



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo
Direktorat za turizem
Kotnikova ulica 5
1000 Ljubljana

Ljubljana, 24. marec 2021

**Mnenje o gradivu v »ZGOS_Obrazložitve_za javno razpravo«,
priloženemu predlogu novega Zakona o gostinstvu v javni obravnavi**

Dokument ZGOS_Obrazložitve_za javno razpravo je sestavljen iz treh glavnih točk:

1. **»Ocena stanja in razlogi za sprejem sprejem predloga zakona«,**
2. **»Cilji, načela in poglobitve rešitve zakona«,**
3. **»Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih in prilagojenost predlagane ureditve pravu Evropske unije«,**

Ker je predlog novega Zakona o gostinstvu v nekaterih določbah kontradiktoren navedbam v obrazložitvi:

- Citiramo tretji odstavek točke 1.1.: »...potrebuje temeljito posodobitev temeljnih določb, ki bodo omogočale sodoben razvoj dejavnosti in **zmanjšale nekatere administrativne obremenitve** subjektom s področja turizma.«
- Citiramo prvo alinejo prvega odstavka točke 1.2.: »določitev pogojev za opravljanje dejavnosti, ki bodo **spodbujali razvoj dejavnosti in ne bodo predstavljali administrativnih ovir izvajalcem dejavnosti**«,

smo obrazložitve in določene njen utemeljitve podrobneje pregledali. Mnenja k obrazložitvi po sklopih podajamo v nadaljevanju.

Omenjeni dokument se v prvi točki sklicuje na Analizo kratkoročnega oddajanja nastanitev turistom, ki jo je izvedel Center poslovne odličnosti Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani (Knežević Cvelbar, Ljubica in Vavpotič, Damjan, CPOEF, november 2020).

1. Predlagatelj zakona v obrazložitvi navaja, da **»se velika večina dejavnosti opravlja na črno«** (3. odstavek 1.2. točke).

Žal trditev ni podkrepljena s podatki FURS-a ali katerekoli relevantne institucije, ki se ukvarja z zbiranjem teh podatkov. **Menimo, da je sedaj resnica ravno nasprotna.** Z uvedbo vpisa v register nastanitvenih obratov, odmevnimi akcijami in nadzorom Finančne uprave Republike Slovenije ter nedvoumnega sporočila javnosti, da se kratkoročno oddajanje ne izvaja samo v skladu s Stanovanjskim zakonom in z najemno pogodbo, je velikanska večina podjetij, samostojnih podjetnikov in fizičnih oseb, ki izvajajo registrirano dejavnost nudenja namestitev, opustila izvajanje dejavnosti v sivi ekonomiji.



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

2. Predlagatelj z uvedbo striktnega pogoja pridobitve soglasij tretjih oseb **deluje v nasprotju s ciljem»odprave administrativnih ovir** za razvoj dejavnosti«.
- S tem, ko predlaga najbolj restriktivno obliko zakonodaje med vsemi primerjanimi pravnimi sistemi oz. zavezancem nalaga **v praksi nepremostljive ovire**, predlagatelj zakona deluje obratno od cilja zakona in zavezance **sili nazaj v sivo ekonomijo** ter na področju od kratkoročnih do srednjeročnih najemov odpira novo nišno polje sive ekonomije, kjer področja Zakon o gostinstvu eksplicitno ne bo urejal, Stanovanjski zakon s svojimi dosedanjimi določbami pisanimi za daljše najeme pa prav tako.
 - Preverjanje izpolnjevanja zahteve po 75/100% soglasjih etažnih lastnikov pomeni **obsežno administriranje** (ki pa v praksi – zaradi že naštetih razlogov – tudi neurejene zemljiške knjige) sploh ni mogoče!
 - Dokaz za to trditev so kar navedbe samega predlagatelja zakona, ki v prikazu ureditve v treh pravnih sistemih držav članic EU, tudi **na primeru mesta Dunaj navaja, da je »implementacija te zahteve v praksi izjemno težavna**«. Čemu torej predlagatelj zakona to kljub temu uvaja?

Kot alternativo predlagamo, da predlagatelj zakona preuči in premisli o vzpostavitvi modela v Sloveniji veliko bolj primerljive **Portugalske**, kot sledi v nadaljevanju.

*»Portugalska je kot odgovor na povečano povpraševanje po zasebnih najemnih stanovanjih ter nove razmere v turističnem sektorju, ki so se pojavile z razvojem delitvene ekonomije, sprejela novo turistično zakonodajo. Nov zakonski odlok – Decreto-Lei n.o 128/2014, ki ureja lokalno nastanitev, med drugim odpravlja številne administrativne ovire, ki so bile v veljavi od leta 2008, obenem pa dovoljuje, da lahko ljudje delno ali v celoti svoje domove prosto delijo z gosti z vsega sveta. Določbe zakona, ki uvajajo poenostavljena pravila, dosledno veljajo povsod po državi, s čimer je odpravljena tudi negotovost ponudnikov glede tega, kaj je dovoljeno in kaj ne (Airbnb 2015b). Od novembra 2014 morajo ponudniki nastanitev, ki svoje domove oddajajo preko spletnih platform, o tem obvestiti svojo občino. V ta namen morajo oddati prijavo preko spletne strani občine ali spletne strani portugalske nacionalne turistične organizacije »Turismo de Portugal«. Ponudniki so na ta način tudi registrirani v uradni lokalni zbirki podatkov o nastanitvah, ki pristojnim organom omogoča nadzor nad izvajanjem dejavnosti in pobiranjem davkov. Po uvedbi tega postopka se je število legalnih lokalnih nastanitev močno povečalo, saj so kršitve strogo kaznovane. Če ponudnik ne odda spletne prijave, mu grozi kazen v višini 35.000 EUR in prepoved izvajanja nastanitvenih storitev za dve leti. **Druga soglasja ali dovoljenja ponudnik nastanitev ne potrebuje**. Z novim zakonom so bile ukinjene tudi nekatere določbe glede zahtev po inšpekcijskih pregledih in potrdilih, občine pa so si pridržale pravico do nadzora glede varnostnih in osnovnih standardov nepremičnin (OECD 2016, 107–108).«*



