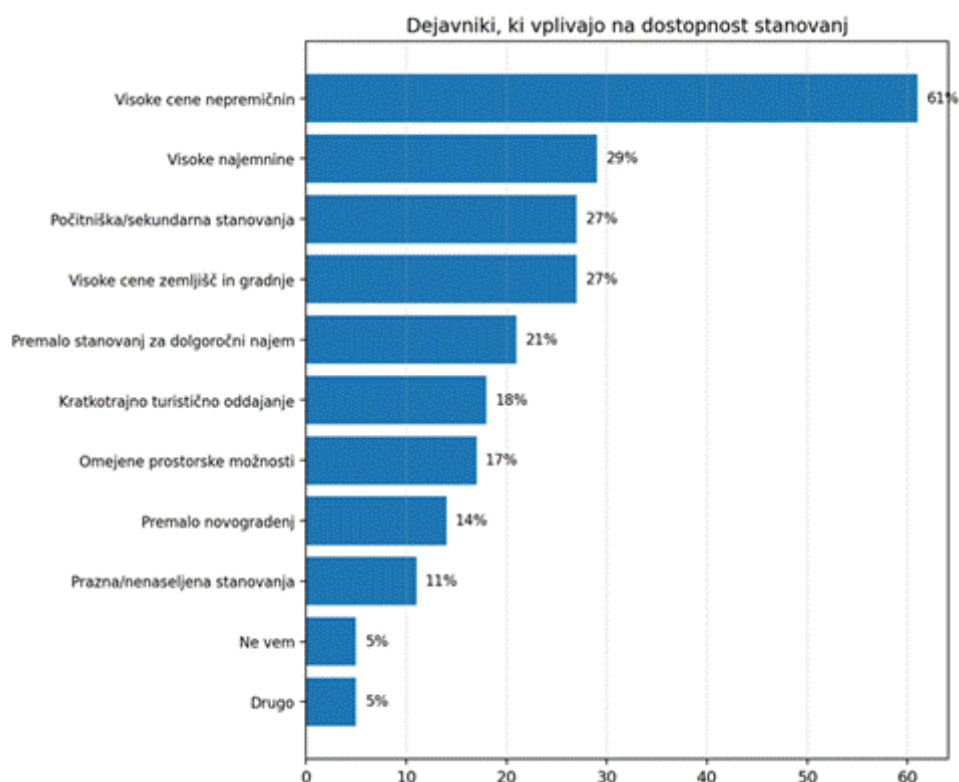
Med sodelujočimi, ki so navedli konkretno glavno težavo, izrazito izstopa previsoka cena (68 %), sledi pomanjkanje stanovanj oziroma hiš za dolgoročni najem (22 %). Podatek kaže, da

sta pri dostopnosti stanovanj pomembna tako cenovna dostopnost kot količina razpoložljive ponudbe.



Slika 9: Posledice stanovanjskih razmer za življenjske odločitve (več možnih odgovorov; n = 286).

Pri večini sodelujočih stanovanjske razmere niso bile povezane z navedenimi življenjskimi odločitvami. Pri delu sodelujočih pa se stanovanjske težave pojavljajo skupaj z odselitvijo, daljšim bivanjem pri starših oziroma sorodnikih, iskanjem stanovanja zunaj občine ali odlaganjem osamosvojitve. Zaradi narave ankete iz teh odgovorov ni mogoče sklepati o vzročnem vplivu stanovanjskih razmer na demografske procese v občini.



Slika 10: Dejavniki, ki po mnenju sodelujočih vplivajo na dostopnost stanovanj (več možnih odgovorov; n = 278).

Najpogosteje so sodelujoči izpostavili visoke cene nepremičnin (61 %), sledijo visoke najemnine, sekundarna stanovanja ter visoki stroški zemljišč in gradnje. Kratkotrajno turistično oddajanje je kot enega od dejavnikov navedlo 18 % sodelujočih. Rezultati ne kažejo, da bi sodelujoči stanovanjsko problematiko pripisovali enemu samemu dejavniku, temveč jo povezujejo z več značilnostmi lokalnega stanovanjskega trga in rabe prostora.

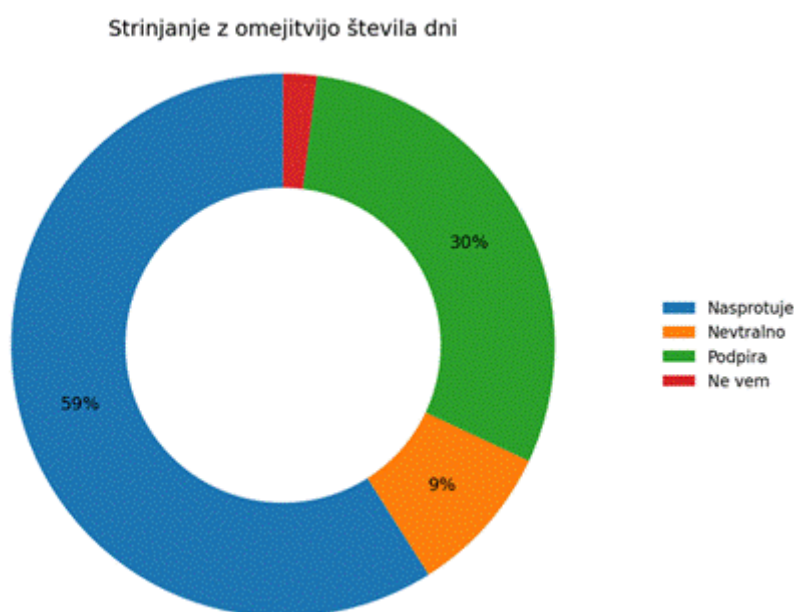
2.3 Zaznani vplivi kratkotrajnega oddajanja



Slika 11: Povprečna ocena vplivov kratkotrajnega oddajanja po posameznih področjih (n = 272; lestvica 1–5).

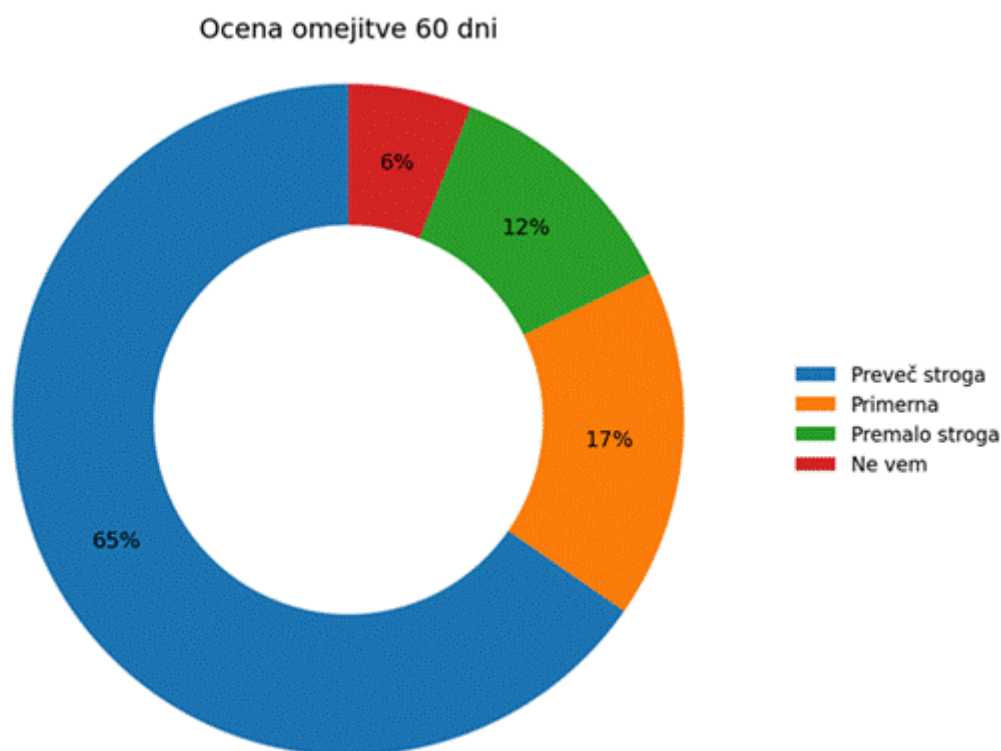
Najvišje povprečne ocene imata vpliv na lokalno gospodarstvo (4,1) in kakovost turistične ponudbe (3,9). Nižje so ocenjeni vplivi na življenje in povezanost lokalne skupnosti, okolje in komunalne storitve, mir in kakovost bivanja, dostopnost stanovanj, cene stanovanj in najemnin ter promet in parkiranje. Rezultati kažejo razlikovanje med zaznanimi gospodarskimi in turističnimi koristmi na eni strani ter stanovanjskimi, prometnimi in bivalnimi obremenitvami na drugi. Gre za zaznave sodelujočih, ne za neposredno merjenje navedenih učinkov.

