



02. 03. 2015		29
Prejeto:		Sig. znak:
Vredn.:	/	Priloge: 7
Številka zadeve: 010-128/2015/1		
V vrednost:		

Spoštovani g. minister
Boris Koprivnikar
Ministrstvo za javno upravo
Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

20. februar 2015

Zadeva: Ukrepi za zmanjševanje sive ekonomije pri kratkoročnem oddajanju stanovanj s stanovanjsko najemno pogodbo

Pošiljamo vam predlog najbolj nujnih ukrepov, da se zaradi sive ekonomije pri kratkoročnem oddajanju stanovanj, ki jo omogoča nedorečena in neusklajena zakonodaja, ne bo nadaljevalo neupravičeno slabšanje konkurenčnih možnosti slovenskega turizma in poglobljala stiska družin, ki iščejo stanovanja za trajno bivanje in daljša najemna razmerja.

Predlagamo zlasti vašo opredelitev do 14. člena in 86. člena stanovanjskega zakona, saj sedanje stanje, ki škodi celotni družbi, še posebej prizadeva vse, ki res nudijo nastanitve v skladu s predpisi.

Zavod Gostoljubnost slovenskih domov in njegov predhodnik Področna turistična organizacija za razvoj apartmajev in zasebnih sob, ki je bila ustanovljena v skladu z zakonom o pospeševanju turizma, vse od svojega nastanka deluje na razvoju malega in srednjega podjetništva, s poudarkom na razvoju turizma in z njim povezanimi dejavnostmi, ki vključujejo tudi uporabo in upravljanje stanovanjskih nepremičnin. Ugotavljamo, da je glede na sedanje družbeno gospodarske razmere nujno, da so tudi v zakonodaji stanovanjske nepremičnine obravnave kot neizkoriščene potencialne možnosti razvoja družbeno odgovornega podjetništva, če se prednostno ne uporabljajo za daljše klasično stanovanjsko bivanje.

Iz celotnega gradiva, ki vam ga pošiljamo, je razvidno, da je vsebina prepletена tudi s področij vašega ministrstva in, da se določeni predlogi ponavljajo že vrsto let. To so razlogi, da vas osebno prosimo najprej za prednostno obravnavano navedenih dveh členov, nato pa za vsebinsko poglobljeno obravnavo celotnega gradiva ter ustrezno medresorsko ukrepanje. Zavod Gostoljubnost slovenskih domov in vsi, ki so nam sporočili svojo podporo k predlaganim rešitvam, smo pripravljeni z vami sodelovati pri urejanju predmetnega področja.

S spoštovanjem



Gostoljubnost
slovenskih
domov

Zavod GSD, Mala ulica 8, SI - 1000 Ljubljana

Namestnik direktorja
Uroš Buda

Pobudo podpirajo - dopisi v prilogah

- Skupnost občin Slovenije, Partizanska 1, 2000 Maribor
- Popotniško združenje Slovenije, Gosposvetska cesta 86, 2000 Maribor
- Konzorcij Turizem v zidanicah, Trg 2, 8216 Mirna Peč (priloga 3)
- Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana in Turizem Ljubljana, Krekov trg 1, 1000 Ljubljana



Gostoljubnost
slovenskih
domov

Priloge:

- Izhodiščno gradivo: Ukrepi za zmanjševanje sive ekonomije pri kratkoročnem oddajanju stanovanj s stanovanjsko najemno pogodbo s prilogami
- Priloga 1: Primerjava zahtev za kratkoročno oddajanje stanovanja po določbah stanovanjskega zakona s stanovanjsko najemno pogodbo in brez stanovanjske najemne pogodbe po določbah zakona o gostinstvu
- Priloga 2: Stanje in posledice oglaševanja na www.airbnb.com
- Priloga 3: Pobuda za olajšave pri pridobivanju uporabnega dovoljenja za zidanice

Poimensko poslano:

- minister Zdravko Počivalšek, Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo
- ministrica Irena Majcen, Ministrstvo za okolje in prostor
- ministrica Vesna Györkös Žnidar, Ministrstvo za notranje zadeve
- minister Dušan Mramor, Ministrstvo za finance
- ministrica Anja Kopač Mrak, Ministrstvo za delo družino in socialne zadeve
- minister Dejan Židan, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
- minister Boris Koprivnikar, Ministrstvo za javno upravo



Gostoljubnost
slovenskih
domov

Spoštovani g. minister
Boris Koprivnikar
Ministrstvo za javno upravo
Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

11. februar 2015

Zadeva: Ukrepi za zmanjševanje sive ekonomije pri kratkoročnem oddajanju stanovanj s stanovanjsko najemno pogodbo

Področje oddajanja sob/stanovanj ureja več zakonov, zlasti; Stanovanjski zakon, Zakon o spodbujanju razvoja turizma, Zakon o gostinstvu in Zakon o prijavi prebivališča. Vsak od teh zakonov po svoje definira pogoje oddajanje sob in stanovanj, kar omogoča izogibanje plačevanju turistične takse, davkov, prijave bivanja in drugih obveznosti pri kratkoročnem oddajanju stanovanj. Problematika je postala še posebno aktualna z oddajanjem sob oziroma stanovanj preko spletne strani AirB&B. Težko je nadzirati oddajanje sob oz. stanovanj preko spleta. Oddajanja na črno je zelo veliko - ocenjujemo da se cca 75% sob oz. stanovanj preko spletnih omrežij oddaja brez ustrezne regulative in plačevanja zakonskih obveznosti.