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

(konec citata).

Vir: »Pojava souporabe na področju kratkoročnega oddajanja nepremičnih turistom kot priložnost za rast slovenskega turizma«. Nataša Pance, 2016.

http://www.ediplome.fm-kp.si/Pance_Natasa_20160720.pdf

3. Predlagatelj v obrazložitvi zakona navaja:

»V primeru Ljubljane ponudniki, ki imajo več kot šest nepremičnin, obvladujejo kar 36 % celotnega trga nepremičnin, ki se oglašuje na platformi Airbnb, kar kaže na to, da ne gre za dejavnost delitvene ekonomije, temveč za tržno dejavnost z visokimi donosi, ki ni primerno regulirana, zato se v veliki meri odvija v polju črne ekonomije, in kot taka predstavlja nelojalno konkurenco ostalim nastanitvenim kapacitetam in ima negativen vpliv na stanovanjsko politiko (Kneževič Cvelbar, Ljubica in Vavpotič, Damjan, CPOEF, november 2020).« (konec citata).

Te navedbe je potrebno postaviti v pravi kontekst. Spregleduje se pomembna dejstva, ki postavljajo **pod vprašaj ugotovitve predlagatelja.**

- Dejstvo je, da pri dejavnosti kratkoročnega oddajanja nepremičnin turistom opazen del stroška predstavlja storitveni del take oddaje in osebno delo ter ne prihodek premoženja oziroma nepremičnine. Stroške pri kratkoročni oddaji nepremičnin in doprinose se zato ne more računati po metodologiji oddaje nepremičnin s stanovanjsko najemno pogodbo. V primeru oddaje z najemno pogodbo gre za prihodek iz premoženja in ne dejavnosti. Niti se stroške in doprinosa kratkoročne oddaje nepremičnine ne more direktno primerjati z doprinosi hotelske sobe, ker gre za nastanitve različnih tipov, ki v primeru oddaje večjega števila nepremičnin s strani enega izvajalca dejavnosti niso na istem naslovu, kot v primeru hotela in da gre za hotelom komplementarno nastanitveno ponudbo. Zato trditev, da gre pri kratkoročnem oddajanju nepremičnin turistom za dejavnost z visokimi donosi ne drži in ni z ničemer empirično podkrepjena. Zaradi navedenega in ker se v zadnjih letih stanje na sivem trgu kratkoročne oddaje zasebnih nepremičnin bistveno izboljšuje, ne zdrži trditev, da je kratkoročno oddajanje nepremični v primeru plačevanja stroškov dela in davkov dejavnost z visokimi donosi in nelojalna konkurenca drugim nastanitvam. Lastniki nepremičnin se za takšno rabo nepremičnin odločajo tudi iz razloga, ker nepremičnine občasno uporabljajo tudi zase, kar jih v dolgoročnem najemu ne morejo.
- Dejstvo je, da nelojalno konkurenco dejavnosti kratkoročnega oddajanja nepremičnin turistom, hotelirjem in drugim nastanitvenim zmogljivostim povzroča oddaja nepremični na črno s stanovanjsko najemno pogodbo, ali brezplačna nastanitev prijateljev, kar se še vedno lahko izvede za en dan ali



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

nekaj dni, mimo Zakona o gostinstvu, kar je zelo težko sankcionirati in kar predlog novega Zakona o gostinstvu ne bo rešil.

- Dejstvo je, da v kakršnemkoli trenutku se da najti primere, ko **sami hoteli in drugi nastanitveni obrati na spletnem portalu Airbnb oglašujejo posamezne enote**. Čeprav je tako ponujena enota oziroma nastanitev del večjega nastanitvenega obrata, jo je navzven težko ločiti od individualne nastanitve malega sobodajalca, saj ponudnike k temu ne zavezuje nič, kar izkrivlja podatke o dejanski ponudbi nepremičnin za kratkoročno oddajo turistom.
- Tudi, če bi podatek v študiji CPOEF držal (avtorji niso predstavili metodologije izračuna), je potrebno vedeti, da v Ljubljani (in tudi širše v Sloveniji) deluje več **podjetij, ki v svojem imenu ali za ime in za račun lastnikov nepremičnin profesionalno upravljajo z njihovimi nepremičninami** saj lastniki nepremičnin za to nimajo časa, znanja ali pa se nahajajo v tujini.

Ta podjetja za račun in v imenu lastnikov posameznih nepremičnin **obračunavajo in sproti odvajajo vse davke in prispevke, plačujejo turistično in promocijsko takso**. Ta podjetja tudi zaposlujejo ali dajejo delo samozaposlenim osebam, kar zmanjšuje sivi trg in spodbujajo spoštovanje zakonodaje!

