



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

Pripombe na predlog novega Zakona o gostinstvu v javni obravnavi

V Zavodu Gostoljubnost slovenskih domov spremljamo uporabo domov (stanovanjskih in podobnih prostorov) za nastanitev kratkoročnih gostov več kot 20 let oziroma od prenehanja aktivnega delovanja sekcije sobodajalcev v okviru Gospodarske zbornice Slovenije. Prizadevamo si za vzpostavitev uravnoteženih, izvedljivih in razvojno naravnanih pogojev za različne vrste uporabe stanovanj med katerimi je tudi kratkoročno oddajanje stanovanj turistom v večstanovanjskih stavbah. Le tako bo možna vzpostavitev modelov za trajno uporabo stanovanjskega fonda skozi več generacijskih obdobj. V zvezi s poslanstvom sodelujemo tudi z Združenjem lastnikov nepremičnin v Sloveniji, s katerim skupaj podajamo pripombe na predlog novega Zakona o gostinstvu, ki je trenutno v javni obravnavi.

Na žalost ugotavljamo, da predlog novega Zakona o gostinstvu z nekaterimi predlogi redefinicije pogojev kratkoročnega oddajanja nepremičnin v najem (oddajanje nastanitev v lastnem ali najetem stanovanju ali počitniški hiši) stanje na področju kratkoročne uporabe stanovanj in posledično tudi na drugih področjih uporabe stanovanj poslabšuje, kar vodi v sivo ekonomijo, družbo neenakih možnosti in v Sloveniji deluje v nasprotju s trendom razvoja individualnega turizma v mestih, kar vpliva tudi na konkurenčnost slovenskih mestnih destinacij v svetovnem merilu.

S tem je v nasprotju s svojimi temeljnimi ciljem; »Vzpostavitev čim ugodnejšega poslovnega okolja za učinkovit in uspešen razvoj slovenskega gostinskega sektorja z odpravo administrativnih ovir za razvoj dejavnosti in sledenjem sodobnim smernicam razvoja«.

Kar se dogaja danes je bilo zaznano že v preteklosti, med drugim smo o potrebah preureditve stanovanjske politike razpravljali na dveh posvetih v Državnem zboru RS, a »dokler ne gori, se ne ukrepa«, je žalostno pravilo.

Prvi posvet na temo: »Neskladne zakonske podlage in nesankcionirane zlorabe oddajanja stanovanj izničujejo podjetništvo in povečujejo socialno diferenciacijo prebivalstva« smo v



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

Državnem svetu Republike Slovenije soorganizirali z društvom Slovenski razvojni svet dne 27. novembra 1997. Za posvet smo pripravili uvodni referat z naslovom: »Siva ekonomija tudi pri oddajanju stanovanj«.

Drugi posvet na temo »Različni nameni rabe stanovanj« smo v Državnem svetu RS soorganizirali dne 31. maja 2007. Predstavili smo uvodni referat z naslovom: »Vsebina in pomen sporazumov o etažni lastnini in pogodbe o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki« in referat z naslovom »Kdo rabi in biva v stanovanjih«.

Jedro problema sive ekonomije na najemniškem trgu stanovanj, ki sega tudi na področje kratkoročnega oddajanja nepremičnin turistom in pasivnega odločanja v več stanovanjskih stavbah, je v zakonodaji s stanovanjskega področja in v pristojnosti Ministrstva za okolje in prostor, ki mora redefinirati urejanje medsebojnih razmerjih v večstanovanjskih stavbah.