2.4 Stališča do časovne omejitve



Slika 12: Strinjanje z omejitvijo števila dni kratkotrajnega oddajanja (n = 271).

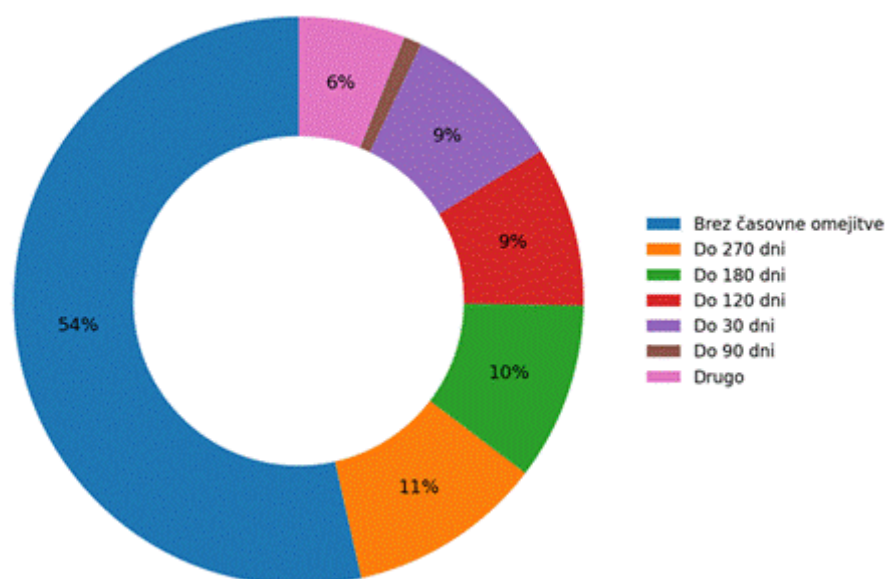
Časovni omejitvi nasprotuje 59 % sodelujočih, podpira jo približno 30 %, 9 % je nevtralnih, 2 % pa odgovora ne ve. Med sodelujočimi tako prevladuje zadržano oziroma negativno stališče do splošne časovne omejitve, hkrati pa je prisotna pomembna manjšina, ki omejitev podpira.



Slika 13: Ocena omejitve 60 dni (n = 266).

Omejitev na 60 dni kot nekoliko ali precej preveč strogo ocenjuje približno dve tretjini sodelujočih. Kot primerno jo ocenjuje 17 %, kot premalo strogo 12 %, 6 % pa odgovora ne ve. Za presojo sorazmernosti je to pomembna ugotovitev o sprejemljivosti zakonsko določenega obsega, ne pomeni pa sama po sebi strokovne ali pravne presoje njegove ustreznosti.

Primernejši obseg kratkotrajnega oddajanja

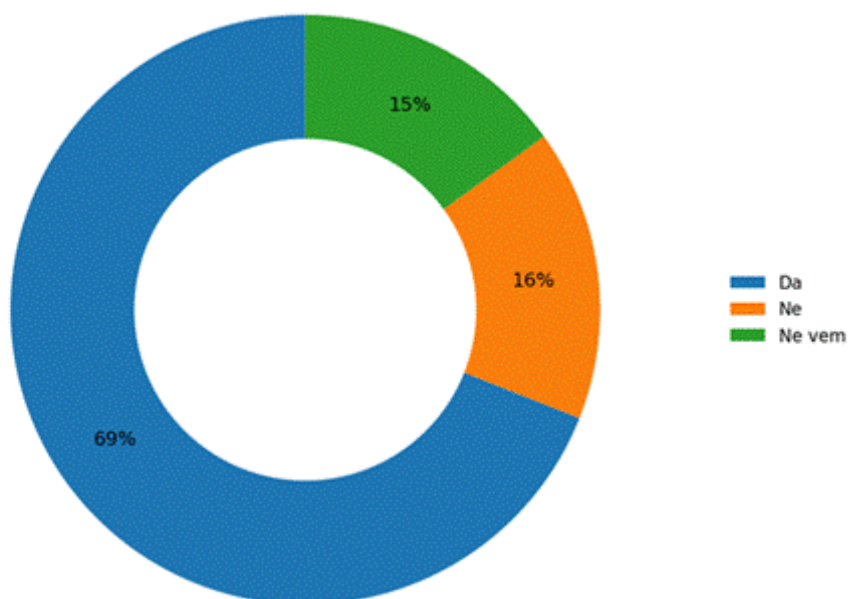


Slika 14: Primernejši obseg kratkotrajnega oddajanja po mnenju sodelujočih (n = 206).

Med sodelujočimi, ki so odgovorili na vprašanje o alternativnem obsegu, je najpogostejše stališče, da kratkotrajnega oddajanja ne bi časovno omejevali (53 %). Med tistimi, ki omejitev podpirajo, ni mogoče razbrati enega prevladujočega alternativnega praga; pogosteje so navedeni višji pragovi od 60 dni.

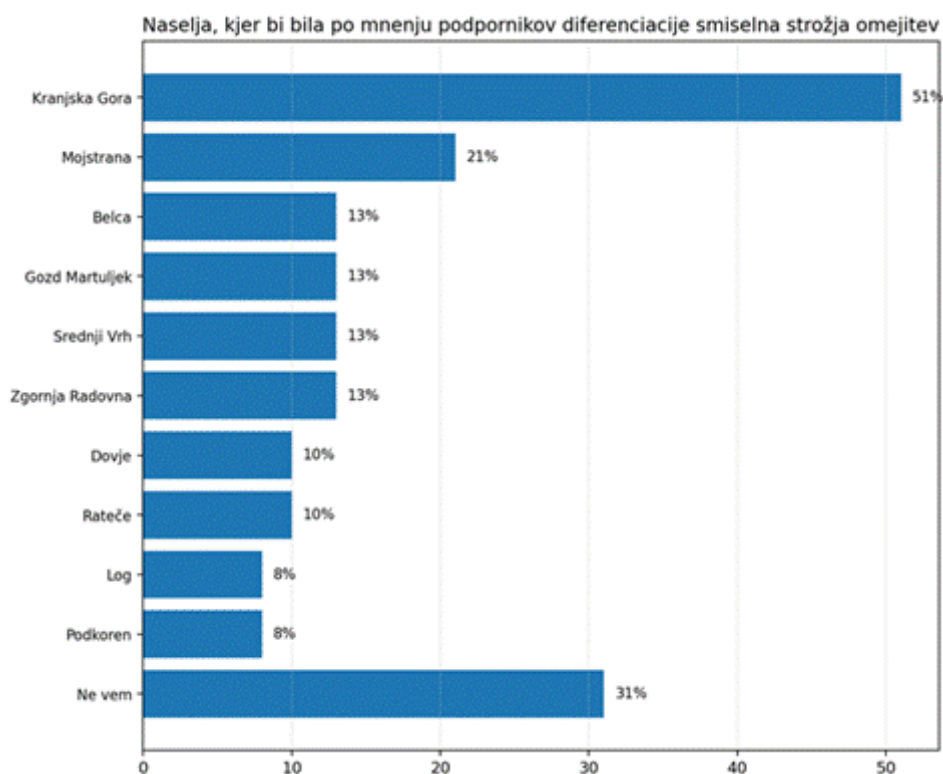
2.5 Prostorsko in vsebinsko razlikovanje ureditve

Ali naj bo omejitev enaka v vseh naseljih?