Naj poudarimo, da so ta podjetja večinoma mikro in mala podjetja z velikim potencialom rasti in da bi posledično zaradi predvidenega novega zakona bila primorana zmanjšati obseg dela oz. zapreti svojo gospodarsko dejavnost, **čeprav so doslej uspešno delovala**.

Vsaka od tako upravljanih zasebnih namestitev je posebna, običajno so namestitve locirane na razpršenih lokacijah. To pa je med drugim tudi cilj **razpršenosti turistične ponudbe kot antipod koncentracije masovnega turizma v samih mestnih središčih**.

V obrazložitvi se tudi navaja, da mesta zaradi izvajanja stanovanjske politike in reguliranja kratkoročne oddaje nepremičnin uvajajo svoje evidence, kar je prava smer. V Sloveniji je taka evidence že vzpostavljena z registrom nastanitvenih obratov na nacionalni ravni in velika večina nepremičnin za kratkoročno oddajo se v register vpiše. S predlogom določil o neizvedljivih soglasjih v večstanovanjskih stavbah temu ne bo več tako.

- Pri nočitvah je posebno zanimiv segment Airbnb. Na podlagi podatkov **terenske raziskave** opravljene s strani **Zavoda Turizem Ljubljana in družbe Valicon** leta 2016, se je izkazalo, da gostje, ki bivajo v nastanitvah **preko Airbnb porabijo 14% več za hrano in pijačo in celo 23% več za izlete izven**



Ljubljane.

Ti gostje nadpovprečen znesek porabijo za hrano in pijačo (35 €, kar je 5 € nad povprečjem vseh obiskovalcev) ter za izlete izven Ljubljane (64 €, kar je 15 € nad povprečjem vseh obiskovalcev).

To pomeni, da ravno ti gostje pomembno vplivajo na razpršitev turističnih tokov po Sloveniji ter v vseh strateških dokumentih načrtanega dviga porabe na obiskovalca.

Vir: <https://www.visitljubljana.com/sl/obiskovalci/pisma-iz-ljubljane/januar-2021/nova-raziskava-turizma-ljubljana-med-tujimi-obiskovalci-v-ljubljani/>

4. Predlagatelj zakona v obrazložitvi navaja, da se je »*število nepremičnin na eni od spletnih platform od leta 2015 povečalo za 3,8x*«. Nadalje se obrazložitev sklicuje na domnevo, da so »*zasebne namestitve razlog za zmanjšano konkurenčnost hotelskih namestitev*«.

To nikakor ne drži. Dejstvo je, da se spreminjajo navade in potrebe turistov, še posebej individualnih gostov, ki iščejo nastanitev za več kot 1 noč.

Najprej naj navedemo, da je po našem mnenju nekorektno snovati zakon na podatkih iz leta 2019, ki je bilo glede na pretekla obdobja rekordno. Večanje števila ponudnikov je posledica večjega obiska turistov v Republiki Sloveniji. Temu se brez izjeme prilagajajo vse oblike turistične ponudbe.

Poveden je članek <https://siol.net/posel-danes/novice/prevec-turistov-ljubljana-bo-dobila-se-1-400-hotelskih-sob-505840>.

Le-ta navaja, da največjega vpliva na konkurenčnost hotelov (kar se sicer izpostavlja kot argument v obrazložitvi zakona) in na njihovo zasedenost ne predstavlja individualno sobodajalstvo oziroma kratkoročno oddajanje zasebnih nepremičnin v najem turistom, **pač v zadnjih letih nekontrolirana gradnja novih hotelskih kapacitet s strani tujih in domačih investitorjev kakor tudi spremenjenih navadah individualnih turistov**, katerim hoteli niso ustrezna oblika nastanitve. Problem pretirane gradnje novih hotelskih kapacitet je še posebno akuten v Ljubljani.

Naj navedemo samo nekaj podatkov iz zgoraj omenjenega članka, objavljenega marca 2020:

- Predsednik Združenja hotelirjev Slovenije, je marca 2020 navedel naslednje: »*Slovensko predsedovanje EU v drugi polovici leta 2021 in stalno povečanje števila obiskovalcev v Ljubljani sta spodbudila nedavne naložbe v hotelsko ponudbo. Do leta 2023 je načrtovanih dodatnih 1400 sob. Skupno število hotelskih zmogljivosti se bo povzpelo na okoli 4100 sob, kar pomeni 45-odstotno rast.*« Tako ocenjujejo v Kongresnem uradu Ljubljana.



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

»Toliko povečanje hotelskih kapacitet v prestolnici brez ustvarjanja dodatnih turističnih atrakcij je pogubno,« pa je kritičen Gregor Jamnik, predsednik združenja hotelirjev Slovenije in direktor hotela Slon. »Domači in tuji investitorji so že pred časom planili na ljubljanski trg...«

- *»Ljubljana v zadnjih letih beleži strmo rast obiska turistov, v prihodnjih treh letih pa naj bi še za polovico povečali število hotelskih sob. Vlagatelji se očitno požvižgajo na nekatere pritožbe, da je turistov preveč, in računajo na to, da bo povpraševanja še več. Kje se gradijo novi hoteli in kje so glavni izzivi za prestolnico ob turističnem bumu?«*

