

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 - IPOPOP)

**ZADEVA: ODLOK O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA
ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNEM NAJEM V OBČINI KRANJSKA
GORA – II. OBRAVNAVA**

Gradivo za 25. sejo Občinskega sveta, dne 21. 10. 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: Na podlagi Poslovnika Občinskega sveta Občine Kranjska Gora (uradno prečiščeno besedilo UPB1) (Uradni list RS, št. 8/26) gradivo obravnavajo Odbor za gospodarstvo in gospodarske javne službe, Odbor za prostorsko planiranje in gospodarjenje z nepremičninami in Statutarno pravna komisija.

I. UVOD IN OBRAZLOŽITEV

Zakon o gostinstvu (ZGos-1) določa časovno omejitev oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem. Določa tudi, da pristojna ministrstva do 30. aprila za naslednji dve koledarski leti sprejmejo sklep, ki vsebuje seznam občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema in za te občine za to obdobje velja omejitev oddajanja do največ 60 dni. Hkrati pa zakon občinam s seznama omogoča, da s splošnim aktom za določeno območje občine ali za celotno občino časovni obseg oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem določijo tudi drugače in sicer v časovnem obsegu med 30 in 270 dni v koledarskem letu. Občina Kranjska Gora je bila s sklepom uvrščena na seznam občin z visokim tveganjem negativnih vplivov

kratkotrajnega najema iz razlogov, ki so bili podrobneje predstavljeni ob prvi obravnavi Predloga Odloka.

Predlog Odlok o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora je bil na 3. izredni seji sprejet v prvi obravnavi in dan v 15 dnevno javno obravnavo, ki je potekala od 23.9. do 7.10.2026.

V času javne obravnave smo prejeli 14 pripomb oz. predlogov k predlogu Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora, ki se nanašajo predvsem na določitev con (A,B,C) in dovoljeno število dni oddajanja letno. Stališča do pripomb in predlogov so razvidna iz priloge tega gradiva (vključujejo tudi prejete pripombe in predloge).

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 omejitve 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 obsega vsa območja za turistične objekte z oznako H, določena v PUP KG – UPB5. 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, 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, 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 nastanitvev 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 zaostre. 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 območjih B in C 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 usklajevanje z začetkom uporabe zakonskega režima za občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema.

Ta odlok preneha veljati z dnem začetka uporabe zakona, ki spremeni ali razveljavi zakonsko ureditev časovnega omejevanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem iz 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1), če zakon ne določa drugače.

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.

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.

86. člen navaja, da se v prvi obravnavi predloga odloka razpravlja o razlogih, ki zahtevajo sprejem odloka ter o ciljih in načelih ter temeljnih rešitvah predloga odloka kot tudi o finančnih posledicah predlaganega odloka.

Po končani obravnavi občinski svet z večino opredeljenih glasov navzočih članov sprejme stališča in predloge o odloku in določi rok javne obravnave predloga odloka, v katerem se lahko posredujejo pripombe in dopolnitve. Ta rok traja praviloma od 15 do 30 dni. Obenem občinski svet lahko tudi določi koga se še posebej povabi k posredovanju pripomb in predlogov na objavljeni predlog akta.

89. člen opredeljuje pripravo predloga odloka za drugo obravnavo. Pred začetkom druge obravnave predlagatelj odloka dopolni predlog odloka na podlagi sklepov in stališč, danih na predlog odloka v prvi obravnavi ter utemeljenih pripomb, sprememb in dopolnitev, ki so bile prejete v času javne obravnave. V gradivu za obravnavo predloga odloka za drugo obravnavo mora predlagatelj navesti, katere pripombe in predlogi so bili posredovani v času obravnave, kot tudi kateri od teh predlogov in pripomb so se upoštevali in kateri ne ter razlog take odločitve.

V času javne obravnave od 23.9. do 7.10.2026 je Občina Kranjska Gora prejela 14 pripomb oz. predlogov k Predlogu Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora.

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 naslednji

SKLEP:

Občinski svet Občine Kranjska Gora sprejme Odlok o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora.

Številka: 032-19/2026-4

Datum: 9.10.2026

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.
- Stališča do pripomb in predlogov v času 15. dnevne javne obravnave s priloženimi pripombami in predlogi.

PREDLOG ODLOKA – II. 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 25. redni seji dne 21.10.2026 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, 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)

- (1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2027.
- (2) Ta odlok preneha veljati z dnem začetka uporabe zakona, ki spremeni ali razveljavi zakonsko ureditev časovnega omejevanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem iz 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1), če zakon ne določa drugače.

Št.: _____

Kranjska Gora, dne _____

Županja Občine Kranjska Gora

Henrika Zupan



OBČINA KRANJSKA GORA

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

STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV V ČASU JAVNE OBRAVNAVE

(od 23. septembra do 7. oktobra 2026)

Številka:032-19/2026-5

Datum: 9.10.2026

Občina Kranjska Gora je preučila pripombe in predloge, prejete v času javne obravnave predloga Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora. Prejetih je bilo 14 pripomb. Njihovi povzetki so predstavljeni v Tabeli 1, celotna besedila pripomb pa so priložena v prilogi.

Do prejetih pripomb se Občina Kranjska Gora opredeljuje v treh sklopih:

- Sklop 1: pripomba št. 3, ki se nanaša na predlagano ureditev v območju A;
- Sklop 2: pripombe št. 1, 2 in 4–13, ki se nanašajo na časovne omejitve, prostorsko razmejitve območij, ponudnike in izvajanje odloka;
- Sklop 3: odziv na pripombo št. 14.

Predlagani odlok določa dovoljeni časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem glede na njihovo lego v območjih A, B in C. Namen ureditve je varovanje stanovanjske funkcije prostora ob upoštevanju gospodarskega pomena nastanitvene dejavnosti. Ker imajo posamezna območja različne prostorske značilnosti in različno vlogo v občini, se zanje predlagajo različni dovoljeni obsegi oddajanja.

Utemeljitev stališč temelji na Strokovnih podlagah za omejevanje kratkotrajnega oddajanja stanovanjskih nepremičnin v Občini Kranjska Gora, pripravljenih skladno z 22. členom Zakona o gostinstvu (ZGos-1, Uradni list RS, št. 77/2025). ZGos-1 za Občino Kranjska Gora določa izhodiščni časovni obseg največ 60 dni oddajanja posameznega stanovanja v koledarskem letu, občini pa omogoča, da na podlagi analize lokalnih razmer za celotno občino ali posamezno območje določi drugačen dovoljeni časovni obseg, in sicer od 30 do 270 dni v koledarskem letu.

Tabela 1: Povzetki pripomb in predlogov k javni obravnavi predloga

**pojasnilo: ker so nekatere pripombe daljše, so v tabeli navedeni zgolj vsebinski poudarki*

Št.	Predlagatelj	Pripomba / predlog (povzetek)	Se sprejme / Ne sprejme
1.	Predlagatelj: (ime in priimek se ne sme objaviti) Datum: 30. 9. 2026	Za celotno območje Občine Kranjska Gora se določi enoten, najvišji zakonsko dopusten obseg 270 dni v koledarskem letu. Pred začetkom uporabe odloka se zagotovi javno dostopen pregledovalnik con po parcelah/naslovih	Delno se upošteva. Predlog enotne 270-dnevne omejitve ni skladen z ugotovljenimi prostorskimi in stanovanjskimi razlikami med območji občine. Predlog zagotovitve javno dostopnega pregledovalnika območij se upošteva kot priporočilo za izvajanje odloka. Prikaz območij je na voljo na Prostorskem informacijskem sistemu občin - PISO (glej stališča Sklop 2).
2.	Predlagatelj: Blaž Veber (Alpska Lista) Datum: 30. 9. 2026	Tretji odstavek 3 .člena Odloka naj se glasi: Na območju C se lahko posamezno stanovanje oddaja v kratkotrajni najem največ 270 dni v koledarskem letu.	Se ne upošteva. Za območje C se ohrani predlagana omejitev 180 dni, ki izhaja iz presoje stanovanjskih, prostorskih in turističnih značilnosti območja (glej stališča Sklop 2).
3.	Predlagatelj: (ime in priimek se ne sme objaviti) Datum: 3. 10. 2026	Omejitev kratkotrajnega oddajanja nastanitvenih enot v stanovanjskih blokkih in stolpičih naj se omeji na najmanj 180 dni letno.	Se ne upošteva. V območju A se zaradi prevladujoče stanovanjske funkcije in značilnosti večstanovanjske zazidave ohrani strožji časovni režim (glej stališča Sklop 1).
4.	Predlagatelj: Gregor Zdovc Datum: 4. 10. 2026	Časovno omejevanje je razumljivo v stanovanjih, drugje ne. Oddajanje naj bo urejeno brez omejitev oziroma maksimalno 270 dni.	Se ne upošteva. Odlok ureja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, pri čemer ZGos-1 za občino določa izhodiščno časovno omejitev (glej stališča Sklop 2).
5.	Predlagatelj: Ivan Grgić Datum: 5. 10. 2026	Občina Kranjska Gora naj ponovno preuči omejitev 180 dni za območje C ter omogoči oddajanje do 270 dni letno.	Se ne upošteva. Za območje C se ohrani predlagana omejitev 180 dni, ki izhaja iz presoje stanovanjskih, prostorskih in turističnih značilnosti območja (glej stališča Sklop 2).

Št.	Predlagatelj	Pripomba / predlog (povzetek)	Se sprejme / Ne sprejme
6.	Predlagatelj: (ime in priimek se ne sme objaviti) Datum: 6. 10. 2026	Upoštevati je potrebno različne ponudnike, ki oddaja nepremičnine v kratkotrajni najem. Smiselno bi bilo določiti daljše obdobje dovoljenega oddajanja.	Se ne upošteva. Časovna omejitev velja za posamezno stanovanje ne glede na pravnoorganizacijsko obliko ponudnika (glej stališča Sklop 2).
7.	Predlagatelj: Peter Selan – Mizarstvo Selan in oddajanje apartmajev s. p. Datum: 6. 10. 2026	Zvišanje koledarskih dni v coni C iz 180 na vsaj 240 dni ali umestitev hiš v cono B, kjer je omejitev 270.	Se ne upošteva. Za območje C se ohrani predlagana omejitev 180 dni, ki izhaja iz presoje stanovanjskih, prostorskih in turističnih značilnosti območja (glej stališča Sklop 2).
8.	Predlagatelj: Janko Jakelj Datum: 6. 10. 2026	Objekt Smerinje 8, Apartmaji Smuške naj se uvrsti oz. Razporedi v območje za turistične objekte H za možnost oddajanja 270 dni na leto.	Se ne upošteva. Predlagani odlok območje B veže na območja H po veljavnem prostorskem aktu. Če objekt leži zunaj teh območij, po predlagani razmejitvi ne spada v območje B. Ta odlok ne spreminja namenske rabe prostora (glej stališča Sklop 2).
9.	Predlagatelj: Dr Marko Puzović Datum: 6. 10. 2026	Pri določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja na območju C naj se dodatno upošteva dokazljiva dolgoletna turistična oziroma nastanitvena raba posameznega objekta.	Se ne upošteva. Dolgoletna nastanitvena raba posameznega objekta sama po sebi ni podlaga za drugačno časovno omejitev, saj odlok določa režim glede na območje, v katerem je stanovanje (glej stališča Sklop 2).
10.	Predlagatelj: JLK naložbe d.o.o. Datum: 6. 10. 2026	Območje, v katerem se nahaja objekt Požar 2 v Kranjski Gori (parc. št. 196/5, k. o. 2169 Kranjska Gora), v predlogu odloka ne uvrsti med območja z dovoljenim časovnim obsegom kratkotrajnega oddajanja največ 180 dni v koledarskem letu, temveč med območja, za katera je dovoljen obseg 270 dni.	Se ne upošteva. Če objekt po veljavnem prostorskem aktu ni v območju namembnosti H oz. po Odloku cona B, ga s tem odlokom ni mogoče individualno uvrstiti tja. (glej stališča Sklop 2).
11.	Predlagatelj: (ime in priimek se ne sme objaviti) Datum: 4. 10. 2026	V besedilu je potrebno opredeliti, da gre to izključno za oddajanje stanovanj. Za vse ali za domačine ali samo za zunanje lastnike.	Delno se upošteva. Delno se upošteva. V obrazložitvi se dodatno pojasni obseg uporabe časovne omejitve. Časovna omejitev velja izključno za oddajanje

Št.	Predlagatelj	Pripomba / predlog (povzetek)	Se sprejme / Ne sprejme
			stanovanj v kratkotrajni najem in enako za vse ponudnike, ne glede na njihovo prebivališče (glej stališča Sklop 2).
12.	Predlagatelj: (ime in priimek se ne sme objaviti) Datum: 7. 10. 2026	Potrditev ali določen objekt spada v območje C in da se večstanovanjska stavba zgolj zaradi svoje tipologije ne uvrsti v strožji režim. Predlog, da se za območje C ohrani najmanj predlagani 180-dnevni režim, občina pa naj pri končni in prihodnjih presojah preveri tudi možnosti za milejšo ureditev tam, kjer to dopuščajo prostorske, stanovanjske in turistične razmere, kar po našem mnenju vključuje tudi naše območje. Zavzemamo se tudi za možnost, da se za takšna območja določi višji dovoljeni časovni obseg oddajanja, vse do 270 dni letno.	Delno se upošteva. Objekt spada v območje C. Časovni režim je določen glede na lego stanovanja v posameznem območju, ne zgolj glede na tipologijo stavbe. Predlog zvišanja omejitve na območju C se ne upošteva (glej stališča Sklop 2).
13.	Predlagatelj: (ime in priimek se ne sme objaviti) Datum: 7. 10. 2026	Ločiti bi bilo treba med tistimi, ki sobe/apartma oddajajo v hiši, v kateri tudi sami živijo (na 270 dni), in tistimi, ki so stanovanja/hiše kupili kot naložbo ali vikend in tam sploh ne živijo.	Se ne upošteva. Sedmi odstavek 22. člena ZGos-1 pooblastilo občine za določitev drugačnega časovnega obsega veže na posamezno območje ali celotno občino. Predlagani odlok zato razlikuje glede na lego stanovanja, ne glede na prebivališče ponudnika ali namen njegovega nakupa (glej stališča Sklop 2).
14.	Predlagatelj: Katja Rezman, za Regionalni odbor za Gorenjsko Združenja sobodajalcev Slovenije, predsednica Datum: 7. 10. 2026	Vlagatelj meni, da strokovne podlage zaradi vsebinskih, sistemskih in metodoloških pomanjkljivosti ne izpolnjujejo zahtev devetega odstavka 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1) in zato ne predstavljajo ustrezne podlage za sprejem predlaganega odloka. Posebej izpostavlja, da analiza ne dokazuje neposredne vzročne povezave med kratkotrajnim oddajanjem	Se ne upošteva. Glej stališča Sklop 3.

Št.	Predlagatelj	Pripomba / predlog (povzetek)	Se sprejme / Ne sprejme
		stanovanj ter demografskimi in stanovanjskimi spremembami ter da tudi pripravljavec ugotavlja, da časovna omejitev sama po sebi ne more odpraviti stanovanjske problematike. Opozarja na domnevno pomanjkanje presoje alternativnih regulativnih scenarijev, gospodarskih učinkov in posledic za ponudnike kratkotrajnega najema. Na tej podlagi vlagatelj zatrjuje, da predlagana ureditev ni ustrezno strokovno utemeljena, da pomeni nesorazmeren poseg v lastninsko pravico in svobodno gospodarsko pobudo ter da bi njen sprejem občino izpostavil pravnim postopkom in odškodninski odgovornosti.	

STALIŠČA DO PRIPOMB PO SKLOPIH

Sklop 1

V pripombi št. 3 je predlagano, da se dovoljeni časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območjih blokov in stolpičev (območje A) zviša na najmanj 180 dni v koledarskem letu. Pripomba poudarja potrebo po razlikovanju med ponudniki, ki dejavnost opravljajo urejeno in spoštujejo pravila sobivanja, ter primeri oddajanja, pri katerih prihaja do ponavljajočih se motenj.

Predlagani 60-dnevni režim se nanaša na prostorsko opredeljena stanovanjska območja blokov in stolpičev, ne avtomatično na vse večstanovanjske stavbe v občini. Na teh območjih se stalno bivanje in turistična nastanitev neposredno prepletata prek skupnih vhodov, hodnikov, parkirišč in bivalnega okolja.

Strokovne podlage ugotavljajo visoke cene stanovanj, omejeno ponudbo dolgoročnega najema ter velik obseg turistične in sekundarne rabe stanovanj. Na tej osnovi predlagajo ohranitev izhodiščnega 60-dnevnega režima, ki ga občinam z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema določa šesti odstavek 22. člena ZGos-1. Gre za območja, kjer je stanovanjska funkcija najizrazitejša. Na drugih območjih predlagajo milejšo ureditev.

Spoštovanje hišnega reda in nadzor kršitev sta potrebna, vendar ne nadomeščata varovanja stanovanjske rabe. Glede na ugotovitve strokovnih podlag se zato predlog zvišanja na najmanj 180 dni na teh območjih ne podpre. Učinke omejitve je treba spremljati tako z vidika stanovanjskih razmer kot posledic za ponudnike in lokalno gospodarstvo.

STALIŠČA DO PRIPOMB PO SKLOPIH

Sklop 2

Predlagatelji pripomb št. št. 1, 2 in 4–13 obravnavajo predvsem zvišanje dovoljenega časovnega obsega oddajanja na območju C oziroma določitev enotnega 270-dnevnega režima. Posamezne pripombe predlagajo tudi drugačno obravnavo določenih objektov ali ponudnikov ter zahtevajo pojasnila glede prostorske razmejitve in uporabe omejitev.

Pripombe poudarjajo gospodarski pomen kratkotrajnega oddajanja stanovanj za ponudnike, lokalno gospodarstvo in turizem ter opozarjajo na morebitno zmanjšanje prihodkov in števila gostov zaradi časovnih omejitev. Izpostavljajo tudi dolgoletno tradicijo opravljanja nastanitvene dejavnosti v stanovanjskih objektih v občini. Posamezni predlagatelji predlagajo drugačno prostorsko razmejitev območij oziroma vključitev določenih objektov v območje z milejšim časovnim režimom, ki omogoča oddajanje do 270 dni v koledarskem letu.

Predlagani odlok določa dovoljeni časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem glede na njihovo lego v območjih A, B in C. Prostorsko razlikovanje temelji na ugotovljenih razlikah v stanovanjski funkciji, namenski rabi prostora in pomenu nastanitvene dejavnosti na posameznih območjih. Namen ureditve je varovanje stanovanjske funkcije prostora ob upoštevanju gospodarskega pomena nastanitvene dejavnosti v celotni občini. Zato se namesto enotnega 270-dnevnega režima za celotno občino predlagajo različni dovoljeni časovni obsegi oddajanja, prilagojeni značilnostim posameznih območij.

Zakonsko izhodišče

Za Občino Kranjska Gora kot občino z visokim tveganjem ZGos-1 v šestem odstavku 22. člena določa največ 60 dni oddajanja posameznega stanovanja letno. Občina torej ne odloča o uvedbi omejitve, temveč o njenem obsegu. Po sedmem odstavku 22. člena ZGos-1 lahko za posamezna območja ali celotno občino določi od 30 do 270 dni. Izbira mora temeljiti na analizi lokalnih razmer. Deveti odstavek 22. člena ZGos-1 določa, da mora analiza upoštevati zlasti:

- stanje na stanovanjskem oziroma najemniškem trgu, povpraševanje po javnih najemniških stanovanjih ter projekcije dostopnosti stanovanj za prebivanje v prihodnjih letih ob upoštevanju predvidene gradnje javnih najemniških stanovanj (prva alineja devetega odstavka);
- namensko rabo prostora na posameznih območjih po veljavnih občinskih prostorskih aktih (druga alineja devetega odstavka);
- oceno učinkov sprememb števila turističnih obiskovalcev in nastanitvenih zmogljivosti na turistični, gospodarski in splošni razvoj občine ter posameznih območij. Učinke je treba presoditi z okoljskega, družbeno-kulturnega in ekonomskega vidika, posebej glede dostopnosti stanovanj za prebivanje, zmogljivosti komunalne oskrbe prebivalcev, gostov in drugih obiskovalcev ter zagotavljanja cest in parkirišč (tretja alineja devetega odstavka).