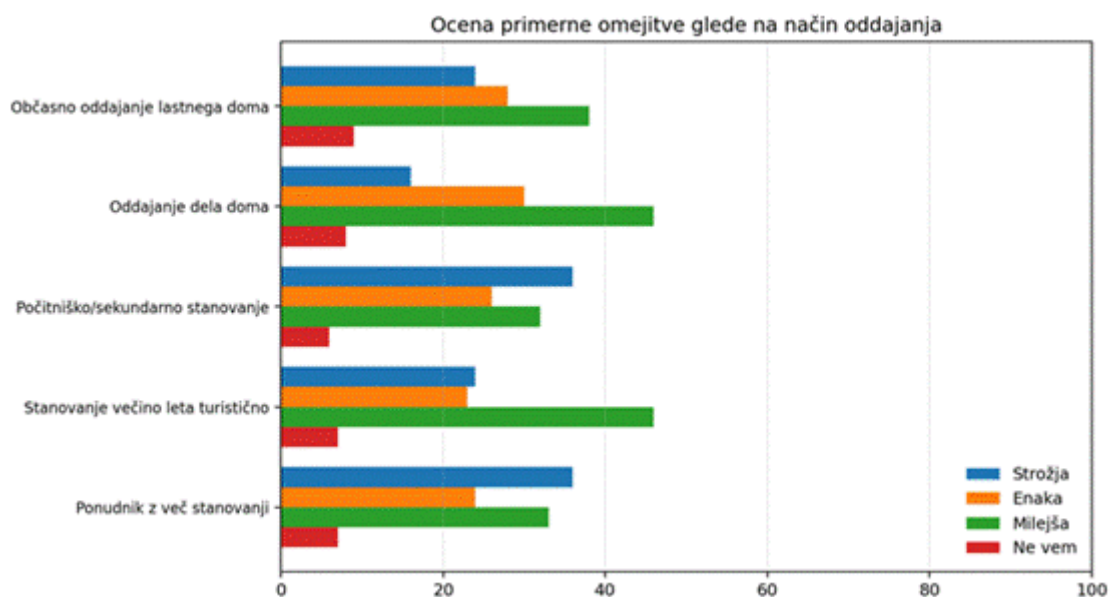
Slika 15: Stališče do enake omejitve v vseh naseljih (n = 266).

Da bi morala biti morebitna omejitev enaka v vseh naseljih občine, meni 69 % sodelujočih, različne omejitve med naselji podpira 16 %, 15 % pa odgovora ne ve. Anketa zato ne kaže večinske podpore prostorsko diferencirani časovni omejitvi. Morebitno razlikovanje bi moralo biti utemeljeno predvsem z objektivnimi razlikami v lokalnih razmerah.



Slika 16: Naselja, kjer bi bila po mnenju podpornikov prostorske diferenciacije smiselna strožja omejitev (več možnih odgovorov; n = 39).

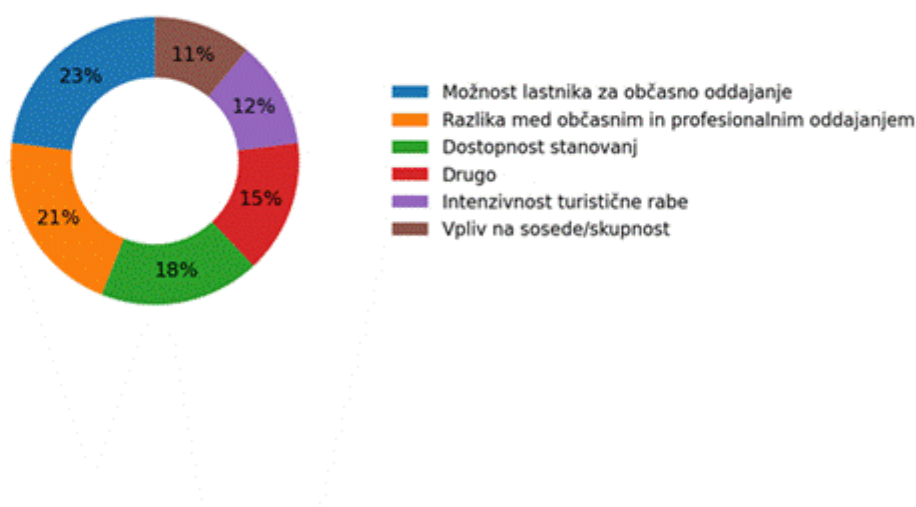
Med razmeroma majhnim številom sodelujočih, ki podpirajo prostorsko razlikovanje, se najpogosteje izpostavlja Kranjska Gora. Zaradi majhnega podvzorca teh rezultatov ni mogoče posploševati niti jih razumeti kot širšo podporo strožjemu režimu v posameznem naselju.



Slika 17: Primerna omejitev glede na način kratkotrajnega oddajanja (n = 255).

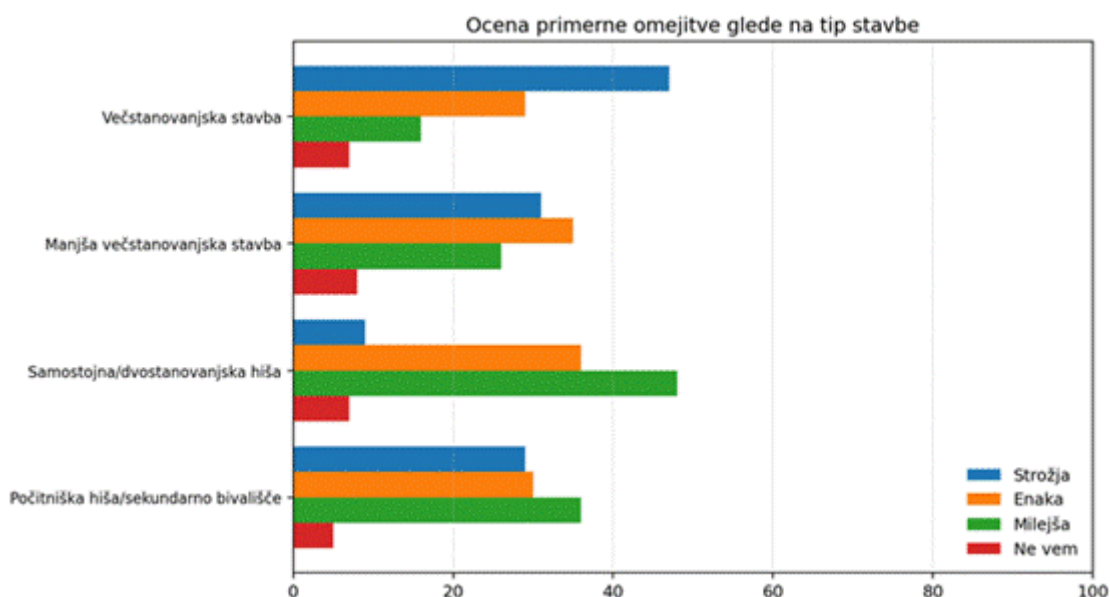
Sodelujoči različne oblike kratkotrajnega oddajanja do določene mere razlikujejo. Najjasnejša podpora milejšemu režimu je pri oddajanju dela lastnega doma, medtem ko je pri sekundarnih stanovanjih in ponudnikih, ki oddajajo več stanovanj, večji delež podpore strožji ureditvi. Pri posameznih kategorijah so stališča razpršena, zato iz ankete ni mogoče izpeljati enotnega modela diferenciacije.

Glavni razlog za razlikovanje glede na način oddajanja



Slika 18: Glavni razlog za razlikovanje glede na način oddajanja (n = 255).

