



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport
Kotnikova 5
1000 Ljubljana

Ljubljana, 21.11.2024

g. Matjaž Han
Minister za gospodarstvo, turizem in šport

ODPRTO PISMO

Spoštovani, g. Han,

pišemo vam v imenu Zavoda Gostoljubnost slovenskih domov, Združenja sobodajalcev in Združenja lastnikov nepremičnin Slovenije. Smo globoko zaskrbljeni zaradi nedavnih izjav Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport (MGTŠ) ter predlaganih ukrepov v okviru novega Zakona o gostinstvu (ZGos-1), predstavljenih na 35. posvetu "Poslovanje z nepremičninami" v Portorožu. Med drugim je bila tam naslovljena tudi problematika pomanjkanja stanovanj za dolgoročni najem in nameravane nove ureditve kratkoročnega najema v Sloveniji.

Želimo poudariti, da predstavljeni ukrepi za prenavo normativnih okvirov kratkoročnega najema niso niti iskanje resničnih rešitev, še manj pa kompromis. Obžalujemo, da so ostali le na ravni kozmetičnih popravkov, ki ne rešujejo stanovanjske problematike in je tudi ne morejo. Če bodo trenutno predlagani ukrepi sprejeti, bodo v praksi uničili kar 25% najbolj avtentičnega dela slovenskega turizma, ki ga v največji meri predstavljamo mali sobodajalci.

Še posebej zaskrbljujoče je, da se tako radikalen poseg sprejema brez ustrezne analize pričakovanih učinkov. **Brez metodološko korektnih podatkov in ovrednotene pomembne vzročne povezave med nujenjem kratkoročnih nastanitev v nepremičninah in pomanjkanjem nepremičnin za dolgoročni najem v Sloveniji**, je nesprejemljivo posegati v temeljne človekove pravice, kot sta razpolaganje z zasebno lastnino in svobodna gospodarska pobuda.

Ministrstvo sobodajalcem in širši javnosti do danes **ni predstavilo verodostojne analize, ki bi odgovorila na osnovno vprašanje: *Koliko nepremičnin bi se po sprejetju zakona dejansko pojavilo na trgu dolgoročnih najemov in v kakšnem času?***

Prav tako ni bilo pripravljena nobene ocena o izpadu prihodkov prizadetih državljanov in državljanov - sobodajalcev, izpadu dohodkov z njimi povezanih dejavnosti (gostinci, transport, ponudniki izletov in podobno) ter izpadu dohodkov za državo in občine – niti glede dohodnin in prispevkov, niti glede obračunanega DDV in turističnih taks. Prav takšna analiza bi morala biti osnova za kakršnekoli ukrepe.



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Junija 2024 se je državni sekretar MGTŠ večkrat javno zavezal k oblikovanju strokovne skupine, ki bi v sodelovanju s sobodajalci proučila in poiskala rešitve za temeljna sporna določila predloga novele ZGos. Sobodajalci smo ta korak sprejeli z odprtimi rokami in korektno prispevali vsebinsko in podatkovno utemeljene pripombe ter predloge konstruktivnih rešitev. **Žal ugotavljamo, da je ministrstvo po enem samem sestanku prekinilo komunikacijo, s čimer je spodkopalo prizadevanja za iskanje skupnih in trajnostnih rešitev.**

Gospod minister, pozivamo vas, da namesto nepremišljenih omejitev ponovno vzpostavite iskreni dialog z vsemi deležniki in da se rešitve poiščejo na podlagi konkretnih podatkov, ne na slepo in ideološko. **Zakonodaja brez temeljitih analiz ni le neodgovorna, ampak tudi škodljiva za slovenski turizem in gospodarstvo in nenazadnje davkoplačevalce, ki vas plačujemo.**