Navedena merila se obravnavajo skupaj. Stanovanjske potrebe, gospodarski pomen turizma in infrastrukturne razmere so skupno izhodišče presoje. Namembnost območji in površin po veljavnem prostorskem aktu (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Kranjska Gora, PUP KG – UPB5) ter stanovanjske in turistične značilnosti posameznih območij

so podlaga za razlikovanje med režimi A, B in C (deveti odstavek v povezavi s sedmim odstavkom 22. člena ZGos-1). Obseg 270 dni je torej možnost, ne samodejno najprimernejša rešitev (sedmi in deveti odstavek 22. člena ZGos-1; pripombe št. 1, 2, 4, 5, 7, 12).

Razlikovanje med oddajanjem stanovanj in drugimi nastanitvenimi obrati

ZGos-1 ureja pogoje za opravljanje nastanitvene dejavnosti glede na vrsto obrata in prostore, v katerih se dejavnost izvaja. Časovne omejitve se nanašajo na oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem (20. točka prvega odstavka 2. člena ter šesti in sedmi odstavek 22. člena ZGos-1). Časovna omejitev se ne nanaša na druge vrste nastanitvenih obratov, kot so hotel, motel, penzion, gostišče, apartmajsko naselje, prenočišče, mladinsko prenočišče, glamp, kamp, šotorišče, planinska koča, drug dom, turistična kmetija z nastanitvijo in izvenstandardni nastanitveni obrat.

ZGos-1 iz opredelitve oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem izrecno izvzema turizem na kmetiji (20. točka prvega odstavka 2. člena in tretji odstavek 4. člena ZGos-1) (pripombe št. 4, 11).

Stanovanje pri tem ni nova vrsta nastanitvenega obrata: obrat v stanovanju se označuje kot apartma, soba ali počitniška hiša (drugi odstavek 21. člena v povezavi s 5., 7. in 8. točko prvega odstavka 13. člena ZGos-1). Novost je posebna zakonska ureditev turistične uporabe prostorov, namenjenih trajnemu bivanju, tj. stanovanj (21. točka prvega odstavka 2. člena ter 20., 21. in 22. člen ZGos-1; pripombe št. 4, 11).

Pri razlikovanju med oddajanjem stanovanj in drugimi nastanitvenimi obrati je ključna zakonita namembnost prostorov, saj ZGos-1 ločeno ureja turistično uporabo stanovanj, namenjenih predvsem prebivanju, od nastanitvenih obratov, katerih osnovni namen je izvajanje turistične dejavnosti.

Morebitna sprememba namembnosti je predmet ločenih postopkov in je odvisna od veljavnega občinskega prostorskega akta, potrebnih dovoljenj in soglasij ter pogojev za opravljanje dejavnosti. Sam naziv obrata ali registracija dejavnosti ne spreminjata namembnosti prostorov (pripombe št. 4, 8, 9, 10, 11). Tretji odstavek 6. člena ZGos-1 zahteva tudi izpolnjevanje pogojev po drugih predpisih, zlasti pridobljeno uporabno dovoljenje v skladu s predpisi o graditvi objektov.

Lokalne razmere in namen ukrepa

Strokovne podlage ugotavljajo visoke cene stanovanj, omejeno ponudbo dolgoročnega najema, potrebe po javnih najemnih stanovanjih ter pomemben obseg turistične in sekundarne rabe (npr. vikend). Pri presoji upoštevajo tudi gospodarski pomen turizma in prostorske razlike znotraj občine. Varovanje stanovanjske funkcije prostora je na podlagi ugotovitev strokovnih podlag utemeljeno, saj kratkotrajno oddajanje, čeprav ni edini vzrok stanovanjske nedostopnosti, glede na ugotovljene lokalne razmere predstavlja enega izmed dejavnikov, na katerega lahko občina z odlokom neposredno vpliva.

Časovna omejitev sama ne zagotavlja znižanja cen stanovanj ali njihovega prehoda v dolgoročni najem, zato je le eden od ukrepov, ki jih je treba izvajati vzporedno z zagotavljanjem

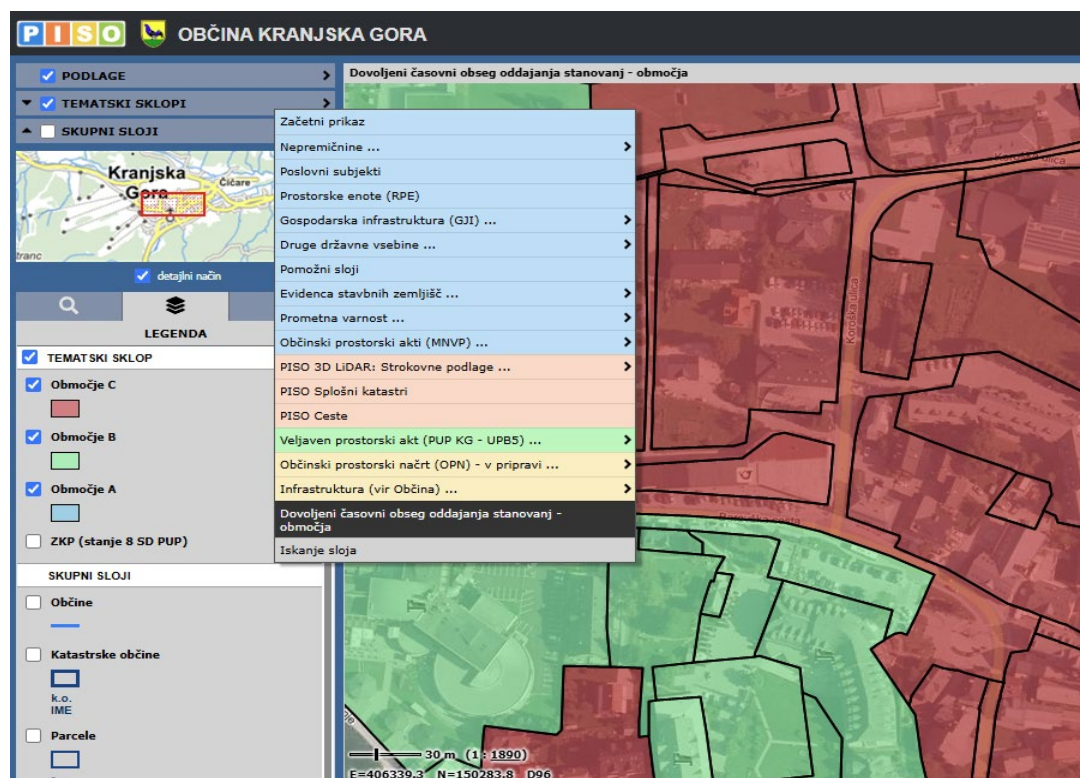
javnih najemnih stanovanj in drugimi ukrepi za izboljšanje stanovanjske dostopnosti. Učinki teh ukrepov in prizadevanj občine se lahko pokažejo šele postopoma, rezultatov pa ni mogoče presojati zgolj po neposrednih spremembah takoj po začetku izvajanja odloka.

Kje in koliko je dovoljeno oddajanje

Razdelitev temelji na veljavnem prostorskem aktu Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Kranjska Gora (PUP KG – UPB5). Odločilna je lega stanovanja v posameznem območju, ne zgolj tip stavbe ali status ponudnika (sobodajalec, s. p. ali pravna oseba) (pripombe št. 1, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13).

Območje	Prostorska opredelitev	Predlagani največji obseg oddajanja posameznega stanovanja
A	Stanovanjska območja S z ureditveno enoto bs – bloki in stolpiči	60 dni v koledarskem letu
B	Območja H – območja za turistične objekte	270 dni v koledarskem letu
C	Preostala območja in površine	180 dni v koledarskem letu

Območja izhajajo iz veljavnega prostorskega akta. Posamezne nepremičnine na območju so določljive na podlagi njegovega grafičnega dela (PUP OKG). Dodatno je urejen grafični prikaz tudi na portalu PISO, ki služi kot pregledovalnik dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj po območjih. Prikaz je na voljo na Prostorskem informacijskem sistemu občin - PISO: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=kranjska_gora



Območje A: zakaj 60 dni

Na območju A se ohranja zakonski 60-dnevni režim zaradi izrazite stanovanjske funkcije in neposrednega prepletanja bivanja lokalnih prebivalcev z nastanitvijo gostov v skupnem bivalnem okolju. Pri tem so upoštevani stanovanjske potrebe, namenska raba prostora ter kakovost sobivanja in ohranjanje lokalne skupnosti (prva, druga in tretja alineja devetega odstavka 22. člena ZGos-1). Omejena ponudba dolgoročnega najema in povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih dodatno podpirata varovanje stanovanj za prebivanje. Omejitev je namenjena varovanju stanovanjske rabe, ne le preprečevanju motenj, saj je lahko tudi urejeno oddajanje intenzivno. Soglasja in hišni red zato ne nadomeščajo časovne omejitve.

Glede na ugotovljene razmere in ob upoštevanju gospodarskega pomena dejavnosti se predlaga ohranitev zakonskega izhodišča, brez zvišanja na 180 ali 270 dni oziroma dodatnega zaostrovanja na 30 dni (šesti in sedmi odstavek ter tretja alineja devetega odstavka 22. člena ZGos-1; pripombe št. 12).

Območje B: zakaj 270 dni

Na območju B, ki obsega območja H za turistične objekte, se zaradi s prostorskim aktom določene turistične funkcije prostora in gospodarskega pomena nastanitvene dejavnosti predlaga največji dovoljeni obseg 270 dni (sedmi odstavek ter druga in tretja alineja devetega odstavka 22. člena ZGos-1). Upoštevati je treba tudi okoljske in infrastrukturne obremenitve (tretja alineja devetega odstavka). Turistična namenska raba sama po sebi ne pomeni zadostnih zmogljivosti komunalne oskrbe, cest in parkirišč, zato je treba obremenitve in učinke ureditve spremljati tudi na tem območju. Omejitev velja za oddajanje stanovanj, ne za druge nastanitvene obrate (hotel, motel, penzion, gostišče, apartmajsko naselje, prenočišče, mladinsko prenočišče idr.), v katerih se oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem ne opravlja. Vsi zahtevani zakonski pogoji, soglasja in dovoljenja ostajajo obvezni (pripombe št. 7, 8, 10, 11).

Območje C: zakaj 180 dni

V območju C se prepletata stanovanjska funkcija prostora ter tradicionalen in gospodarski pomen nastanitvene dejavnosti. Pri izbiri režima se zato skupaj tehtajo stanovanjske potrebe, namenska raba prostora, gospodarski pomen dejavnosti, kakovost bivanja ter prometne in komunalne obremenitve (prva, druga in tretja alineja devetega odstavka 22. člena ZGos-1). Predlaganih 180 dni predstavlja povečanje glede na zakonsko izhodišče 60 dni, s katerim se upošteva pomen dejavnosti za lokalno gospodarstvo, hkrati pa se zaradi stanovanjske funkcije teh območij ne predlaga največjega dovoljenega obsega 270 dni (šesti in sedmi odstavek 22. člena ZGos-1). Ta obseg temelji na strokovni presoji lokalnih razmer, razpoložljivi podatki pa ne omogočajo zanesljivega vnaprejšnjega izračuna njegovih učinkov na stanovanjski trg ali infrastrukturo (pripombe št. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13).

Tudi pri enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavbah sta dosednji način uporabe in dolgoletno zakonito opravljanje nastanitvene dejavnosti pomembni okoliščini, vendar sami po sebi ne odpravljata stanovanjske funkcije ali utemeljujeta izjeme od časovne omejitve (pripombe št. 4, 6, 7, 9, 13).

Območje C vsebuje pomemben delež stanovanjskih območij in območij mešane rabe, zato bi uporaba najvišjega 270-dnevnega režima pomenila skoraj popolno izenačitev z območji, namenjenimi turizmu. Strokovne podlage tega glede na zaznane stanovanjske pritiske ne ocenjujejo kot sorazmerno rešitev.

Časovne omejitve za posamezno stanovanje in dodatna omejitev za sobodajalca

Odlok določa dovoljeno število dni oddajanja v kratkotrajni najem za posamezno stanovanje in pri tem ne razlikuje med ponudniki (četrty odstavek 5. člena v povezavi s šestim in sedmim odstavkom 22. člena ZGos-1). Za sobodajalca po petem odstavku 5. člena ZGos-1 velja še dodatna omejitev: dejavnost lahko opravlja največ 180 dni v koledarskem letu. Pri tem se šteje vsak dan, ko je vsaj en gost nastanjen v katerem koli stanovanju, ki ga oddaja. Sobodajalec mora zato hkrati upoštevati omejitev za vsako stanovanje in omejitev svojega opravljanja dejavnosti. Tudi če stanovanje leži na območju B, kjer odlok dopušča 270 dni, ga kot sobodajalec ne more oddajati več kot 180 dni letno (pripombe št. 6, 11, 13).

Za s. p. in pravne osebe dodatna omejitev za sobodajalca ne velja (četrty in peti odstavek 5. člena ZGos-1). Upoštevati morajo omejitev za posamezno stanovanje: 60 dni na območju A, 270 dni na območju B in 180 dni na območju C (sedmi odstavek 22. člena ZGos-1 in 3. člen predlaganega odloka) (pripombe št. 6, 7, 10, 11).

V primerjavi s prejšnjo ureditvijo predlog za s. p. in pravne osebe pomeni novo časovno omejitev, saj so ob izpolnjevanju drugih zakonskih pogojev lahko oddajali skozi vse leto. V primerjavi z novim zakonskim izhodiščem 60 dni pa predlog na območjih B in C dopušča večji obseg oddajanja (pripombe št. 6, 7, 10).

Zakon posebej ureja počitniške enote delodajalcev, upravljavcev stvarnega premoženja in reprezentativnih sindikatov (prvi odstavek 14. člena ZGos-1). Nudenje nastanitve v takih počitniških enotah osebam, katerim so namenjene, se ne šteje za opravljanje nastanitvene dejavnosti in zato ni predmet časovne omejitve iz 22. člena ZGos-1. Če se v njih nastanijo osebe zunaj teh kategorij, pa se takšna nastanitev šteje za opravljanje nastanitvene dejavnosti (tretji odstavek 14. člena ZGos-1). Njihova izvzetost torej ni posledica odločitve občine ali prostorske razmejitve območja, temveč izhaja iz zakonske ureditve (pripombe št. 7).

Posvetovanje z javnostjo

Anketa in fokusne skupine so služile kot dopolnilni vir pri pripravi strokovnih podlag. Namen je bil pridobiti vpogled v izkušnje, stališča in argumente različnih deležnikov ter prepoznati možne učinke in izvedbena tveganja ureditve. Fokusne skupine in javno dostopna spletna anketa niso bile zasnovane kot reprezentativna raziskava, zato njihovih ugotovitev ni mogoče posploševati na vse prebivalce občine. To omejuje obseg sklepov, ki jih lahko iz njih izpeljemo, ne izključuje pa njihove uporabnosti kot dopolnilnega vira ob uradnih podatkih in prostorskih analizah. Enako omejitev je treba upoštevati pri stališčih, ki omejevanje podpirajo, in pri tistih, ki mu nasprotujejo.

Ugotovitve posvetovanja z javnostjo niso reprezentativne, ker sodelujoči niso bili izbrani na podlagi verjetnostnega vzorca, ki bi omogočal statistično posploševanje na celotno prebivalstvo

občine. V spletni anketi je bilo sodelovanje prostovoljno in je temeljilo na samoizbiri, zato obstaja možnost večje zastopanosti oseb, ki jih tema neposredno zadeva ali imajo o njej izrazitejša stališča. Tudi zastopanost naselij in posameznih skupin ni bila sorazmerna njihovih zastopanosti v občini. Število sodelujočih teh omejitev samo po sebi ne odpravi.

Namen posvetovanj z javnostjo tudi ni bil direktno glasovanje o sprejemljivosti posameznih režimov ali glasovanje o odloku, saj o tem odločajo občinski svetniki. Rezultatov ni mogoče posploševati na vse prebivalce. Nasprotovanje sodelujočih in opozorila o gospodarskih posledicah se upoštevajo skupaj s pravnim okvirom in lokalnimi podatki (pripomba št. 1, 4, 12).

Izvajanje Odloka

Za izvajanje Odloka je pomembna prenova Registra nastanitvenih obratov (RNO), ki je v domeni AJPes-a (prvi odstavek 26. člena ZGos-1). ZGos-1 predvideva povezovanje registra s podatki o stavbi, delu stavbe in njegovi dejanski rabi (drugi odstavek 30. člena) ter posebej evidentiranje, ali se v obratu opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem (11. točka drugega odstavka 26. člena). Ti podatki so pomembni za razlikovanje med nastanitveno dejavnostjo v stanovanjih in drugimi nastanitvenimi obrati ter za izvajanje časovnih omejitev (pripombe št. 4, 11). Občina mora podatke o dovoljenem številu dni za posamezne nastanitvene obrate zagotoviti najmanj osem dni pred začetkom uporabe odloka ali njegovih sprememb (tretji odstavek 30. člena ZGos-1).

Izvajanje časovnih omejitev je treba dopolnjevati z nadzorom nezakonitega oddajanja ter preverjanjem skladnosti umeščanja novih nastanitvenih obratov s prostorskimi akti in dovoljenji. Strokovne podlage predlagajo spremljanje stanovanjskih in gospodarskih učinkov v dvoletnih intervalih. Ugotovitve bodo podlaga za ponovno presojo ustreznosti časovnih omejitev (pripomba št. 12).

STALIŠČA DO PRIPOMB PO SKLOPIH

Sklop 3

Pripombe Združenja odpirajo vprašanja gospodarskih posledic, pravne določnosti in sorazmernosti predlagane ureditve. Posamezni očitki se nanašajo na različne vidike strokovnih podlag in predlagane ureditve, zato jih je treba obravnavati ločeno glede na njihove vsebinske in pravne podlage. Kot je pojasnjeno v nadaljevanju, iz podanih očitkov ne izhaja, da bi bilo treba strokovne podlage v celoti zavrniti ali da je enotna omejitev 270 dni edina ustrezna rešitev.

Občina Kranjska Gora je uvrščena med občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, za katere šesti odstavek 22. člena ZGos-1 določa omejitev oddajanja posameznega stanovanja na največ 60 dni v koledarskem letu. Občina te omejitve ne uvaja, temveč lahko na podlagi sedmega in devetega odstavka istega člena ob upoštevanju lokalnih razmer določi drugačen časovni obseg, od 30 do 270 dni za celotno občino ali posamezna območja. Enotna omejitev 270 dni je zato zakonsko dopustna možnost, ne pa samodejno najustreznejša rešitev..

Namen predlagane ureditve je varovanje stanovanjske funkcije prostora in izboljševanje pogojev za dolgoročno stanovanjsko dostopnost ob upoštevanju pravic in legitimnih interesov lastnikov ter gospodarskega pomena nastanitvene dejavnosti. Presoja sorazmernosti zato zahteva tehtanje javnih in zasebnih interesov ter pričakovanih koristi in obremenitev za lokalno skupnost, lastnike stanovanj in ponudnike kratkotrajnega najema.

Predlagana prostorska diferenciacija temelji na namembnosti prostora in ureditvenih enotah iz veljavnega prostorskega akta PUP OKG ter na razlikah v funkciji posameznih območij, zato območja niso določena arbitrarno. Na območju A, ki po PUP OKG obsega območja in površine s stanovanjsko namembnostjo S v ureditveni enoti bs (bloki in stolpiči), se zaradi izrazite stanovanjske funkcije ohranja zakonska omejitev 60 dni. Najvišji 270-dnevni režim je predviden za območja, katerih prevladujoča funkcija je turizem. Ker imajo območja C pomembno stanovanjsko funkcijo, strokovne podlage ne ocenjujejo, da bi bila njihova popolna izenačitev z območji B sorazmerna.

Takšna ureditev upošteva tako varovanje stanovanjske funkcije kot gospodarski pomen nastanitvene dejavnosti. Odlok ne spreminja namenske rabe prostora ali pogojev za opravljanje dejavnosti. Soglasja etažnih lastnikov po četrtem in petem odstavku 20. člena ZGos-1 urejajo dopustnost opravljanja dejavnosti v posamezni stavbi, ne nadomeščajo pa časovne omejitve iz šestega in sedmega odstavka 22. člena.