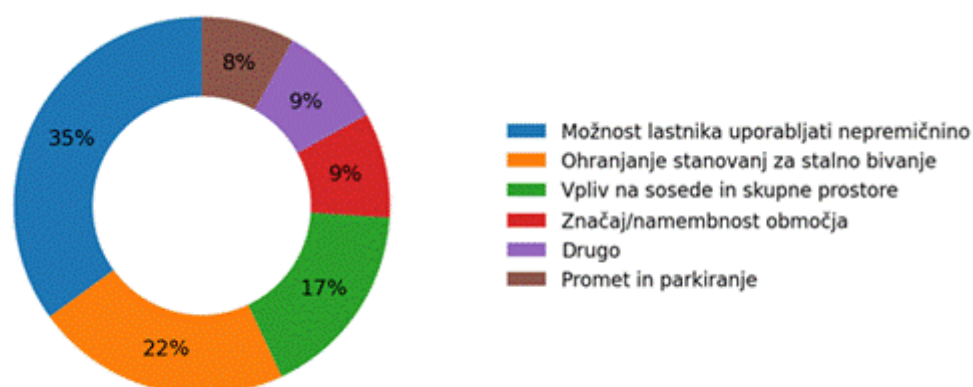
Pri presoji različnih oblik oddajanja sodelujoči upoštevajo tako možnost lastnika za občasno oddajanje kot razlikovanje med občasno in profesionalno oziroma intenzivnejšo rabo. Stanovanjski in sosedski učinki so pomembni, vendar niso edino merilo njihove presoje.



Slika 19: Primerna omejitev glede na tip stavbe oziroma bivališča (n = 255).

Najjasnejša razlika se kaže med stanovanjem v večstanovanjski stavbi in samostojno oziroma dvostanovanjsko hišo. Pri prvem je več podpore strožji ureditvi, pri drugem pa milejši. Podatek kaže, da del sodelujočih tip stavbe razume kot relevantno okoliščino, zlasti z vidika neposrednega sobivanja več gospodinjstev.

Glavni razlog za razlikovanje glede na tip stavbe



Slika 20: Glavni razlog za razlikovanje glede na tip stavbe (n = 252).

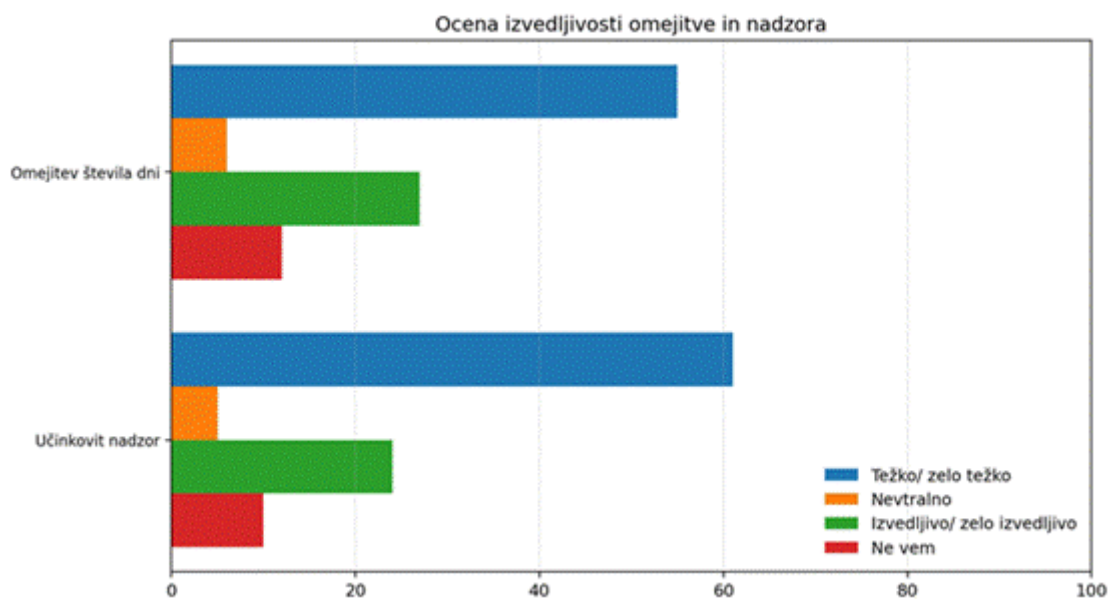
Tudi pri tipu stavbe se kaže tehtanje med možnostjo lastnika za uporabo nepremičnine ter javnimi in skupnostnimi interesi. Posebej pri večstanovanjskih stavbah je mogoče večjo podporo strožji ureditvi povezati z zaznavami vplivov na sosede in skupne prostore, vendar anketa sama ne dokazuje dejanskega obsega teh vplivov.

2.6 Cilji ureditve in izvedljivost



Slika 21: Najpomembnejši cilji ureditve kratkotrajnega oddajanja (več možnih odgovorov; n = 252).

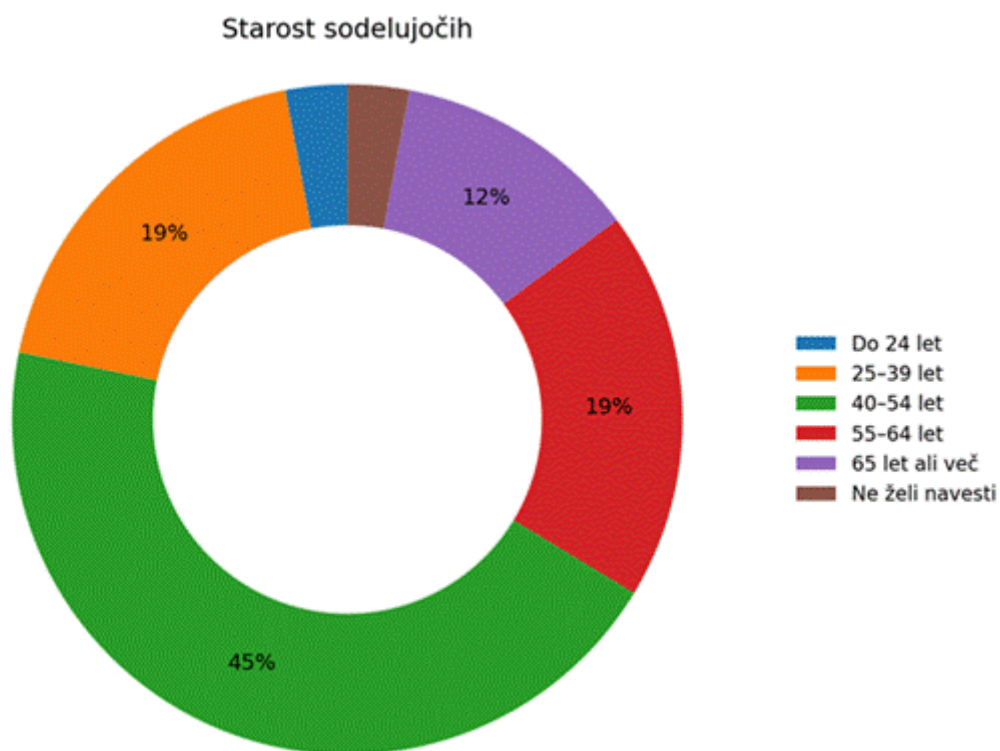
Največ sodelujočih kot cilj izpostavlja boljše ravnotežje med turizmom in vsakdanjim življenjem prebivalcev, sledijo ohranjanje stalnih prebivalcev in živih naselij ter ohranjanje kakovostne turistične ponudbe. Rezultati kažejo, da sodelujoči ureditve ne razumejo samo kot stanovanjskega ukrepa, temveč kot vprašanje usklajevanja stanovanjskih, bivalnih in gospodarskih interesov.



Slika 22: Ocena izvedljivosti časovne omejitve in nadzora (n = 252).