Tabela 12. Projekcija rasti števila sob v hotelih in njihove zasedenosti

ŠTEVILO HOTELSKIH SOB	LETNA OCENA ŠTEVILA NOČITEV ¹⁴ (ob 100 % zasedenosti)	PROJEKCIJA ŠTEVILA NOČITEV IN PROJEKCIJA ZASEDENOSTI					
		1000000	900000	850000	800000	750000	700000
2417 ¹⁵	1332130	75%	68%	64%	60%	56%	53%
2500	1377875	73%	65%	62%	58%	54%	51%
2600	1432990	70%	63%	59%	56%	52%	49%
2700	1488105	67%	60%	57%	54%	50%	47%
2800	1543220	65%	58%	55%	52%	49%	45%
2900	1598335	63%	56%	53%	50%	47%	44%
3000	1653450	60%	54%	51%	48%	45%	42%
3500	1929025	52%	47%	44%	41%	39%	36%
4000	2204600	45%	41%	39%	36%	34%	32%
4500	2480175	40%	36%	34%	32%	30%	28%
5000	2755750	36%	33%	31%	29%	27%	25%

»Za ohranitev povprečne letne zasedenosti nad 60 % v tem primeru število sob v hotelih v turistični destinaciji Ljubljana ne sme preseči 3000 sob.«

Vir: <https://www.visitljubljana.com/assets/Dokumenti-PDF/O-turizmu-LJ/strategija-2014-2020.pdf>

Sklep:

Predpostavka, da konkurenčnost hotelov nižajo kratkoročno oddajanje zasebnih nepremičnih v najem turistom v mestnih jedrih je **napačna**.

Iz podane tabele izhajajo, da so daleč **največja težava hotelov kar hoteli sami in sicer** pretirana gradnja novih hotelskih kapacitet in šele nato spremenjen navade individualnih gostov ter razvoj spletnih platform, ki omogočajo razvoj novih vrst turizma.

Večina turistov, ki sedaj koristi kratkoročno oddajanje zasebnih nepremičnih v najem turistom v primeru, da te ponudbe v mestu ne bo, se bo prenočevanju v mestu ali



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

obisku destinacije izognila in obiskala mesto, ki to ponudbo ima.

Iz zgoraj navedene tabele je tudi lepo vidno, da bodo hotelske kapacitete v Ljubljani že v letu 2023 za 25% presegale kapacitete, ki zagotavljajo ohranitev povprečne ciljne letne zasedenosti nad 60%, kot je bilo izračunano v dokumentu Strategija turizma v Ljubljani 2014-2020. Problem torej ni v malih sobodajalcih oziroma kratkoročnem oddajanju zasebnih nepremičnih v najem turistom pač pa v pretirano optimističnih velikih investitorjih v velike hotelske nastanitve.

Upravičeno je pričakovati, da se bo vsled **posledic pandemije COVID-19 vsaj nekaj nadaljnjih let še dodatno poznal vpliv spremenjenih navad in preferenc individualnih turistov**. Pričakovati je, da se bodo v večji meri izogibali množičnega hotelskega turizma in raje potovali zasebno in uporabljali zasebne individualne nastanitve. Temu trendu se vsaj za nekaj časa nobena država ne bo mogla izogniti.

Predlog novele ZGos-1 pa gre ravno v obratni smeri. Individualno sobodajalstvo oziroma kratkoročno oddajanje zasebnih nepremičnih v najem turistom v mestih kjer po naravi prevladujejo večstanovanjske stavbe, **de-facto onemogoča** oziroma ga skozi v praksi neizvršljive določbe kot je predlog 6. točke 10. člena novele ZGos-1 **kriminalizira**.

Po našem mnenju bi veljalo regulacijo »zasičenosti« ponudbe različnih oblik turističnih namestitev prepustiti lokalnim samoupravnim skupnostim. To bi bilo vsekakor bolje kot »po ovinkih« - skozi povsem neživljenjske zahteve po predložitvi soglasij - de-facto ukinjati individualno sobodajalstvo oziroma kratkoročno oddajanje zasebnih nepremičnih v najem turistom v mestnih jedrih ter jim posredno edino opcijo ponudbe nuditi opravljanje dejavnosti v sivi ekonomiji ali oddajanje s stanovanjsko najemno pogodbo na črno brez odvajanja davkov in s pomanjkljivo prijavo prebivališča.

Samoupravna lokalna skupnost najbolje pozna problematiko. Na primer največja turistična destinacija, Mestna občina Ljubljana, je verjetno najbolj kompetentna odločiti kako uravnotežiti hitro naraščajoče kapacitete hotelskega turizma in individualnih razpršenih turističnih nastanitev, ki povsod po svetu predstavljajo dobrodošlo in kompatibilno ponudbo.

5. Predlagatelj zakona v obrazložitvi navaja, da *»kratkoročno oddajanje nastanitev turistom negativno vpliva na **stanovanjsko** politiko večjih, turistično zanimivih slovenskih mest.«* (3. odstavek 1.2. točke)

Trditev je pavšalna in ne temelji na empiričnih dokazih, ki bi dokazovali vzročno zvezo.



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

Edina do sedaj opravljena analiza na realnih nepremičninah vpliva Airbnb na razpoložljivost fonda stanovanj za tržni najem v mestu Ljubljana je bila opravljena v decembru 2018. Analiza je bila opravljena s strani neodvisnega portala Podcrto.si - Medij za neodvisno novinarstvo. Opravila sta jo novinarja **Lenart J. Kučič** in odgovorni urednik **Anže Voh Boštic**.