V Zavodu gostoljubnost slovenskih domov in Združenjem lastnikov nepremičnin v Sloveniji smo na žalost zaključili, da predlog novega Zakona o gostinstvu ZGos-1:

- Bistveno poslabšuje konkurenčnost slovenskega turizma v mestnih destinacijah in mestih.
- Uvaja administrativne postopke s katerimi je kontradiktoren svojemu lastnemu namenu in kateri v preteklosti niso pomagali k izboljšanju razmer na trgu, kvečjemu so pripomogli k razmahu sive ekonomije.
- Je v določenih delih neizvedljiv in ustavno sporen.
- Se vpleta v področja, ki jih urejajo drugi zakoni.
- S prenehanjem reguliranja kratkoročnih najemov nepremičnin nad 30 dni odpira vrata sivi ekonomiji in negativno vpliva na preskrbo najemniških stanovanj.
- Je v nasprotju s Strategijo trajnostne rasti slovenskega turizma, ki poudarja izboljšanje administrativnega okvirja in poslovnega okolja za mala in srednje velika turistična podjetja. Vir: Točka 6.:
https://www.slovenia.info/uploads/dokumenti/kljuni_dokumenti/strategija_turizma_kljucni_poudarki_koncno.pdf

V zvezi z navedenim predlagamo naslednje spremembe v predlogu novega Zakona o gostinstvu ZGos-1 v javni obravnavi.

1) Črta se 2. odstavek 10. člena Zakona o gostinstvu ZGos-1:

»(2) Dejavnost iz prejšnjega odstavka tega člena se izvaja za kratkoročne nastanitve gostov, ki v nastanitvi bivajo do 30 dni naenkrat.«

Obrazložitev



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

Določanje, da se lahko stanovanje kratkoročno odda v skladu z ZGos do največ 30 dni naenkrat, je nepremišljena in v nasprotju s prakso in potrebami uporabnikov kratkoročnih nastanitev.

Poslovni in drugi kratkoročni gosti nastanitev v stanovanjih, ki le te rezervirajo preko rezervacijskih sistemov Booking.com, Airbnb in podobnih, bivajo v sedanji praksi zaradi svojih razlogov v njih velikokrat več kot 30 dni naenkrat. Način uporabe v skladu z ZGos je za njih primernejši, kot sklepanje najemne pogodbe za manj kot 90 dni, ki je administrativno zahtevnejši, z vidika prijave bivanja in davčnih obveznosti pomanjkljiv. Regulative iz sklenitve stanovanjske najemne pogodbe povezane s prijavo prebivališča se lahko v vseh pogledih izvajajo pri nekaj mesečnih najemih, medtem ko pri najemu od 30 dni in do nekaj mesecev niso smiselne in kar posledično povzročajo oddajo na črno in sivo ekonomijo. Poslovni gostje, začasna selitev-adaptacija, osebe na začasnem delu, študiju rezervirajo apartma ali počitniško stanovanje od par tednov naprej za določen čas z možnostjo podaljšanja. Ob prihodu zaradi narave njihovega dela ali razmer na trgu pri iskanju doma ne vedo koliko časa bodo ostali in v primeru omejitve na 30 dni bi to pomenilo, da morajo nad 30 dni skleniti najemno pogodbo? Po sedanji praksi, se za stanovanje, ki je v kratkoročni ponudbi, brez deaktiviranja v registru nastanitvenih obratov, najemne pogodbe istočasno ne bi sklepale.

Prav tako tudi nastanitev v hotelu ali drugem gostinskem obratu ni omejena na največ 30 dni.

Z uveljavitvijo predlagane 2. točka 10. člena Zakona o gostinstvu ZGos-1 bi pri bivanjih nad 30 dni in do vsaj 90 dni nastala pravna praznina. Po Zakonu o gostinstvu taka bivanja v stanovanjih ne bodo več mogoča, najemna pogodba in stanovanjski zakon pa za par mesečne najeme tega področja dobro ne urejata. Posledično (nehote) odpiramo novo področje sive ekonomije, kjer bodo luknje v prijavah prebivališča, neregistrirani najemi in utaje davkov.