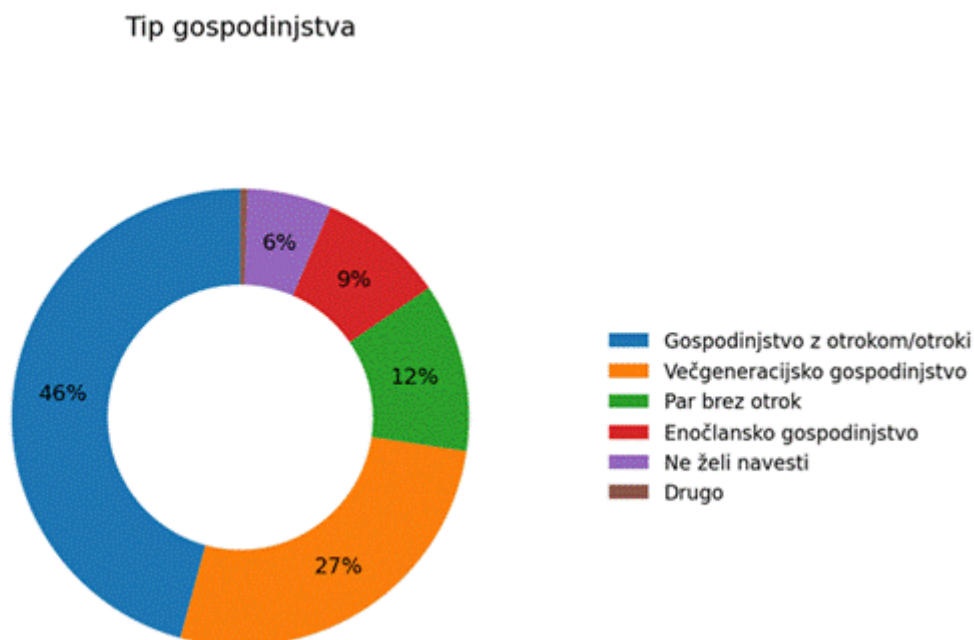
Omejitev števila dni kot težko ali zelo težko izvedljivo ocenjuje 55 % sodelujočih, učinkovito nadzorovanje spoštovanja omejitve pa 61 %. Gre za zaznave sodelujočih, ne za administrativno presojo izvedljivosti, vendar rezultat kaže, da je vprašanje nadzora pomemben element sprejemljivosti morebitne ureditve.

2.7 Starost in tip gospodinjstva



Slika 23: Starost sodelujočih (n = 255).

Največ sodelujočih je starih od 40 do 54 let. Mlajši od 25 let so v vzorcu zastopani zelo skromno, zato njihovih specifičnih stanovanjskih izkušenj in stališč iz ankete ni mogoče zanesljivo ocenjevati.



Slika 24: Tip gospodinjstva sodelujočih (n = 255).

V vzorcu so močno zastopana gospodinjstva z otroki in večgeneracijska gospodinjstva. Pri interpretaciji vprašanj o stanovanjskih potrebah je zato treba upoštevati, da anketa razmeroma dobro zajema pogled družinskih gospodinjstev, manj pa pogled enočlanskih in mlajših samostojnih gospodinjstev.

2.8 Skupne ugotovitve

Rezultati ankete kažejo, da je med sodelujočimi dostopnost stanovanj za stalno bivanje in dolgoročni najem prepoznana kot pomemben lokalni problem. Možnosti za pridobitev stanovanja negativno ocenjuje več kot polovica sodelujočih, med osebami z izkušnjo iskanja stanovanja pa kot glavna težava izrazito izstopa cena. Hkrati sodelujoči stanovanjske problematike ne pripisujejo enemu dejavniku: poleg cen izpostavljajo najemnine, sekundarna stanovanja, stroške gradnje, pomanjkanje dolgoročnega najema, prostorske omejitve in kratkotrajno turistično oddajanje.

Stališča do kratkotrajnega oddajanja so večplastna. Sodelujoči njegove učinke ugodneje ocenjujejo na področju lokalnega gospodarstva in kakovosti turistične ponudbe, manj ugodno pa na področjih prometa, cen in dostopnosti stanovanj ter kakovosti bivanja. Rezultati zato ne podpirajo obravnave kratkotrajnega oddajanja izključno kot stanovanjskega ali izključno kot turistično-gospodarskega vprašanja.

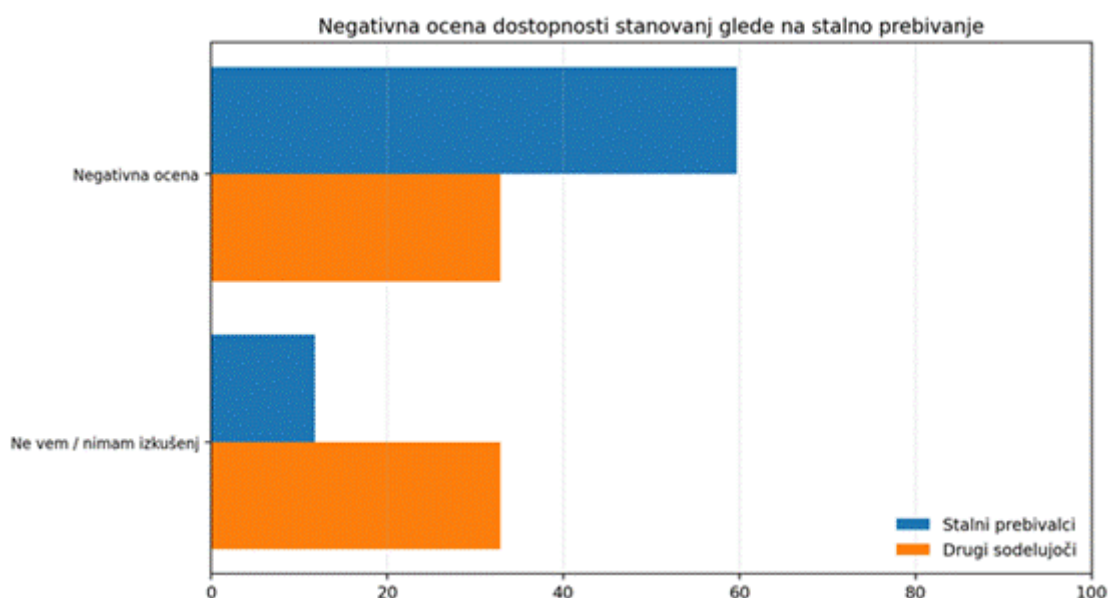
Pri časovni omejitvi je med sodelujočimi več nasprotovanja kot podpore. Splošni omejitvi nasprotuje 59 % sodelujočih, 60-dnevni obseg pa približno dve tretjini ocenjujeta kot preveč strog. Hkrati se stališča bolj diferencirajo pri konkretnih oblikah rabe in tipu stavbe kot pri samem abstraktnem vprašanju časovne omejitve.

3 Analiza razlik v stališčih med skupinami sodelujočih

Dopolnilna analiza preverja, ali se stališča in zaznave sodelujočih razlikujejo glede na njihov odnos do Občine Kranjska Gora, zlasti glede na to, ali v občini stalno prebivajo. Poleg stalnega prebivanja so bili preverjeni še starost, oblika bivanja, tip gospodinjstva ter pri osebah brez stalnega prebivališča njihov glavni odnos do občine. Namen analize ni oblikovanje reprezentativnih ocen za vse prebivalce, temveč ugotavljanje vzorcev razlik znotraj zbranega anketnega vzorca.

Na vprašanje o stalnem prebivanju je veljavno odgovorilo 306 sodelujočih: 224 jih je navedlo, da v občini stalno prebivajo, 82 pa, da v občini ne prebivajo stalno. Pri primerjavah so uporabljeni deleži znotraj posamezne skupine. Za izbrane kategorične primerjave je bil dodatno izračunan hi-kvadrat preizkus in Cramérjev V kot mera jakosti povezanosti. Ker anketa temelji na prostovoljnem spletnem sodelovanju, so statistični preizkusi uporabljeni eksplorativno in niso namenjeni posploševanju na celotno prebivalstvo občine.