Ker območja izhajajo iz veljavnega prostorskega akta, je pripadnost posamezne nepremičnine območju določljiva na podlagi njegovega grafičnega dela. Prikaz območij je na voljo na Prostorskem informacijskem sistemu občin - PISO:

https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=kranjska_gora

Šesti odstavek 2. člena odloka je rezervno pravilo za izjemne primere, ko pripadnosti območju kljub temu ne bi bilo mogoče nedvoumno določiti, in ne nadomešča prostorske opredelitve območij.

Strokovne podlage obravnavajo vsebinske sklope iz devetega odstavka 22. člena ZGos-1. Njihova povezava s predlagano ureditvijo je podrobneje pojasnjena v Sklopu 2, pri zakonskem izhodišču in utemeljitvah posameznih območij.

Stanje na stanovanjskem in najemniškem trgu je obravnavano s podatki o stanovanjskem fondu, prodajnih cenah, najemninah, ponudbi dolgoročnega najema ter povpraševanju po javnih najemnih stanovanjih (prva alineja devetega odstavka 22. člena ZGos-1). Analiza vključuje podatke SURS, GURS, evidence najemnih poslov, občinske podatke in strateške dokumente ter ne temelji zgolj na sedmih oglasih za dolgoročni najem. Prihodnje stanovanjske potrebe obravnava tudi v povezavi z demografskimi gibanji in Stanovanjsko strategijo Občine Kranjska Gora 2025–2032. Ta predvideva zagotavljanje sredstev za gradnjo približno 24 javnih najemnih stanovanj v sedemletnem obdobju, kar je pomembno za presojo prihodnje stanovanjske dostopnosti po prvi alineji devetega odstavka. Gre za razvojni cilj, zato načrtovane gradnje ni mogoče obravnavati kot že zagotovljeno ponudbo ali iz nje zanesljivo napovedati sprememb cen in najemnin.

Namenska raba prostora je upoštevana z razmejitvijo območij A, B in C po veljavnem PUP OKG – UPB5 (druga alineja devetega odstavka 22. člena ZGos-1). Razlike v stanovanjski in turistični funkciji teh območij so povezane s presojo stanovanjskih potreb in gospodarskega pomena nastanitvene dejavnosti ter so podlaga za različne dovoljene časovne obsege oddajanja (prva in tretja alineja devetega odstavka v povezavi s sedmim odstavkom 22. člena ZGos-1).

Razvojni učinki so obravnavani z vidika turistične ponudbe, sezone, lokalnega gospodarstva, kakovosti bivanja in lokalnih skupnosti ter komunalne in javne infrastrukture, vključno s cestami in parkirišči (tretja alineja devetega odstavka 22. člena ZGos-1). Presoja vključuje pričakovane koristi varovanja stanovanjske funkcije in možne negativne posledice za ponudnike ter lokalno gospodarstvo. Infrastrukturalne ugotovitve so del skupne presoje in podlaga za spremljanje učinkov, ne pa samostojen izračun dovoljenega števila dni oddajanja.

Analiza ugotavlja visoke cene nepremičnin, omejeno ponudbo dolgoročnega najema, potrebe po javnih najemnih stanovanjih ter pomemben obseg sekundarne in turistične rabe stanovanj. Omejitve razpoložljivih podatkov so izrecno navedene. Dejstvo, da ni mogoče zanesljivo dokazati neposredne vzročne povezave med kratkotrajnim oddajanjem in posameznimi stanovanjskimi ali demografskimi spremembami oziroma natančno napovedati učinkov časovne omejitve, samo po sebi ne pomeni, da ukrep nima učinka ali da ni primeren. Pravo in javne politike ne zahtevajo gotovosti učinkov, temveč razumno strokovno utemeljitev ukrepa glede na razpoložljive podatke.

Gospodarski pomen kratkotrajnega oddajanja je v strokovnih podlagah obravnavan na podlagi podatkov o nastanitveni dejavnosti, turistični ponudbi, lokalnem gospodarstvu in prihodkih iz turistične takse. Podlage ne vsebujejo individualnih poslovnih analiz ponudnikov ali zanesljive kvantitativne napovedi izpada prihodkov, vendar to ne pomeni, da gospodarski vidik ni bil obravnavan. Časovna omejitev lahko vpliva na prihodke ponudnikov, turistično takso in sezonsko razporeditev obiska, vendar razpoložljivi podatki ne omogočajo zanesljivega izračuna teh učinkov. Morebitne negativne gospodarske in javno finančne učinke je zato treba spremljati med izvajanjem odloka ter jih upoštevati pri nadaljnji presoji ustreznosti časovnih omejitev, kot priporočajo strokovne podlage.

Očitek o neskladnosti odloka s Strategijo razvoja in upravljanja turizma v občini Kranjska Gora 2025–2035 ni utemeljen, saj ima predlagano omejevanje kratkotrajnega oddajanja oporo v občinskih strateških dokumentih. Strategija poleg desezonalizacije izrecno predvideva tudi »uveljavitev omejitev kratkotrajnega oddajanja« v okviru ukrepa 2.1 »Nastanitve - regulacija obstoječih in novih nastanitvev«, ki je uvrščen med mehke ukrepe (str. 55). Omejevanje oziroma urejanje kratkotrajnega oddajanja predvidevata še Strategija trajnostnega razvoja občine Kranjska Gora 2030 (ukrep 1.3.5) in Stanovanjska strategija Občine Kranjska Gora 2025–2032 (ukrep 2.1). Predlagani odlok zato sledi sprejetim strateškim usmeritvam občine, da se kratkotrajno oddajanje ureja oziroma omejuje, medtem ko konkretni časovni pragovi izhajajo iz strokovne presoje lokalnih razmer.

Pri pripravi strokovnih podlag so bila zbrana različna stališča prebivalcev občine in drugih lokalnih deležnikov, ki so bili povabljeni k sodelovanju v spletni anketi in fokusnih skupinah. Vprašanja in podrobni rezultati so predstavljeni v prilogah strokovnih podlag, ugotovitve pa vključujejo tudi nasprotujoča stališča.

Namen posvetovanja je bil pridobiti vpogled v izkušnje, stališča in argumente različnih deležnikov ter prepoznati možne učinke in izvedbena tveganja ureditve. Fokusne skupine in javno dostopna spletna anketa niso bile zasnovane kot reprezentativna raziskava, zato njihovih ugotovitev ni mogoče posploševati na vse prebivalce občine. To omejuje obseg sklepov, ki jih lahko iz njih izpeljemo, ne izključuje pa njihove uporabnosti kot dopolnilnega vira ob uradnih podatkih in prostorskih analizah. Enako omejitev je treba upoštevati tako pri stališčih, ki omejevanje podpirajo, in pri tistih, ki mu nasprotujejo.

Analiziran vzorec ni reprezentativen zato, ker sodelujoči niso bili izbrani na podlagi verjetnostnega vzorca, ki bi omogočal statistično posploševanje na celotno prebivalstvo občine. V spletni anketi je bilo sodelovanje prostovoljno in je temeljilo na samoizbiri, zato obstaja možnost večje zastopanosti oseb, ki jih tema neposredno zadeva ali imajo o njej izrazitejša stališča. Tudi zastopanost naselij in posameznih skupin ni bila sorazmerna njihovi zastopanosti v občini. Število sodelujočih teh omejitev samo po sebi ne odpravi.

Kot primer navedimo, da je podatek, da je 69 % sodelujočih podprlo enako časovno omejitev v vseh naseljih, pomemben za razumevanje sprejemljivosti ureditve sodelujočih v anketi, vendar zaradi nereprezentativnosti vzorca rezultatov ankete ne moremo posploševati na mnenje vseh občanov, prav tako rezultati ankete ne morejo nadomestiti strokovne presoje prostorskih razlik, tudi če bi vzorec bil reprezentativen.

Očitki glede nepristranskosti pripravljavca strokovnih podlag se nanašajo predvsem na njegovo preteklo javno delovanje. Sodelovanje strokovne organizacije v javnih razpravah o stanovanjski in prostorski politiki samo po sebi ne izkazuje konflikta interesov ali pristranskosti konkretne strokovne analize. Za presojo njene ustreznosti so odločilni preglednost uporabljenih virov in metod, preverljivost podatkov ter utemeljenost predlagane ureditve.

Strokovne podlage obravnavajo tako stanovanjske pritiske kot gospodarski pomen kratkotrajnega oddajanja, vključujejo nasprotujoča si stališča sodelujočih ter izrecno opozarjajo na podatkovne omejitve in negotovost pričakovanih učinkov.

Pri presoji zakonitosti in sorazmernosti omejitev je treba upoštevati Direktivo 2006/123/ES o storitvah na notranjem trgu. Uredba (EU) 2024/1028 na ravni EU vzpostavlja sistem

preglednejšega evidentiranja in spremljanja kratkoročnega oddajanja nastanitev, kar potrjuje pomen javnega interesa za urejanje tega področja.

V pripombah omenjena praksa Sodišča Evropske unije v združenih zadevah *Cali Apartments* (C-724/18 in C-727/18) potrjuje dopustnost stanovanjskega cilja, ne določa pa konkretnega števila dovoljenih dni oddajanja ali enotnega režima za vsa območja. Predmetna praksa je obravnavala francoski sistem predhodnih dovoljenj, zato njene presoje konkretne ureditve ni mogoče samodejno prenesti na občinski odlok v primeru Kranjske Gore. Sodba izrecno dopušča upoštevanje značilnosti lokalnega stanovanjskega trga. Lokalne posebnosti so zato pomembne za izbiro ukrepa, ne odpravljajo pa zahteve, da je ureditev nediskriminatorna, potrebna in sorazmerna.

Predlog Združenja, da občinski svet ugotovi, da strokovne podlage ne izpolnjujejo zahtev iz devetega odstavka 22. člena ZGos-1 in zato ne morejo biti podlaga za sprejem prostorsko diferenciranih časovnih omejitev, glede na predstavljene analize ni utemeljen. Če občina ne sprejme splošnega akta, ki določa drugačen dovoljeni časovni obseg, se za celotno občino uporablja zakonska omejitev 60 dni iz šestega odstavka 22. člena ZGos-1.

Predlog združenja za enotni 270-dnevni režim ne upošteva v zadostni meri ugotovljenih razlik v stanovanjski in turistični funkciji posameznih območij. Predlagana ureditev 60/180/270 dni predstavlja strokovno utemeljeno prilagoditev zakonskega izhodišča lokalnim razmeram, pri čemer je treba njeno učinkovitost in morebitne neželene posledice spremljati ter po potrebi ponovno presoditi.

Pobuda Združenja, naj občinski svet vloži zahtevo za oceno ustavnosti 22. člena ZGos-1, je ločeno vprašanje, ki se nanaša na ustavnost zakonske ureditve in ne neposredno na ustreznost strokovnih podlag. O vložitvi zahteve je treba odločati na podlagi samostojne pravne presoje ustavnih razlogov in procesnih pogojev iz Zakona o Ustavnem sodišču in ne v okviru priprave strokovnih podlag za občinski odlok.

Glede na navedeno, pripombe Združenja ne izkazujejo, da strokovne podlage ne izpolnjujejo zakonskih zahtev ali da bi bilo treba opustiti prostorsko diferencirano ureditev. Predlagana amandmaja k 2. in 3. členu zato s strokovnega vidika nista utemeljena.



Henrika Zupan

Županja Občine Kranjska Gora

PRIPOMBA Št. 1



OBČINA KRANJSKA GORA
OBČINSKA UPRAVA

**OBRAZEC ZA ODDAJO PRIPOMB IN PREDLOGOV K JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA
ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA
STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI KRANJSKA GORA – PRVA
OBRAVNAVA**

(od 23. 9. 2026 do vključno 7. 10. 2026)

Št. zadeve: 1

Ime in priimek: [REDACTED]

Datum: 30.09.2026

Dovolim, da se v stališču do pripomb javnosti objavi moje ime in priimek (obkroži): DA NE

PRIPOMBA / PREDL

Spoštovani,
v okviru javne obravnave podajam naslednje pripombe k Predlogu odloka:

Jasnost in preverljivost prostorske razmejitve (2. člen odloka)

Odlok cone A, B in C veže na ureditvene enote PUP KG – UPB5 (bs, H, preostalo). Predlagam, da občina ob uveljavitvi odloka zagotovi:

- javno dostopen spletni pregledovalnik, v katerem lastnik z vnosom naslova ali parcelne številke takoj vidi, v katero cono spada njegova nepremičnina;
- pisno potrditev cone na zahtevo lastnika, še pred začetkom uporabe odloka (1. 1. 2027), saj bo AJ PES moral najmanj 8 dni pred uporabo novega režima določiti dovoljeno število dni za vsak nastanitveni obrat (26. člen ZGoS-1) – brez javno preverljive razmejitve to ni izvedljivo brez napak.

Sorazmernost predlagane stopnje omejitve

Čeprav anketa ni reprezentativna (kar strokovne podlage same poudarjajo), gre za edini kvantitativni kazalnik sprejemljivosti, ki ga je občina zbrala, in je bil izveden prav v pripravi tega odloka. Prosim za pojasnilo, kako so bili ti rezultati upoštevani pri odločitvi za 60/180/270-dnevni model in zakaj se občina ni odločila za enoten, višji obseg (npr. 270 dni za celotno občino), ki bi bil rezultatom ankete bližje?

Omejitev 60 dni bi razumela edino v blokih, kjer je za stanovalce tovrstna dejavnost lahko moteča, sicer pa ne.

Vzročna povezava med kratkotrajnim oddajanjem in nedostopnostjo stanovanj ni jasno izkazana

Strokovne podlage (poglavje 3.2, analiza ankete) ugotavljajo, da je kratkotrajno oddajanje kot dejavnik nedostopnosti stanovanj navedlo le 18 % anketirancev, medtem ko je 61 % kot glavni dejavnik navedlo visoke cene nepremičnin, sledijo visoke najemnine in sekundarna stanovanja. Tudi analiza sama (poglavje 1.5) izrecno navaja, da časovna omejitev "sama ne more zagotoviti prehoda stanovanj v dolgoročni najem", saj lahko omejena stanovanja ostanejo prazna, postanejo sekundarna bivališča ali se prodajo.

Glede na to prosim za dodatno utemeljitev, zakaj je časovna omejitev (namesto npr. ukrepov na področju javnih najemnih stanovanj, za katere Stanovanjska strategija sama ugotavlja premajhen obseg) izbrana kot instrument, in kako bo občina v bodoče presojala, ali je ukrep dejansko izboljšal dostopnost stanovanj, glede na to, da strokovne podlage same priznavajo negotovost tega učinka.

Glede stanovanjske problematike se mi zdi na mestu, da citiram koprškega župana, kjer so mimogrede soglasno podprli možnost oddaje 270 dni: » Družina, ki bo 30 dni ali 4 mesece brez strehe nad glavo, je sito, kot da je nima celo leto«.

Predlagam torej, da se:

- za celotno območje Občine Kranjska Gora določi enoten, najvišji zakonsko dopusten obseg 270 dni v koledarskem letu; v nasprotnem bo tu le manj stacioniranih gostov, bo pa več prometa in gneče – gostje si bodo prenočišča namreč poiskali drugje (Trbiž, Beljak...), v Kranjsko Goro pa bodo prihajali kot dnevni gostje – si res želimo še več dnevnih gostov?
- se pred začetkom uporabe odloka zagotovi javno dostopen pregledovalnik con po parcelah/naslovih.

Morebitne priloge:

Podpis:



IZPOLNJEN OBRAZEC ODDAJTE V SPREJEMNI PISARNI OBČINE ALI POŠLJITE PO POŠTI ALI PO ELEKTRONSKI POŠTI (obcina@kranjska-gora.si). Pripombo oddajte samo enkrat oziroma na en način.

Občina Kranjska Gora bo osebne podatke obdelovala za namen izvedbe postopka Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora – prva obravnava. Občina bo hranila in varovala osebne podatke skladno z roki določenimi v klasifikacijskem načrtu občine in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam. Občina bo omogočila obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno pooblaščenim uporabnikom, ki so pooblaščen za dostop do osebnih podatkov. Občina bo osebne podatke iz te vloge ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov. Zagotovitev podatkov je potrebna, v kolikor osebni podatki ne bi bili zagotovljeni vloge ne bo možno obravnavati. Osebni podatki se NE prenašajo v tretje države ali mednarodne organizacije.

Seznanjen/a sem, da imam glede osebnih podatkov, ki se nanašajo nanje, pravico seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelave in izbrisa v kolikor to dopušča zakon (vključno s pravico do pritožbe pri informacijskem pooblaščenцу in sodnim varstvom pravic). Podrobnejše informacije o tem, kako občina ravna z osebnimi podatki, so na voljo na preko kontaktnih podatkov pooblaščenice za varstvo osebnih podatkov: e-pošta: dpov@virtuo.si.

PRIPOMBA št. 2



OBČINA KRANJSKA GORA
OBČINSKA UPRAVA

OBRAZEC ZA ODDAJO PRIPOMB IN PREDLOGOV K JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA
ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA
STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI KRANJSKA GORA – PRVA
OBRAVNAVA
(od 23. 9. 2026 do vključno 7. 10. 2026)

Št. zadeve:

2

Ime in priimek: Blaž Veber (Alpska lista)

Datum: 30. 9. 2026

Dovolim, da se v stališču do pripomb javnosti objavi moje ime in priimek (obkroži):

DA

NE

PRIPOMBA / PREDL

Spoštovani,

Alpska lista podpira ohranitev 60-dnevne omejitve na območju A, kakor je opredeljeno v predlogu odloka za ureditvene enote bs – bloki in stolpiči. Podpiramo tudi zakonsko povečanje dovoljenega časa opravljanja dejavnosti za sobodajalce kot fizične osebe s prejšnjih petih mesecev na 180 dni. Omejitev 180 dni za to skupino določa že Zakon o gostinstvu (ZGos-1) in ni občinska ugodnost.

Odločno nasprotujemo predlagani 180-dnevni omejitvi na območju C. Zahtevamo 270 dni.

Sklicevanje na domnevno »podaljšanje s 150 na 180 dni« tudi za samostojne podjetnike in pravne osebe **ne vzdrži**. Prejšnja omejitev občasnega opravljanja dejavnosti na največ pet mesecev letno je veljala za **sobodajalca, ki je fizična oseba**, ne pa kot splošna omejitev za s. p. in pravne osebe. Ti so lahko ob izpolnjenih drugih zakonskih pogojih dejavnost opravljali skozi vse leto. Določitev 180 dni zanje zato **ni podaljšanje, temveč nova, bistvena omejitev** oddajanja stanovanj, ki bi jo uvedel predlagani občinski odlok.

Ne sprejemamo, da se 180-dnevni prag za območje C utemeljuje s sklicevanjem na pravilo za fizične osebe – sobodajalce. Gre za različne oblike opravljanja dejavnosti z različnim dosedanjim pravnim položajem. Strokovne podlage same priznavajo, da je prag 270 dni pomemben predvsem za ponudnike, za katere posebna 180-dnevna omejitev sobodajalca ne velja. Zato **zavračamo sklep, da je 180 dni primerna splošna meja za območje C.**

Naš predlog ni neomejeno oddajanje. **270 dni je najvišja meja, ki jo občini izrecno dopušča sedmi odstavek 22. člena ZGos-1.** Ob tem ostanejo 60 dni na območju A, drugi zakonski pogoji in posebna omejitev 180 dni za fizične osebe – sobodajalce nespremenjeni. Predmet tega odloka je oddajanje **stanovanj**: poslovnih prostorov, ki niso stanovanja v smislu 22. člena, ne gre avtomatično enačiti z njimi.

Morebitne priloge:

Podpis:

Nadaljevanje pripombe na str. 2

Blaž Veber

IZPOLNJEN OBRAZEC ODDAJTE V SPREJEMNI PISARNI OBČINE ALI POŠLJITE PO POŠTI ALI PO ELEKTRONSKI POŠTI (obcina@kranjska-gora.si). Pripombo oddajte samo enkrat oziroma na en način.

Občina Kranjska Gora bo osebne podatke obdelovala za namen izvedbe postopka Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora – prva obravnava. Občina bo hranila in varovala osebne podatke skladno z roki določenimi v klasifikacijskem načrtu občine in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam. Občina bo omogočila obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno pooblaščenim uporabnikom, ki so pooblaščen za dostop do osebnih podatkov. Občina pri obdelavi osebnih podatkov iz te vloge ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov. Zagotovitev podatkov je potrebna, v kolikor osebni podatki ne bi bili zagotovljeni vloge ne bo možno obravnavati. Osebni podatki se NE prenašajo v tretje države ali mednarodne organizacije.