2) Črta se 4. odstavek 10. člena predloga novega Zakona o gostinstvu ZGos-1:

»(4) Za dejavnost kratkoročnega oddajanja nepremičnin turistom v lastnih ali najetih stanovanjih ali počitniških hišah mora izvajalec dejavnosti pridobiti soglasje pristojnega organa samoupravne lokalne skupnosti.«

Obrazložitev

Predpisano soglasje samoupravne skupnosti določeno v 4. odstavku 10. člena predloga novega Zakona o gostinstvu ni potrebno, ker se isto določilo lahko izvajajo brez pridobitve soglasja v skladu s 5. odstavkom 10. člena. Zato je 4. odstavek 10. člena Zakona o



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

gostinstvu ZGos-1 nepotreben. V dani diktaciji uvaja nepotrebno administrativno breme posameznikom in samoupravni skupnostim in je na tem mestu nepotrebna.

Samoupravna skupnost lahko v skladu s 5. točko 10 člena sprejme akt, s katerim opredeli na katerih območjih je opravljanje kratkoročnega oddajanja nastanitev turistom prepovedano ali časovno omejeno. V nadaljevanju se tak podatek lahko vodi v javnih evidencah, ki so dostopne vsakemu in po njih AJ PES tudi preveri, ali določeno stanovanje vpiše v register nastanitvenih obratov.

Poleg tega v trenutnem, predlogu 4. točke 10 člena predloga Zakona o gostinstvu:

- Ni navedeno kakšni so pogoji za pridobitev soglasja pristojnega organa.
- Kako se tretira nastanitve v stanovanjih in počitniških hišah, ki soglasje že imajo in so na tej osnovi investirali v obnovo in graditev obstoječih kapacitet. Pravna dopustnost retroaktivnosti.

Od uveljavitve novele Stanovanjskega zakona (SZ-1A) v letu 2008 za opravljanje dejavnosti v stanovanju na splošno ni potrebno dovoljenje pristojnega državnega upravnega organa ali organa mestne občine (prim. 14. člen SZ-1 iz leta 2003 in 2. člen SZ-1A). Predlog zakona o gostinstvu torej posega v materijo, ki jo ureja Stanovanjski zakon, kar je samo po sebi nesprejemljivo. Še bolj nesprejemljivo pa je, da je poseg povsem nerazumen, saj od vseh možnih dejavnosti zahteva pridobitev posebnega dovoljenja upravnega organa zgolj za dejavnost oddajanja stanovanja v kratkoročen najem, se pravi za tisto dejavnost, ki stanovanjski površini v resnici sploh ne odvzema njene osnovne namembnosti prebivanja.

3) Sprememba 5. odstavka 10. člena predloga novega Zakona o gostinstvu ZGos-1 se glasi:

»(5) Samoupravna lokalna skupnost lahko sprejme akt, v katerem za dvo- ali večstanovanjske stavbe opredeli časovno in/ali območno dovoljeno izvajanje dejavnosti. Za stanovanja vpisana v register nastanitvenih obratov ta določba začne veljati 5 let od uveljavitve tega zakona«

Obrazložitev

Tudi to določilo sodi v materijo Stanovanjskega zakona, ker je njegov edini potencialno legitimen cilj ohranjanje stanovanjskih površin za dolgoročni najem. Povsem nerazumno in nerazumljivo je, da ministrstvo, pristojno za gospodarstvo, omejuje svobodno gospodarsko pobudo z določili, ki bi jih (če že) morale v Stanovanjskem zakonu urediti ministrstvo, pristojno za prostor, ki pa takšne potrebe očitno ne vidi (!), ker jih tudi ni predlagalo v noveli Stanovanjskega zakona. To določilo pod pretvezo varovanja stanovanjskih površin v resnici poskuša omejevati svobodno gospodarsko pobudo na trgu turističnih nastanitev, kar ni legitimen cilj.



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

Zaradi namenskih investicij v nepremičnine zaradi kratkoročnega oddajanja pred uveljavitvijo novega Zakona o gostinstvu Zgos-1, je potrebno za že vpisana stanovanja v register nastanitvenih obratov predvideti prehodno obdobje. Zakon za njih ne more veljati retroaktivno.