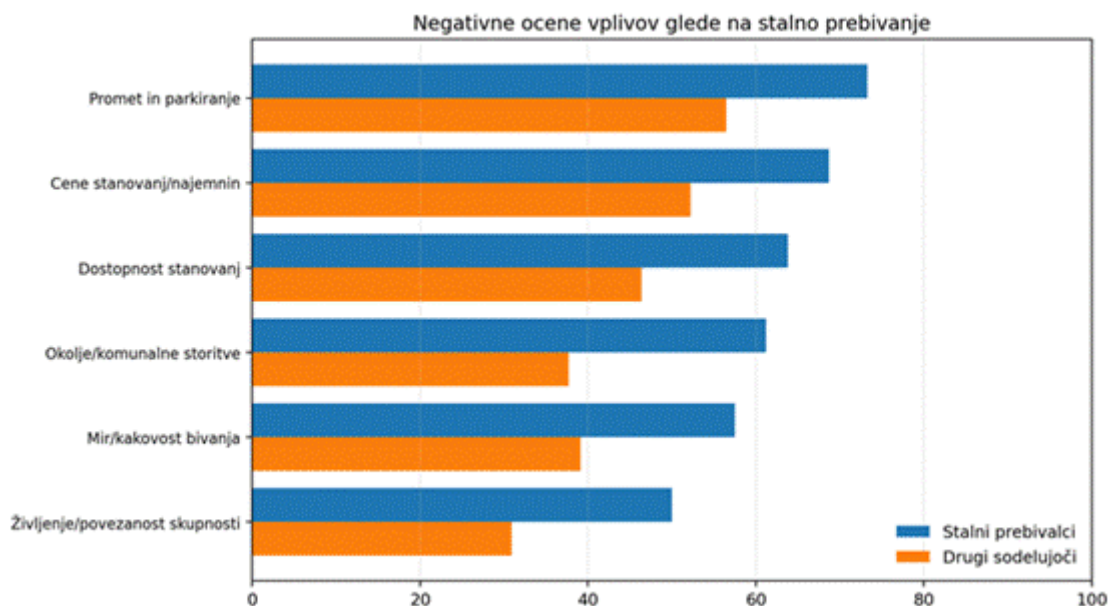
3.1 Stalno prebivanje kot razlikovalna kategorija



Slika 25: Ocena dostopnosti stanovanj glede na stalno prebivanje.

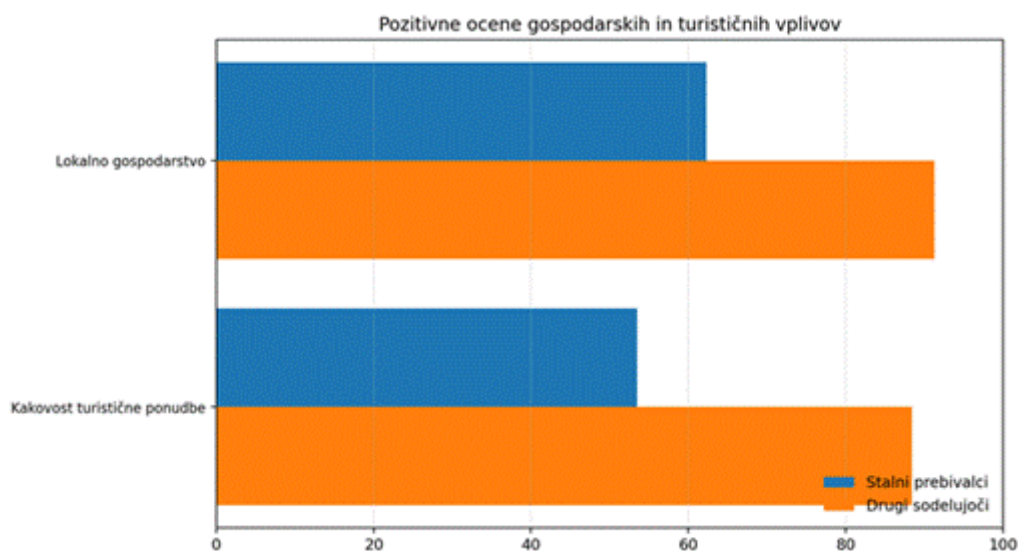
Med stalnimi prebivalci je možnosti za pridobitev stanovanja za stalno bivanje oziroma dolgoročni najem negativno ocenilo 59,7 % sodelujočih, med sodelujočimi brez stalnega prebivališča pa 32,9 %. Hkrati je med drugimi sodelujočimi bistveno več odgovorov »ne vem oziroma nimam izkušenj« (32,9 % proti 11,8 %). Povezanost med stalnim prebivanjem in oceno dostopnosti stanovanj je v vzorcu srednje izražena (Cramérjev V = 0,283; $p < 0,001$).

Razlika je zato deloma povezana tudi z različnim stikom skupin z lokalnim stanovanjskim trgom.



Slika 26: Negativna ocena vplivov kratkotrajnega oddajanja glede na stalno prebivanje.

Stalni prebivalci sistematično pogosteje podajajo negativne ocene na stanovanjskem, prometnem, okoljskem in bivalnem področju. Največje razlike se kažejo pri okolju in komunalnih storitvah ter življenju in povezanosti lokalne skupnosti. Pri teh področjih je povezava s stalnim prebivanjem večinoma šibka do srednje močna (Cramérjev V približno 0,18–0,25).



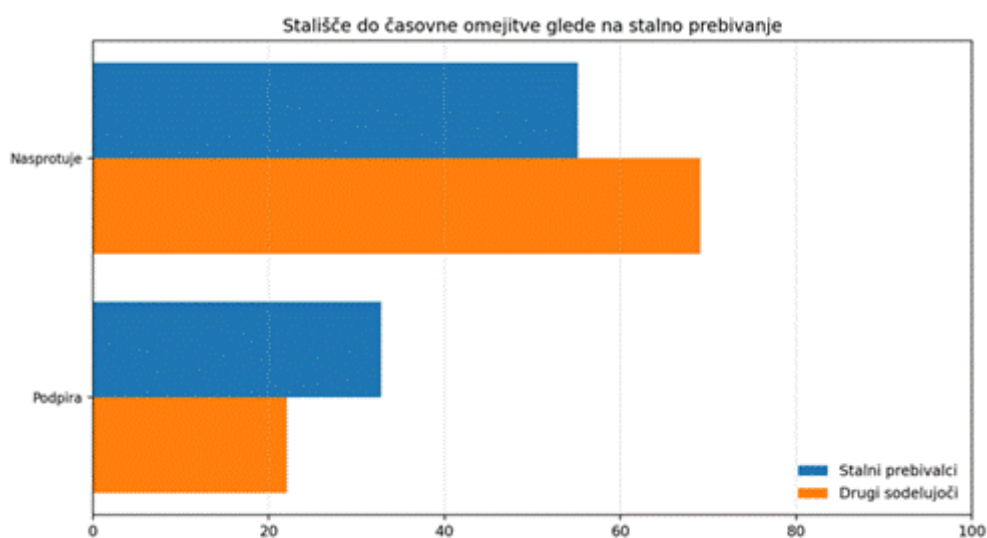
Slika 27: Pozitivna ocena gospodarskih in turističnih vplivov glede na stalno prebivanje.

V nasprotni smeri se kažejo razlike pri gospodarskih in turističnih učinkih. Pozitiven vpliv na lokalno gospodarstvo ocenjuje 62,3 % stalnih prebivalcev in 91,3 % drugih sodelujočih,

pozitiven vpliv na kakovost turistične ponudbe pa 53,5 % stalnih prebivalcev in 88,4 % drugih sodelujočih. Prav pri teh dveh področjih je povezava s stalnim prebivanjem med močnejšimi v celotnem sklopu (Cramérjev $V = 0,287$ oziroma $0,318$).