Seznanjen/a sem, da imam glede osebnih podatkov, ki se nanašajo name, pravico seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelave in izbrisa v kolikor to dopušča zakon (vključno s pravico do pritožbe pri Informacijskem pooblaščenцу in sodnim varstvom pravic). Podrobnejše informacije o tem, kako občina ravna z osebnimi podatki, so na voljo na preko kontaktnih podatkov pooblaščenice za varstvo osebnih podatkov: e-pošta: dpo@virtuo.si.

Nadaljevanje rubrike PRIPOMBA / PREDLOG — Blaž Veber (Alpska lista)

Predlagamo, da se tretji odstavek 3. člena odloka glasi:

»(3) Na območju C se lahko posamezno stanovanje oddaja v kratkotrajni najem največ 270 dni v koledarskem letu.«

Prvi odstavek 3. člena (območje A: 60 dni) in drugi odstavek (območje B: 270 dni) naj ostaneta nespremenjena. Prosimo, da se do pripombe občina izrecno opredeli v poročilu o javni obravnavi in pred drugo obravnavo ustrezno popravi predlog odloka.

S spoštovanjem,

Za Alpsko listo

Blaž Veber

Viri: predlog odloka in strokovne podlage Občine Kranjska Gora, zlasti 3. člen in poglavje 5.3; ZGos-1, 5. in 22. člen; prejšnji ZGos, 14. člen.

PRIPOMB A ŠT. 3



OBČINA KRANJSKA GORA
OBČINSKA UPRAVA

**OBRAZEC ZA ODDAJO PRIPOMB IN PREDLOGOV K JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA
ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA
STANOVANJ V KRA TKOTRAJNI NAJEM V OBČINI KRANJSKA GORA – PRVA
OBRAVNAVA**

(od 23. 9. 2026 do vključno 7. 10. 2026)

Št. zadeve **3**

Ime in priimek **[REDACTED]**

Datum **03. 10. 2026**

Dovolim, da se v stališču do pripomb javnosti objavi moje ime in priimek (obkroži).

DA

NE ☒

PRIPOMB A / PREDL

ZADEVA: Ugovor, oziroma pripombe zoper predlagano omejitev
kratkotrajnega oddajanja na največ 60 dni letno

Spoštovani,

v zvezi s predlagano omejitvijo kratkotrajnega oddajanja nastanitvenih enot v
stanovanjskih blokih in stolpih na največ 60 dni letno podajam pripombo in predlagam,
da se omejitev določi na najmanj 180 dni letno.

Razumem potrebo po urejanju kratkotrajnega oddajanja in varovanju kakovostnega
bivalnega okolja. Vendar menim, da je omejitev na 60 dni nesorazmerno stroga in ne
upošteva razlik med posameznimi ponudniki. Urejeno oddajanje, pri katerem se
spoštujejo hišni red, mir, pravila glede hrupa in ravnanje z odpadki, ne bi smelo biti enako
obravnavano kot primeri, kjer prihaja do ponavljajočih se motenj.

Kranjska Gora je pomembna turistična destinacija, zato je pri urejanju tega področja
smiselno iskati ravnovesje med interesi stalnih prebivalcev, lastnikov nepremičnin in
lokalnega gospodarstva.

Predlagam, da se namesto omejitve na 60 dni omogoči kratkotrajno oddajanje najmanj
180 dni letno ter da se pri morebitnih omejitvah upošteva predvsem dejanski vpliv
posamezne dejavnosti na bivalno okolje.

Menim, da bi bila takšna ureditev bolj sorazmerna in bi omogočila urejeno izvajanje
dejavnosti ob hkratnem varovanju kakovosti bivanja.

S spoštovanjem,

[REDACTED]

Morebitne priloge

Podpis

[REDACTED]

**IZPOLNJEN OBRAZEC ODDAJTE V SPREJEMNI PISARNI OBČINE ALI POŠLJITE PO POŠTI ALI PO
ELEKTRONSKI POŠTI (obcina@kranjska-gora.si). Pripombo oddajte samo enkrat oziroma na en način.**

Občina Kranjska Gora bo osebne podatke obdelovala za namen izvedbe postopka Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v
kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora – prva obravnava. Občina bo hranila in varovala osebne podatke skladno z roki določenimi v klasifikacijskem načrtu
občine in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam. Občina bo omogočila obdelavo
oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno pooblaščenim uporabnikom, ki so pooblaščen za dostop do osebnih podatkov. Občina pri obdelavi osebnih
podatkov iz te vloge ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov. Zagotovitev podatkov je potrebna, v kolikor osebni
podatki ne bi bili zagotovljeni vloge ne bo možno obravnavati. Osebni podatki se NE prenašajo v tretje države ali mednarodne organizacije.

Seznamljen/a sem, da imam glede osebnih podatkov, ki se nanašajo name, pravico seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelave in izbrisa v kolikor
dopušča zakon (vključno s pravico do pritožbe pri Informacijskem pooblaščenцу in sodnim varstvom pravic). Podrobnejše informacije o tem, kako občina ravna
osebnimi podatki, so na voljo na preko kontaktnih podatkov pooblaščenice za varstvo osebnih podatkov: e-pošta: ppo@virtuo.si.

PRIPOMBA ST. 4



OBČINA KRANJSKA GORA
OBČINSKA UPRAVA

**OBRAZEC ZA ODDAJO PRIPOMB IN PREDLOGOV K JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA
ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA
STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI KRANJSKA GORA – PRVA
OBRAVNAVA**

(od 23. 9. 2026 do vključno 7. 10. 2026)

Št. zadeve: 4

Ime in priimek: Gregor Zdovc

Datum: 04.10.2026

Dovolim, da se v stališču do pripomb javnosti objavi moje ime in priimek (obkroži):

☒ DA

☐ NE

PRIPOMBA / PREDL

Glede na rezultate izvedene ankete je zelo nenavadna izbira območij in stroga omejitev oddajanja. Tudi županja sama je v preteklosti govorila o tem, da stroge omejitve ne bodo uveljavljali v Kranjski Gori. Poleg tega se je 65% anketirancev opredelilo za oddajanje brez omejitev oziroma maksimalno 270 dni

Omejitev oddajanja v stanovanjskih blokih je še nekako razumljiva, a omejitev oddajanja v lastni hiši žal ne.

Iz analize in ankete je tudi razvidno, da za nedostopnost stanovanj niso kriva kratkotrajna oddajanja, ampak visoke cene nepremičnin.

Omejevanje ne bo zmanjšalo števila obiskovalcev naših krajev, bo pa zmanjšalo število nočitev. Spomnite se nordijskega svetovnega prvenstva v Planici pred nekaj leti. Zaradi previsokih, prenaplnotenih cen nočitev v Kranjski Gori se je večina obiskovalcev vozila iz Trbiža, Beljaka in drugod.

Tokrat bo enako. Z omejitvijo ne bomo zmanjšali obiska gora, prometa,... Bomo pa zmanjšali število nočitev v občini. A to se je verjetno že predvidelo in z dvigom turistične takse zagotovilo, da bo občini kljub temu ostalo še vedno dovolj denarja.

Morebitne priloge:

Podpis:

Gregor Zdovc

IZPOLNJEN OBRAZEC ODDAJTE V SPREJEMNI PISARNI OBČINE ALI POŠLJITE PO POŠTI ALI PO ELEKTRONSKI POŠTI (obcina@kranjska-gora.si). Pripombo oddajte samo enkrat oziroma na en način.

Občina Kranjska Gora bo osebne podatke obdelovala za namen izvedbe postopka Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora – prva obravnava. Občina bo hranila in varovala osebne podatke skladno z roki določenimi v klasifikacijskem načrtu občine in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam. Občina bo omogočila obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno pooblaščenim uporabnikom, ki so pooblaščen za dostop do osebnih podatkov. Občina pri obdelavi osebnih podatkov iz te vloge ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov. Zagotovitev podatkov je potrebna, v kolikor osebni podatki ne bi bili zagotovljeni vloge ne bo možno obravnavati. Osebni podatki se NE prenašajo v tretje države ali mednarodne organizacije.

Seznanjen/a sem, da imam glede osebnih podatkov, ki se nanašajo name, pravico seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelave in izbrisa v kolikor to dopušča zakon (vključno s pravico do pritožbe pri Informacijskem pooblaščenču in sodnim varstvom pravic). Podrobnejše informacije o tem, kako občina ravna z osebnimi podatki, so na voljo na preko kontaktnih podatkov pooblaščenice osebe za varstvo osebnih podatkov: e-pošta: dpou@virtuo.si.

PRIPOMBA ST. 5



OBČINA KRANJSKA GORA
OBČINSKA UPRAVA

OBRAZEC ZA ODDAJO PRIPOMB IN PREDLOGOV K JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA
ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA
STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI KRANJSKA GORA – PRVA
OBRAVNAVA

(od 23. 9. 2026 do vključno 7. 10. 2026)

Št. zadeve: 5

Ime in priimek: IVAN GRGIČ

Datum: 5. 10. 2026

Dovolim, da se v stališču do pripomb javnosti objavi moje ime in priimek (obkroži): DA NE

PRIPOMBA / PREDL

Spoštovani,

v okviru javne obravnave Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora vam posredujem svoje pripombe in predloge.

Podpiram prizadevanja Občine Kranjska Gora za urejanje področja kratkotrajnega oddajanja ter iskanje ravnovesja med turistično dejavnostjo in zagotavljanjem stanovanj za lokalno prebivalstvo.

Menim pa, da predlagana omejitev na 180 dni za območje C ni ustrezna za vse vrste nastanitev in vse dele občine.

Menim, da bi bilo treba bistveno jasneje razlikovati med stanovanji v večstanovanjskih objektih, ki bi bila lahko dejansko namenjena dolgoročnemu bivanju, ter samostojnim oziroma eno- in dvostanovanjskimi hišami, ki se že dalj časa legalno uporabljajo za turistično dejavnost.

Omejitev števila dni oddajanja pri takšnih objektih namreč sama po sebi še ne pomeni, da bodo ti objekti zaradi tega prešli na trg dolgoročnega najema. Pred sprejetjem tako pomembne omejitve bi bilo zato smiselno ugotoviti, koliko obstoječih turističnih nastanitev bi se zaradi omejitve dejansko začelo oddajati dolgoročno in koliko dodatnih stanovanj za lokalno prebivalstvo bi občina s tem ukrepom realno pridobila.

Posebej je treba upoštevati značilnosti turističnih krajev, kot so v naši občini, kjer je turizem tradicionalna in pomembna gospodarska dejavnost. Turistična sezona ni omejena zgolj na nekaj mesecev, saj imamo tako zimsko kot poletno sezono ter številne dogodke in obiske tudi v vmesnih obdobjih. Omejitev na 180 dni bi zato lahko pomembno posegla v poslovanje obstoječih, registriranih ponudnikov nastanitev.

Takšna omejitev ima lahko posledice tudi širše. Gostje ne ustvarjajo prihodkov samo ponudnikom nastanitev, temveč tudi gostinskim lokalom, trgovinam, športnim in turističnim ponudnikom ter drugim lokalnim dejavnostim. Zmanjševanje obsega legalnih turističnih nastanitev zato ne vpliva samo na njihove lastnike, ampak na širše lokalno gospodarstvo.

Menim tudi, da bi morali biti ukrepi v večji meri usmerjeni v nadzor nelegalnega oddajanja ter v ustrezno urejanje novih turističnih kapacitet in investicij, ne pa nesorazmerno omejevanje obstoječih registriranih nastanitev.

ki že vrsto let legalno opravljajo dejavnost in izpolnjujejo vse predpisane obveznosti.

Zato predlagam, da Občina Kranjska Gora ponovno prouči omejitev 180 dni za območje C ter za obstoječe registrirane nastanitve, predvsem v eno- in dvostanovanjskih hišah in na območjih z dolgoletno turistično tradicijo, omogoči oddajanje do 270 dni letno.

Takšna ureditev bi po mojem mnenju bolje razlikovala med različnimi vrstami nepremičnin in različnimi oblikami kratkotrajnega oddajanja ter hkrati omogočila občini, da dosega svoje cilje na področju stanovanjske politike, ne da bi pri tem nesorazmerno posegla v že obstoječo in legalno turistično dejavnost.

Prosim, da navedene pripombe in predlog proučite v nadaljnjem postopku sprejemanja odloka.

Hvala za možnost sodelovanja v javni obravnavi.

Lep pozdrav,

Morebitne priloge:

Podpis:

IZPOLNJEN OBRAZEC ODDAJTE V SPREJEMNI PISARNI OBČINE ALI POŠLJITE PO POŠTI ALI PO ELEKTRONSKI POŠTI (obcina@kranjska-gora.si). Pripombo oddajte samo enkrat oziroma na en način.

Občina Kranjska Gora bo osebne podatke obdelovala za namen izvedbe postopka Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora – prva obravnava. Občina bo hranila in varovala osebne podatke skladno z roki določenimi v klasifikacijskem načrtu občine in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam. Občina bo omogočila obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno pooblaščenim uporabnikom, ki so pooblaščen za dostop do osebnih podatkov. Občina pri obdelavi osebnih podatkov iz te vloge ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov. Zagotovitev podatkov je potrebna, v kolikor osebni podatki ne bi bili zagotovljeni vloge ne bo možno obravnavati. Osebni podatki se NE prenašajo v tretje države ali mednarodne organizacije.

Seznanim/a sem, da imam glede osebnih podatkov, ki se nanašajo name, pravico seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelave in izbrisa v kolikor to dopušča zakon (vključno s pravico do pritožbe pri Informacijskem pooblaščenцу in sodnim varstvom pravic). Podrobnejše informacije o temi, kako občina ravna z osebnimi podatki, so na voljo na preko kontaktnih podatkov pooblaščen osebe za varstvo osebnih podatkov: e-pošta: dp@virtuo.si.

PRIPOMBA ŠT. 6



OBČINA KRANJSKA GORA
OBČINSKA UPRAVA

OBRAZEC ZA ODDAJO PRIPOMB IN PREDLOGOV K JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA
ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA
STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI KRANJSKA GORA – PRVA
OBRAVNAVA

(od 23. 9. 2026 do vključno 7. 10. 2026)

Št. zadeve: 6

Ime in priimek: [REDACTED]

Datum: 06.10.2026

Dovolim, da se v stališču do pripomb javnosti objavi moje ime in priimek (obkroži):

DA

NE

PRIPOMBA / PREDLOG

Predlagam in prosim, da se pri sprejemanju končne odločitve upošteva, da nepremičnine oddajajo v kratkotrajni najem različne kategorije ponudnikov in ne le sobodajalci.

V našem primeru je lastnik nepremičnine d.o.o., ki je bila ustanovljena izključno z namenom oddajanja nepremičnine v kratkotrajni najem, kar predstavlja njeno osnovno dejavnost. V družbi je zaposlen en delavec.

V primeru omejitve oddajanja nepremičnine v kratkotrajni najem na 180 dni letno bi družba za preostanek leta ostala brez možnosti ustvarjanja prihodkov iz svoje osnovne dejavnosti. Posledično bi bilo ogroženo tudi izplačevanje plače zaposlenemu ter plačevanje davkov in prispevkov, kar bi lahko privedlo do ukinitve delovnega mesta in posledično tudi do zmanjšanja prihodkov gospodinjstva.

Upoštevati je treba tudi, da ZGos-1 že določa posebno 180-dnevno omejitev za sobodajalce. Zato menim, da bi bilo pri sprejemanju občinskega odloka smiselno določiti daljše obdobje dovoljenega oddajanja, kar bi pomenilo upoštevanje različnega položaja posameznih kategorij ponudnikov ter ne bi prekomerno omejilo gospodarsko dejavnost pravnih oseb. Takšna ureditev bi omogočila ohranitev obstoječih delovnih mest in preprečila nesorazmeren poseg v gospodarsko dejavnost pravnih oseb.

Morebitne priloge:

Podpis

[REDACTED]

IZPOLNJEN OBRAZEC ODDAJTE V SPREJEMNI PISARNI OBČINE ALI POŠLJITE PO POŠTI ALI PO ELEKTRONSKI POŠTI (obcina@kranjska-gora.si). Pripombo oddajte samo enkrat oziroma na en način.

Občina Kranjska Gora bo osebne podatke obdelovala za namen izvedbe postopka Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora – prva obravnava. Občina bo hranila in varovala osebne podatke skladno z roki določenimi v klasifikacijskem načrtu občine in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam. Občina bo omogočila obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno pooblaščenim uporabnikom, ki so pooblaščen za dostop do osebnih podatkov. Občina pri obdelavi osebnih podatkov iz te vloge ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov. Zagotovitev podatkov je potrebna, v kolikor osebni podatki ne bi bili zngotavljeni vloge ne bo možno obravnavati. Osebni podatki se NE prenašajo v tretje države ali mednarodne organizacije

Seznajen/a sem, da imam glede osebnih podatkov, ki se nanašajo name, pravico seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelave in izbrisa v kolikor to dopušča zakon (vključno s pravico do pritožbe pri Informacijskem pooblaščencu in sodnim varstvom pravic). Podrobnejše informacije o tem, kako občina ravna z osebnimi podatki, so na voljo na preko kontaktnih podatkov pooblaščenca za varstvo osebnih podatkov: e-pošta: zve@vrbio.si

PRIPOMBA ST. 7



OBČINA KRANJSKA GORA
OBČINSKA UPRAVA

OBRAZEC ZA ODDAJO PRIPOMB IN PREDLOGOV K JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA
ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA
STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI KRANJSKA GORA – PRVA
OBRAVNAVA

(od 23. 9. 2026 do vključno 7. 10. 2026)

Št. zadeve: 4

Ime in priimek: PETER SELAN - MIZARSTVO SELAN IN ODDAJANJE APARTMAJEV S.P.

Datum: 6.10.2026

Dovolim, da se v stališču do pripomb javnosti objavi moje ime in priimek (obkroži):

DA

NE

PRIPOMBA / PREDL

Strategija turizma občine stremi k 365, obiščite nas celo leto - je v nasprotju z zakonom o kratkotrajnem oddajanju. Vsi, ki se ukvarjamo s turizmom, si želimo da bi bili apartmaji čimbolj polni, s tem se preživljamo, zaradi stroškov z vzdrževanjem, ogrevanjem, davki, plačili itd. Ko bomo dosegli 180 koledarskih dni, mislim da gostov nihče ne bo odvrčal ampak bodo v kraju spali neprijavljeni. Marsikdo bo 180 dni dosegel ravno v decembru, ko se končno spet zasluži. Večina ima apartmaje odprte za leto dni vnaprej, tako da se lahko dnevi hitro zapolnejo čez to mejo. V primeru OTA kot je Booking, rezervacije kot nastanitev ne moreš odpovedati - sledi kazni, plačilo provizije+gostu moraš najti novo nastanitev, kjer razliko v ceni kriješ sam. Na poslovanje manjših objektov so vezane tudi zaposlitve domačinov - ki lahko kot posledica omejitve poslovanja na 180 dni izgubijo zaposlitev. Ni možno plačevati vsega kar zahteva oz. se zmisli država, občina ob tem da si omejen na poslovanje v svoji hiši na 180 dni. S tem omejevanjem v zasebnih hišah tudi ne bomo rešili stanovanjskega problema - kar naj bi bil povod za zakon. Ob tem me zanima zakaj so sindikalna stanovanja v večstanovanjskih blokih izvzeta in niso v skupini A? Morala bi biti omejena tako kot ostali bloki in stolpiči, saj prav tam naj bi živeli domačini, teh stanovanj je več, kot bi občina potrebovala za rešitev stanovanjskega problema. Bistvo - poslovnega subjekta kot je sp ali doo ne morete enačiti z sobodajalci. SP plačuje dajatve, zaposlene, davek od oddajanja hiše celo leto ne samo 180 dni. Nihče te ne vparaša ali imaš ali nimaš. Plačati moraš. Vse skupaj močno spominja na čas korone. Če je zimska sezona srednje dobra presežemo 180 dni. To število sem presegel leta 2016, 2017, 2018, 2022. Kaže da bom letos tudi. Pri izraziti slabi zimi (24,25) teh dni ne presežem. Vnaprej pa nihče ne ve kakšna bo zima. Porast je tudi v boljših predsezona (maj, sept, oktober) Največ dni, ko sem imel polno je bilo med 200-222 koledarskih dni. Podatki, da je 100 dni več kot dovolj, ni utemeljeno (telefonski pogovor z županjo). S predlogom, da nastanitve v skupini C lahko poslujemo samo 180 dni mi omejujete poslovanje kot poslovnemu subjektu. Ali kmet tudi lahko dela samo 180 dni? Omejuje se ljudi, ki tukaj delajo in dejansko živijo v kraju. Ne pa tiste, katerim je to dodaten vir zaslužka - mislim vikendaše. Predlagam zvišanje koledarskih dni v skupini C. Vsaj 240 dni. Lahko tudi umestitev hiše v cono B, kjer je dovoljeno imeti 270 dni. Povem lahko to, da gostov odvrčal ne bom. Ker imam vezano zaposlitev na to dejavnost in je turizem precejšen vir dohodka v našem gospodinjstvu in si tega kot poslovni subjekt ne morem privoščiti.