4) Črta se 6. odstavek 10. člena predloga novega Zakona o gostinstvu ZGos-1

»(6) Izvajalec dejavnosti iz prvega odstavka tega člena, ki lastno ali najeto nepremičnino oddaja v kratkoročni najem turistom v večstanovanjski hiši letno:

- *do devetdeset dni skupaj in gostom nudi do pet ležišč, mora imeti ne glede na določbe 14. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19 in 189/20 – ZFRO, v nadaljevanju SZ) pridobljeno petinsedemdesetodstotno soglasje etažnih lastnikov stanovanjske stavbe za opravljanje dejavnosti, vključno s soglasji vseh neposrednih sosedov, katerih stanovanja (zidovi ali stropi) mejijo z njegovo stanovanjsko enoto;*
- *izvajalec dejavnosti, ki nepremičnino oddaja devetdeset dni ali več oziroma manj kot devetdeset dni, vendar razpršeno skozi leto oziroma gostom nudi več kot pet ležišč, mora imeti v skladu s SZ pridobljeno stoo odstotno soglasje etažnih lastnikov stanovanjske stavbe za opravljanje dejavnosti.«*

Obrazložitev

- a) Zopet ugotavljamo, da urejanje lastninskopravnih razmerij v večstanovanjski stavbi ni materija zakona o gostinstvu, ker so ta vprašanja urejena v Stvarnopravnem zakoniku in Stanovanjskem zakonu. Določba nalaga v praksi neizvršljivo obveznost in je ustavno sporna.
- Pridobivanje soglasij etažnih lastnikov (75% oz 100%) s strani posamezne osebe je že v večstanovanjski stavbi z le nekaj deset etažnimi lastniki v praksi neizvršljiva obveznost. Odločanje s 100% udeležbo v večstanovanjskih stavbah je med drugim potrebno pri vzpostavljanju etažne lastnine in pri sporazumu o delitvi skupnih delov stavbe v posamezne dele. Upravniki večstanovanjskih stavb na zborih etažnih lastnikov zbirajo podpise solastnikov po več let(!), zato posamezna fizična ali pravna oseba sama enakega postopka za odločanje o soglasju ne more izvesti. Nadalje, že v povprečni večstanovanjski stavbi s samo nekaj deset etažnimi enotami imajo posamezne enote več solastnikov (mož, žena, otroci, vnuki....), kar še dodatno otežuje zbiranje in pregled istovetnosti soglasij. Po ocenah poznavalcev ima že po sedanjih zahtevah stanovanjskega zakona le 2% stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah v celoti urejena »soglasja« sosedov v predpisanem



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

odstotku za katerokoli dejavnost. Zahtevati od posameznika ali podjetja izpolnjevanje zakonskih zahtev, ki jih je v praksi nemogoče izpolniti, je nedopustno in z vidika vzpodbujanja gospodarske dejavnosti nesmiselno, tako da ne razumemo, zakaj takšne zahteve postavlja prav ministrstvo, pristojno za gospodarstvo.