Predlagamo urgentno ukrepanje pred začetkom letošnje turistične sezone, da preprečimo nadaljevanje upadanja donosnosti turistične dejavnosti tudi zaradi neobvladujočega naraščanja sive ekonomije pri oddajanju stanovanj za kratkoročne stanovanjske najeme po določbah stanovanjskega zakona.

Stanovanjski zakon je potrebno spremeniti predvsem zaradi dveh določb, ki omogočata sivo ekonomijo in sicer:

- 86. člen ne določa najkrajšega časovnega obdobja za sklenitev stanovanjske najemne pogodbe za določen čas: **predlagamo, da se najemna stanovanjska pogodba sklene za najmanj 90 dni.** Sedaj se stanovanjske najemne pogodbe lahko sklepajo tudi za dan ali dva in najemodajalcem ni potrebno obračunati in odvajati turistične takse.
- 14. člen zahteva za vsak primer posebej predhodno $\frac{3}{4}$ soglasje vseh etažnih solastnikov v večstanovanjski stavbi za opravljanje mirne dejavnosti v stanovanju, če se stanodajalec odloči stanovanje oddajati v skladu z določbami Zakona o gostinstvu; **predlagamo, da se lastniki v večstanovanjskih stavbah vnaprej dogovorijo, katere mirne dejavnosti se lahko opravljajo v njihovi stavbi in pod kakšnimi pogoji in te pogoje zapišejo v sporazumu o medsebojnih razmerjih, ki ga v skladu 32. členom stanovanjskega zakona morajo skleniti, da citiramo: »uredijo način upravljanja in rabe večstanovanjske stavbe«.**



Glede na navedeno predlagamo naj se besedila 86. in 14. člena stanovanjskega zakona glasijo:

1.

V stanovanjskem zakonu pri določanju veljavnosti najemne pogodbe naj se dopolni 86. člen tako, da se v prvem stavku pika nadomesti z vejico in doda besedilo »VENDAR NE ZA MANJ KOT ZA 90 DNI«.

Novi 86. člen stanovanjskega zakona naj se glasi: »Najemna pogodba se lahko sklene za določen ali nedoločen čas, vendar ne za manj kot za 90 dni«

2.

V 14. členu se

V točki (1) drugi vrstici med besede »v delu stanovanja« »če ta dejavnost« doda besedilo: »**POD POGOJI IZ SPORAZUMA O MEDSEBOJNIH RAZMEJIH IZ 32. ČLENA TEGA ZAKONA**«

Novo besedilo (1) točka 14. člena naj se glasi:

Etažni lastnik lahko uporablja stanovanje v skladu z določbami tega zakona tudi za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja, pod pogoji iz sporazuma o medsebojnih razmerjih iz 32. člena tega zakona, če ta dejavnost ne moti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe.

Točka (3) se črta

Točka (4) postane točka (3)

Točka (5) postane točka (4), v kateri se v drugi vrstici za besedo "prvim" črtata besedi "in tretjim" tako, da se novo besedilo (4) točke glasi

"(4) V primeru, da etažni lastnik opravlja dejavnost v delu stanovanja v nasprotju s prvim odstavkom, mu stanovanjski inšpektor prepove opravljanje te dejavnosti."

Točka (6) postane točka (5)

Točka (7) postane točka (6)

Predlagane spremembe in dopolnitve stanovanjskega zakona:

- omogočajo dejansko (vsebinsko, izvedbeno, vključno kazensko) izvajanje določb stanovanjskega zakona v skladu s 4. členom (2) točko istega zakona, ki se glasi: **Stanovanje** po tem zakonu je skupina prostorov, namenjenih **za trajno bivanje**, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to ali so prostori v stanovanjski stavbi ali drugi stavbi;
- pomenijo tudi **uskladitev z zakonom o tujcih**, ki morajo prijaviti stalno ali začasno bivališče, če bivajo v Sloveniji več kot 90 dni;
- omogočajo **bolj dosledno izvajanje zakona o gostinstvu**, ki ureja krajša bivanja v stanovanjih pod pojmom »sobodajalstva«, ko se uporabnika - gosta v 12 urah prijavi



policiji, plača turistična taksa, prihodek na osnovi izdanega računa pa šteje za prihodek iz dejavnosti;

- **preprečujejo sivo ekonomijo preko uporabe spletnih portalov** kot je npr. AirB&B (www.airbnb.com);
- **vzpostavljajo pogoje za obračun-turistične takse** od vseh, ki se kratkoročno nastanijo v stanovanjih.

Ker predlagana sprememba zahteva postopek sprejemanja v državnem zboru, urgentno predlagamo tudi sprejem uradnega tolmačenja 4. člena (2) točke stanovanjskega zakona, da se za trajno bivanje šteje najmanj 90 dni (tri mesece) začasnega bivanja v skladu z 86. členom stanovanjskega zakona.