Morebitne priloge:

poročilo o zasedenosti 2017, ostale lahko
naknadno priložim

Podpis:

IZPOLNJEN OBRAZEC ODDAJTE V SPREJEMNI PISARNI OBČINE ALI POŠLJITE PO POŠTI ALI PO
ELEKTRONSKI POŠTI obcina@kranjska-gorasi.si. Pripombo oddajte samo enkrat oziroma na en način.

Občina Kranjska Gora bo osebne podatke obdelovala za namen izvedbe postopka Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora - prva obravnava. Občina bo hranila in varovala osebne podatke skladno z roki določenimi v klasifikacijskem načrtu občine in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam. Občina bo omogočila obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno pooblaščenim uporabnikom, ki so pooblaščenici za dostop do osebnih podatkov. Občina pri obdelavi osebnih podatkov iz te vloge ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov. Zagotovitev podatkov je potrebna, v kolikor osebni podatki ne bi bili zagotovljeni vlog: ne bo možno obravnavati. Osebni podatki se NE prenašajo v tretje države ali mednarodne organizacije.

Seznajen/a sem, da imam glede o osebnih podatkov, ki se nanašajo na me, pravico seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelave in izbrisa v kolikor to dopušča zakon (vključno s pravico do pritožbe pri Informacijskem pooblaščenцу in sodnim varstvom pravic). Podrobnejše informacije o tem, kako občina ravna z osebnimi podatki, so na voljo na preko kontaktnih podatkov pooblaščenca sebe za varstvo osebnih podatkov: e-pošta: dpo@virtuo.si.

PRIPOMBA št. 8



OBČINA KRANJSKA GORA
OBČINSKA UPRAVA

**OBRAZEC ZA ODDAJO PRIPOMB IN PREDLOGOV K JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA
ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA
STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI KRANJSKA GORA – PRVA
OBRAVNAVA**

(od 23. 9. 2026 do vključno 7. 10. 2026)

Št. zadeve: 8

Ime in priimek: Janko Jakelj

Datum: 06.10.2026

Dovolim, da se v stališču do pripomb javnosti objavi moje ime in priimek (obkroži):

DA

NE

PRIPOMBA / PREDL

Spoštovani,
vlagam udeležbo na javni obravnavi naslovnega odloka!

Iz priložene strokovne podlage Inštituta za politike prostora, sem dobil vse odgovore, na vprašanja in dileme povezane z odlokom časovnega obsega oddajanja v kratkoročni najem po Zgost1.

Na podlagi predstavljene vsebine naslovnega odloka, prosim odločevalce, da objekt Smerinje 8, Apartmaji Smučka uvrstijo oz razporedijo v območje za turistične objekte H za možnost oddajanja 270 dni na letona podlagi naslednjih razlogov:

- tradicija turistične dejavnosti v objektu več kot 14 let. Evidentiran v RNO in reden odvajalec turistične takse
- zgledno poslovanje in redno sodelovanje z občinsko turistično organizacijo
- interes za najem in zadovoljstvo gostov tudi izven glavnih sezon
- prvi in edini lastnik objekta z objektivnim nasledstvom za nadaljevanje dejavnosti
- dejanska atraktivna lokacija v turističnem delu pod smučiščem Kekec in v sosedski družbi hotela Ramada (Larix), Apartmajev Vitranc, apartmajev Vijolica, apartmajev Košir, Smučarske šole intersport Bernik, okrepčevalnice Kekec.....
- moja hčerka želi nadaljevati tradicijo turizma in si tako zagotoviti delovno mesto za naprej, če bo trajanje dejavnosti primerna

Na podlagi navedb smatram da sem upravičen do največjega zakonsko dovoljenega rahljanja, za zagotovitev primerne časovne osnove 270 dni za dejavnost v turizmu kratkoročno oddajanje za turizem

V prilogi natis iz PIS kjer je razvidno, da je objekt Smerinje 8 umeščen na "otoku" območja C med območji B

Za vaše sodelovanje se zahvaljujem in vas lepo pozdravljam!

Janko Jakelj- sobodajalec
Smerinje 8, 4280 Kranjska Gora
te.: 070 133 769, mail: jakelj.janko@gmail.com

Morebitne priloge:

PIS geografski prikaz

Podpis:

IZPOLNJEN OBRAZEC ODDAJTE V SPREJEMNI PISARNI OBČINE ALI POŠLJITE PO POŠTI ALI PO ELEKTRONSKI POŠTI (obcina@kranjska-gora.si). Pripombo oddajte samo enkrat oziroma na en način.

Občina Kranjska Gora bo osebne podatke obdelovala za namen izvedbe postopka Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora – prva obravnavna. Občina bo hranila in varovala osebne podatke skladno z roki določenimi v klasifikacijskem načrtu občine in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam. Občina bo omogočila obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno pooblaščenim uporabnikom, ki so pooblaščen za dostop do osebnih podatkov. Občina pri obdelavi osebnih podatkov iz te vloge ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov. Zagotovitev podatkov je potrebna, v kolikor osebni podatki ne bi bili zagotovljeni vloge ne bo možno obravnavati. Osebni podatki se NE prenašajo v tretje države ali mednarodne organizacije.

Seznajen/a sem, da imam glede osebnih podatkov, ki se nanašajo name, pravico seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelave in izbrisa v kolikor to dopušča zakon (vključno s pravico do pritožbe pri Informacijskem pooblaščenцу in sodnim varstvom pravic). Podrobnejše informacije o tem, kako občina ravna z osebnimi podatki, so na voljo na preko kontaktnih podatkov pooblaščenice osebe za varstvo osebnih podatkov: e-pošta: dpote@virtuo.si.

PRIPOMBA ŠT. 9



OBČINA KRANJSKA GORA
OBČINSKA UPRAVA

**OBRAZEC ZA ODDAJO PRIPOMB IN PREDLOGOV K JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA
ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA
STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI KRANJSKA GORA – PRVA
OBRAVNAVA**
(od 23. 9. 2026 do vključno 7. 10. 2026)

Št. zadeve:

9

Ime in priimek: Dr Marko Puzović

Datum: 06.10.2026

Dovolim, da se v stališču do pripomb javnosti objavi moje ime in priimek (obkroži):



NE

PRIPOMBA / PREDL

Predlagam, da se pri določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja na območju C dodatno upošteva dokazljiva dolgoletna turistična oziroma nastanitvena raba posameznega objekta.

Območje C zajema zelo raznolika območja in objekte. Med njimi so tudi objekti, ki se že desetletja uporabljajo za turistično nastanitveno dejavnost in niso primerljivi s stanovanji, ki so bila prvenstveno namenjena stalnemu bivanju ter šele v zadnjih letih preusmerjena v kratkotrajni najem.

V našem primeru se nastanitvena dejavnost v objektu izvaja najmanj od leta 1988, torej že najmanj 38 let, kar izkazuje tudi arhivska dokumentacija. Gre tudi za objekte, v katere so lastniki skozi desetletja vlagali znatna sredstva z namenom opravljanja turistične nastanitvene dejavnosti. Takšni objekti praviloma niso del stanovanjskega fonda, ki bi bil dejansko na voljo za dolgoročno bivanje lokalnega prebivalstva. Če bo oddajanje omejeno na 180 dni, bo objekt preostali del leta zelo verjetno ostal prazen, ne pa postal stanovanje za dolgoročni najem. Zato taka omejitev pri tradicionalnih nastanitvenih objektih ne bi bistveno prispevala k stanovanjskim ciljem odloka.

Menim tudi, da enaka omejitev za vse objekte na območju C ne upošteva dovolj načela sorazmernosti. Pri objektih z dokazljivo dolgoletno turistično rabo je povezava med omejitvijo in povečanjem ponudbe stanovanj za stalno bivanje bistveno šibkejša. Upoštevati je treba tudi širše gospodarske učinke. Manj turistov in prenočitev lahko pomeni manjšo porabo v restavracijah, barih, trgovinah in drugih lokalnih dejavnostih, manj potreb po zaposlenih ter nižje prihodke občine iz turistične in promocijske takse. Tudi strokovne podlage za pripravo odloka kažejo, da je del povpraševanja po dolgoročnih najemnih stanovanjih povezan z zaposlenimi v turizmu in gostinstvu. Če bi manjši turistični obisk zmanjšal potrebe po zaposlenih, bi se lahko zmanjšalo tudi povpraševanje po dolgoročnem najemu. Zato ni nujno, da bi omejevanje kratkotrajnega oddajanja samo po sebi povečalo dejansko razpoložljivost stanovanj za lokalno prebivalstvo.

Zato predlagam, da se za obstoječe objekte na območju C, pri katerih je mogoče izkazati dolgoletno turistično oziroma nastanitveno rabo, določi dovoljen časovni obseg oddajanja do 270 dni v koledarskem letu.

Kot dokazila naj se upoštevajo pretekli vpisi oziroma evidence nastanitvenih obratov ter druga dokazila o dolgoletni turistični rabi.

Takšna ureditev bi omogočila bolj sorazmerno razlikovanje med tradicionalno nastanitveno ponudbo in stanovanji, pri katerih kratkotrajno oddajanje dejansko zmanjšuje razpoložljivost stanovanj za stalno bivanje.

Morebitne priloge:

Podpis:

IZPOLNJEN OBRAZEC ODDAJTE V SPREJEMNI PISARNI OBČINE ALI POŠLJITE PO POŠTI ALI PO ELEKTRONSKI POŠTI (obcina@kranjska-gora.si). Pripombo oddajte samo enkrat oziroma na en način.

Občina Kranjska Gora bo osebne podatke obdelovala za namen izvedbe postopka Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora – prva obravnava. Občina bo hranila in varovala osebne podatke skladno z roki določenimi v klasifikacijskem načrtu občine in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam. Občina bo omogočila obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno pooblaščenim uporabnikom, ki so pooblaščen za dostop do osebnih podatkov. Občina pri obdelavi osebnih podatkov iz te vloge ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov. Zagotovitev podatkov je potrebna, v kolikor osebni podatki ne bi bili zagotovljeni vloge ne bo možno obravnavati. Osebni podatki se NE prenašajo v tretje države ali mednarodne organizacije.

Seznanim/a sem, da imam glede osebnih podatkov, ki se nanašajo name, pravico seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelave in izbrisa v kolikor to dopušča zakon (vključno s pravico do pritožbe pri informacijskem pooblaščenцу in sodnim varstvom pravic). Podrobnejše informacije o tem, kako občina ravna z osebnimi podatki, so na voljo na preko kontaktnih podatkov pooblaščenice osebe za varstvo osebnih podatkov: e-pošta: dro@virtuo.si

OBČINA KRANJSKA GORA

PRIPOMBA / PREDLOG V JAVNI OBRAVNAVI

Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora

Ime in priimek / naziv predlagatelja:	JLK naložbe d.o.o.
Naslov:	Požar 2, 4280 Kranjska Gora
E-pošta / telefon:	info@jlk.si / 031 343 940
Nepremičnina, na katero se pripomba nanaša:	Požar 2, Kranjska Gora; parc. št. 196/5, k. o. 2169 Kranjska Gora; stavba 2169-334

PRIPOMBA IN PREDLOG

Predlagam, da se območje, v katerem se nahaja objekt Požar 2 v Kranjski Gori (parc. št. 196/5, k. o. 2169 Kranjska Gora), v predlogu odloka ne uvrsti med območja z dovoljenim časovnim obsegom kratkotrajnega oddajanja največ 180 dni v koledarskem letu, temveč med območja, za katera je dovoljen obseg 270 dni.

Nepremičnina Požar 2, parc. št. 196/5, k. o. 2169 Kranjska Gora, je po uradni klasifikaciji namenske rabe prostora uvrščena v območje SK - površine podeželskega naselja. Po uradnem šifrantu namenske rabe prostora so površine SK del območij stanovanj in so namenjene površinam kmetij z dopolnilnimi dejavnostmi in bivanju. Hkrati veljavni prostorski akt Občine Kranjska Gora terciarne dejavnosti opredeljuje kot trgovino, promet, gostinstvo in storitve, gostinstvo pa med drugim izrecno opredeljuje kot dejavnost v hotelskih in apartmajskih naseljih, prostorih za goste pri sobodajalcih in na kmetijah z nastanitvijo, hotelih, motelih, penzionih in prenočiščih. To potrjuje, da nastanitvena oziroma apartmajska dejavnost ni tujek v prostorski in gospodarski strukturi Kranjske Gore, temveč je ena od značilnih oblik turistične dejavnosti v občini. Zato je pri določitvi dovoljenega časovnega obsega treba poleg stanovanjske namenske rabe upoštevati tudi dejansko turistično funkcijo konkretnega območja in obstoječih objektov.

V objektu Požar 2 so urejeni trije samostojni apartmaji, ki se oddajajo turistom. Dejanska zasedenost jasno kaže, da ne gre za občasno ali postransko uporabo objekta: v letu 2026 je bil objekt do sedaj brez gostov oziroma nezaseden le približno 15 dni. Predlagana omejitev na 180 dni bi zato pomenila bistveno zmanjšanje že vzpostavljene turistične dejavnosti in bi bila v očitnem nesorazmerju z dejansko turistično funkcijo objekta in območja.

Pri presoji je treba upoštevati tudi javnofinančne posledice. Legalno prijavljene turistične nastanitve ustvarjajo prihodke iz turistične in promocijske takse ter posredno prispevajo k prihodkom lokalnega gospodarstva in občine. Občinski odlok o turistični in promocijski taksi potrjuje, da je turistična taksa neposredno povezana z nastanitvami na območju občine. Zmanjšanje dovoljenega obdobja oddajanja pri objektih z dolgoletno in intenzivno turistično rabo zato pomeni tudi zmanjšanje potencialnih javnih prihodkov.

Prestroga omejitev lahko povzroči tudi nasprotni učinek od zelenega. Če bo povpraševanje po turističnih nastanitvah ostalo enako, legalna ponudba pa bo administrativno omejena na bistveno manjši del leta, se poveča tveganje za neprijavljeno oziroma nezakonito oddajanje. Tak razvoj bi bil v škodo Občine Kranjska Gora, saj bi zmanjšal transparentnost dejavnosti, nadzor nad turističnim prometom ter prihodke iz turistične in promocijske takse. Smiselnejša je ureditev, ki spodbuja legalno, evidentirano in nadzorovano opravljanje nastanitvene dejavnosti.

Namen zakonske in občinske ureditve – varovanje stanovanjskega fonda za stalno bivanje – je legitimen, vendar je treba ukrepe prostorsko diferencirati in jih prilagoditi dejanski funkciji posameznih območij. Pri

območjih z izrazito turistično rabo in pri objektih, ki so že dalj časa namenjeni nastanitveni dejavnosti, omejitev na 180 dni ni nujno primeren ali sorazmeren ukrep za doseganje tega cilja.

PREDLOG SPREMEMBE

Predlagam, da Občina Kranjska Gora območje, v katerem leži objekt Požar 2, uvrsti med območja z dovoljenim časovnim obsegom kratkotrajnega oddajanja do 270 dni v koledarskem letu oziroma ustrezno spremeni grafično prilogo in besedilo odloka.

Pri določitvi dovoljenega števila dni je treba upoštevati tudi dejansko turistično rabo prostora. Objekt Požar 2 ni osamljen primer izvajanja nastanitvene dejavnosti na tem delu Kranjske Gore. V njegovi okolici in širšem območju naselja deluje več objektov z apartmajsko oziroma drugo turistično nastanitveno dejavnostjo. Tudi objekt Vila Natalia na naslovu Požar 2 se trži kot nastanitveni objekt s tremi apartmaji. Gre torej za območje z že vzpostavljeno in izrazito turistično-nastanitveno funkcijo. Dejanska raba prostora zato dodatno govori v prid temu, da se območje uvrsti v režim, v katerem je kratkotrajno oddajanje dovoljeno 270 dni letno. Omejitev na 180 dni bi posegla v obstoječo turistično ponudbo in gospodarsko dejavnost, ki se na tem območju že izvaja, ne da bi ustrezno upoštevala njegove dejanske značilnosti.

Kranjska Gora, 6. 10. 2026 Podpis: Natalija Njavro

PRIPOMBA ST. 11



Občina Kranjska Gora	
Prejeto: 7.10.2026	Sig. znak:
Vredn:	Priloge:
Številka zadeve: 3223-75/2026-11	

OBČINA KRANJSKA GORA
OBČINSKA UPRAVA

**OBRAZEC ZA ODDAJO PRIPOMB IN PREDLOGOV K JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA
ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA
STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI KRANJSKA GORA – PRVA
OBRAVNAVA**
(od 23. 9. 2026 do vključno 7. 10. 2026)

Št. zadeve: 11

Ime in priimek: [REDACTED]

Datum: 04.10.2026

Dovolim, da se v stališču do pripomb javnosti objavi moje ime in priimek (obkroži):

DA

NE

PRIPOMBA / PREDL

Pripomba v prilogi

Morebitne priloge:

Pripomba v prilogi

Podpis:

[REDACTED]

IZPOLNJEN OBRAZEC ODDAJTE V SPREJEMNI PISARNI OBČINE ALI POŠLJITE PO POŠTI ALI PO ELEKTRONSKI POŠTI (obcina@kranjska-gora.si). Pripombo oddajte samo enkrat oziroma na en način.

Občina Kranjska Gora bo osebne podatke obdelovala za namen izvedbe postopka Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora – prva obravnava. Občina bo hranila in varovala osebne podatke skladno z roki določenimi v klasifikacijskem načrtu občine in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam. Občina bo omogočila obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno pooblaščenim uporabnikom, ki so pooblaščen za dostop do osebnih podatkov. Občina pri obdelavi osebnih podatkov iz te vloge ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov. Zagotovitev podatkov je potrebna, v kolikor osebni podatki ne bi bili zagotovljeni vloge ne bo možno obravnavati. Osebni podatki se NE prenašajo v tretje države ali mednarodne organizacije.

Seznanjen/a sem, da imam glede osebnih podatkov, ki se nanašajo name, pravico seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelave in izbrisa v kolikor to dopušča zakon (vključno s pravico do pritožbe pri Informacijskem pooblaščenцу in sodnim varstvom pravic). Podrobnejše informacije o tem, kako občina ravna z osebnimi podatki, so na voljo na preko kontaktnih podatkov pooblaščenice za varstvo osebnih podatkov: e-pošta: dpo@virtuo.si.

**OBRAZEC ZA ODDAJO PRIPOMB IN PREDLOGOV K JAVNI OBRAVNAVI
PREDLOGA ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA
ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI KRANJSKA GORA
– PRVA OBRAVNAVA**

PRILOGA 1

Kratko trajno oddajanje stanovanj.

Sprejem splošnega akta na podlagi veljavnega Zakona o gostinstvu (ZGos-1), ki Občini Kranjska Gora omogoča določitev dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem.

Izdelovalec strokovne podlage:

Urban Jeriha iz Inštituta za politike prostora – IPO

Ali g. Urban pozna gradbeno uredbo :

1. Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22),

Navedena uredba se uporablja pri projektiranju in dovoljevanju gradnje objektov, ki v Klasifikacija objektov določa klasifikacijo objektov glede na namen uporabe. Tako uredba glede na namen uporabe objekta ločuje med stanovanjskimi stavbami (CC-SI 11) ter nestanovanjskimi stavbami (CC-SI 12). Med nestanovanjskimi stavbami se nadalje stavbe delijo na gostinske stavbe (121), poslovne in upravne stavbe, itd. Gostinske stavbe se nadalje ločijo na: 1211 Hotelske in podobne gostinske stavbe ter 1212 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev.

