



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

2

Številka: 321-71/2026

Datum: 23. 9. 2026

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA
Občinski svet-Consiglio comunale

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

NASLOV: Predlog Odloka o dovoljenem časovnem obsegu oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v Mestni občini Koper – prva obravnava s predlogom za skrajšani postopek

GRADIVO PRIPRAVIL: Občinska uprava Mestne občine Koper
Urad za gospodarstvo, kmetijstvo in razvoj

IZDELOVALEC GRADIVA: /

POROČEVALEC: Sabina Mozetič, vodja Urada za gospodarstvo, kmetijstvo in razvoj

PRISTOJNA DELOVNA TELES: Odbor za finance in gospodarstvo
Statutarno-pravna komisija

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme Odlok o dovoljenem časovnem obsegu oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v Mestni občini Koper v predlaganem besedilu po skrajšanem postopku.



ŽUPAN
Aleš Bržan, l. r.

GRADIVO:

- Predlog odloka o dovoljenem časovnem obsegu oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem Mestni občini Koper;
- Obrazložitev predloga odloka o dovoljenem časovnem obsegu oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v Mestni občini Koper.
- Strokovne podlage za ureditev oddajanja v kratkotrajni najem v Mestni občini Koper, izdelal Hosting, management&consulting d.o.o., september 2026.



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Občinski svet – Consiglio comunale

PREDLOG

prva obravnava s predlogom
za skrajšani postopek

Na podlagi 22. člena Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/2025, v nadaljevanju ZGos-1), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (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) in 21. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08, 33/18 in 59/25) je Občinski svet Mestne občine Koper na _____ seji dne _____ sprejel

**ODLOK O DOVOLJENEM ČASOVNEM OBSEGU
ODDAJANJA STANOVANJA V KRATKOTRAJNI NAJEM
V MESTNI OBČINI KOPER**

1. člen
(vsebina)

(1) Ta odlok določa dovoljen časovni obseg oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v Mestni občini Koper.

2. člen
(dovoljen časovni obseg oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem)

(1) Dovoljen časovni obseg oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v Mestni občini Koper je 270 dni v koledarskem letu.

(2) Omejitev iz prejšnjega odstavka velja za posamezno stanovanje oziroma posamezno nastanitveno enoto, za katero se opravlja dejavnost oddajanja v kratkotrajni najem v skladu z ZGos-1.

3. člen
(štetje dni nastanitve)

(1) V posameznem stanovanju oziroma nastanitveni enoti se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, ko je v stanovanju oziroma nastanitveni enoti v posameznem dnevu nastanjen vsaj en gost.

(2) Če dan prihoda posameznega gosta v stanovanje oziroma nastanitveno enoto ni enak dnevu njegovega odhoda, kot dan nastanitve ne šteje dan odhoda.

4. člen
(uporaba državnih predpisov)

(1) 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 uporabljajo določbe ZGos-1, Zakona o spodbujanju razvoja turizma (Uradni list RS, št. 13/18 in 100/25) in drugih predpisov Republike Slovenije.

5. člen
(spremljanje izvajanja odloka)

(1) Občinska uprava spremlja izvajanje tega odloka in njegove učinke na:

- dostopnost stanovanj,
- kakovost bivanja prebivalcev,
- razvoj turizma,
- obremenjenost javne infrastrukture,
- prihodke iz turistične takse.

(2) V primeru, da se v času izvajanja odloka spremenijo okoliščine, se dovoljen časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem iz prvega odstavka 2. člena tega odloka lahko spremeni.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

6. člen
(začetek uporabe)

Ta odlok se začne uporabljati 1. januarja 2027.

7. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 321-71/2026
Koper

ŽUPAN
Aleš Bržan

OBRAZLOŽITEV

Zakon o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/2025, v nadaljevanju: ZGos-1) ureja področje gostinske dejavnosti in namestitvene dejavnosti. Od sprejetja prejšnje zakonodaje, ki je urejala področje namestitvene dejavnosti, je minilo že več kot 30 let, v tem obdobju pa se je turizem v globalnem svetu in pri nas izjemno spremenil, kar je terjalo večje spremembe na regulativnem področju. Ekonomska moč prebivalstva, večja ponudba, informacijska tehnologija, vse to je prispevalo k rasti turizma in porastu nujenja gostinske nastanitvene dejavnosti v stanovanjih. Svetovnemu trendu je sledila tudi Slovenija, v letu 2023 je bilo na dveh največjih spletnih platformah v kratkotrajni najem ponujenih petkrat toliko nepremičnin kot leta 2015. Trend rasti je bil največji na območju Ljubljane, v občinah z območja Julijskih Alp in občinah v slovenski Istri, torej v najpomembnejših turističnih destinacijah.

Po oceni zakonodajalca oddajanje stanovanj v kratkoročni najem poleg koristi za razvoj turizma ustvarja tudi negativne učinke v lokalnih skupnostih – zlasti v obliki pomanjkanja (cenovno) dostopnih stanovanj za dolgoročno prebivanje in v obliki prispevka k čezmernim turističnim tokovom, ki povzročajo preobremenjenost komunalne in druge infrastrukture (ceste, parkirišča in podobno). Zaznane so bile tudi težave na področju uresničevanja vseh predpisov za opravljanje gostinske dejavnosti pri sobodajalcih, prav tako tudi primeri izvajanja gostinstva v stanovanju ali počitniški hiši brez soglasja lastnika ali vseh solastnikov stanovanja.

Z namenom večje regulacije opravljanja nastanitvene dejavnosti je ZGos-1 vzpostavil nov register nastanitvenih obratov, ki ostaja v pristojnosti AJPES, povečal nadzor nad izvajanjem zakonskih določb, predvsem pa je omejil oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem.

Z namenom neposrednega vpliva na dostopnost stanovanj za stalno prebivanje je ZGos-1 uvedel rešitve za urejanje kratkotrajnega oddajanja stanovanj s časovno omejitvijo v občinah, v katerih obstaja visoko tveganje negativnih vplivov zaradi sočasno visoke nedostopnosti stanovanj in velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem.

Na podlagi uradnih evidenc, ki so upoštevale:

- povprečne cene stanovanj in hiš v občini in v Republiki Sloveniji,
- število prenočitev v nastanitvenih obratih – stanovanjih za kratkotrajni najem v občini in v Republiki Sloveniji,

so bile s Sklepom z dne 4. 5. 2026, ki sta ga sprejela minister za solidarno prihodnost in minister za gospodarstvo, turizem in šport, določene občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema. Na seznamu 14 občin v državi je tudi Mestna občina Koper.

Sklep bo veljal dve leti, 2027 in 2028, po tem obdobju bodo preverjeni učinki zakona, spremembe stanja v posameznih okoljih in pripravljen nov seznam občin, za katere bo veljala posebna ureditev kratkotrajnega najema stanovanj.

ZGos-1 za občine, ki so na seznamu, določa, da se oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem v posameznem letu lahko opravlja največ 60 dni v koledarskem letu, lahko pa občina s splošnim aktom za celotno ali določeno območje določi dovoljen časovni obseg med 30 in 270 dni v koledarskem letu. Splošni akt občine mora biti sprejet do 31. 10. 2026, uporablja pa se od 1. 1. 2027 in najmanj do konca obdobja, za katerega je bil sprejet zgoraj navedeni sklep s seznamom občin.

Za pripravo splošnega akta se v občini opravi analiza stanja, ki upošteva zlasti:

- stanje na stanovanjskem oziroma najemniškem trgu, vključno s povpraševanjem po javnih najemniških stanovanjih, ter projekcije dostopnosti stanovanj za prebivanje v prihodnjih letih z upoštevanjem predvidenih gradenj javnih najemniških stanovanj in tržnih stanovanj;
- namensko rabo prostora na posameznem območju občine, upošteva veljavne občinske prostorske akte;

- oceno učinkov sprememb v številu turističnih obiskovalcev v občini in nastanitvenih kapacitetah na nadaljnji turistični, gospodarski in splošni razvoj občine in posameznega območja z okoljskega, družbenokulturnega in ekonomskega vidika, zlasti na dostopnost stanovanj za prebivanje v občini, na zmožnosti komunalne infrastrukture za oskrbo.