V sedanjih razmerah je siva ekonomija pri oddajanju stanovanj za krajši čas težko obvladljiva že več let tudi zaradi prezahtevnih in neživljenjskih zahtev zakona o gostinstvu, **ko določa pogoje za opravljanje turistične dejavnosti v stanovanju**. Njegovo izvajanje je težko razumljivo celo uradno odgovornim v različnih ministrstvih, na katera njihova področja tudi posega in, ki naj bi bila medsebojno usklajena, pa niso že več let. Več v Prilogi 1,2 in 3.

Predlagamo tudi, da se ob urgentnem sprejemanju predlagane dopolnitve 86. člena stanovanjskega zakona in spremembe 14. člena istočasno začne medsektorski usklajevalni postopek sprememb in dopolnitev zakona o gostinstvu in z njim povezanih določb v zakonodaji Ministrstva za okolje in prostor, Ministrstva za finance, Ministrstva za delo družino in socialne zadeve, Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano itd.. V nasprotnem primeru turizem kot ključna strateško izpostavljena gospodarska dejavnost, še posebej v povezavi z razvojem kmetijstva in obnovo nepremičnin za več namenov, nima osnovnih zakonskih pogojev, da bi dosegal vsaj take rezultate, kot jih je doslej. Prehiteva nas računalniška ustvarjalnost in iznajdljivost ljudi, da izkoristijo zakonske vrzeli v svojo korist, zaradi prepočasnega in premalo vsebinsko poglobljenega medsektorskega usklajevanja odgovornih v državni upravi.

Delež tako imenovanih kratkoročnih najemnih stanovanjskih razmerij v sivi ekonomiji je vsaj 75%, saj je preko portala pridobivanje zainteresiranih dnevni in nekaj dnevni najemnikov, od turistov, poslovnežev, udeležencev raznih tečajev, serviserjev itd. s sklepanjem navideznih kratkih najemnih razmerji s stanovanjsko najemno pogodbo po dnevni cenah postalo ob neustrezni stanovanjski zakonodaji zelo enostavno (več v Prilogi 1 in 2). Posledice so:

- Konkurenčno gospodarstvo se z nižanjem in prilagajanjem cen nočitev cenam dnevnega stanovanjskega najema v sivi ekonomiji vse težje prilagaja, nižanje plač in odpuščanje delavcev se je že začelo. **Če se bo trend v škodo turističnega nastanitvenega povpraševanja nadaljeval, se bo še dodatno odrazil tudi na relativnem znižanju prihodkov hotelskih ponudnikov, ker bodo morali zniževati**



cene svojih storitev. To se bo odrazilo na slabši kakovosti turistične ponudbe, to pa na slabšanju strukture gostov v korist zahtevnejših gostov.

- **Zavira razvoj malega podjetništva od samozaposlovanja dalje**, saj registrirana dejavnost turizma vključuje v svoj delovni proces vrsto drugih dejavnosti, katere razvoj bi bilo možno pospešiti tudi v skladu s pričakovani razvoja socialnega podjetništva in združništva. Prav slednje, ki naj bi tudi vodilo v reševanje socialnih problemov na podjetniški način, ki v delo vključuje tudi ranljive skupine ljudi, ima in bo imelo pogosto svoj začetek razvoja v stanovanju, saj drugih materialnih možnosti običajno nima; seveda pod pogojem, da stanovanjski zakon ne zahteva 75% soglasij vseh etažnih solastnikov za vsak primer posebej, ampak da se etažni lastniki v sporazumu o medsebojnih razmerjih vnaprej dogovorijo, katere dejavnosti se lahko opravljajo v stanovanjih (več v Prilogi 1 in Prilogi 2).
- **Ruši se najemniški trg stanovanj**. Najemnine za pričakovana srednjeročna in dolgoročna stanovanjska najemna razmerja kotirajo previsoko, stanovanja niso dostopna.
- **Zmanjšuje pomen organiziranega svetovanja v lokalnih skupnostih za razvoj vseh oblik podjetništva vključno socialnega podjetništva in združništva**, za promocijo turizma, za obnovo in novogradnjo nepremičnin za več namenov uporabe; vse to s posebnim poudarkom na upoštevanju posledic spreminjajočih se statističnih starostnih, zaposlitvenih struktur prebivalstva.
- **Zmanjšuje vire prihodkov občin**, zlasti upadanje prispevkov iz turistične takse, ker se za **kratkotrajno bivanje v stanovanju s stanovanjsko najemno pogodbo turistična taksa ne plača**. Turistična taksa je obvezna, če se isto stanovanje odda za isti namen uporabniku v skladu z zakonom o gostinstvu.
- **Zmanjšuje vire in prilive v državni proračun. Potrebni bodo novi dodatni ukrepi za polnjenje državnega proračuna**. A kje vzeti, če se interes za vključevanje razvojnih potencialov Slovenije v nov ali vsaj dodatni gospodarski razvoj izničuje z neustrezno zakonodajo, ki omogoča in celo stimulira razmah sive ekonomije.

Predlogi za razmejitev najema stanovanja za kratek čas s stanovanjsko najemno pogodbo od turističnega najema (zlasti dodatno razvidni iz Priloge 1) so nedvoumni, jasni, podjetniško in racionalno naravnani za vse vrste povpraševanja po stanovanju. Nikogar ne omejujejo, saj transparentno urejajo uporabo nepremičnin stanovanjske namembnosti v korist vseh. Upoštevajo dvojni pomena stanovanja: « **Stanovanje je človekov dom in stanovanje je kapital**.