V strokovni podlagi g. Urbana ni nobene razvrstitve objektov po klasifikaciji objektov O namerne rabe.

Ni pa se opredelil na različne možne oblike oddajanj objekta! (tujske sobe , garsonjera, apartma, stanovanje , vikend hiša ...)

Kranjska gora ni Ljubljana
Kranjska Gora je turistična destilacija je pa še večji vakuum za odličen naložbeni kapital.

Kombinacija le tega je posledica.

Denar se naloži v objekt, samo da se sebi pridobiva na vrednosti. Vzdrževanje se kerije z kratkotrajnim oddajanjem nepremičnine.

Koliko dni je potrebno oddajati za kritje stroškov? 10, 30, 60 ...

Še lažje se oddaja svojim prijateljem znancem , zaposlenim mimo uradne prijave.

Privilegij Občine kranjska gora je v tem da mora ščititi domačine!

Z krajšanjem kratkotrajnega oddajanja objektih v CC-SI 11 bodi prvi prizadeti domačini.

V hišah v daljšem obdobju niha število družin. Ko nastopi praznina lahko družina ne tem naslovu im od kratkotrajega oddajanja dodatni zaslužek. Posledično vzdržuje hišo.

Občina Kranjska Gora pa ne dovoli družini občine Kranjska Gora ki ima na istem naslovu objekt CC-SI 12 da ko v primeru, da se družina poveča, da preuredijo kapacitete vpisane CC-SI 12 v CC-SI 11!

Občina si prizadeva, da bi imela več stanovanj po drugi strani jih pa sama z drugimi predpisi prepoveduje, kar je popolnoma prav a to ne sme veljati za domačina!

Z vsako prodajo hiše nepremičnine domačina nastane možnost za naložbo kapitala v nepremičninsko obliko.

Z propadom kmetije so idealne večje vsestranske možnosti za vsestranske probleme za občino.

Če g. Urban navaja samo stanovanja (po definiciji o klasifikaciji objektov ni opredeljeno)

Po tem takem se je treba točno v besedilu opredeliti, da gre to izključno za oddajanje stanovanj (a).

Opredeliti :

Stanovanje v večstanovanjski hiši.

Opredeliti :

Za vse ali za domačine ali samo za zunanje lastnike.

Da ne gre v tem primeru za oddajanje tujskih sob, da ne gre za oddajanje apartmajev, počitniških hiš

Osnova predloga je brez vsebine konteksta.

Za koliko dni se bo odločala Kranjska Gora je pa ovisno koga želi odnosno ne želi prizadeti.

Podpisani :

Domačin z dolgo tradicijo pridobivanja gradbenih in turističnih dovoljenj.

[Redacted signature]

PRIPOMBA ST. 12



OBČINA KRANJSKA GORA
OBČINSKA UPRAVA

**OBRAZEC ZA ODDAJO PRIPOMB IN PREDLOGOV K JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA
ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA
STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI KRANJSKA GORA – PRVA
OBRAVNAVA**

(od 23. 9. 2026 do vključno 7. 10. 2026)

Št. zadeve:

Ime in priimek: _____

Datum: 7. 10. 2026

Dovolim, da se v stališču do pripomb javnosti objavi moje ime in priimek (obkroži):

DA

☒ NE

PRIPOMBA / PREDL

V okviru javne obravnave podajam pripombo v zvezi z nepremičnino na naslovu Triglavska cesta 67, Mojstrana, stavba št. 576, parcela št. 1394/1, k.o. 2171 Dovje.

Na podlagi razpoložljive prostorske dokumentacije ocenjujem, da predmetna nepremičnina po predlaganem odloku sodi v območje C. Občinska prostorska dokumentacija za nekdanjo parcelo 1394 k.o. Dovje jo opredeljuje kot razpršeno gradnjo »z« z oblikovanjem »v«, predlog odloka pa v območje C uvršča ostala območja in površine za poselitev. Prosimo za potrditev, da se stavba št. 576 na parceli 1394/1 uvršča v območje C.

Pomembno je tudi, da je predmetna stavba večstanovanjska, vendar strokovne podlage izrecno določajo, da za časovni režim ni odločilna sama tipologija stavbe, temveč njena lega v prostorsko opredeljenem območju. Večstanovanjska stavba se zgolj zaradi svoje tipologije ne uvrsti v strožji režim.

Na splošno se zavzemamo za milejši in čim manj restriktiven režim kratkotrajnega oddajanja tam, kjer dejanske lokalne razmere ne izkazujejo potrebe po strožjih omejitvah. Strokovne podlage poudarjajo načelo sorazmernosti in ugotavljajo, da časovna omejitev sama po sebi ne zagotavlja prehoda stanovanj v dolgoročni najem. Tudi anketa kaže, da je 59 % sodelujočih nasprotovalo časovni omejitvi, približno dve tretjini pa je 60-dnevni režim ocenilo kot preveč strog.

Zato predlagamo, da se za območje C ohrani najmanj predlagani 180-dnevni režim, občina pa naj pri končni in prihodnjih presojah preveri tudi možnosti za milejšo ureditev tam, kjer to dopuščajo prostorske, stanovanjske in turistične razmere, kar po našem mnenju vključuje tudi naše območje. Zavzemamo se tudi za možnost, da se za takšna območja določi višji dovoljeni časovni obseg oddajanja, vse do 270 dni letno.

V konkretnem objektu se lahko stanovanjska in turistična funkcija izvajata vzporedno, tako da se eno stanovanje uporablja za dolgoročni najem, drugo pa za kratkotrajno oddajanje. Menimo, da takšna ureditev kaže, da kratkotrajno oddajanje samo po sebi ne izključuje dolgoročne stanovanjske funkcije objekta.

Občina Kranjska Gora je izrazito turistična občina, zato menimo, da mora končna ureditev poleg stanovanjske politike upoštevati tudi gospodarski pomen turizma, obstoječo ponudbo zasebnih nastanitev ter dejanske razlike med posameznimi območji. Kjer ni izkazan primerljiv pritisk na stanovanjsko funkcijo, se zavzemamo za višji oziroma milejši dovoljeni časovni obseg oddajanja v okviru zakonskih možnosti.

Morebitne priloge:

Podpis: _____

IZPOLNJEN OBRAZEC ODDAJTE V SPREJEMNI PISARNI OBČINE ALI POŠLJITE PO POŠTI ALI PO ELEKTRONSKI POŠTI (obcina@kranjska-gora.si). Pripombo oddajte samo enkrat oziroma na en način.

Občina Kranjska Gora bo osebne podatke obdelovala za namen izvedbe postopka Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora – prva obravnava. Občina bo hranila in varovala osebne podatke skladno z toki določenimi v klasifikacijskem načrtu občine in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam. Občina bo omogočila obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno pooblaščenim uporabnikom, ki so pooblaščen za dostop do osebnih podatkov. Občina pri obdelavi osebnih podatkov iz te vloge ne uporablja avtomatizirane sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov. Zagotovitev podatkov je potrebna, v kolikor osebni podatki ne bi bili zagotovljeni vloge ne bo možno obravnavati. Osebni podatki se NE prenašajo v tretje države ali mednarodne organizacije.

Seznanjen/a sem, da imam glede osebnih podatkov, ki se nanašajo name, pravico seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelave in izbriša v kolikor to dopušča zakon (vključno s pravico do pritožbe pri Informacijskem pooblaščenцу in sodnim varstvom pravic). Podrobnejše informacije o tem, kako občina ravna z osebnimi podatki, so na voljo na preko kontaktnih podatkov pooblaščenca za varstvo osebnih podatkov: e-pošta: dpo@virtuo.si.



OBČINA KRANJSKA GORA
OBČINSKA UPRAVA

**OBRAZEC ZA ODDAJO PRIPOMB IN PREDLOGOV K JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA
ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA
STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI KRANJSKA GORA – PRVA
OBRAVNAVA**

(od 23. 9. 2026 do vključno 7. 10. 2026)

Št. zadeve:

Ime in priimek:

Datum: 7.10.2026

Dovolim, da se v stališču do pripomb javnosti objavi moje ime in priimek (obkroži):

DA

☒ NE

PRIPOMBA / PREDL

IZREDNO POMEMBNO SE MI ZDI, DA VSI, KI OTEMI ODLOČJO POZNATO PRAVILA ODDAJANJA, KI SO VELJATA V STAREM ZAKONU. PO OGLEDU SJE/OBRAVNAVE NAMREČ TETU MI VIKO, SOBODAJALEC (FIZICNA OSEBA) JE OTEJEN NA 150 DNI. SOBODAJALEC (SP KU DOO) PANIJA ČASOVNE OTJITVE, TUDI KADRE NASTANITEN K JO ODDAJA NI NASTANITVENI OBRAT, MITAK STANOVANJSKA HISA. SLEDNJA OSEBA BO SEDAJ LATIKO ODDAJALA VELEKO MANJ DNI, RACEVALA PA BO ISTE PRISPEVKE CELO LETO. POLES TEJA PREOSTANEK LETA VERJETNO NE BO ODDAJALA DOUGOROČNO. CE BO OTEJENO NA 180 DNI, BO PONUDBA SKONCENTRIRANA NA JULIJ, AVGUST, PANICO, NL IN PRAZNIKE. TO JE ZA NAS, KI IMAMO SOLOOBUTNE OTROKE (V OBENI K9) TEKO, SAJ SPLOH NE BOMO MOGU NA ZASLUŽEN DRUŽINSKI DOPUST. NAMESTO TEJA BOTO ŠTEJI DNEVE, DUISNII CENE IN RESNO RAZMISLI, CE NAMI NE BIRKO BOJSE PRODATI DRUŽINSKE HISE IN SE ODSEUTI NEKAM, KJER JE VEČ MOŽNOSTI ZA ZAPOSILEN. HISO BI VERJETNO KUPIL NEKO DO ZA VIKEND IN 80% LETA BI. SAMEVALA PRAZNA. KAJ SMO S TEM PRIDOBILI? TIENIM, DA BI BIL POŠTENO LOČITI MED TISTI MI, KI SOBE/APARTMA ODDAJAJO V HISI V KATERI TUDI SAMI ŽNYO (NA 270 DNI IN TISTI MI, KI SO STANOVANJA/HISE KUPIU KOT NA LOŽBO TU VIKEND IN TAMI SPLOH NE ŽNYO. RADA ŽIVIM V OBČINI K9, Ž VESELENI IN VSEMI SRCEM GOSTIM TURISTE IN JIH PRIBLJATI NAŠE LEPE KRAJE. BOJIM SE, DA BOSTE Z OMEJITVAMI ZAGRENIU TOURSTNO ZAGRETOST MIKOSIM IZHED NAS, HIKRATI PA NA TA NAČIN NE BOSTE RESILU PROBLEMATIKE STANOVANJ. LEPO VAS NAPROŠAM, DA SE ENKRAT POMISLITE, KAJ TA SPREHLEMA POMENI ZA VSE NAS, KI SMO DOSEDAJ

Morebitne priloge:

Podpis: LATIKO ODDAJAM 365 DNI MI LETO IN JE TO
NAŠ GLAVNI VIR PRIDOKA. HVALA.

**IZPOLNjen OBRAZEC ODDAJTE V SPREJEMNI PISARNI OBČINE ALI POŠLJITE PO POŠTI ALI PO
ELEKTRONSKI POŠTI (obcina@kranjska-gora.si). Pripomba oddajte samo enkrat oziroma na en način.**

Občina Kranjska Gora bo osebne podatke obdelovala za namen izvedbe postopka Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora – prva obravnava. Občina bo hranila in varovala osebne podatke skladno z reki določenimi v klasifikacijskem načrtu občine in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam. Občina bo omogočila obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno pooblaščenim uporabnikom, ki so pooblaščenici za dostop do osebnih podatkov. Občina pri obdelavi osebnih podatkov iz te vloge ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov. Zagotovitev podatkov je potrebna, v kolikor osebni podatki ne bi bili zagotovljeni vloge ne bo možno obravnavati. Osebni podatki se NE prenašajo v tretje države ali mednarodno organizacijo.

Senzurjen/a sem, da imam glade osebnih podatkov, ki se nanajajo name, pravico senzurnitve, dopolnitve, popravka, umojitve obdelave in izbisa v kolikor to dopušta zakon (vključno s pravico do pritojbe pri informacijskem pooblaščenču in sodnim varstvom pravic). Podrobnije informacije o tem, kako občina ravna z osebnimi podatki, so na voljo na preko kontaktnih podatkov pooblaščenca osebo za varstvo osebnih podatkov: e-pošta: obcina@kranjska-gora.si.



OBČINA KRANJSKA GORA

OBČINSKA UPRAVA

**OBRAZEC ZA ODDAJO PRIPOMB IN PREDLOGOV K JAVNI OBRAVNAVI PREDLOGA
ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA
STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI KRANJSKA GORA – PRVA
OBRAVNAVA**

(od 23. 9. 2026 do vključno 7. 10. 2026)

Št. zadeve:

Ime in priimek: Katja Rezman, za Regionalni odbor za Gorenjsko Združenja sobodajalcev Slovenije, predsednica

Datum: 7.10.2026

Dovolim, da se v stališču do pripomb javnosti objavi moje ime in priimek (obkroži):
PRIPOMBA / PREDL

DA

NE

I. UVOD: PRAVNI OKVIR IN IZHODIŠČA ZA SPREJEM ODLOKA

Regionalni odbor za Gorenjsko Združenja sobodajalcev Slovenije podaja formalne strokovne in pravne pripombe na Predlog Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora ter na pripadajoče Strokovne podlage, ki jih je za občino izdelal IPoP – Inštitut za politike prostora. Predlog odloka se formalnopravno sprejema na podlagi sedmega v povezavi z devetim odstavkom 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1, Uradni list RS, št. 77/25). Ta določba občinam z visokim tveganjem izjemoma omogoča, da s splošnim aktom določijo dovoljen časovni obseg kratkotrajnega oddajanja med 30 in 270 dnevi v koledarskem letu. Vendar pa ZGos-1 takšen regulatorni poseg v ustavno varovane pravice občanov – zlasti v lastninsko pravico po 33. členu Ustave RS in svobodno gospodarsko pobudo po 74. členu Ustave RS – izrecno in strogo pogojuje: odlok mora temeljiti na celoviti, objektivni ter metodološko neoporečni analizi lokalnih razmer, kot jo zapoveduje deveti odstavek 22. člena ZGos-1.

Občina Kranjska Gora je izdelavo teh zakonsko zahtevanih strokovnih podlag zaupala inštitutu IPoP. Natančen pregled predloženega dokumenta pa razkriva številne kritične vsebinske, sistemske in metodološke pomanjkljivosti, zaradi katerih predložena študija in v njej izvedene analize ne morejo predstavljati zakonite podlage za sprejem občinskega predpisa. Na pomanjkanje nujnih temeljnih argumentov in dokazov v resnici opozarja že sam izvajalec. Ta na strani 19 analitičnega dela izrecno priznava, da analiza ne predpostavlja vzročnih povezav med kratkotrajnim oddajanjem stanovanj ter demografskimi ali stanovanjskimi spremembami, kadar jih podatki ne omogočajo dokazati, na straneh 13 in 65 pa celo sam ugotavlja, da časovna omejitev sama po sebi ne more rešiti stanovanjskega problema niti zagotoviti večje cenovne dostopnosti stanovanj. S temi izrecnimi ogradami se je izvajalec v analitičnem delu očitno distanciral od strokovne odgovornosti za utemeljitev predlaganih časovnih omejitev v vseh treh conah. Posledično je občino pustil povsem brez zakonsko predpisanih utemeljitev, zaradi česar bi sprejem takšne ureditve za občinski svet predstavljal povsem neutemeljen, arbitraren in s tem pravno neveljaven ter izpodbojen ukrep.

Struktura in vsebina študije kažeta, da je bila pripravljena predvsem z namenom opravičevanja vnaprej določene politične odločitve o coniranju in časovnih rezih, saj popolnoma opušča preverjanje različnih alternativnih regulativnih scenarijev in modelskih analiz. Študija povsem izpusti presojo vpliva na same lokalne ponudnike, ki jih predlagana ureditev neposredno zadeva, prav tako pa ne opravi nobene ocene gospodarskih vplivov omejevanja dejavnosti na širši turistični in storitveni ekosistem občine. To je strokovno in metodološko nedopustno, saj brez poznavanja ekonomskega položaja prizadetih subjektov in širših posledic sploh ni mogoče izvesti ustavno zapovedanega testa sorazmernosti.

Iz vseh navedenih razlogov povsem jasno in nedvoumno izhaja, da predloženo gradivo inštituta IPoP ne izpolnjuje zakonskih standardov in ne more predstavljati zakonite vsebinske podlage za izdajo odloka po 22. členu ZGos-1. Sprejem predlaganega akta bi v teh okoliščinah pomenil očitno prekoračitev pooblastil občinskega sveta in sprejem pravno ničnega predpisa, ki občino neposredno izpostavlja pravnim postopkom in odškodninski odgovornosti.

II. VSEBINSKI POUDARKI IN ANALITIČNE VRZELI ŠTUDIJE (NESKLADJE Z 9. ODSTAVKOM 22. ČLENA ZGOS-1)

Deveti odstavek 22. člena ZGos-I določa, da mora občinski splošni akt temeljiti na celoviti analizi, ki kumulativno preuči stanje na stanovanjskem in najemnem trgu, projekcije dostopnosti, namensko rabo prostora, vplive na turistični in gospodarski razvoj ter zmožnosti komunalne in prometne infrastrukture.

Pregled izpolnjevanja zakonskih pogojev v predloženih Strokovnih podlagah razkriva, da pripravljavec predpisanih nalog metodološko ni izvedel ali pa je ugotovil ravno nasprotno od predlaganih normativnih rešitev:

Predpisana zakonska vsebina (9. odst. 22. člena ZGos-I) PDFin šte 1	Dejansko stanje v Strokovnih podlagah (IPoP, september 2026) PDF	Ugotovitev skladnosti
1. Stanje na najemnem trgu in povpraševanje	Analiza temelji na enkratnem preseku pičlih 7 oglasov na portalu Nepremičnine.net (str. 31, preglednica 7). Izvajalec sam priznava, da gre za premajhen vzorec za oceno trga ali trendov.	METODOLOŠKO NEUSTREZNO
2. Stanje na stanovanjskem trgu in projekcije dostopnosti	Prepisani so podatki SURS. Manjkajo kakršnekoli modelske projekcije, koliko stanovanj bi se z omejitvami dejansko sprostilo v stalni najem. Izvajalec celo izrecno ugotavlja, da časovna omejitev stanovanj ne bo zagotovila (str. 13 in 65).	NESKLADNO / PROTISLOVNO
3. Namenska raba prostora in občinski prostorski akti	Območje A (uređitvena enota bs) je določeno na podlagi starega PUP KG. Izvajalec priznava, da oznaka bs določa le tip zazidave in ne prepoveduje gostinstva (str. 18, 69). Grafični del odloka ni sestavni del gradiva.	POMANJKLJIVO / OBID PREDPISOV
4. Ocena učinkov na turistični razvoj občine	Ugotovljena je visoka sezonskost zasedenosti (str. 42). Odlok neposredno ruši strateški cilj desezonalizacije iz občinske Turistične strategije 2025–2035, saj ponudnike sili le v obratovanje med glavnima vrhuncema.	NESKLADNO S STRATEGIJO
5. Ocena učinkov na gospodarski razvoj občine	Popolna odsotnost podatkov o prihodkih ponudnikov in vplivu na dohodke gospodinjstev (str. 52). Niso upoštevani multiplikativni učinki trošenja gostov na lokalno gospodarstvo.	OPUŠČENO / NESKLADNO
6. Zmožnosti komunalne in prometne infrastrukture	Izrecno priznanje: ni podatkov o koničnih rezervah vode (str. 56); ni dokazov o precobremenjenosti čistilnih naprav (str. 56); promet povzročajo enodnevni izletniki in Planica, časovna omejitev pa prometa ne more rešiti (str. 58–59).	