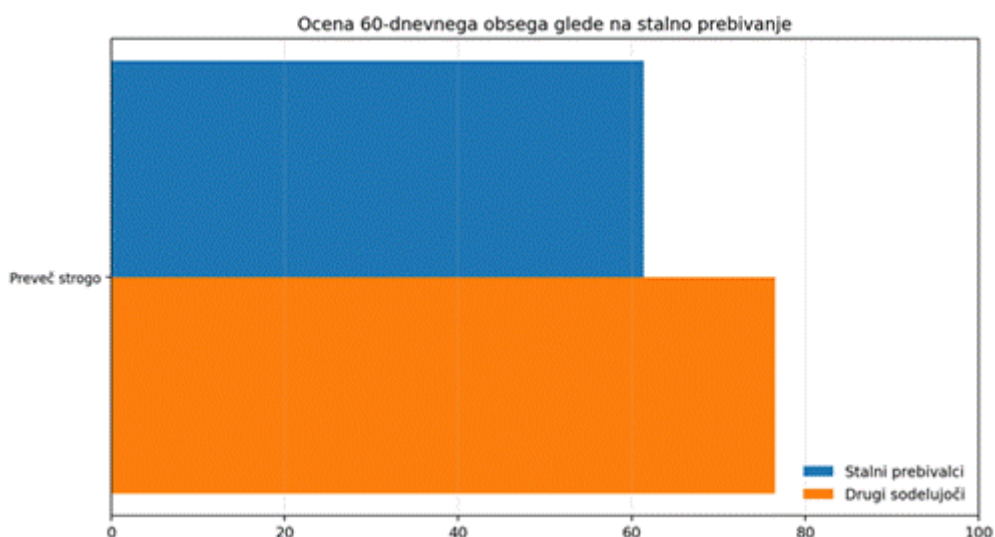
Podatki zato ne kažejo preprostega nasprotja med skupino, ki kratkotrajno oddajanje podpira, in skupino, ki mu nasprotuje. Razlika je predvsem v relativni teži, ki jo skupini pripisujeta različnim učinkom: stalni prebivalci pogosteje izpostavljajo bivanjske in stanovanjske obremenitve, drugi sodelujoči pa gospodarske in turistične koristi.

3.2 Stališča do časovne omejitve glede na stalno prebivanje



Slika 28: Stališče do časovne omejitve glede na stalno prebivanje.

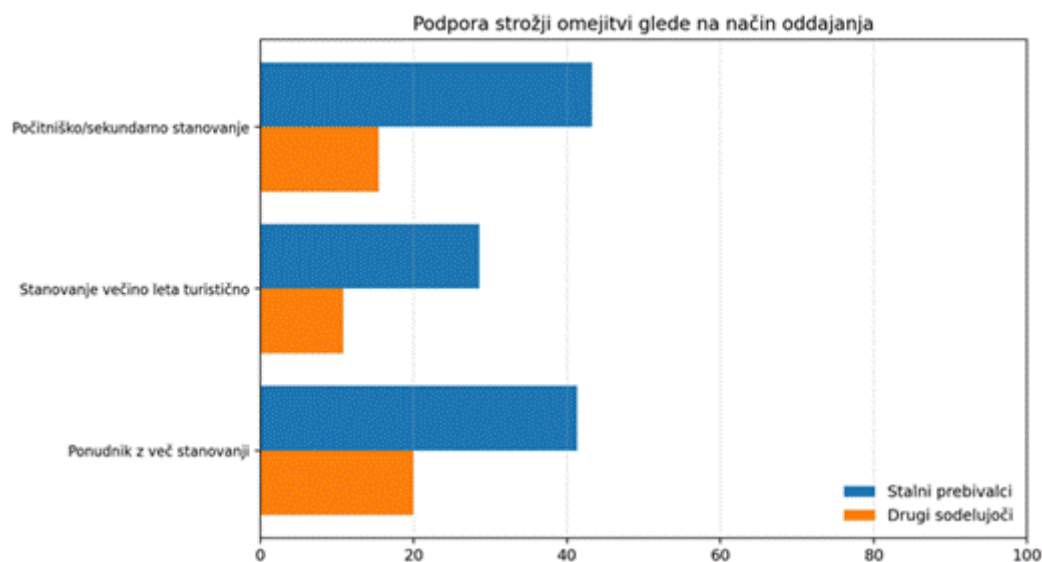
Med stalnimi prebivalci časovni omejitvi nasprotuje 55,2 % sodelujočih, podpira jo 32,8 %. Med sodelujočimi brez stalnega prebivališča omejitvi nasprotuje 69,1 %, podpira pa jo 22,1 %. Razlika je vsebinsko opazna, vendar povezava v tem vzorcu ni statistično izrazita (Cramérjev $V = 0,133$; $p = 0,189$). Stalno prebivanje tako pomembneje razlikuje zaznavanje posameznih učinkov kratkotrajnega oddajanja kot samo splošno stališče do časovne omejitve.



Slika 29: Ocena 60-dnevnega obsega glede na stalno prebivanje.

Omejitev na 60 dni kot preveč strogo ocenjuje 61,4 % stalnih prebivalcev in 76,5 % drugih sodelujočih. Povezava je v vzorcu šibka do zmerna (Cramérjev $V = 0,187$; $p = 0,026$). Ključna ugotovitev je, da tudi med stalnimi prebivalci prevladuje ocena, da je 60-dnevni obseg preveč strog.

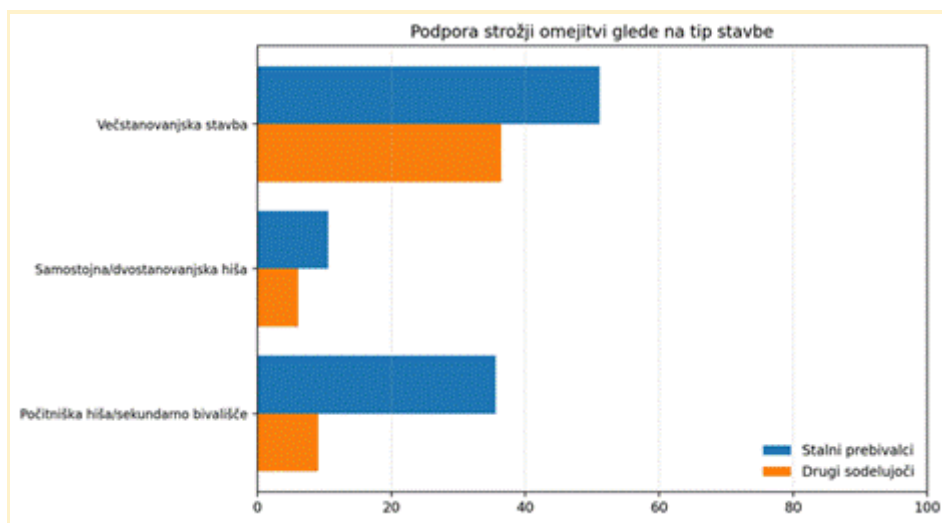
3.3 Diferenciacija glede na način oddajanja in tip stavbe



Slika 30: Podpora strožji omejitvi glede na način kratkotrajnega oddajanja in stalno prebivanje.

Razlike med skupinama postanejo izrazitejše pri sekundarnih stanovanjih, stanovanjih, ki so večino leta namenjena turističnemu oddajanju, ter pri ponudnikih, ki oddajajo več stanovanj. Strožjo omejitev oddajanja počitniškega oziroma sekundarnega stanovanja podpira 43,3 % stalnih prebivalcev in 15,4 % drugih sodelujočih; pri ponudniku z več st

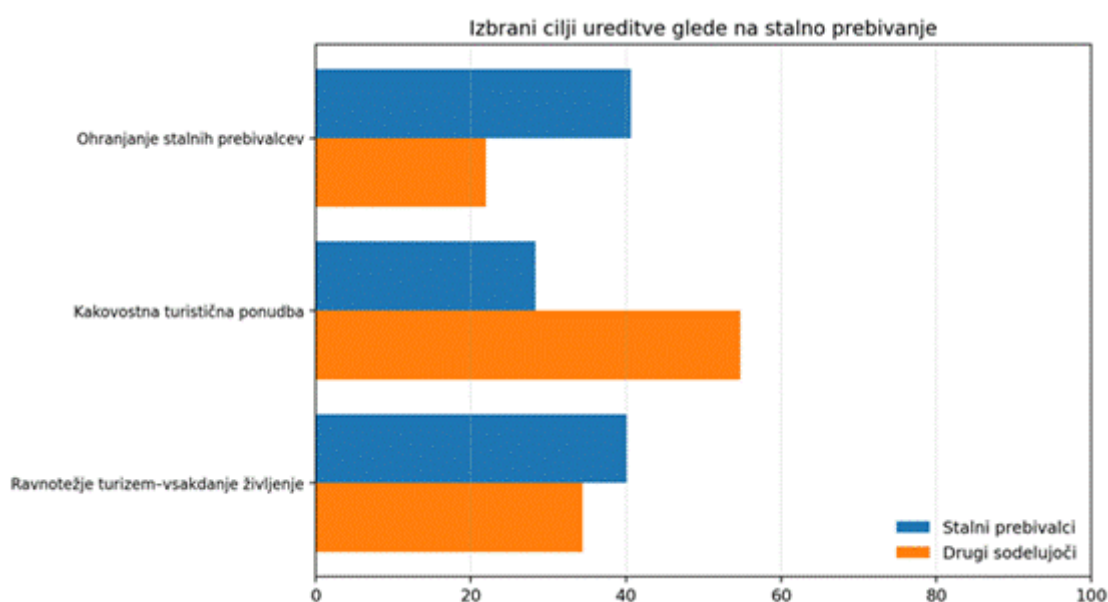
anovanji 41,3 % oziroma 20,0 %. Vzorec kaže, da se razlike med skupinama nanašajo predvsem na intenzivnejše in bolj specializirane oblike turistične rabe stanovanja.