Ključne težave predloga ZGos-1

1. Pomanjkanje resnih analiz in podatkovne podlage

Naš glavni očitek je, da zakon temelji na domnevah in pavšalnih ocenah brez kredibilne analize vzročne povezanosti med kratkoročnim oddajanjem in stanovanjsko krizo. V že sedaj izjemno regulirano področje sobodajalstva vnaša kopico nepremišljenih določil, ki področja ne urejajo, pač pa uvajajo kaos. Statistični podatki Slovenskega statističnega urada kažejo, da se v Ljubljani za kratkoročni najem uporablja le **1,4% stanovanjskega fonda**, kar je največ 1.757 stanovanj, medtem ko je nenaseljenih kar 23.050 stanovanj, **po podatkih Elektro Ljubljana je 11.500 povsem praznih stanovanj**, ki letno porabijo manj kot 500 Kwh električne energije.

Leta 2023 je v Ljubljani povpraševanje po študentskih posteljah v študentskih domovih preseglo za okoli 2.200, 800 pa jih svoje vloge sploh ni oddalo, saj zaradi "predobrega" družinskega socialnega položaja do postelje sploh niso upravičeni. Univerza na Primorskem se je ustanovila brez zaledja študentskih namestitvenih kapacitet. Posledično je bilo **samo v Ljubljani 3.000 študentov prisiljenih najti bivanje v obstoječem stanovanjskem fondu**. To je skoraj dvakrat več kot je vseh razpoložljivih nedeljivih enot (stanovanj in sob) za kratkoročni najem. Omenjena situacija manjša razpoložljivi fond stanovanj za dolgotrajno bivanje parov in družin, vsako leto zapored.

Glavni problem torej niso sobodajalci, temveč prazna stanovanja in pomanjkanje študentskih kapacitet.

2. Neprimernost časovnih omejitev

Predlagana **splošna časovna omejitev** oddajanja na 60 dni za večstanovanjske stavbe in 150 dni za eno- in dvostanovanjske hiše nima razumne podlage in ne dosega namena zakona.



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Ne upošteva realnosti sobodajalstva v Sloveniji ter dejanskega povpraševanja po tovrstnih nastanitvah.

Takšna ureditev bo v praksi močno okrnila turistično ponudbo v zasebnih namestitvah, ki trenutno predstavljajo 25% vseh slovenskih nastanitvenih zmogljivosti.

Ob tem pa omejitev kratkoročnega oddajanja na 60 dni ne bo rešila niti stanovanjskega problema preostalih 305 dni v letu, še posebej ker številni turistični apartmaji sploh niso primerni za dolgotrajno bivanje.

Stihijsko posnemanje tujih modelov omejevanja kratkoročnega oddajanja nepremičnin ni rešitev za Slovenijo. Mesta, ki se pogosto omenjajo v medijih (Barcelona, Pariz, London, Berlin), so svetovni turistični magneti in njihova situacija nima veliko skupnega s slovensko realnostjo. Ta več-milijonska mesta so po velikosti, obsegu turizma in strukturi nepremičnin povsem drugačna od razmer v Sloveniji.

Sobodajalci smo predstavnike Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport večkrat opozorili, da **splošna nacionalna prepoved oddajanja za krajši čas (t.i. "blanket ban") nima vzporednic v Evropi, kjer se omejitve uvajajo ciljano in lokalno**, ne pa splošno po celotni državi kot je to predvideno osnutku novele Zakona o gostinstvu.

Študije kažejo, da se segment hotelskih gostov in segment individualnih gostov ter družin, ki preferirajo avtentične zasebne namestitve, prekrivata le v 25 %. Povedano drugače, tri četrtine gostov, ki iščejo zasebne nastanitve, raje izberejo tovrstne možnosti in jih ne zanima hotelska ponudba. Če bo predlagani Zakon o gostinstvu (ZGos-1) sprejet, lahko upravičeno pričakujemo, da bo teh 75 % gostov raje prenočevalo v sosednjih državah, kot so Hrvaška, Italija ali Avstrija, in si Slovenijo ogledovalo le tranzitno, na dnevnih izletih.