1. Samorazpustitev kavzalnosti s strani izvajalca študije

Pripravljavec se v analitičnem delu sam izrecno distancira od odgovornosti za vzročno utemeljevanje ukrepov. Na strani 19 neposredno zapiše:

»Prav tako analiza ne predpostavlja vzročnih povezav med kratkotrajnim oddajanjem stanovanj ter demografskimi ali stanovanjskimi spremembami, kadar jih razpoložljivi podatki ne omogočajo dokazati.«

V sintezni oceni na strani 68 pripravljavec ponovno poudari, da gre pri demografskem krčenju, nedostopnosti stanovanj in rasti turizma za:

»...medsebojno povezane, vendar ne nujno neposredno vzročno odvisne procese...«

Kronski dokaz, da predlagani ukrep ni primeren za doseganje zastavljenih ciljev, pa ponuja sam IPoP na straneh 13 in 65, kjer jasno navaja:

»[Časovna omejitev] ne more 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 «

Če pripravljavec sam ugotavlja, da med pojavoma ni dokazane vzročnosti in da ukrep ne bo rešil stanovanjske dostopnosti, je vsakršno določanje restriktivnih časovnih omejitev (60 ali 180 dni) pravno povsem neutemeljeno in arbitrarno.

2. Zmotna obravnava praznih stanovanj in ignoriranje koncepta »toplih« proti »mrzlim« posteljam

Po podatkih SURS za leto 2021 (str. 26) je v občini evidentiranih 4.156 stanovanj, od tega 2.568 naseljenih in kar **1.588 nenaseljenih stanovanj** (v samem naselju Kranjska Gora kar 989 oziroma 48 % celotnega fonda).

Izvajalec poskuša ta podatek izrabit kot argument za časovno omejevanje, pri tem pa na strani 27 sam nehoti zapiše resnico:

»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...«

Dejstvo je, da v Kranjski Gori nastanitveni obrati predstavljajo le manjšinski del stanovanjskega fonda (v stanovanjskih skupinah RNO je evidentiranih 963 enot, v celotni občini pa je 4.220 stanovanjskih delov stavb). Velik del dejavnosti domačini opravljajo v svojih **primarnih bivališčih** (oddeljene sobe, etaže, domače hiše), ki se v statistiki sploh ne vodijo kot »nenaseljen fond«. Tisti del fonda, ki je statistično nenaseljen (1.588 enot), pa v prevladujoči meri predstavljajo **zasebni vikendi in počitniška stanovanja nerezidentov**. Te enote nikoli niso bile in ne bodo namenjene trajnemu bivanju domačinov.

Z uveljavitvijo administrativnih prepovedi občina ne bo pridobila niti enega najemnega stanovanja. Nasprotno: dosegla bo, da se bodo doslej registrirane nastanitvene enote prelevile v povsem zaprte, neproduktivne vikende. Izvajalec je pri tem povsem prezrl uveljavljeno prakso razvitih alpskih regij (kot je švicarski model *Lex Weber*), ki strogo ločuje:

- **»Mrzle postelje« (angl. *cold beds*):** Zaprta sekundarna bivališča nerezidentov, ki ustvarjajo komunalne stroške in pritisk na prostor, ne prinašajo pa nobenih tekočih delovnih mest, takse ali prihodkov lokalni skupnosti.
- **»Tople postelje« (angl. *warm beds*):** Domače kratkotrajne nastanitve, ki zagotavljajo preživetje domačih družin, prinašajo turistično takso in spodbujajo potrošnjo v lokalnih trgovinah in gostilnah.

Predlagani odlok v Kranjski Gori napada tople postelje domačinov, spodbuja pa širjenje zaprtih mrzlih postelj.

3. Zanemarjanje položaja samostojnih podjetnikov (več kot 120 gospodarskih subjektov) in vseh ponudnikov zaradi zakonske zahteve po celoletni registraciji

Izvajalec je v celoti opustil presojo položaja registriranih ponudnikov. Po uradnih podatkih (str. 50–51) je v občini 715 podjetij ter izrazit porast samozaposlenih (252 oseb, kar pomeni 18,9-odstotno rast). V dejavnostih nastanitve in neposredno povezanih storitvah deluje **več kot 120 samostojnih podjetnikov (s.p.) in gospodarskih družb**, ki jim oddajanje predstavlja osnovno, zakonito gospodarsko dejavnost po 74. členu Ustave RS in Zakonu o gospodarskih družbah (ZGD-1).

Pri tem je pripravljavec povsem spregledal sistemsko normativno past, ki jo sam ZGos-1 nalaga **vsem ponudnikom brez izjeme** (tako samostojnim podjetnikom kot sobodajalcem in pravnim osebam):

- **Obveznost neprekinjenega vpisa in veljavne identifikacijske številke (17. člen ZGos-1):** Dejavnosti ni mogoče opravljati brez veljavnega vpisa v Register nastanitvenih obratov (RNO) ter pridobljene identifikacijske številke.
- **Prepoved oglaševanja brez identifikacijske številke (23. člen ZGos-1):** Ponudnik ne more zakonito oglaševati nastanitve na digitalnih platformah (Booking.com, Airbnb itd.) niti zbirati rezervacij za prihodnjo sezono, če nima aktivnega poslovnega statusa in veljavne registrske številke skozi celotno koledarsko leto. Trženje turističnih kapacitet poteka več mesecev vnaprej, kar zahteva neprekinjeno prisotnost na trgu.
- **Neizogibnost celoletnih fiksnih obveznosti:** Ker morata biti poslovni subjekt in identifikacijska številka aktivna vseh 12 mesecev v letu, to za samostojne podjetnike (s.p.) in druge oblike dejavnosti avtomatično pomeni **obveznost plačevanja celoletnih polnih socialnih prispevkov za varnost ter stroškov dela**, ne glede na to, ali smejo dejansko sprejemati goste le del leta. K temu se prištevajo še fiksni celoletni stroški bančnih obveznosti, programske opreme, licenc, računovodstva in zavarovanj.

Časovna omejitev na 60 dni v območju A pomeni **popolno prisilno likvidacijo dejavnosti** za vsak s.p. ali gospodarski subjekt (saj prihodki dveh mesecev ne morejo kriti 12 mesecev prispevkov in fiksnih obveznosti), časovna omejitev na 180 dni v območju C pa

grob poseg v njihovo ekonomsko vzdržnost, saj jim odvzema pomladne in jesenske mesece, ko subjekti pokrivajo obratovalne stroške. Nedopustno je, da IPOP na strani 52 sam priznava:

»Za Občino Kranjska Gora niso na voljo ločeni podatki o prihodkih ponudnikov kratkotrajnega oddajanja, o njihovem dobičku ali o deležu teh prihodkov v skupnih dohodkih gospodinjstev.«

Občina torej z odlokom uničuje zakonito eksistenco več kot sto domačih podjetij in ponudnikov, ne da bi predlagatelj sploh preveril, kakšne bodo zanje finančne posledice.

4. Ignoriranje stališč lastnih občanov v anketi

Pripravljačec je v Strokovnih podlagah ignoriral nedvoumna opozorila občanov iz lastne ankete (str. 64–65, 101–103):

- **59 % sodelujočih izrecno nasprotuje časovnemu omejevanju kratkotrajnega oddajanja.**
- **Kar dve tretjini občanov (66 %) ocenjujeta predlagano časovno omejitev 60 dni kot preveč strogo.**
- **69 % sodelujočih nasprotuje coniranju in podpira enotno ureditev v vseh naseljih občine.**

Pripravljačec je ta jasna stališča občanov preprosto relativiziral kot »nereprezentativna«, hkrati pa jih je v zaključkih povozil z vnaprej načrtovanim scenarijem coniranja.

5. Demografski paradoks in prezrti multiplikativni ekonomski učinki

Temeljni argument predlagateljev, da se s prepovedmi brani poseljenost kraja, je ekonomsko zgrešen. Kranjska Gora je monokulturno turistično gospodarstvo, kjer je kar 853 delovnih mest neposredno vezanih na turizem (str. 51). Če domačinom z administrativnim dekretom prepoveš celoletno ustvarjanje prihodkov v turizmu, jim **odvzameš možnost preživetja**. Brez možnosti stabilnega zaslužka se bodo mladi izselili, ne glede na razpoložljivost stanovanj.

Študija povsem opušča oceno multiplikativnih učinkov zasebnih nastanitev na celotno gospodarstvo. Po mednarodno uveljavljeni metodologiji *Oxford Economics* vsak evro, ustvarjen v zasebnih nastanitvah, generira dodatnih 2,5 do 3,2 evra v lokalni potrošnji (trgovine, kmetije, gostinci, športne šole, čistilni servisi, gradbeni obrtniki). S krčenjem nastanitev občina neposredno siromaši celoten lokalni oskrbovalni ekosistem.

Enako velja za javne finance: stanovanjski del nastanitev občinskemu proračunu letno primese kar **596.000 EUR turistične takse (38,3 % celotnega izkupička)**. Predlagatelj v točki VI obrazložitve neodgovorno navaja, da »posledic ni mogoče oceniti«, s čimer zavestno tvega proračunski zlom in krši osnovna načela Zakona o javnih financah.

6. Neposredno rušenje občinske Turistične strategije 2025–2035

Krovna Strategija razvoja in upravljanja turizma v Občini Kranjska Gora 2025–2035 kot svojo osrednjo prioriteto zapoveduje **desezonalizacijo** (umirjanje obiska v poletni in zimski konici ter krepitev pomladnega in jesenskega turizma).

Predlagani odlok povzroča ravno nasprotno:

- Ponudnika, ki mu je delovanje omejeno na 60 ali 180 dni, sili v to, da svoja vrata odpre **izključno julija, avgusta, januarja in februarja**, ko lahko doseže najvišje cene na noč.
- Prepoveduje pa mu delovanje maja, junija, septembra in oktobra.

Odlok s tem neposredno ruši krovno strategijo občine, povečuje nevzdržne sezonske konice in lokalnim podjetnikom preprečuje razpršitev obiska čez celo leto.

III. INSTITUCIONALNI KONFLIKT INTERESOV IN METODOLOŠKA KONTAMINACIJA POSTOPKA (PRIPRAVLJAVEC IPOP)

V postopku sprejemanja splošnega akta občine, ki neposredno posega v ustavno varovane pravice občanov (33. in 74. člen Ustave RS), mora občinska uprava zagotoviti najvišjo raven objektivnosti, strokovne integritete in nepristranskosti zunanjih izvajalcev. V konkretnem primeru pa ugotavljamo nedopusten **institucionalni konflikt interesov** ter **popolno odsotnost videza nepristranskosti** izvajalca Strokovnih podlag (IPOP – Inštitut za politike prostora, naročilnica št. NAR/26414):

1. Javno aktivistično delovanje izvajalca in vnaprejšnja opredeljenost

Izvajalec IPOP v strokovni in širši javnosti ne nastopa kot neodvisen, nevtralen raziskovalni inštitut, temveč kot aktivistično jedro ter sestavni del civilnodružbenih iniciativ (koalicija *Glas ljudstva*, akcije *Danes je nov dan* ter kampanja »Airbnb pejd domov«). Te organizacije so v postopku sprejemanja Zakona o gostinstvu (ZGos-1) odkrito in agresivno vodile javno kampanjo za radikalno prepoved ter administrativno uničenje kratkotrajnega najema v Sloveniji.

Predstavniki IPOP-a so na javnih tribunah in tiskovnih konferencah legitimna ustavnopravna opozorila Združenja sobodajalcev Slovenije – katerim sta v zakonodajnem postopku izrecno pritrdila tako Državni svet RS kot Zakonodajno-pravna služba Državnega zbora RS (ZPS) – javno in žaljivo označevali za »brezsravno lobiranje«. Organizacija, ki se je javno in ideološko zavezala k izbrisu te dejavnosti ter ustavnopravne zadržke najvišjih pravnih institucij v državi diskvalificira kot nedopustne, ne more izpolnjevati osnovnega pogoja za izdelavo objektivne in nepristranske strokovne analize po devetem odstavku 22. člena ZGos-1. Gre za vnaprej politično angažiranega izvajalca, pri katerem je bil izid študije vnaprej predvidljiv (*confirmation bias*).

2. Metodološka pristranskost (sugestivnost vprašalnikov in moderiranja)

Vnaprejšnja politična agenda izvajalca se neposredno zrcali v metodološki kontaminaciji celotnega postopka participacije javnosti:

- **Sugestivno sestavljen anketni vprašalnik:** Vprašalnik za občane (okolje IKA) ni bil zastavljen metodološko nevtrarno, temveč je s sugestivnimi vprašanji (t.i. *leading questions*) anketirance vnaprej napeljeval k sprejetju časovnih omejitev kot vnaprej danega, neizogibnega dejstva.
- **Enosmerno usmerjanje fokusnih skupin:** Udeleženci fokusnih skupin opozarjajo, da razprave niso bile namenjene odprtemu iskanju razvojnih rešitev, temveč so bile s strani moderatorjev IPOP-a vnaprej usmerjene izključno v potrjevanje »nujnosti« časovnih omejitev.
- **Selektivno ignoriranje stališč domačih občanov:** Kljub sugestivnim vprašanjem so občani v anketi jasno zavrnili časovne omejitve (59 % proti) in odločno zavrnili coniranje (69 % proti). Pripravljaivec je ta del empiričnih rezultatov lastnih občanov preprosto odrinil kot »nereprezentativen« ter zaključke prilagodil vnaprej določeni tabeli omejitev (60 / 180 / 270 dni).

3. Zloraba pooblastila in pravna ničnost strokovne podlage

Zveza med vnaprejšnjim aktivizmom pripravljavca in vsebino gradiva dokončno razgali celoten maneuver: Ker izvajalec v uradnih podatkih (SURS, RNO, Komunala Kranjska Gora) kljub ideološki želji **ni našel nobenih dokazov za vzročno zvezo med kratkotrajnim najemom in stanovanjsko stisko**, se je moral v analitičnem delu ograditi od kavzalnosti (str. 19 in 68), da se zaščiti pred strokovno diskreditacijo. Kljub temu pa je v 5. poglavju brez kakršne koli matematične podlage predlagal drakonske časovne omejitve in coniranje.

To dokazuje, da predložene Strokovne podlage niso neodvisen strokovni dokument, temveč **ideološko naročeno gradivo**, obremenjeno z institucionalnim konfliktom interesov in metodološko samovoljo. Sprejem odloka na takšni podlagi pomeni grobo kršitev načela zakonitosti (153. člen Ustave RS) ter ustavne prepovedi samovoljnega odločanja oblasti (22. člen Ustave RS).

Sedaj imamo zvezno pripravljene prve tri razdelke. Povej, ko želiš nadaljevati z **ODSEKOM IV: Pravna opozorila (sorazmernost, Sodišče EU Cali Apartments / Smartflats, priznanje neznanih negativnih posledic v točki VI in 26. člen Ustave RS)**.

IV. PRAVNA OPOZORILA: NEIZPOLNJEVANJE ZAKONSKIH POGOJEV, ZAVAJANJE GLEDE EVROPSKEGA OKVIRA IN PRAVNA RANLJIVOST OBČINE

Predlagani odlok pomeni neposreden in grob poseg v ustavni pravici občanov do zasebne lastnine (33. člen Ustave RS) in svobodne gospodarske pobude (74. člen Ustave RS). Ker je občinska oblast vezana na načelo zakonitosti (153. člen Ustave RS) ter ustavno prepoved samovoljnega in arbitrarnega odločanja (22. člen Ustave RS), Občinski svet Občine Kranjska Gora opozarjamo na naslednje nepopravljive pravne vrzeli predlaganega akta:

1. Neizpolnjevanje zakonskih pogojev za uveljavitev pooblastila (9. v povezavi s 7. odstavkom 22. člena ZGos-1)

Sedmi odstavek 22. člena ZGos-1 občini zgolj izjemoma podeljuje regulatorno pooblastilo, da s splošnim aktom določi drugačen časovni obseg (med 30 in 270 dni). Vendar je to pooblastilo s strani zakonodajalca strogo vezano na predhodno izpolnitev pogoja iz devetega odstavka 22. člena ZGos-1, ki izrecno zahteva celovito in objektivno analizo vseh predpisanih kazalnikov (stanje na trgu, namenska raba, vplivi na razvoj, infrastruktura).

Iz primerjalne tabele in analitičnih ugotovitev v II. poglavju teh pripomb jasno in nedvoumno izhaja, da predloženi dokument inštituta IPoP ne izpolnjuje zakonskih zahtev devetega odstavka 22. člena ZGos-1. Ker so ključne zakonske postavke metodološko opuščene, pomanjkljive ali pa sam pripravljavec ugotavlja neobstoje vzročnosti in neprimernost časovnih kapič, občina formalno in materialno ne razpolaga z zakonsko veljavno analizo. Posledično Občina Kranjska Gora sploh nima veljavne pravne podlage za uveljavitev pristojnosti po sedmem odstavku 22. člena ZGos-1. Sprejem predlaganega odloka na takšni podlagi pomeni nezakonito delovanje organa lokalne skupnosti zunaj zakonskih pooblastil (*ultra vires*).

2. Prekoračitev pristojnosti občine, obid 20. člena ZGos-1 in nedopusten obid prostorske zakonodaje

Predlagatelj in pripravljavec študije najbolj radikalno časovno omejitev (60 dni v območju A – bloki in stolpiči) utemeljujeta predvsem z razlogi »mirne rabe, medsosedskega odnosa, hrupa, souporabe hodnikov ter zaščite bivalnega okolja«. Takšna utemeljitev pomeni grobo prekoračitev pristojnosti občine in zlorabo inštituta časovnega omejevanja:

- **Izključna pristojnost etažnih lastnikov po 20. členu ZGos-1:** Vprašanje sobivanja, medsosedskega vpliva in rabe skupnih prostorov v večstanovanjskih stavbah je zakonodajalec sistemsko in celovito uredil v 20. členu ZGos-1 ter v Stanovanjskem zakonu (SZ-1). ZGos-1 za opravljanje dejavnosti v večstanovanjski stavbi izrecno zahteva pridobitev soglasij etažnih lastnikov z več kot tremi četrtinami solastniških deležev, vključno s soglasji vseh mejašev. Presoja o tem, ali se v posamezni stavbi dejavnost dopusti ali ne, je torej z zakonom poverjena izključno etažnim lastnikom, ne pa občinskemu svetu prek pavšalnih administrativnih odlokov.
- **Nedopusten obid prostorske zakonodaje (ZUreP-3):** Urejanje namembnosti in dopustnosti dejavnosti na posameznih območjih je predmet prostorskega načrtovanja po Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-3). Poskus, da bi občina prek časovnega odloka po ZGos-1 dejansko prepovedala ali izrnila nastanitveno rabo iz ureditvene enote *hs*, pomeni prikrito spreminjanje prostorskih aktov. S tem občina zaobide vse zakonsko predpisane postopke prostorskega načrtovanja, vključno s sodelovanjem nosilcev urejanja prostora, celovito presojo vplivov na okolje in vsemi procesnimi varovalkami, ki jih ZUreP-3 zagotavlja lastnikom nepremičnin.

3. Padec testa sorazmernosti zaradi opustitve presoje gospodarskih posledic

Poseg v ustavne pravice po 33. in 74. členu Ustave RS mora po presoji Ustavnega sodišča RS preстати strog tristopenjski test sorazmernosti (primernost, nujnost, sorazmernost v ožjem smislu).

Zaradi popolne opustitve presoje gospodarskih učinkov in ignoriranja položaja lokalnih ponudnikov (kjer IPoP na str. 52 sam priznava, da podatkov o prihodkih in dobičku ponudnikov sploh nima) predlagani odlok ne more preстати ustavnega testa sorazmernosti:

- Ukrep ni primeren, saj po lastnih navedbah študije ne bo ustvaril novih trajnih stanovanj.
- Ukrep ni nujen, saj ima občina na voljo blažje ukrepe zemljiške politike in režim soglasij po 20. členu ZGos-1.
- Ukrep je drastično nesorazmeren v ožjem smislu, saj z administrativnim dekretom uničuje zakonito poslovanje in celoletno eksistenco več kot 120 lokalnih samostojnih podjetnikov (s.p.) ter gospodarskih subjektov, ki imajo fiksne celoletne prispevke in obveznosti, pri čemer je javna korist za stanovanjski trg nična ali nedokazana.