Slika 31: Podpora strožji omejitvi glede na tip stavbe in stalno prebivanje.

Strožjo omejitev za stanovanje v večstanovanjski stavbi podpira 51,1 % stalnih prebivalcev in 36,4 % drugih sodelujočih. Pri samostojni ali dvostanovanjski hiši je strožji režim izbralo le 10,6 % stalnih prebivalcev in 6,1 % drugih sodelujočih. Največja razlika je pri počitniški hiši oziroma sekundarnem bivališču, kjer strožjo omejitev podpira 35,6 % stalnih prebivalcev in 9,1 % drugih sodelujočih. Podatki nakazujejo, da del sodelujočih tip stavbe in intenzivnost rabe razume kot relevantni okoliščini za oblikovanje ureditve.

3.4 Razlike v ciljih ureditve



Slika 32: Izbrani cilji ureditve glede na stalno prebivanje.

Ohranjanje stalnih prebivalcev in živih naselij je izbralo 40,6 % stalnih prebivalcev in 21,9 % drugih sodelujočih. Ohranjanje kakovostne turistične ponudbe je nasprotno izbralo 28,3 % stalnih prebivalcev in 54,7 % drugih sodelujočih. Boljše ravnotežje med turizmom in vsakdanjim življenjem prebivalcev je izbralo 40,1 % stalnih prebivalcev in 34,4 % drugih sodelujočih. Razlike kažejo predvsem na različno vrednotenje ciljev, ne pa na popolnoma nasprotna pogleda na ureditev.

3.5 Druge značilnosti sodelujočih

Starost v primerjavi s stalnim prebivanjem bistveno manj razlikuje stališča. Pri vprašanju o splošni časovni omejitvi in pri oceni 60-dnevnega obsega so povezave med starostnimi skupinami šibke in v tem vzorcu niso statistično izrazite. Starosti zato ni mogoče obravnavati kot glavno pojasnjevalno kategorijo stališč.

Tudi oblika bivanja stališč ne razlikuje konsistentno. Med stalnimi prebivalci izrazito prevladuje lastniško bivanje, zato je skupina najemnikov majhna. Pri splošnem stališču do časovne omejitve ni zaznati izrazite povezave z obliko bivanja. Tip gospodinjstva prav tako ne kaže konsistentnih razlik pri ključnih vprašanjih o časovni omejitvi, oceni 60-dnevnega obsega ali zaznanih stanovanjskih učinkih.

Med sodelujočimi brez stalnega prebivališča so najštevilčnejše skupine lastniki sekundarnih bivališč, osebe, povezane s turistično dejavnostjo, in osebe, ki v občino prihajajo na delo. Podatki nakazujejo, da so lastniki sekundarnih bivališč in osebe, povezane s turistično dejavnostjo, praviloma bolj zadržani do omejevanja. Ker so posamezne podskupine majhne, so večrazsežne primerjave statistično nestabilne in jih je mogoče uporabljati le kot indikativno dopolnitev glavne delitve na stalne prebivalce in druge sodelujoče.

3.6 Primerjalna presoja jakosti razlik

Spodnja tabela povzema izbrane povezave s stalnim prebivanjem. Cramérjev V je uporabljen kot orientacijska mera jakosti povezanosti znotraj anketnega vzorca; vrednosti ne predstavljajo ocene učinkov v celotni populaciji.

Primerjava	Cramérjev V	Interpretacija
Ocena dostopnosti stanovanj	0,283	srednje izražena povezava
Pozitiven vpliv na lokalno gospodarstvo	0,287	srednje izražena povezava

Pozitiven vpliv na kakovost turistične ponudbe	0,318	srednje izražena povezava
Negativni bivanjski in stanovanjski vplivi	0,176–0,250	šibka do srednje izražena povezava
Splošno stališče do časovne omejitve	0,133	šibka, statistično neizrazita povezava
Ocena 60-dnevnega obsega	0,187	šibka do zmerna povezava
Enaka omejitev v vseh naseljih	0,147	šibka, na meji statistične zaznavnosti

3.7 Ključne ugotovitve analize razlik

Dopolnilna analiza kaže, da je stalno prebivanje ena pomembnejših razlikovalnih kategorij, vendar ne deluje enako pri vseh vprašanjih. Najbolj razlikuje oceno stanovanjskih razmer ter zaznavanje gospodarskih, turističnih, stanovanjskih in bivalnih posledic kratkotrajnega oddajanja. Stalni prebivalci pogosteje zaznavajo negativne učinke na stanovanja, promet, okolje in kakovost bivanja, medtem ko drugi sodelujoči bistveno pogosteje poudarjajo pozitivne gospodarske in turistične učinke.

Razlika med skupinama je bistveno manjša pri samem vprašanju, ali naj se uvede časovna omejitev. Tudi med stalnimi prebivalci večina splošne časovne omejitve ne podpira, več kot tri petine pa jih 60-dnevni obseg ocenjuje kot preveč strog. Iz anketnih podatkov zato ni mogoče izpeljati preprostega sklepa, da stalno prebivalstvo podpira 60-dnevno ureditev, drugi uporabniki prostora pa ji nasprotujejo.

Za oblikovanje scenarijev je pomembnejša ugotovitev, da se stališča močneje diferencirajo pri konkretnih oblikah rabe. Stalni prebivalci pogosteje podpirajo strožji režim pri sekundarnih stanovanjih, ponudnikih z več stanovanji ter stanovanjih v večstanovanjskih stavbah, medtem ko je pri občasnem oddajanju lastnega doma in samostojnih hišah podpora strožjemu režimu nižja. Ti vzorci so lahko relevantni za vsebinsko presojo učinkov različnih scenarijev, vendar jih je treba presojati v okviru pravnih možnosti ZGos-1 in objektivnih lokalnih podatkov.

Starost, tip gospodinjstva in oblika bivanja v tem vzorcu stališč ne razlikujejo tako konsistentno kot stalno prebivanje. Zaradi majhnosti posameznih podskupin je treba previdno obravnavati tudi razlike med različnimi tipi nestalnih uporabnikov prostora.

Anketna analiza je zato najprimernejša kot dopolnilni vir pri presoji sorazmernosti: pokaže, na katerih področjih se izkušnje in vrednotenja skupin razlikujejo, ne more pa sama določiti primernega dovoljenega časovnega obsega. Končno presojo je treba povezati z analizo stanovanjskega fonda, najemnega trga, obsega in prostorske razporeditve kratkotrajnega oddajanja, turistične intenzivnosti, značilnosti posameznih naselij ter ugotovitvami fokusnih skupin.

4 Viri

Babbie, E. (2020). The Practice of Social Research. Cengage.

Dillman, D. A., Smyth, J. D., Christian, L. M. (2014). Internet, Phone, Mail, and Mixed-Mode Surveys: The Tailored Design Method. Wiley.

Groves, R. M., Fowler, F. J., Couper, M. P., Lepkowski, J. M., Singer, E., Tourangeau, R. (2009). Survey Methodology. Wiley.

Spletna anketa 1KA: Kako kratkotrajno oddajanje nepremičnin vpliva na življenje v Občini Kranjska Gora? Surovi podatki, stanje 2. 9. 2026.