Gostoljubnost
slovenskih
domov

Prosimo vas, da zagotovite hitro in učinkovito urgentno medresorsko ukrepanje. Še posebej prosimo, zlasti vas gospod minister Zdravko Počivalšek in gospa ministrica Irena Majcen, da v ta namen zagotovita ustrezen strokovni predlog, pri oblikovanju katerega lahko sodelujemo.

S spoštovanjem,



Gostoljubnost
slovenskih
domov
Zavod GSD, Mala ulica 8, SI - 1000 Ljubljana

Namestnik direktorja
Uroš Buda

Priloge 3x:

- Priloga 1: Primerjava zahtev za kratkoročno oddajanje stanovanja po določbah stanovanjskega zakona s stanovanjsko najemno pogodbo in brez stanovanjske pogodbe po določbah zakona o gostinstvu
- Priloga 2: Stanje in posledice oglaševanja na www.airbnb.com
- Priloga 3: Pobuda za olajšave pri pridobivanju uporabnega dovoljenja za zidanice

Naslovljeno:

- minister Zdravko Počivalšek, Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo
- ministrica Irena Majcen, Ministrstvo za okolje in prostor
- ministrica Vesna Györkös Žnidar, Ministrstvo za notranje zadeve
- minister Dušan Mramor, Ministrstvo za finance
- ministrica Anja Kopač Mrak, Ministrstvo za delo družino in socialne zadeve
- minister Dejan Židan, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
- minister Boris Koprivnikar, Ministrstvo za javno upravo



Primerjava zahtev za kratkoročno oddajanje stanovanja po določbah stanovanjskega zakona s stanovanjsko najemno pogodbo in brez stanovanjske pogodbe po določbah zakona o gostinstvu

V tabeli je primerjava zahtev najemodajalca-fizične osebe, ki osebo nastani v stanovanju za 2 dni (povprečna doba bivanja v Sloveniji je 2,8 dni) s sklenitvijo stanovanjske najemne pogodbe in sobodajalca-fizične osebe, ki sprejme osebo na prenočitev v stanovanje za 2 dni v skladu z zakonom o gostinstvu. Enako bi bilo, če bi primerjali nastanitev za en dan ali za popoldanski počitek brez prenočitve.

Vsebinsko je težko razumeti in ločiti oba načina oddajanja stanovanja za krajše časovno obdobje in posledice tako neživljenjsko neuskaljenih predpisov, kot so značilni za izpostavljena zakona in z njima soodvisnimi določbami v drugih zakonih. To je tudi eden od razlogov, da se nihče od odgovornih, kljub že večkrat predlaganim drugačnim rešitvam, ki se ponavljajo že več kot 10 let, ni zavzelo lotil usklajevanja in poenostavljanja ob upoštevanju prakse in novih že uvodoma navedenih razmer.

Do leta 1998, ko je moral najemnik stanovanja ob sklenitvi stanovanjske najemne pogodbe imeti pred tem zagotovljeno delo (delovno vizo), stanovanjskega zakona ni bilo možno izigravati tako kot sedaj. Razen tega je do leta 2003, ko je bil sprejet novi stanovanjski zakon veljalo, da lahko lastnik odda največ tri stanovanja za določen čas. Te omejitve ni več.

Da se je kratkoročno oddajanje počitniških hiš in stanovanj po principu najema s stanovanjskimi najemnimi pogodbami tako razširilo, ali da se uporabljajo stanovanja za gospodarske dejavnosti brez soglasij solastnikov, je razlog tudi v nekajletnem neregistriranju stanovanjskih najemnih pogodb. Ko se je ta slednja olajšava predlagala, smo kot protiutež predlagali, da naj se omeji možnost sklepanja stanovanjskih najemnih pogodb za kratke najeme, pa naš amandma ni bil sprejet in posledice so tu.

Za kaj gre, naj bi bilo razvidno iz primerjalne tabele bistvenih zahtev

Št.	<u>Zahteva pred vselitvijo osebe v stanovanje za nekaj dni po dnevni ceni / najemni</u>	Nastanitev s stanovanjsko najemno pogodbo	Nastanitev po zakonu o gostinstvu
1.	Uporabno dovoljenje za stanovanjsko namembnost prostora	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	V primeru večstanovanjske hiše pridobiti soglasje solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo z njegovo stanovanjsko enoto, za opravljanje dejavnosti (nudenja	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



	prenočevanja) v stanovanju (14. člen SZ1)		
3.	Registracija za opravljanje dejavnosti	NE	DA
4.	Po vpisu v register za opravljanje dejavnosti se po uradni dolžnosti izvede vpis v davčni register	NE	DA
5.	V roku 8 dni od vpisa dejavnosti v PRS ali hkrati z vpisom na Finančni upravi RS določiti planirani obračun dohodkov iz dejavnosti na osnovi ocene prihodkov	NE	DA
6.	Mesečno plačilo prispevkov za socialno varnost do 15.-ega v mesecu za pretekli mesec	NE	DA
7.	Mesečno plačilo akontacije dohodnine glede na oceno prihodkov ali glede na prihodke preteklega leta	NE	DA
8.	Ureditev stanovanja v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih pogojih in o minimalnem obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti	NE	DA
9.	Ocenitev kategorije stanovanja v skladu s Pravilnikom o merilih in načinu kategorizacije nastanitvenih obratov s katerim se potrošniku zagotovi informacija o kakovosti in obsegu storitev v nastanitvi	NE	DA
10.	Pridobitev odločbe upravne enote, s katero se določi dolžnost vodenja knjige gostov s kopijo	NE	DA