V Mestni občini Koper je tovrstno analizo izdelal zunanji izvajalec, podjetje Hosting, management & consulting, d. o. o., ki je bil tudi eden izmed izdelovalcev Regijske strategije turizma. Dokument je pripravljen na podlagi javno dostopnih podatkov in podatkov, ki so jih občini posredovali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper, Finančni urad Republike Slovenije in Univerza na Primorskem. Pridobivanje podatkov je oteženo oz. omejeno, saj npr. v državi ne obstaja uradna evidenca praznih stanovanj, niti ne metodologija, po kateri bi ugotavljali, kdaj se stanovanje šteje kot prazno. Kljub temu ocenjujemo, da je analiza kakovostna in daje vpogled v stanje v občini na področju, ki ga obravnava.

Analiza je priložena gradivu.

V Mestni občini Koper v minulih desetih letih beležimo opazno povečanje turističnega obiska in števila nočitev. Vlaganja v infrastrukturo, urejanje plaž, parkov, zelenic, bogata ponudba najrazličnejših športnih, kulturnih, zabavnih in drugih prireditev v mestu in na podeželju skupaj z novimi pristopi v promociji destinacije in upravljanju ter tudi sočasne spremembe v globalnem turizmu in potovalnih navadah so privedle do rezultatov v nočitvah, ki se iz leta v leto povečujejo. Hkrati se je povečevalo tudi število turističnih nastanitvenih kapacitet, vendar izrazito v ponudbi apartmajev in stanovanj, bistveno manj izrazita je rast hotelskih kapacitet, ponudbo pa dopolnjujejo objekti kmečkega turizma, kampi, glampingi in občasne kapacitete v dijaških in študentskih domovih. Povečevanje števila apartmajev in stanovanj, ki se oddajajo v kratkotrajni najem, sledi povečanemu povpraševanju turistov, pozitivna stran je tudi, da se je preuredilo in obnovilo veliko praznih in starejših objektov v starem mestnem jedru in na podeželju. Po drugi strani turistični razcvet zmanjšuje ponudbo stanovanj na trgu za dolgoročne najeme, s pomanjkanjem nastanitvenih kapacitet se sooča tudi Univerza na Primorskem oz. njeni študenti.

Iz analize izhaja, da enotna omejitev za celotno območje Mestne občine Koper ne odraža dovolj raznolikih razmer na obravnavanem območju ter da je zaradi tega smiselno občino razdeliti po posameznih naseljih v tri območja, za vsako od treh območij pa določiti drugačno časovno obdobje:

- Območje A – naselje Koper (mestno jedro in primestno gosto stanovanjsko območje) – predlog 90 dni
- Območje B – naselja Bertoki, Bonini, Bošamarin, Dekani, Čežarji, Hrvatini, Kampel, Kolomban, Manžan, Pobegi, Prade, Spodnje Škofije, Sv. Anton, Šalara, Škocjan, Triban, Vanganel, Zgornje Škofije (širše urbano območje Kopra) – predlog 120 dni
- Območje C – vsa ostala naselja v občini (podeželsko zaledje) – predlog 270 dni.

Predlagatelj se sicer strinja z rezultati analize in ugotavlja, da bo do omejevanja kratkotrajnega najema stanovanj prišlo tudi v Sloveniji, kot je že prišlo v nekaterih evropskih mestih, kjer so razsežnosti sicer bistveno večje (npr. Barcelona). Hkrati predlagatelj izraža pomisleke, da bo ZGos-1 doprinesel k temu, da se poveča dostopnost stanovanj na trgu ali da se namestitvena dejavnost kot del turistične ponudbe bolj profesionalizira, zato predlaga, da se v Mestni občini Koper dopusti oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem 270 dni v letu, kar je skladno z ZGos-1 največ možno.