Analiza je ugotovila, da **“mit” o velikem vplivu Airbnb na cene stanovanj in višino najemnin ne drži** oz. določeni deli javnosti z njim močno pretiravajo. Ugotovljeno je namreč bilo, da je delež stanovanj, ki so namenjena kratkoročnemu oddajanju blizu le nekaj odstotkov 2-3% od celotnega fonda razpoložljivih stanovanj, ki bi sicer bila razpoložljiva za klasični najem.

Vir:

https://media.blubrry.com/pod_rto/p/podcrto.si/app/uploads/podcast/podcrto_podcast_2018_epizoda13.mp3.

Še več, na Javnem stanovanjskem skladu MOL (JSS MOL) so maja in septembra 2019 objavili naslednje sporočilo: **„Na Javnem stanovanjskem skladu MOL nimamo podatkov, v kakšnem obsegu je iz navedenega razloga zmanjšano oddajanje stanovanj v dolgoročni najem, in tudi ni znano, ali bi se predmetna stanovanja, če se ne bi oddajala v turistične namene, sploh oddajala v dolgoročni najem, zato o konkretiziranih ocenah negativnih posledic oddajanja preko Airbnb na stanovanjskem področju ne moremo govoriti.“**

Tudi docent katedre za trajnostni razvoj destinacij Univerze na Primorskem Emil Juvan pravi (Sep. 2019): **»Pregovorno za Ljubljano velja, da je zaradi porasta ponudbe Airbnb čedalje manj stanovanj za dolgoročni najem in da to vpliva na bivanjski utrip mest, vendar konkretnih empiričnih dokazov ni. Vsaj za Ljubljano še ne. Podobe mest se torej spreminjajo, tako kot se spreminja podoba mest zaradi splošnih sprememb v strukturi turistov. Na primer, podobe Portoroža v zadnjih turističnih sezonah niso tradicionalne, saj narašča število gostov iz vzhodne Evrope in ta trend ni povezan z Airbnb oziroma drugimi platformami.«**

Sklep:

1. Sobodajalstvo v mestih ni krivo za zvišanje cen nepremičnin in najemnin. V Ljubljani je vseh nastanitev, ki si se stalno oddajajo preko Airbnb le nekaj odstotkov (2-3% fonda vseh stanovanj razpoložljivih za tržni najem).
2. Bolj kot Airbnb in Booking na ceno stanovanj in višanje najemnin vplivajo faktorji kot so pogoji za gradnjo, dostopnost posojil, cene stavbnih zemljišč in splošna gospodarska situacija v državi ter stanovanjska politika. In tu je država popolnoma zatajila, česar zdaj ne bomo rešili z restriktivnimi ukrepi predloga zakona o gostinstvu. Le ta stanovanjskega problema ne bo rešil, bo pa mnoge ljudi, ki so v dejavnost kratkoročnega najema vložili svoje delo, prihranke in morda celo najeli

posojila, potisnil v ekonomsko in socialno stisko.

Zgovorno je, ...

- da je bilo javnih neprofitnih najemniških stanovanj po osamosvojitvi zgrajenih le za vzorec,
- da je bil **zadnji stolpič študentskega doma v Rožni dolini v Ljubljani zgrajen davnega leta 1971** (pred skoraj 50 leti).
- da je v Sloveniji 20 odstotkov stanovanjskega fonda **nenaseljenega**, pri čemer se je samo v Ljubljani število praznih stanovanj v obdobju od leta 2011 do leta 2018 povečalo z 22.300 (17,8 odstotka) na **24.400** (19 odstotkov).
- da je po ocenah strokovne javnosti v Sloveniji **črni trg dolgoročne oddaje 3x večji od uradno prijavljenega**.
- da je država **nedavno sprejela celo povišanje davka iz dohodka od oddajanja premoženja v najem iz 25% na 27,5%, kar dodatno negativno vpliva na višanje najemnin (ne pa zmanjšanje!)**.

Zato menimo, da Zakon o gostinstvu vsekakor **ni primerno mesto za urejanje stanovanjske politike**, ki je bistveno bolj kompleksna kot, da se jo zreducira na pogrom proti sobodajalcem oziroma kratkoročni oddajnji zasebnih nepremičnih v najem turistom v mestih.

V informacijo, v Združenju Gostoljubnost slovenskih domov in Združenju lastnikov nepremičnin Slovenije, smo **Ministrstvu za okolje in prostor v dopisu že oktobra 2019 predlagali druge možne instrumente dodatne zaščite interesov drugih etažnih lastnikov** v večstanovanjskih stavbah oz. mirne rabe stanovanjskih enot, kot sledi.