Št.	Vselitev in bivanje	Nastanitev s stanovanjsko najemno pogodbo	Nastanitev po zakonu o gostinstvu
11.	Podpis stanovanjske najemna pogodbe z najemnikom za določen čas po dnevni ceni najema	DA	NE
12.	Prijava bivanja oseb v 12 urah – policijska prijava (ureja Zakon o prijavi prebivališča)	NE (obveznost je vezana na 3 dni po vselitvi, če bivanje traja več kot 3 in manj kot 60)	DA
13.	Izdaja računa in vodenje računov	NE	DA
14.	Pobiranje turistične takse (v kolikor ni)	NE	DA






Gostoljubnost slovenskih domov

	vključena v ceno nočitve)		
--	---------------------------	--	--

Št.	Po odhodu oziroma mesečno	Nastanitev s stanovanjsko najemno pogodbo	Nastanitev po zakonu o gostinstvu
15.	Poročanje GURSU na predpisanem obrazcu o sklenjenih najemnih pogodbah v tekočem mesecu do 15.-ega v naslednjem mesecu	DA	NE
16.	Poročanje statističnemu uradu o številu gostov, njihovih prihodih in nočitvah enkrat mesečno	■	DA
17.	Mesečni obračun in plačilo turistične takse na račun občine	■	DA

Št.	Po odhodu oziroma letno	Nastanitev s stanovanjsko najemno pogodbo	Nastanitev po zakonu o gostinstvu
18.	Napoved davka od prihodkov iz premoženja do 15.1. za preteklo leto	■	NE
19.	Obračun davčne osnove do 31.3. za preteklo leto, doplačilo/vračilo glede na medletna vplačila, osnova za naslednje leto	NE	DA

Legenda:

-  - primerno urejeno
-  - vredno razmisleka, prilagoditve
-  - nedopustno urejeno

Obrazložitev zahtev v tabeli in predlogi

Ad1) Uporabno dovoljenje v skladu z namembnostjo objekta je dolžan pridobiti investitor po zaključku gradnje in pred predajo objekta v uporabo. Uporabno dovoljenje v skladu z ZGO-1E ni več potrebno za določene enostavne objekte, tudi ne za enostanovanjske hiše, če se v njih ne opravlja dejavnost.

Zakon tudi določa, da se za objekte zgrajene pred 31.12.1967, ki nimajo uporabnega dovoljenja in se njihova uporaba do danes ni spremenila, namesto uporabnega dovoljenja lahko pridobi potrdilo, s katerim se šteje, da objekt v skladu z ZGO-1 (Ur.l.RS št. 110/2002) ima uporabno dovoljenje. Vlogo za ta postopek lahko poda samo lastnik objekta, ki lastninsko pravico izkaže iz vpisa v zemljiško knjigo.

Veliko večstanovanjskih hiš (blokov in stolpnic) zgrajenih po letu 1967, tako kot zidanice, v katerih se opravlja turistična dejavnost, nima uporabnega dovoljenja, ker



zakon več let ni sankcioniral investitorja v primeru, da po zaključku gradnje in pred vselitvijo stanovalcev, ni pridobil uporabnega dovoljenja.

Za uradno sklenitev stanovanjske najemne pogodbe pa se od najemodajalca uporabno dovoljenje ne zahteva.

Uporabno dovoljenje nadzira gradbena inšpekcija. Nismo še zasledili, da bi gradbena inšpekcija izvajala preventivni nadzor pri oddajanju počitniške hiše ali stanovanja za krajši čas.

Predlagamo, da se osebi, ki v skladu z zakonom o gostinstvu nudi nastanitev v počitniški hiši, stanovanju ali v zidnici, dovoli opravljanje nastanitvene dejavnosti brez eksplicitne zahteve uporabnega dovoljenja pod pogojem, da z vidika zanesljivosti in funkcionalnosti objekta odgovarja za varnost nastanjenih gostov. Še posebej pa naj bi za manjše objekte, kamor se uvrščajo zidnice in določeni manjši stanovanjski, počitniški objekti, veljalo, da pridobijo uporabno dovoljenje samo na podlagi predložitve gradbenega dovoljenja, tako kot to velja za stanovanjske hiše (več v Prilogi 3).

Ad2) V primeru oddaje stanovanja v večstanovanjski hiši s stanovanjsko najemno pogodbo soglasja etažnih lastnikov ni potrebno.

Soglasje je v skladu s stanovanjskim zakonom potrebno pridobiti v primeru opravljanja katerekoli mirne dejavnosti v stanovanju (pisarniške dejavnosti, šiviljstvo, arhitekturni biroji, odvetniki, oddajanje stanovanja za krajša bivanja v skladu z zakonom o gostinstvu). V večini primerov nosilci dejavnosti soglasji nimajo, stanovanjska inšpekcija ukrepa le na podlagi prijave solastnikov večstanovanjske hiše; lahko samo enega v stavbi z npr. več kot 100 solastniki.