4. Zavajanje naročnika s strani IPoP-a glede pravnih podlag in zamolčanje Direktive o storitvah

Posebej opozarjamo, da je pripravljavec IPoP Občino Kranjska Gora v poglavju 1.2 Strokovnih podlag (str. 7–8 ter shema Slika 1) očitno zavedel glede veljavnega evropskega pravnega okvira:

- IPoP kot evropski okvir navaja Uredbo (EU) 2024/1028 (ki ureja zgolj izmenjavo podatkov) ter bodoče, še nesprejete evropske nezavezujoče načrte.

- Popolnoma pa je zamolčal temeljni steber evropskega pravnega reda: **Direktivo o storitvah na notranjem trgu (2006/123/ES)**.

Direktiva o storitvah je zavezujoč evropski predpis, ki strogo prepoveduje neupravičene in nesorazmerne administrativne omejitve ter določa, da morajo biti vsi pogoji za opravljanje storitvene dejavnosti (kamor sodi tudi oddajanje nastanitev) nujni, nediskriminatorni in sorazmerni z zastavljenim ciljem. Lokalna oblast ne more uvajati administrativnih prepovedi dejavnosti brez izpolnjevanja strogih pogojev Direktive o storitvah.

5. Zavezujoča sodna praksa Sodišča EU: Precedensa Cali Apartments in Smartflats

Za presojo zakonitosti občinskih odlokov na področju kratkotrajnega najema je neposredno zavezujoča praksa Sodišča Evropske unije (SEU), ki je neposredno nadrejena slovenski zakonodaji in predpisom lokalnih skupnosti:

- **Zadeva *Cali Apartments* (C-724/18):** Sodišče EU je presojalo pariški občinski predpis in določilo temeljno pravilo: omejevanje nastanitvene dejavnosti z namenom zaščite stanovanjskega fonda je v skladu z Direktivo o storitvah dopustno le, če lokalna skupnost razpolaga z **natančnimi, preverljivimi in specifičnimi lokalnimi podatki**, ki nedvoumno dokazujejo, da je ukrep sorazmeren in da blažja sredstva ne zadoščajo. Kranjskogorske strokovne podlage teh pogojev ne izpolnjujejo.
- **Zadeva *Smartflats* (C-610/24) in mnenje generalnega pravobranilca (22. 10. 2026):** V tekoči zadevi pred Sodiščem EU je obravnavano vprašanje dopustnosti lokalnih administrativnih restrikcij kratkotrajnega oddajanja. Dne **22. oktobra 2026** se pričakuje uradna predložitev mnenja generalnega pravobranilca Sodišča EU, ki bo dalo neposredno avtoritativno razlago Direktive o storitvah glede nedopustnosti uvajanja restrikcij »na zalogo«. To stališče bo predstavljalo neposredno podlago za razlago evropskega prava, ki bo zavezujoča za vse sodne in upravne organe ter bo neposredno presojala veljavnost tako državnih predpisov kot vsakega posameznega občinskega odloka v Republiki Sloveniji.

Občinski svet Občine Kranjska Gora zato sprejema predpis v času odprte evropske presoje, na podlagi pomanjkljive študije, ki zamolči veljavno evropsko pravo.

6. Uradno priznanje proračunskega tveganja (točka VI) in pravna ranljivost občine

Predlagateljica v točki VI. Ocena finančnih posledic predloga odloka za proračun Občine Kranjska Gora uradno priznava, da sprejema akt z neznanimi negativnimi finančnimi posledicami (tveganje izpada turistične takse in novi inšpekcijski stroški). Glede na to, da nastanitve v stanovanjih občini prinašajo kar 596.000 EUR turistične takse (38,3 % vseh sredstev), sprejemanje takšnega predpisa brez predhodnega izračuna vzdržnosti pomeni neskladje z načelom dobrega gospodarja.

Občinski svet Občine Kranjska Gora opozarjamo, da je sprejemanje splošnega akta na podlagi pomanjkljive, metodološko votle in protislovne študije pravno izjemno ranljivo. V kolikor bo odlok sprejet v predlagani obliki, bo neizogibno podvržen pravni presoji zakonitosti pred pristojnimi organi, kar občino izpostavlja dolgotrajnim postopkom in nepotrebnim proračunskim tveganjem, zlasti glede uveljavljanja odškodninske odgovornosti za povzročeno gospodarsko škodo lokalnim subjektom po 26. členu Ustave RS.

V. PRIPOMBE NA KONKRETNE ČLENE PREDLOGA ODLOKA IN GRADIVA PREDLAGATELJA

Na podlagi ugotovljenih metodoloških, sistemskih in pravnih neskladij podajamo konkretne pripombe na posamezne določbe predloga odloka in pripadajočega gradiva za obravnavo:

1. K 2. členu predloga odloka (Območja uporabe in umetno coniranje)

Določba 2. člena predvideva delitev občine na območja A, B in C na podlagi ureditvenih enot po starem Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih (PUP KG – UPB5).

Takšna razdelitev je pravno in vsebinsko nevzdržna:

- **Zloraba prostorskih kategorij za prikrito prepoved:** Ureditvena enota *bs* (bloki in stolpiči), ki tvori območje A, po veljavnem PUP KG določa zgolj urbanistični tip pozidave (odmike, gabarite in oblikovanje stavb), ne določa pa prepovedi nastanitvenih dejavnosti, kar v strokovnih podlagah na straneh 18 in 69 izrecno priznava tudi sam pripravljaec IPOP. Uporaba te oznake za določitev drakonske časovne omejitve pomeni nedopusten obid prostorske zakonodaje (ZUreP-3) ter prikrito spreminjanje namembnosti prostora brez predpisanih zakonskih postopkov.
- **Marginalen obseg enot v območju A:** Kot izhaja iz analize na strani 47 (Preglednica 12), je v celotni občini v območjih S z ureditveno enoto *bs* evidentiranih le 74 RNO (od tega kar 72 v naselju Kranjska Gora, v Gozdu Martuljku le 2, v Mojstrani in na Dovjem pa nič). Ustvarjanje posebnega, administrativno ločenega območja za zgolj 74 obratov nima nobenega zaznavnega vpliva na celotni stanovanjski fond občine (ki obsega 4.220 stanovanj), ustvarja pa izrazito neenakopravno obravnavo lastnikov nepremičnin glede na arbitrarne meje.
- **Odsotnost grafičnih prilog in kršitev načela pravne varnosti (2. člen Ustave RS):** Predlogu odloka ni priložena natančna uradna kartografska priloga na parcelni ravni, iz katere bi bilo za vsakega občana in ponudnika nedvoumno razvidno, v katero cono se uvršča njegova nepremičnina. Šesti odstavek 2. člena celo samovoljno določa, da se v primeru dvoma uporabi nižji časovni obseg, kar neposredno krši načelo jasnosti in določenosti pravnih predpisov ter načelo zaupanja v pravo.

2. K 3. členu predloga odloka (Dovoljeni časovni obseg)

Določba 3. člena določa diferencirane časovne kapice: največ 60 dni na območju A, 270 dni na območju B in 180 dni na območju C.

- **Arbitrarnost in neobstoj metodološkega modela:** Predlagani časovni obsegi (60, 180 in 270 dni) v Strokovnih podlagah niso podprti z nobenim empiričnim, matematičnim ali ekonomskim modelom. Pripravljaec v analizi ni izvedel simulacije, kaj posamezni prag pomeni za trg, temveč je številke preprosto prepisal iz zakonskega razpona.
- **Ekonomski zlom v območju A (60 dni):** Omejitev 60 dni v območju A pomeni dejansko prepoved dejavnosti in prisilno likvidacijo vseh registriranih ponudnikov (zlasti s.p.-jev). Ker morata imeti ponudnik in nastanitveni obrat po 17. in 23. členu ZGos-I aktivno registracijo in identifikacijsko številko vseh 12 mesecev za namen predhodnega oglaševanja in pobiranja rezervacij, dejavnost ob le 60 dneh obratovanja ne more pokriti celoletnih fiksnih socialnih prispevkov in stroškov poslovanja.
- **Nesorazmernost v območju C (180 dni) in sabotaža desezonalizacije:** Omejitev 180 dni v območju C neposredno kaznuje celotno podeželsko zaledje in poselitev zunaj hotelov. Ponudnike sili, da obratujejo izključno v poletni in zimski konici, prepoveduje pa jim delovanje v medsezoni (pomlad, jesen), s čimer odlok neposredno ruši temeljni strateški cilj občinske Turistične strategije 2025–2035 (desezonalizacija in razpršitev tokov).

3. K 4. členu predloga odloka (Sklicevanje na strokovne podlage)

Člen 4 določa, da časovni obseg temelji na analizi lokalnih razmer v dokumentu Strokovne podlage (IPOP, september 2026).

- **Ničnost pravne podlage:** Ker predložene Strokovne podlage dokazano ne izpolnjujejo zakonskih zahtev devetega odstavka 22. člena ZGos-I (analiza najemnega trga na vzorcu 7 oglasov, opustitev presoje vplivov na lokalno gospodarstvo, izrecno priznanje odsotnosti dokazov o vzročni zvezi na str. 19 in 68 ter priznanje, da ukrep ne bo rešil stanovanjske dostopnosti na str. 13 in 65), sklicevanje odloka na ta dokument pomeni sklicevanje na pravno neobstoječo in neveljavno podlago. Sprejem 4. člena v tej obliki pomeni sprejem akta, ki je obremenjen z bistveno kršitvijo postopka in materialnega prava.

4. K točki VI uvodnega gradiva predlagatelja (Ocena finančnih posledic za proračun)

Navedba predlagateljice v obrazložitvi, da »sprejem odloka nima neposrednih finančnih posledic za proračun Občine Kranjska Gora«, posrednih posledic pa »ni mogoče zanesljivo oceniti«, je z vidika proračunskega prava nedopustna in zavajajoča.

- **Ogrožanje 596.000 EUR turistične takse:** Iz podatkov v sami študiji (str. 53) izhaja, da stanovanjske nastanitve občini prinesejo kar **38,3 % celotnega izkupička turistične takse**. Zmanjšanje obsega dejavnosti pomeni neposreden izpad več sto tisoč evrov proračunskih prilivov, ki so z zakonom namenjeni razvoju turistične in lokalne infrastrukture.
 - **Kršitev predpisov o javnih financah:** Zakon o javnih financah (ZJF) in Poslovnik Občinskega sveta zapovedujeta, da mora vsak splošni akt vsebovati realno in preverljivo oceno finančnih posledic. Priznanje predlagatelja, da uvaja ukrep z neznanimi negativnimi finančnimi vplivi, pomeni odločanje na slepo in grobo opustitev dolžnega ravnanja.
-

VI. SKLEPNI PREDLOGI IN FORMALNI PREDLOG AMANDMAJEV K PREDLOGU ODLOKA

Glede na vse ugotovljene metodološke vrzeli, neobstoj vzročne zveze med kratkotrajnim najemom in stanovanjsko stisko, popolno opustitev presoje vplivov na lokalno gospodarstvo ter visoka pravna in proračunska tveganja, Regionalni odbor za Gorenjsko Združenja sobodajalcev Slovenije poziva Občinski svet Občine Kranjska Gora:

1. Da ugotovi, da predloženi dokument *Strokovne podlage za določitev dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora* (IPoP, september 2026) **ne izpolnjuje zakonsko določenih pogojev iz devetega odstavka 22. člena ZGos-1** in kot tak ne more služiti kot podlaga za sprejem diferenciranih časovnih omejitev.
2. Da zavrne predlagano administrativno coniranje na območja A, B in C ter določitev restriktivnih časovnih omejitev 60 in 180 dni kot nesorazmerno in škodljivo za lokalno skupnost ter občinski proračun.
3. Da v okviru prve obravnave sprejme predlagana **amandmaja k 2. in 3. členu predloga odloka**, ki za celotno območje Občine Kranjska Gora določata enotni dovoljeni časovni obseg **270 dni v koledarskem letu**.

FORMALNI PREDLOG AMANDMAJEV K PREDLOGU ODLOKA

Na podlagi določb Poslovnika Občinskega sveta Občine Kranjska Gora predlagamo sprejem naslednjih določb:

1. AMANDMA K 2. ČLENU PREDLOGA ODLOKA

Besedilo 2. člena se v celoti spremeni tako, da se glasi:

»2. člen

(območje uporabe)

Dovoljeni časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem velja enotno za celotno območje Občine Kranjska Gora.«

Obrazložitev amandmaja:

Predlagana delitev občine na območja A, B in C je metodološko neutemeljena in v praksi neizvedljiva. V anketi je kar 69 % sodelujočih občanov izrecno podprlo enotno ureditev za vsa naselja v občini. Umetno coniranje zgolj ustvarja administrativne ovire, neenakopravno obravnavo občanov in neposredna tveganja za pravno izpodbojnost predpisa. Enotno območje zagotavlja pravno varnost in popolno preglednost za ponudnike, obiskovalce ter inšpekcijske službe.

2. AMANDMA K 3. ČLENU PREDLOGA ODLOKA

Prvi, drugi in tretji odstavek 3. člena se spremenijo tako, da se glasijo:

»3. člen

(dovoljeni časovni obseg)

(1) Na celotnem območju Občine Kranjska Gora se lahko posamezno stanovanje oddaja v kratkotrajni najem največ 270 dni v koledarskem letu.

(2) Dovoljeni časovni obseg iz prejšnjega odstavka se uporablja ob upoštevanju pogojev, omejitev in obveznosti, določenih z zakonom, ki ureja gostinstvo (ZGos-1), ter drugimi veljavnimi predpisi.

(3) 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.«

(Dosedanja četrta in peti odstavek se črtata oziroma sta ustrezno vključena v 2. in 3. odstavek).

Obrazložitev amandmaja:

Določitev enotnega 270-dnevnega okvira je edina ustavno in ekonomsko vzdržna rešitev, ki jo dopušča veljavni 22. člen ZGos-1:

- **Zaščita lokalnih samostojnih podjetnikov in sobodajalcev:** Okvir 270 dni omogoča zakonito celoletno poslovanje več kot 120 lokalnim gospodarskim subjektom (s.p. in pravnim osebam), ki nosijo 12 mesecev fiksnih obratovalnih stroškov ter prispevkov za socialno varnost. Hkrati ta okvir avtomatično ohranja veljavnost zakonske omejitve 180 dni za tiste sobodajalce, ki dejavnost opravljajo po petem odstavku 5. člena ZGos-1. Ker morajo sobodajalci po zakonu upoštevati tisto določbo, ki je v konkretnem primeru strožja, predlagani 270-dnevni okvir zanje ne spreminja zakonsko določenega 180-dnevnega praga, s.p.-jem in podjetjem pa omogoča nemoteno preživetje in poslovanje.

- **Uresničevanje strateškega cilja desezonalizacije:** Okvir 270 dni ponudnike spodbuja, da delujejo tudi v pomladnih in jesenskih mesecih ter s tem razpršijo turistične tokove, kar je osrednji cilj veljavne Strategije razvoja in upravljanja turizma v Občini Kranjska Gora 2025–2035.
- **Zaščita občinskih financ:** S predlaganim amandmajem se prepreči izpad turistične takse (ki v stanovanjskem fondu znaša 596.000 EUR letno) ter občinski proračun obvaruje pred tveganji odškodninskih zahtevkov po 26. členu Ustave RS.
- **Preprečitev avtomatizma 60 dni:** Sprejem tega amandmaja prepreči scenarij, da bi občina ostala brez sprejetega splošnega akta, kar bi po šestem odstavku 22. člena ZGos-1 pomenilo avtomatični padec celotne občine v uničujoči 60-dnevni režim.

VII. POBUDA ZA VLOŽITEV ZAHTEVE ZA USTAVNO PRESOJO ZAKONA O GOSTINSTVU (ZGOS-1)

Glede na to, da se je Občina Kranjska Gora pri pripravi odloka znašla v primežu neživljenjskih in kontradiktornih zakonskih določb, Združenje sobodajalcev Slovenije predlaga Občinskemu svetu Občine Kranjska Gora sprejem dodatnega sklepa:

SKLEP:

Občinski svet Občine Kranjska Gora sklene, da na podlagi prve alineje prvega odstavka 23.a člena Zakona o Ustavnem sodišču (ZUstS) vloži zahtevo za oceno ustavnosti 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1).

Utemeljitev pobude:

Zakonodajalec je z ureditvijo 22. člena ZGos-1 občinam naložil navidežno avtonomijo, v resnici pa jih je postavil v ustavnopravno in izvedbeno nevzdržen položaj:

1. **Vsirjena pristojnost pod nemogočimi pogoji:** Država občinam na eni strani grozi z avtomatizmom drakonske 60-dnevne prepovedi, če ne sprejmejo lastnega akta, na drugi strani pa jim v devetem odstavku 22. člena ZGos-1 nalaga izvedbo izjemno kompleksnih, metodološko nedorečenih in podatkovno nedostopnih analiz lokalnega trga in infrastrukture. Kot dokazuje primer kranjskogorskih strokovnih podlag, teh analiz v praksi objektivno sploh ni mogoče neoporečno izvesti brez tveganja pravne praznine ali spodbijanja akta.
2. **Krnjenje ustavne avtonomije lokalne samouprave (138. in 140. člen Ustave RS):** Država je z zakonsko časovno kapico posegla v izvimo pristojnost občin pri upravljanju lastnega prostora in lokalnega turističnega razvoja. Namesto da bi lokalni skupnosti omogočila prosto in suvereno odločanje o lastnem razvoju, jo sili v vlogo administrativnega eksekutorja državnih prepovedi.
3. **Zaščita pred pravno in odškodninsko odgovornostjo:** Z vložitvijo zahteve za ustavno presojo se Občina Kranjska Gora pridruži drugim slovenskim turističnim občinam in Državnemu svetu RS ter jasno zavrne vlogo poskusnega zajčka za neživljenjske državne eksperimente. S tem občinski svet zaščiti ustavni položaj občine, prepreči nesorazmerno siromašenje lokalnega gospodarstva ter si povrne polno pravico do samostojnega odločanja o razvoju Kranjske Gore.

Združenje sobodajalcev Slovenije izraža polno pripravljenost za konstruktivno sodelovanje z vodstvom občine, občinsko upravo in svetniškimi skupinami pri oblikovanju dolgoročno vzdržnih rešitev, ki bodo ščitile domače prebivalstvo, ohranjale delovna mesta ter krepile kakovost turistične destinacije Kranjska Gora.

Morebitne priloge:

Podpis:



Podpisnik: Katja Rezman
Izdajatelj: SI-PASS-CA
Št. potrdila: 632417bd000000057556048
Potrdilo veljavno od: 26.09.2023 do 26.09.2028
Čas podpisa: 23:52 07.10.2028

IZPOLNjen OBRAZEC ODDAJTE V SPREJEMNI PISARNI OBČINE ALI POŠLJITE PO POŠTI ALI PO ELEKTRONSKI POŠTI (obcina@kranjska-gora.si). Pripombo oddajte samo enkrat oziroma na en način.

Občina Kranjska Gora bo osebne podatke obdelovala za namen izvedbe postopka Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Kranjska Gora – prva obravnava. Občina bo hranila in varovala osebne podatke skladno z roki določenimi v klasifikacijskem načrtu občine in na primeren način, tako da ne bo prišlo do morebitnih neupravičenih razkritij podatkov nepooblaščenim osebam. Občina bo omogočila obdelavo oziroma posredovanje osebnih podatkov izključno pooblaščenim uporabnikom, ki so pooblaščen za dostop do osebnih podatkov. Občina pri obdelavi osebnih podatkov iz te vloge ne uporablja avtomatiziranega sprejemanja odločitev, vključno z oblikovanjem profilov. Zagotovitev podatkov je potrebna, v kolikor osebni podatki ne bi bili zagotovljeni vloge ne bo možno obravnavati. Osebni podatki se NE prenašajo v tretje države ali mednarodne organizacije.

Seznanjen/a sem, da imam glede osebnih podatkov, ki se nanašajo name, pravico seznanitve, dopolnitve, popravka, omejitve obdelave in izbrisa v kolikor to dopušča zakon (vključno s pravico do pritožbe pri Informacijskem pooblaščenцу in sodnim varstvom pravic). Podrobnejše informacije o tem, kako občina ravna z osebnimi podatki, so na voljo na preko kontaktnih podatkov pooblaščenice osebe za varstvo osebnih podatkov: e-pošta: dpo@virtuo.si.