- Pravne ali fizične osebe, ki izvajajo dejavnost na celotni površini stanovanjske enote so dolžne skleniti zavarovalno polico za morebitno škodo, ki bi jo njihove stranke, obiskovalci ali gostje povzročili na skupnih prostorih. Zavarovalna vsota bi morala bila razumna, in bi bila odvisna od kvadrature stanovanjskega objekta. Uporabiti bi veljalo nek enostaven, a pravičen ključ.
- Izvajalec dejavnosti v stanovanjski enoti večstanovanjskega objekta je dolžan in odgovoren svoje obiskovalce, stranke in goste učinkovito seznaniti s hišnim redom.
- Uvede se stopenjski inštitut zaščite interesov ostalih etažnih lastnikov, ki po eni strani pohitri postopek reševanja morebitnih pritožb drugih etažnih lastnikov, po drugi strani pa razbremeni inšpekcijske službe. Ob z dokazili utemeljeni pritožbi določenega deleža etažnih lastnikov zaradi motenja miru, prekomerne obremenitve skupnih delov in naprav ipd., je oseba, ki opravlja za sosede motečo dejavnost dolžna odpraviti vzroke za pritožbo oz. ob ponavljajočih istovrstnih pritožbah prenehati z dejavnostjo.

in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

V izogib preobremenjevanju inšpekcijskih služb bi bilo smiselno uvesti stopenjsko ravnanje v smislu 1. korak - Opozorilo hišnega sveta, 2. korak - Opozorilo upravnika, 3. korak - Inšpekcijska služba. Marsikatera pripomba se namreč lahko odpravi že v medsosedskem dialogu, konec koncev pa podlago omogoča že sedanji zakon SZ-1 z možnostjo sklenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih. Šele v zadnjem koraku bi imela možnost odreagirati tudi relevantna inšpekcijska služba, v kolikor tudi v določenem roku izvajalec dejavnosti ne bi odpravil vzroka za pritožbe sosedov.

- Če za trenutek pustimo ob strani (ne)primernost in nepotrebnost samega koncepta zbiranja soglasij za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanjski enoti, želimo na tem mestu posebej opozoriti na dejstvo, ki splošni javnosti ni posebej znano. To je, da ima vsak etažni lastnik, ki ga izvajanje katerekoli dejavnosti v stanovanjski enoti soseda moti, že sedaj možnost s tožbo po **Stvarno-pravnem zakoniku (sosedsko pravo)** uveljavljati svojo pravico do mirne rabe svoje stanovanjske enote.
 - Povečan prispevek v rezervni sklad?
6. Predlagatelj zakona v obrazložitvi navaja, da »V Sloveniji je ponudba skoncentrirana predvsem v Ljubljani (2.509 nepremičnin), Piranu (941 nepremičnin), Bledu (806 nepremičnin), Kopru (494 nepremičnin) in Kranjski gori (392 nepremičnin), zelo je prisotna tudi v Posočju (Bovec, Tolmin, Kobarid)«

Podatek ne drži. Po podatkih specializiranega spletnega servisa www.airdna.co, ki se ukvarja s sledenjem zasedenosti Airbnb nepremičnin po vseh mestih na svetu, je v Ljubljani 1.122 aktivnih nepremičnin. Kot kaže graf je bilo na absolutnem višku vseh časov - leta 2019, januarja 2019 aktivnih 1.296 nepremičnin, avgusta 2019 1.705 nepremičnin, novembra 1.285 nepremičnin (sezonski upad). Podatki za 2020 so 70% slabši, enako se pričakuje v letu 2021, kar lepo prikazuje spodnji graf.





in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

Naj dodamo, da tudi sicer podatek o »številu nepremičnin« na kakšnem od spletnih rezervacijskih portalov ne pove veliko.

Namreč, kot je razvidno iz grafa, **število nepremičnin med letom zelo niha**, skladno s sezono. Med glavno sezono (ko so tudi vsi hoteli 96% polni) je zasebnih namestitev na voljo več. V nizki sezoni pa se število le-teh bistveno zmanjša, mnoge pa sploh ne sprejemajo turistov in so namenjene klasičnemu stanovanjskemu najemu.

Kljub temu pa se jih na spletnih rezervacijskih portalih da najti, ker sprejemajo rezervacije za prihajajočo sezono, **kar napihuje »videz številčnosti« za 25%-30%**.

7. Predlagatelj zakona v obrazložitvi navaja *»Ponudniki pa se oglašujejo tudi na drugih platformah (npr. na platformi Booking.com) in je končno število ponudnikov v praksi lahko višje kot zabeleženo na platformi Airbnb.«*

Večina ponudnikov oddajanje zasebnih nepremičnin v najem turistom namestitev ne oglašuje samo na eni platformi, ampak na več platformah istočasno. **Zato to ne pomeni, da so zmogljivosti podvojene. Iste zmogljivosti v istem časovnem oknu ponudnik pač ne more oddati dvakrat.**

Sklepanje iz tega naslova je zato neumestno.

8. Predlagatelj zakona v obrazložitvi navaja, da so *»ponudniki v Sloveniji v letu 2019 zgolj na platformi Airbnb ustvarili 66,5 milijonov evrov prihodkov iz naslova oddajanja nepremičnin v kratkoročni najem turistom, kar je približno toliko kot Istrabenz hoteli in Terme Krka s skupaj 17-imi hoteli visoke kategorije v tem letu.«*

Podatki že na prvi pogled niso veredostojni saj so približno dvakrat višji od podatkov, ki so na voljo na specializiranih portalih, ki se ukvarjajo z merjenjem zasedenosti kapacitet Airbnb po celem svetu, kot npr. Airdna.co. (več v nadaljevanju). **Prosimo torej, da javno objavite celotno analizo kjer so razvidni viri in uporabljena metodologija.**

Ne glede na konotacijo podatka, pa je ob upoštevanju bistvenega zmanjšanja sive ekonomije pri kratkoročnem oddajanju nepremičnin v najem turistom, večina prihodkov regularnih in predstavljajo prihodke registriranih fizičnih oseb, samostojnih podjetnikov in mikro podjetij od katerih je plačan davek. Zelo dobrodošel je podatek o pomembnosti tega segmenta slovenskega turizma, ki jo ponudba v hotelih zaradi svoje drugačnosti ne more nadomestiti.