Pri oddajanju stanovanja v kratkoročni najem v skladu z zakonom o gostinstvu, stanovanje v največji meri ostane v funkciji stanovanja, prav tako se isto nastanitev lahko opravi s stanovanjsko najemno pogodbo.

Predlagamo, da se za nastanitev gostov v stanovanju v večstanovanjski hiši tudi v skladu z zakonom o gostinstvu soglasje etažnih lastnikov vnaprej ne zahteva. Ob z dokazili utemeljeni pritožbi določenega deleža etažnih lastnikov, zaradi motenja miru, prekomerne obremenitve skupnih delov in naprav ipd., pa mora oseba, ki v takšnem stanovanju nudi nastanitev, z nastanitvijo gostov takoj prekiniti. Enako velja tudi za ostale primere opravljanja dejavnosti. Podoben instrument je v sedanji praksi. Pri presoji upravičenosti pritožbe je smiselno pritegniti v obravnavo tudi upravitelja večstanovanjske stavbe.

V vsakem primeru pa imajo solastniki zakonsko možnost, da v medsebojnem sporazumu, v katerem določajo svoje medsebojne obveznosti glede upravljanja hiše, delitve stroškov, uporabe skupnega dvorišča, skupnih prostorov itd., določijo tudi pogoje, kako bodo uporabljali svoja stanovanja: dovolijo opravljanje dejavnosti v njih, katere dejavnosti lahko, katere ne in pod kakšnimi pogoji. Ta obveznost etažnih solastnikov je bila pred leti črtana iz stvarno pravnega zakona, namesto da bi se dosledno zahtevala. To je v nasprotju z »odmiranjem države«, ki z državnim urejanjem (vnaprejšno zakonsko avtomatično zahtevo za 75% soglasje) daje potuho etažnim lastnikom, da ne izkoristijo svojo lastniško pravico, ki je tudi obveznost, da se v skladu z splošnimi zakonskimi pogoji nemotene rabe stanovanja, dogovorijo, za kaj vse se lahko njihova stanovanja uporabljajo, za katere dejavnosti da, za katere ne. V



to smer naj bi se dogovarjali že z investitorjem večstanovanjske stavbe, saj je v interesu kupca takega stanovanja, da je čimpreje seznanjen, za kaj vse ga bo lahko sam uporabljal, oziroma, kaj vse se bo dogajalo v večstanovanjski stavbi..

Prenos odgovornosti na etažne lastnike o rabi stanovanja za opravljanje določenih dejavnosti v stanovanju in da se o tem dogovorijo v sporazumu o medsebojnih razmerjih, je nujno tudi zaradi pravičnosti oziroma doslednega izvajanja predpisov o obdavčitvi premoženja. Dokler ne bodo etažni lastniki vse, kar zadeva njihove lastninske pravice in obveznosti v večstanovanjskih stavbah le-te uredili v sporazumu o medsebojnih razmerjih, ni možno izvajanje katere koli določbe o obdavčitvi nepremičnin, ne da bi bila javna uprava in sodstvo dodatno obremenjeni z iskanjem informacij, pritožb. **Tudi zato dajemo tak poudarek vsebinam sporazuma o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki. Naj ga končno sklenejo tam, kjer ga še niso, ne pa da vse, kar jih ne ustreza, prenašajo na odgovornost države.**

Več o tej problematiki je tudi v reviji Podjetje in delo 3-4 /2007/XXXIII) in med utemeljitvami k amandmajem ob spremembah stanovanjskega zakona, sprejetim v letu 2008, pa žal očitno nismo bili dovolj prepričljivi.

Ad8 in Ad9) Ker potrošnik, ki se nastani v stanovanju v skladu z zakonom o gostinstvu ali s sklenjeno stanovanjsko najemno pogodbo dobi enako storitev glede na njegov osnovni interes po krajši nastanitvi v stanovanju, bi v obeh primerih morali veljati enaki standardi glede prostorov in storitev ter pogoji za nastanitev stranke. **Predlagamo, da se izpolnjevanje pogojev iz zakona o gostinstvu poenostavi vendar ne na škodo kakovosti.**

Ad10) V primeru nastanitve s stanovanjsko najemno pogodbo so obveznosti prijave lastnika in najemnika vezane na tri dni, rok omogoča izmikanje prijavi.

Prijava v skladu z zakonom o prijavi prebivališča zato ni smiselna, če je bilo najemno razmerje sklenjeno za vikend (2 dni).

Pri nastanitvi v skladu z zakonom o gostinstvu je rok prijave gosta 12-ih ur.

Prijava bivanja gosta v skladu z zakonom o prijavi prebivališča mora biti za oba primera enaka.

Ad15) Potrošnik (najemnik) se lahko v stanovanje vseli v trenutku, ko je z najemodajalcem podpisana stanovanjska najemna pogodba. Najemodajalec mora o sklenjenem najemnem razmerju poročati Geodetski upravi RS (GURS) na predpisanem obrazcu, do 15-ega v mesecu za sklenjena razmerja v preteklem mesecu. Za izpolnitev obveznosti ima od 45 do 15 dni, v primeru kratkoročnega najema o obveznosti poroča potem, ko je potrošnik (najemnik) že odšel, kar ni smiselno.