- Zgoraj povedano je direktna posledica neživiljenjskosti te zahteve že po sedanjem Stanovanjskem zakonu SZ-1. Izkušnje kažejo, da postopek zbiranja soglasij v večstanovanjskih objektih v praksi traja v nedogled oz. v najboljšem primeru leta! Ob tem ni predpisano v kakšnem času mora naprošeni etažni lastnik soglasje dati (ali odreči), niti mu ni potrebno podati razlogov za morebitno odtegnitev soglasja. To na široko odpira vrata za medsosedska izsiljevanja in »kaprice«. Mnogi lastniki na naslovu niso dosegljivi, veliko stanovanj na katere potrka zbiratelj podpisov je v podnajemu, najemniki pogosto ne želijo povedati podatkov njihovih najemodajalcev (oddaja na črno?), ne udeležujejo se vabil na sestanke, ob tem pa so po izkušnjah upravnikov večstanovanjskih stavb lastniki tudi v splošnem pasivni in neodzivni, z udeležbo maksimalno med 30-40%.
- Še posebno pa je pereče, da je izvajalec namestitvene dejavnosti v večstanovanjski stavbi potisnjen v **permanentno pravno negotovost**. Namreč, tudi, če zahtevana soglasja v določenem trenutku pridobi, v bistvu nikoli ne ve, kdaj bo izpostavljenim visokim kaznim ali/in bo moral prenehati z dejavnostjo saj se je kakšen etažni lastnik (ki je soglasje v preteklosti dal) odselil, soglasje preklical ali pa se je spremenil lastnik. V to namreč izvajalec dejavnosti nima vpogleda, saj ni uradna oseba. Prav tako je to v praksi težko izvedljivo tudi za upravne organe. To posledično pomeni, da katerikoli izvajalec dejavnosti lahko v kateremkoli trenutku, brez svoje vednosti, doživi mandatno kazen in celo prepoved opravljanja dejavnosti popolnoma izven njegovega vpliva. Po naših zanesljivih informacijah s strani uglednih ustavnih pravnikov je to **ustavno sporno. To namreč predstavlja nesorazmeren poseg v pravico do zasebne lastnine (33. člen ustave RS) in izkoriščanje gospodarske funkcije lastnine (67.člen ustave RS)**. Ni odveč pripomniti, da je v tem oziru v tem delu ustavno sporen tudi sam Stanovanjski zakon SZ-1, ki predpisuje povsem enake kvote soglasij za izvajanje dejavnosti v večstanovanjskih stavbah. Na to smo v Zdrženju lastnikov nepremičnin v Sloveniji (ZLAN) in Zavodu gostoljubnost slovenskih domov (ZGSD) večkrat opozorili tako Ministrstvo za okolje in prostor kot tudi Ministrstvo za gospodarstvo, nazadnje decembra 2019.
- Glede na to, da večina registriranih sobodajalcev svoje nepremičnine oddaja več kot 90 dni, bi po trenutno veljavnem predlogu ZGOS-1 morali ustreči zahtevi po predložitvi 100% soglasja etažnih lastnikov.



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

Če za trenutek ob strani pustimo vso že povedano argumentacijo, naj opozorimo, da taka dikcija zakona pomeni odstopanje od še enega pomembnega načela: enakopravne obravnave udeležencev na trgu.

Vsled v praksi neštetokrat izkazane nezmožnosti izpolnjevanja »trdega« pogoja pridobitve (v osnutku zakona predvidenega) 100% soglasja in vsled drakonskih predvidenih kazni, je upravičeno pričakovati, da bodo mnogi udeleženci na trgu dodatno motivirani k izigravanju predlaganih določb zakona o gostinstvu.

Namreč, tudi če imajo oglas na enem od spletnih portalov, lahko potencialnim gostom navedejo, da mimo portala oddajo namestitev za poljubno število dni in brez kakršnihkoli soglasij. Seveda je jasno, da bi v tem primeru šlo za izigravanje zakonodaje, a je vsled tega, da je dokazovanje za nazaj ali je ali pa ni šlo za »turistično« namestitev, praktično nemogoče.. Posledično to pomeni ponoven razmah sive ekonomije in ne obratno, kar naj bi bil namen zakona.

- b) Iz zgoraj navedenih razlogov objektivne nezmožnosti uresničevanja zakonskih zapovedi zavezancev, bi dosedanji zavezanci bili postavljeni v nezavidljiv položaj. Dosledno uveljavljanje 6. odstavka 10. člena bi namreč v praksi pomenila prepoved skoraj celega segmenta ponudbe individualnih razpršenih nastanitev v mestih v Republiki Sloveniji. **To je po našem mnenju ravno obratno od temeljnih ciljev predlagatelja in v nasprotju s svetovnimi trendi, ki kažejo, da se individualni gostje vse bolj odločajo za nastanitev v zasebnih nastanitvah, medtem ko hotelske nastanitve zasedajo predvsem agencijski gosti in udeleženci poslovnih dogodkov.** Navedeno potrjujejo tudi podatki rezervacijske platforme Booking.com, ki svojem partnerjem letno predstavijo zaznane turistične trende.