Izgubljenih prihodkov od gostov, ki sploh ne pridejo, ne more nadomestiti nobena davčna politika. Poleg tega turistični delavci dobro vedo, da ko se turistični tokovi obrnejo, traja zelo dolgo, da se ti gostje vrnejo – če se sploh vrnejo.

Nenazadnje, sobodajalci smo zakonodajalca večkrat opozorili na **ključno pravno načelo**: zgolj **potek časa ne sme povzročati tako intenzivnih sprememb v pravnem položaju državljanek in državljanov**, ki posegajo v več temeljnih človekovih pravic. Ali nekdo oddaja svojo nepremičnino za 17 dni (kratkoročno) ali za 176 dni (dolgoročno), v osnovi ne bi smelo povzročiti tako drastično različnih zakonskih zahtev in pravnih posledic, **saj gre v obeh primerih za bivanje ljudi**.

3. Neustrezno zbiranje soglasij

Zahteva po pridobivanju 75 % soglasij etažnih lastnikov v večstanovanjskih stavbah je v praksi neizvedljiva in tako je že odkar soglasja kot inštitut sploh obstajajo. Sobodajalci smo



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

predstavnike ministrstva večkrat opozorili, da urejanje medsebojnih razmerij znotraj stavbe povsod po svetu ni stvar države, pač pa stvar etažnih lastnikov. V Sloveniji etažne lastnike pred nepravilno uporabo stanovanj že sedaj varuje **Stvarnopravni zakonik**. Zakonodaja etažnim lastnikom že sedaj omogoča, da s **Pogodbo o medsebojnih razmerjih določijo katere dejavnosti se v stanovanjih lahko opravljajo in katere ne in tako rešijo predmet soglasij**.

4. Diskriminatorna pravila

Osnutek novele Zakona o gostinstvu predstavlja **diskriminacijo dejavnosti sobodajalstva v primerjavi z drugimi dejavnostmi, ki se ravno tako in še v veliko večjem številu po pravilu odvijajo ravno v večstanovanjskih objektih**. To so denimo odvetniške pisarne, nepremičninske agencije, psihoterapevtske ordinacije, dermatološke ambulante, pisarne številnih podjetij, politične stranke in številne nevladne organizacije. To predstavljata očitno **kršitev načela enakosti pred zakonom**.

5. Izkrivljanje trga v prid državnim hotelom, korporacijam in investicijskim skladom

Kot je jasno izraženo v pojasnilih h predlogu zakona o gostinstvu Zgos-1, **predlagani ukrepi favorizirajo hotelsko industrijo**, na račun malih zasebnih sobodajalcev. Ob tem je potrebno vedeti, da je **država še vedno solastnica 55,72% gospodarskih družb v sektorju hotelov**, in podobnih dejavnosti ter igralništva v Sloveniji. **Zato se je težko znebiti vtisa, da si država novelo Zgos-1 piše pravzaprav zase in s tem nedovoljeno izkrivlja trg**.

6. Prepoved oddajanja nepremičnin v večstanovanjskih stavbah s.p.-jem in d.o.o.-jem

Sobodajalci so večinoma organizirani kot samostojni podjetniki. Skladno z obstoječo zakonodajo izdajajo davčno potrjene račune, odvajajo davke, prispevke, DDV, plačujejo turistično takso ter plačujejo in dajejo delo povezanim storitvam (pranje, čiščenje,...). Prepoved opravljanja svoje dejavnosti kot samostojni podjetnik ali gospodarska družba je ne samo v neskladju s slovenskim pravnim redom, pač pa škodljiva in kontraproduktivna saj bodo **mnogi sobodajalci, ki zdaj poslujejo legalno, iz ekonomske nuje primorani preiti v sivo ekonomijo**.