To zakon ne bi smel dopuščati.

Ad3, 4, 5, 6, 7)

Oseba, ki nastani stranko (gosta) v skladu z zakonom o gostinstvu ima vrsto obveznosti, ki izhajajo iz opravljanja dejavnosti, tudi obveznost izdaje računa 13). Obveznosti vodijo v urejeno pregledno poslovanje in omejujejo sivo ekonomijo. V primeru nastanitve najemnika s stanovanjsko najemno pogodbo najemodajalec ne opravlja dejavnosti, v primeru razširjenega plačila z gotovino in sklenitve stanovanjske najemne



Gostoljubnost
slovenskih
domov

pogodbe, ki se ne prijavi, ker se najemnik pred rokom za prijavo najemnega razmerja izseli, ostaja za iznajdljive najemodajalce veliko možnosti utaje davčnih obveznosti.
Predlagamo izenačitev pogojev.

Ad14, 17) Zakon o spodbujanju turizma določa plačilo turistične takse le od nočitev, ko so bile prijavljene in plačane po določbah zakona o gostinstvu. Potrošnik (turist) pri kratkoročnem najemu v skladu s stanovanjskim zakonom vsebinsko koristi namensko enako storitev kot pri nastanitvi v skladu z zakonom o gostinstvu, saj le kratkoročno koristi tuje stanovanje, medtem, ko ima svoj dom nekje drugod. **V zakonu o spodbujanju turizma je potrebno določiti obveznost plačevanja turistične takse tudi za nastanitve oseb v skladu s stanovanjsko najemno pogodbo za najemna razmerja, ki so krajša od 90 dni, če se v prihodnje tako kratka bivanja ne bodo urejala le v skladu z zakonom o gostinstvu.**



Gostoljubnost
slovenskih
domov

Zavod GSD, Mala ulica 8, SI - 1000 Ljubljana

namestnik direktorja
Uroš Buda



Stanje in posledice oglaševanja na www.airbnb.com

Vpogled na trg, koliko stanovanj se ponuja za najem po dnevni ceni

Ob poizvedbi na portalu AirB&B (www.airbnb.com) v mesecu decembru 2014, koliko stanovanj je v Ljubljani na voljo za najem po dnevni ceni v območju Ljubljane do obvoznice, je portal ponudil **444 stanovanj, hiš in sob**. Ob vpogledu v javni register kategoriziranih nastanitvenih obratov

(<http://www.slovenia.info/RegisterNO/login/SearchPublic.aspx?ReturnUrl=%2fregisterNO%2fDefault.aspx>) je portal vrnil **158 kategoriziranih počitniških stanovanj, hiš, apartmajev in sob**.

Če bi se vse kategorizirane nastanitve iz javnega registra kategoriziranih nastanitvenih obratov oglaševale na portalu AirB&B po gostinskem zakonu, bi po tem zakonu sprejemalo osebe na prenočevanje 35,6% na portalu oglaševalnih stanovanj. Ker po poznavanju trga vemo, da se večina kategoriziranih nastanitv ne oglašuje na portalu AirB&B, je delež, ki se na portalu oddaja v skladu s stanovanjsko najemno pogodbo po dnevni ceni vsaj 75%.

Dnevne najemnine so vsakodnevna praksa in nadomeščajo nočitve

Dnevne najemnine stanovanj so postale vsakodnevna praksa, čeprav stanovanjski zakon opredeljuje le mesečna najemna razmerja in so vse določbe in obrazci temu prilagojeni. Problem sankcioniranja dnevni najemnin je v tem, ker stanovanjski zakon in noben drug predpis časovno ne določa minimalne dobe najemnega razmerja, ko je tudi v zaščito kakovostnega (tudi sankcijsko izvajanega) izvajanja zakonodaje smiselno in izvedljivo skleniti stanovanjsko najemno pogodbo po določbah stanovanjskega zakona.

Oglaševanje najemnega razmerja po dnevni ceni

Potrošnik iz oglasa stanovanja na spletnem portalu, ki oglašuje bivanje v stanovanjih po dnevni ceni ali najemninah ne ve, ali bo v stanovanju bival na podlagi sklenitve stanovanja s stanovanjsko najemno pogodbo ali na podlagi gostinskega zakona. Portal, kot je AirB&B ima tudi polje, kjer ima najemodajalec možnost objave najemne pogodbe, vendar najemodajalci pogodb ne objavljajo in zakrivajo naravo oddaje.

Potrošnik, bi naj imel možnost vedeti, na kakšni zakonski (stanovanjskem zakonu ali gostinskem) podlagi bo kratkoročno bival v stanovanju pred odločitvijo o rezervaciji ali najemu, ker se njegove obveznosti glede na različno zakonsko podlago v zvezi z nastanitvijo zelo različne.

Novi zakon o preprečevanju dela in zaposlovanja na črno sankcionira nedovoljeno, netransparentno oglaševanje, kar bi na tem mestu morali začeti izvajati.