V primeru izpada sedanje ponudbe kratkoročnih nastanitev v stanovanjih v večstanovanjskih stavbah bi mestna jedra Ljubljane, Pirana, Kopra, Ptuja, Škofje loke in druga izgubila nujno potreben segment turistične ponudbe nastanitev in v svetovnem merilu postala za individualne goste in družine nekonkurenčna, kar je kontradiktorno prizadevanjem za razvoj gostinstva v Republiki Sloveniji.

- c) Z de-facto ukinjanjem zasebnih razpršenih nastanitev v mestih zaviramo segment turistične in poslovne turistične ponudbe, namenjene individualnim gostom, družinam, tudi butičnim in poslovnim gostom, nenazadnje osebam z omejeno možnostjo gibanja ter osebam, ki prihajajo na zdravljenje, ki ne želijo bivati v hotelu, a iščejo več zasebnosti in stika z lokalnim okoljem in imajo drugačne potovalne navade in cilje kot hotelski gosti. Tudi v povprečju bivajo dlje časa kot gosti nastanjeni v hotelu. Z navedenim slovenska mesta za te obiskovalcev ne bodo imela več primernih nastanitvenih zmogljivosti in lahko pričakujemo odliv tega segmenta gostov v konkurenčna mesta v tujini.



Kako smiselno je to, če vemo, da je Ljubljana (kot največja slovenska turistična destinacija) v primerjavi z Gradcem, Zagrebom, Salzburgom, Bratislavo in Talinom tako po absolutnem številu razpoložljivih postelj kot po absolutnem številu ustvarjenih nočitev že sedaj najslabše razvita turistična destinacija?

Vir: Strategija razvoja in trženja turistične destinacije Ljubljana za obdobje 2014-2020
<https://www.visitljubljana.com/assets/Dokumenti-PDF/O-turizmu-LJ/strategija-2014-2020.pdf>

d) Ravno na povednem primeru mesta Dunaj se poraja **vprišanje praktične implementacije** zahteve po predložitvi soglasij sosedov kot pogoja za opravljanje dejavnosti, kot je navedeno v 6. odstavku 10. člena predloga zakona. Pojavita se dve pomembni dilemi:

- Kako bo AJPES preverjal pravilnost in ustreznost podpisov oziroma zbranih soglasij ter na kakšni podlagi?
- Kako se bo ugotavljala pravilnost seštevka odstotka posameznih etažnih deležev za doseganje zakonske določbe, če vemo, da **niti zemljiška knjiga ni ažurna**. Ob tem pa ni nobenega zagotovila, da so bile prodaje in nakupi nepremičnin, ki vplivajo na seštevke zahtevanega odstotka etažnih lastnin vestno in ažurno vpisane (prepisane) v zemljiško knjigo – čemur pritrjuje splošno stanje na terenu. Kako bodo torej lokalne skupnosti to preverjale?

Tej izpostavljeni težavi pritrjuje že sam predlagatelj zakona ko, v delu »Ocena stanja in razlogi za sprejem predloga zakona«, navaja naslednje: »pogovoru z zaposlenimi v lokalni upravi mesta Dunaj smo bili seznanjeni, da je implementacija te zahteve v praksi izjemno težavna.«

5) Sprememba 3. odstavka 15. člena predloga novega Zakona o gostinstvu ZGos-1, ki naj se glasi:

»(3) Izvajalci dejavnosti iz 10. člena tega zakona v register lahko vpišejo le nastanitvene obrate, ki izpolnjujejo pogoje iz 5. točke 10. člena tega zakona.«

Obrazložitev:

Kot je že bilo navedeno, je predlagana ureditev povsem disfunkcionalna in se bo v praksi izkazala kot administrativno neizvedljiva, saj AJPES ne bo sposoben preverjati pristnosti, ustreznosti in zadostnosti zbranih soglasij (še prav posebej ne v realnem času). Gre za



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

povsem umetno ustvarjanje birokratskih ovir z namenom v čim večji meri otežiti uporabo nepremičnega premoženja za izvajanje legitimne gospodarske dejavnosti kratkoročnega oddajanja v najem. Največ, kar AJPES lahko ob vpisu preveri, je, ali nepremičnina izpolnjuje pogoje iz aktasamoupravne skupnosti.