7. Prepoved oddajanja nepremičnin brez stalnega bivališča

Ukrep je v neposrednem nasprotju z deklarirano željo po razvoju Slovenije kot butične turistične destinacije in nerazumna. Naša tradicija ponuja unikatne nastanitve, te so razpršene po celi Sloveniji. **A v njih sobodajalci pogosto ne živijo, pogosto tudi zato, ker**



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

niso primerne za dolgotrajno življenje. Naj v ilustracijo navedemo zidanice. Te za Slovenijo značilne nastanitve bodo zaradi tega ukrepa izgubile goste. Po drugi strani jih to isto ministrstvo z drugimi ukrepi celo promovira in finančno podpira.

8. Omejitev števila ležišč

Zmanjševanje števila ležišč v lastnih objektih sobodajalcev je nesmiselno. Število ležišč je namreč določeno že z obvezno kategorizacijo, po sedaj veljavnih predpisih. Tovrstni ukrepi so usmerjeni kvečjemu v ustvarjanje monopola velikih hotelskih verig.

9. Negativni učinki na lokalne skupnosti in gospodarstvo

Zmanjšanje števila sob in ležišč bo za približno 20% zmanjšalo prihodke občin od turističnih taks, ob tem pa negativno vplivalo na gostinsko panogo in lokalno ekonomijo ter zmanjšalo število obiskovalcev.

10. Neskladnost z Ustavo republike Slovenije, pravom EU in Uredbo EU o kratkoročnem oddajanju

Sobodajalci smo v pravni analizi opozorili, da je osnutek zakona Zgos-1 na več mestih ustavno sporen, saj posega v temeljne človekove pravice, **pri čemer ni ustrezno utemeljeno, kako in na kakšen način ter s kakšnimi merljivimi učinki takšni posegi služijo javnemu interesu.** Analiza je pokazala, da osnutek zakona vsebuje številne nepotrebno restriktivne pogoje, ki so povsem nesorazmerni glede na nominalno zastavljeni cilj, tj. povečanje števila stanovanj in nepremičnin na trgu dolgoročnih najemov. Ob pomanjkanje metodološko kredibilnih ocen učinkov in analiz, ki bi podkrepile utemeljenost uvedbe sistema dovoljenj na lokalni ravni, je trenutni osnutek zakona tudi v neskladju z Direktivo o storitvah in nedavno sprejeto Uredbo EU o kratkoročnem oddajanju.

Predlogi za trajnostne rešitve

Namesto represivnih ukrepov predlagamo **državljanom in državljanke** **prijazne in spodbudne ukrepe**, ki bodo usmerjeni v povečanje razpoložljivega stanovanjskega fonda za dolgoročni najem in bodo dejansko učinkovali:

- Spodbuda lastnikom praznih nepremičnin, da jih oddajo.
- Znižanje davčne obremenitve za dolgoročni najem z 25 % na 10–15 %.
- Učinkovitejša zaščita najemodajalcev v primeru neplačevanja najemnin.
- Odprava nerazumnih zakonskih predpisov v Stanovanjskem zakonu. Zaradi njih se najemodajalci bojijo sklepati pogodbe za dolgoročni najem s trajanjem nad eno leto.
- Spodbude za gradnjo dodatnih študentskih kapacitet.
- Spletna registracija najemnih pogodb za boljši pregled nad trgom dolgoročne oddaje z vplivom na zmanjšanje sive ekonomije.



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

- Sledenje grškemu modelu, kjer se nova dovoljenja za obratovanje kratkoročnih nastanitev izdaja ali omejuje lokalno in ne na državni ravni, v območjih z dokazano stanovanjsko krizo ter na podlagi vnaprej določenih meril.
- Uskladitev zakona z Direktivo o storitvah ter dosledna implementacija EU Uredbe o kratkoročnem oddajanju. To v predlogu zakona Zgos-1 ni bilo storjeno.