V zvezi z ZGos-1 obstaja tudi pravna negotovost, ali bo sprejeti zakon obveljal ali ne. Takoj po uveljavitvi zakona so bile vložene pobude na Ustavno sodišče RS glede presoje določb o kratkotrajnem najemu, o katerih še ni bilo v celoti odločeno, poleg tega je Državni zbor Republike Slovenije 11. maja 2026 sprejel Zakon o interventnih ukrepih za razvoj Republike Slovenije, ki je določil moratorij na izvajanje določb o kratkotrajnih najemih stanovanj.

Zakon o interventnih ukrepih za razvoj Republike Slovenije še ni stopil v veljavo, v času priprave predloga odloka poteka zbiranje podpisov podpore za razpis naknadnega zakonodajnega referenduma. Zaradi opisanega negotovega stanja se je pri državnih institucijah zavlekla tudi

Tudi strokovna analiza izpostavlja vprašanje implementacije le-te v občinski splošni akt z vidika izvedbenih pogojev na strani zakonodajalca in kot možno (začasno) alternativo omenja enotno ureditev za celotno območje občine v obsegu 120–270 dni v letu.

V občinski upravi bomo sledili vsem nadaljnjim spremembam zakonodaje, tako spremembam ZGos-1 kot tudi morebitnim spremembam, ki bi bolje uredile najemna razmerja. Predlagatelj meni, da je za večjo dostopnost stanovanj za dolgoročne najeme potrebna večja pravna varnost najemodajalcev stanovanj in tudi spremembe na davčnem področju – manjša davčna obremenitev za dolgoročne najeme.

Brez tovrstnih sprememb bo sicer dober namen ZGos-1 zvođenel in ne bo dosegel pričakovanih učinkov – več stanovanj na trgu za dolgoročno prebivanje, hkrati bo povzročena škoda ponudnikom turističnih namestitev, ki jih je v Mestni občini Koper v drugih oblikah (hoteli, penzioni, kampi) veliko premalo, in nenazadnje tudi občinam, kjer je turizem pomembna gospodarska dejavnost.

V primeru spremembe okoliščin bo Občinskemu svetu predlagana sprememba odloka.

Predlagano časovno obdobje oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem 270 dni je sicer za ponudnike, ki to opravljajo kot s. p. ali d. o. o., manj ugodno kot ureditev po stari zakonodaji, ko so lahko stanovanja oddajali v najem 365 dni. Nekoliko pa se dolžina obdobja oddajanja stanovanj v najem podaljšuje za ponudnike, ki dejavnost opravljajo kot fizične osebe, in sicer je ZGos-1 podaljšal obdobje dovoljenega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem iz 150 na 180 dni.

Sprejem odloka bi lahko imel finančne posledice za proračun Mestne občine Koper zaradi možnega nižjega priliva prenočitvene turistične takse, vendar v času sprejema odloka tega ni mogoče zanesljivo finančno ovrednotiti, saj so finančne posledice odvisne od dejanskega obsega izvajanja dejavnosti, števila prenočitev in drugih dejavnikov turističnega povpraševanja v prihodnosti.

V primeru, da Občinski svet ne sprejme splošnega akta, se neposredno uporablja določba Zakona o gostinstvu (ZGos-1), ki določa, da za občine z visokim tveganjem kratkotrajnega oddajanja stanovanj v najem velja časovna omejitev 60 dni v koledarskem letu.

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava in sprejme predlog odloka v predloženem besedilu.

V primeru, da v prvi obravnavi ne bo pripomb oziroma bodo take, da jih je možno uskladiti takoj, predlagatelj predlaga, da Občinski svet sprejme predloženi predlog odloka po skrajšanem postopku.

Številka: 321-71/2026

Datum: 23. 9. 2026

Urad za gospodarstvo, kmetijstvo in razvoj

Vodja urada
Sabina Mozetič