6) Pripombe na 21. člen do 29. člen

Kazenske določbe ne zasledujejo načelu sorazmernosti in večini zavezancev onemogočajo izvajanje dejavnosti.

6.1) Črta se 4. alineja 22. člena predloga novega Zakona o gostinstvu ZGos-1:

»- izvajalec dejavnosti iz prvega odstavka 10. člena zakona, ki v roku iz 29. člena zakona ne izpolnijo določb tretjega odstavka 15. člena, ki se nanaša na predložitev dokazil o izpolnjenih pogojih iz četrte in šeste alineje 10. člena tega zakona.«

6.2) Črta se 23. člena predloga novega Zakona o gostinstvu ZGos-1:

»Z globo od 4.000 do 10.000 eurov se kaznuje za prekršek pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik ali posameznik (sobodajalec fizična oseba), če za izvajanje dejavnosti ne pridobi soglasja pristojnega organa samoupravne lokalne skupnosti v skladu s četrto točko 10. člena in soglasja solastnikov v skladu s šesto točko 10. člena tega zakona ali opravlja gostinsko dejavnost v nasprotju z določbami prve, druge in tretje točke 10. člena tega zakona.«

6.3) Črta se 29. člen predloga novega Zakona o gostinstvu ZGos-1:

»Izvajalci dejavnosti iz 10. člena tega zakona, ki so že vpisani v register nastanitvenih obratov, izpolnjevanje določb tretjega odstavka 15. člena, ki se nanaša na predložitev dokazil o izpolnjenih pogojih iz četrte in šeste alineje 10. člena tega zakona, s ponovnim vpisom v register zagotovijo v roku šestih mesecev od uveljavitve tega zakona.«

Obrazložitev:

Veliko izvajalcev dejavnosti kratkoročnega oddajanja v najem v roku šestih mesecev ne bo moglo predložiti dokazil o izpolnjenih pogojih iz četrtega do šestega odstavka (ne alineje in tudi ne točke) 10. člena predloga zakona. Nerealno je pričakovati, da bodo v tem roku občine izdale individualna soglasja za opravljanje dejavnosti (4. odstavek 10. člena predloga), sprejele akte, na katerih območjih je kratkoročen najem dovoljen (5. odstavek 10. člena predloga), sploh pa je iz že navedenih razlogov objektivno povsem nemogoče, da bi izvajalci dejavnosti pridobili soglasja etažnih lastnikov v zadostnem številu (6. odstavek 10. člena predloga). Če bo predlagatelj kljub temu vztrajal pri obravnavanih določilih, potem to pomeni



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI
Novi trg 6, LJUBLJANA
e-mail: zlan@zlan.si

zgolj to, da se je odločil zatreti dejavnost kratkoročnega oddajanja v najem, pri čemer mu je vseeno za ekonomsko in socialno stisko ljudi, ki so v to dejavnost investirali svoje delo, prihranke in tudi najeta posojila ter so že sedaj zaradi skrajno oteženih pogojev poslovanja na robu preživetja.

6.4) **Vprašanje izvedljivosti prvega odstavka 25. člena predloga novega Zakona o gostinstvu ZGos-1:**

»Z globo od 40.000 do 100.000 eurov se kaznuje pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik javno dostopnega spletnega rezervacijskega sistema, ki nastanitvenim obratom iz 10. člena tega zakona ne omogoči jasnega in transparentnega prikaza identifikacijske številke nastanitvenega obrata iz registra nastanitvenih obratov v skladu z drugim odstavkom 17. člena tega zakona.«

Obrazložitev:

Rezervacijski sistemi so v lasti tujih podjetij s sedežem izven Republike Slovenije in vprašanje je ali pravni red Republike Slovenije omogoča izvedbo prvega odstavka 25. člena predloga novega Zakona o gostinstvu ZGos-1. Besedilo člena je tudi sicer nerazumljivo: kaj naj bi pomenilo »pravna oseba javno dostopnega spletnega rezervacijskega sistema«? Ali je mišljeno »pravna oseba, ki upravlja z javno dostopnim spletnim rezervacijskim sistemom«?