Javno vprašanje ministru

Gospod minister, če je vladi, katere član ste, resnično mar za izboljšanje dostopa do stanovanj, zakaj ne usmerite prednostnih ukrepov v spodbujanje oddaje več kot 11.500 praznih stanovanj v Ljubljani, ki samevajo brez prebivalcev in trenutno predstavljajo le prazne zidove brez prave uporabne vrednosti? Namesto tega se odločate za uničenje zasebnega sobodajalstva po vsej Sloveniji, pri čemer ciljate na zgolj 1,4% stanovanj v Ljubljani, ki se uporabljajo za kratkoročne najeme. Ta stanovanja so vir preživetja za številne sobodajalce, ki hkrati plačujejo davke in prispevke, kar prispeva h gospodarski stabilnosti.

Zakaj torej vlada ne zavzame bolj premišljenega pristopa? Zakaj pred sprejemanjem izjemno škodljivih omejitev ne spodbudite dolgoročne oddaje razpoložljivih nepremičnin s pozitivnimi ukrepi, kot so davčne olajšave in izboljšanje varnosti za najemodajalce? Takšni ukrepi bi prinesli več koristi za stanovanjski trg in ohranili ključni del slovenskega turizma.

Izgovor, da je "nekje pač treba začeti," je povsem neprimeren. Uničevanje eksistence več kot 13.000 državljanek in državljanom in njihovim družinam ter slovenskega turizma, medtem ko na tisoče stanovanj in nepremičnin sameva praznih in čaka na "boljše čase," bi moralo biti skrajno in zadnje sredstvo – nikakor pa ne prvi ukrep!

Zakaj vlada, katere član ste, v celotnem mandatu ni storila ničesar za slovenske študente, ki so v Ljubljani in Mariboru prisiljeni najemati zasebna stanovanja? S tem ne le, da nosijo nepotrebno finančno breme, temveč so zaradi pomanjkanja študentskih kapacitet prisiljeni zasedati stanovanja, ki bi sicer lahko bila na voljo za dolgoročni najem drugim, ki jih nujno potrebujejo in si jih želijo.

Zahtevamo jasnost in spoštovanje zavez

- Ustanovitev strokovne skupine s sobodajalci, kot je bilo obljubljeno.
- Objavo kredibilne analize vzročne povezave med nudenjem kratkoročnih nastanitev v stanovanjih in pomanjkanjem stanovanj za dolgoročni najem v Sloveniji, vključno z oceno učinkov na gospodarstvo in družbo ter državni proračun. Analiza Centra odličnosti ekonomske fakultete v Ljubljani (CPOEF) na katero se sicer sklicuje ministrstvo, tega niti z besedo ne naslavlja. So pa predstavniki ministrstva in državni sekretar Frangež osebno izrecno obljubili, da bodo tako analizo izdelali.
- Ponovno odprtje javne razprave in posveta.
- Jasno časovnico za postopek priprave in sprejetja predlaganih ukrepov.



Gostoljubnost
slovenskih
domov

ZS Združenje sobodajalcev

in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Zato vas pozivamo k dialogu

Gospod minister, vaša dolžnost kot politika in predstavnika Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport je, da prisluhnete in zaščitite interese slovenskih državljanek in državljanov ter malega gospodarstva, v tem primeru sobodajalcev. Pozivamo vas, da prisluhnete našim argumentom ter nas tudi dejansko in ne samo navidezno vključite v sprejemanje zakonodaje, ki bo v resnično korist celotne skupnosti in bo v skladu z zgoraj navedenimi predlogi dejansko prispevala k izboljšanju situacije glede dolgoročnih najemov stanovanj, kar naj bi sicer bil glavni cilj sprejemanja novele Zakona o gostinstvu (ZGos-1).

Za koordinacijo slovenskih sobodajalcev

Zavod gostoljubnost slovenskih domov
Združenje sobodajalcev
Združenje lastnikov nepremičnin v Sloveniji