9. Predlagatelj zakona v obrazložitvi navaja *»V povprečju ponudnik na Airbnb ustvari dnevno ceno (ADR) na nepremičnino v višini 83,35 evrov. Po podatkih Hosting d.o.o. je povprečna dosežena cena čiste sobne storitve na prodano sobo v hotelih in podobnih namestitvah v Sloveniji namreč v letu 2019 znašala 57,54 evrov, kar je le 3,5 odstotkov nižje kot povprečna dosežena cena na platformi Airbnb v letu 2019....«*

Že iz predhodne navedbe izhaja, da so stroški ponudnika na Airbnb visoki in niso primerljivi z oddajanjem nepremičnine v najem s stanovanjsko najemno pogodbo, zato iz postavljenih cen izhaja, da so cene realno postavljene, da niso nelojalna konkurenca in sledijo zdravi ekonomiji. Poleg tega večina nepremičnin na AirBnB ni tipa hotelske sobe.

Za celotno sliko naj ob tem navedemo navedbe ga. Maja Uran Maravić s Fakultete za turistične vede:

»Lani (op. 2019) je bila zasedenost ljubljanskih hotelov na letni ravni 76-odstotna, najbolj pa so bili zasedeni v avgustu, ko se je številka povzpela na več kot 96-odstotkov. Ljubljanski hoteli so v zadnjih letih v poletnih mesecih tako rekoč razprodani, smo ugotavljali že pred dvema letoma.«

»Ob rasti števila turistov se je v Ljubljani dvignila tudi povprečna cena za hotelske sobe (upoštevali so en petzvezdični, sedem štirizvezdičnih in dva trizvezdična hotela). Po podatkih Združenja hotelirjev Slovenije je lani (op. Leta 2019) povprečna cena znašala 110,8 evra bruto, kar je 20 evrov več kot pred dvema letoma. K temu je treba dodati, da leta 2016 v Ljubljani še ni bilo petzvezdičnega hotela InterContinental.

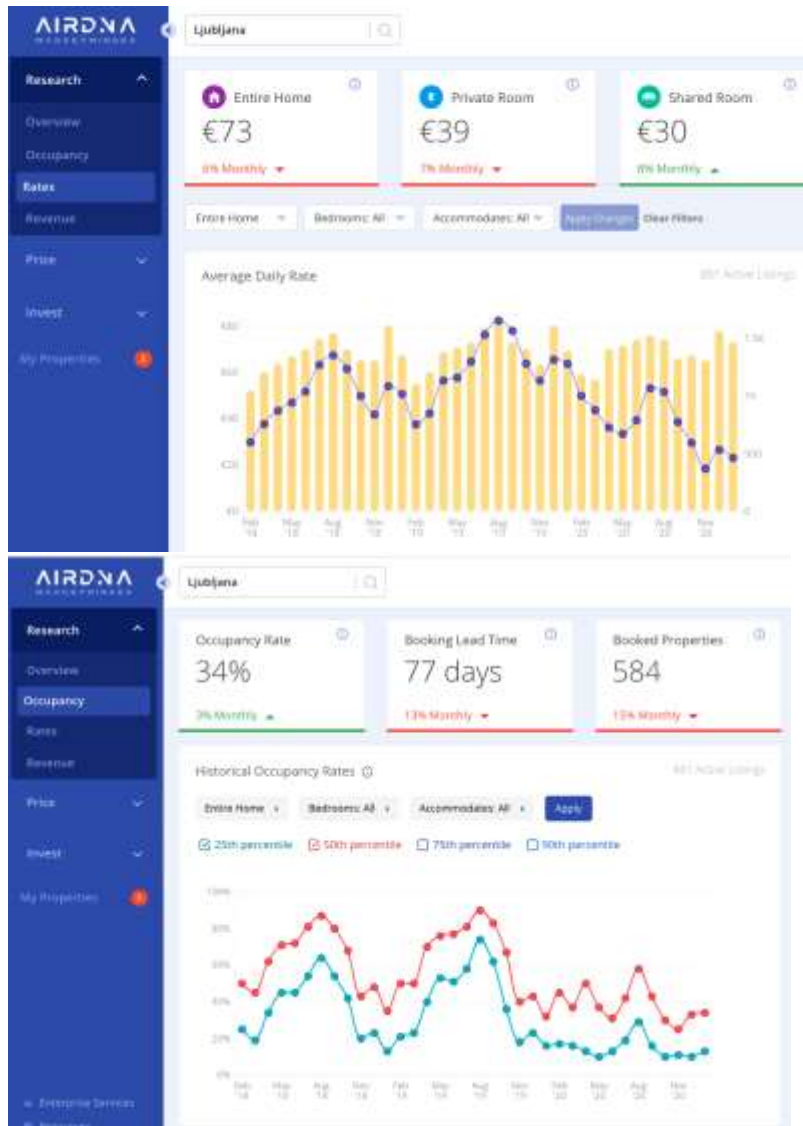
Če gledamo povprečno potrošnjo za nastanitev v Sloveniji, potem je to dobra cena. Če se primerjamo z zahodnoevropskimi cenami, imamo še možnosti rasti,» povprečno ceno v Ljubljani komentira Uran Maravićeva.