Zaključek

V primeru sprejetja predloga novega Zakona o gostinstvu ZGos-1 bi mestna jedra Ljubljane, Pirana, Kopra, Ptuja, Škofja loka in druga izgubila nujno potreben segment turistične ponudbe nastanitvev in v svetovnem merilu postala za individualne goste in družine nekonkurenčna. Sprejetje zakona v predlagani obliki bo potisnilo v ekonomsko in socialno stisko veliko ljudi, ki so v dejavnost zasebne nastanitve investirali svoje delo, prihranke in tudi najeta posojila ter so že sedaj zaradi skrajno oteženih pogojev poslovanja na robu preživetja..

Poleg tega bi na področju nekaj tedenskih do nekaj mesečnih najemov nastala zmeda. Na eni strani bi Zakonu o gostinstvu prepovedal servisiranja takih potreb v skladu z Zakonom o gostinstvu in na drugi strani Stanovanjski zakon določal pogoje, ki niso pisani za tedenske do nekaj mesečne najeme. Posledično bi sprejetji predloga novega Zakona o gostinstvu ZGos-1 **ponovno vodilo v razmah sive ekonomije** in nepregledanem stanju trga kratkoročnega najema nepremičnin.



in

ZLAN

ZDRUŽENJE LASTNIKOV NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Novi trg 6, LJUBLJANA

e-mail: zlan@zlan.si

Če povzamemo:

- Podpiramo uvedbo identifikacijske številke posameznega oglaševanega nastanitvenega obrata. S tem bi bil nadzor nad temi nastanitvenimi obrati, ki je zdaj zelo otežen, lažji in cenejši tako za finančno upravo kot druge inšpekcijske organe. Temu primerno naj se prilagodi RNO in dopolni z informacijo o identifikacijski številki.
- Urejanje kompleksne stanovanjske problematike skozi novelo Zakona o gostinstvu se nam absolutno ne zdi primerno. Medsebojna razmerja v večstanovanjskih stavbah naj ureja Stanovanjski zakon in Stvarni zakonik Republike Slovenije, nenazadnje pa smo konkretne predloge in rešitve, ki naslavlajo učinkovito zaščito interesov etažnih lastnikov, poslali na MOP in MGRT že decembra 2019 in smo jih pripravljene ponovno konkretneje obrazložiti, v kolikor bi se izkazala potreba.
- Vse ostalo naj se prepusti samoupravnim lokalnim skupnostim, ki najbolj poznajo lokalne razmere. Situacija v Ljubljani ni enaka razmeram v Škofji Loki, tam pa ne enaka situaciji na Ptuju ali Piranu.

Nenazadnje naj posebej omenimo še priložo k temu dopisu »Mnenje o gradivu v »ZGOS_Obrazložitve_za javno razpravo«, priloženemu predlogu novega Zakona o gostinstvu v javni obravnavi«. V njem operiramo s konkretnimi podatki, za katere upamo, da bodo zakonodajalcu v veliko pomoč pri nadaljnji obravnavi zakonodaje.

V Združenju lastnikov nepremičnin Slovenije in Zavodu Gostoljubnost slovenskih domov se priporočamo za povabilo na usklajevalni sestanek deležnikov kjer smo pripravljene navedeno pojasniti in pomagati pri oblikovanju predloga novega Zakona o gostinstvu.

Združenje lastnikov nepremičnin Slovenije

Zavod gostoljubnost slovenskih domov

Dr. Edo Pirkmajer
Predsednik

Uroš Buda
Nam. direktorja

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