Če torej pogledamo povprečno doseženo ceno individualnih namestitev preko Airbnb v Ljubljani, vidimo, da je povprečna cena (ADR) 73 EUR na noč. A to je le ena plat medalje.

Nujno je potrebno **upoštevati tudi povprečno zasedenost** takih individualnih zasebnih nastanitev. Le ta pa v na primeru največjega turističnega središča v Sloveniji - mestu Ljubljana - v povprečju znaša le skromnih 34%! Vir: Airdna, spodaj.

To pomeni, da so le nekatere nepremičnine solidno zasedene, druge pa sploh ne, vendar so kljub temu prisotne na spletnih portalih, oziroma delujejo med glavno sezono, izven nje pa ne.





10. Predlagatelj zakona v obrazložitvi navaja temeljni cilje zakona ZGos-1. Ugotavljamo, da predlog zakona v delu, ki se nanaša na 10. člen predlaganega osnutka ne sledi sicer objavljenim temeljnim ciljem in načelom, prej obratno.
- o Je v nasprotju z načelom sorazmernosti predpisanih zahtev in ciljev, ki se z zahtevo želi doseči, saj na področju kratkoročne oddaje zasebnih nepremičnih turistom uveljavlja bolj restriktivni model po vzoru mesta Dunaj (z izvajanjem katerega so po navedbah v obrazložitvi predlagatelja zakona izjemne težave), namesto da bi uporabili katero od ostalih primerjanih pravnih ureditev, ki so manj restriktivne in izvedljive. Dodatno želimo opozoriti v tem dopisu navedeno dobro

prakso nam bolj primerljive Portugalske.

- **Je v nasprotju z načelom enakosti in nediskriminatornosti pri opravljanju gospodarske dejavnosti.**

Konkretno, po stanovanjskem zakonu SZ-1 lahko kdorkoli odda stanovanje za poljubno število dni, brez kakršnihkoli omejitev in v praksi brez kakršnekoli kontrole. Izvajalec dejavnosti pa je prisiljen zapirati svojo dejavnost, če ne more izpolniti v praksi neizvršljive zakonske določbe pridobljenih soglasij etažnih lastnikov.

Vedoč, da je trg stanovanjskega najema že sedaj praktično izven kontrole, je pričakovati, da bo v primeru sprejema ZGos-1 v sedanji obliki zopet poraslo oddajanje na črno, ki bo imelo oporo (sicer nepravilno) v oddajanju po stanovanjskem zakonu. To se je v preteklosti že dogajalo in dejansko doprinaša k nevzdržnem stanju na najemniškem trgu. To pomeni več sivega trga, manj pobranih davkov in turističnih taks, neurejena prijava prebivališča. Kako to vemo? To je situacija kjer smo nekoč že bili.

Še več, ker 6. točka 10. člena predloga zakona uveljavlja v praksi neizvršljivo zahtevo, to pomeni de-facto uzakonjenje prepovedi opravljanja kratkoročne oddaje zasebnih nepremičnih v najem turistom v mestnih jedrih, kjer pač po naravi zadev prevladujejo večstanovanjske stavbe.

- **Predlog zakona je v delu, ki se nanaša na 10. člen osnutka zakona v nasprotju s ciljem trajnostnega razvoja, ki upošteva enakopravno obravnavo gospodarskih, socialnih in okoljskih razvojnih dejavnikov.**

Predvsem zaradi pogoja ustavno sporne predložitve soglasja etažnih lastnikov, bi dosledna implementacija zakona v sedanji obliki pomenila de-facto ukinitvev 98% zasebnega sobodajalstva oziroma kratkoročnega oddajanja zasebnih nepremičnin turistom v mestnih jedrih širom po Sloveniji, kjer pač po naravi stvari prevladujejo večstanovanjske stavbe.

Ker se segmenta hotelskih gostov in gostov, ki preferirajo zasebne namestitve **prekrivata le manjši meri 25%** (Vir: »The Rise of the Sharing Economy«, School of Business Boston University and University of Southern California, 2018, Vir: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2366898), to posledično pomeni, da v primeru dosledne implementacije določb 10.člena predloga zakona ZGOs-1, individualne nastanitvene ponudbe v mestih širom po Sloveniji za 75% gostov, ki bi sicer prišli, **pač ne bo**. Slovenija kot turistična destinacija bo izgubila del svoje privlačnosti v svetovnem merilu.

- Zakon v sedanji obliki ne spodbuja razvoja razpršene ponudbe namestitvev za turistični in poslovni namen obiska oz ne-masovnega turizma v mestnih jedrih in ob



Gostoljubnost
slovenskih
domov

in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

tem **še dodatno zavira** uspešno večletno poslovanje majhnih in srednje velikih družinskih podjetij na tem področju.

S predlagateljem zakona se strinjamo z razlogi za in potrebo po prenovi Zakona o gostinstvu, a mnenja smo, da v obrazložitvi novega Zakona o gostinstva celotna slika stanja in razlogi zanjo niso objektivno predstavljeni in je posledično vsaj na področju kratkoročne oddaje nepremičnin turistom v več stanovanjskih stavbah predlog novega Zakona o gostinstvu kontradiktoren svojemu namenu.

Združenje lastnikov nepremičnin Slovenije

Zavod gostoljubnost slovenskih domov

Dr. Edo Pirkmajer
Predsednik

Uroš Buda
nam. direktorja