Posledice dnevni najemnin

Ker je sklepanje dnevni najemni razmerij bistveno bolj enostavno v primerjavi z nudenjem nočitev v stanovanjih in na kmetijah v skladu z zakonom o gostinstvu (primerjalna tabela-PRILOGA 1), se bo ob sedanji ureditvi ponudba nastanitv v stanovanjskih prostorih od apartmajev na Bledu, v Portorožu, v Ljubljani do nastanitv na turističnih kmetijah začela opravljati s stanovanjskimi najemnimi pogodbami, kar bo imelo bistveni negativni vpliv ne samo na turistično gospodarstvo, ampak tudi na uveljavljanje strategije družbenega razvoja.



Gostoljubnost
slovenskih
domov

Prepletanje oglaševalnih cen in vpliv oglaševanja dnevnih najemnin na turistično gospodarstvo

Nastanitev v stanovanju po dnevni najemnini, ko potrošniku ni zagotovljeno nič razen stanovanja, nudi drugačno kvaliteto bivanja kot nastanitev v stanovanju po dnevni ceni nočitve v skladu z zakonom o gostinstvu, kjer potrošnik glede na kategorizacijo in zahteve zakonodaje ve, da bo dobil brisače, posteljnino itd. in je tudi drugače zaščiten. To iz oglasa stanovanja, kjer je objavljena dnevna najemnina ali dnevna cena najema (prenočitev) v skladu z zakonom o gostinstvu, ni vidno.

To je eden od razlogov, da z oglaševanjem dnevnih najemnin, stanovanjska najemna razmerja posegajo v trg gostinske nastanitvene dejavnosti in so takšna najemna razmerja nelojalna konkurenca celotnemu turističnemu nastanitvenemu gospodarstvu. Spuščati morajo cene na mejo, ko iz cen pokrivajo le še stroške okrnjenega tekočega poslovanja, pa še pri takih cenah je nekonkurenčno. Nerentabilnost oziroma nizka donosnost hotelov je znana. Takšno dopuščanje neurejenosti trga vodi v propad sedanje gostinske nastanitvene dejavnosti celotni Sloveniji, ne le na trg v večjih mestih, kjer se sklepa večina najemnih razmerij. Potrošniku so znane odvisnosti cen v glavnih mestih in na podeželju. Za enako storitev so cene na podeželju praviloma nižje kot v gavnih mestih (lokacijska renta). Nove informacijske oglaševalske storitve pa ob sedanji zakonodaji in kratkimi krajevnimi razdaljami, kar je za Slovenijo značilno že seli sklepanje enodnevnih najemnih razmerij na podeželje, kar pa je v škodo mest.

Nemogoč nadzor osebe (stanodajalca), ki kratkoročno oddaja stanovanje na spletnem portalu in plačuje portalu provizijo od sklenjenega najemnega razmerja ali rezervacije

Spletni portali, katerih dejavnost je vzpostavljanje stika med stanodajalcem in potrošnikom (opravljanje rezervacije) stanodajalca potrošniku zakrijejo, ga ne objavijo, dokler od njega ne poberejo rezervacije za nastanitev. Šele, ko je plačana provizija od stanodajalca in potrošnika, na oglasu stanovanja na portalu razkrijejo potrošniku, kdo je stanodajalec.

Prav tako ima tudi stanodajalec možnost, da v oglasu zakrije točen naslov in objavi le krajevno področje, v katerem se stanovanje nahaja. Posebej v mestih to onemogoča lociranje stanovanja.

Takšna praksa onemogoča nadzor nad zakonitim izvajanjem oddajanjem stanovanja. Na spletnih portalih bi moral biti omogočen dostop do podatkov oglaševalcev in lastnika stanovanja, kar bi omogočalo nadzor in zakonitost stanovanjskega najemnega in turističnega nastanitvenega trga. Prav tako bi morali pri vseh poslih s stanovanji preko spletnih portalov (najemnih razmerjih in nudenju prenočevanja) navesti identifikacijsko številko stanovanja.

Podatki o številu sklenjenih kratkoročnih najemnih razmerij in njihovih spremembah v primeru skrajšanja oziroma podaljšanja bivanja za dan ali dva, bi morali biti zabeleženi v registru nepremičnin, ki ga vodi Geodetska uprava Republike Slovenije

O vsakem najemnem razmerju je potrebno v skladu z zakonom o evidentiranju nepremičnin poročati na Geodetsko upravo RS (GURS). Iz podatka, koliko kratkoročnih najemnih razmerij je bilo sporočeno na GURS v letu 2014 in koliko za novoletni termin, ko so bila skoraj vsa stanovanja, ki se oddajajo na portalu AirB&B zasedena, bo razvidno, v koliki meri se spoštujejo zahteve kratkoročnega oddajanja stanovanja s stanovanjsko najemno pogodbo.



Gostoljubnost
slovenskih
domov

Podatki o številu prijav kratkih prenočitev v stanovanju s strani najemodajalcev, bi morali biti zabeleženi preko prijav na policijskih postajah

Najemodajalec mora po zakonu o prijavi prebivališča vsakega tujca, ki ga nastani v stanovanju za več kot 3 dni in manj kot 60 dni v 3 dneh prijaviti na policijski postaji. Pridobiti podatek koliko je bilo takih prijav v letu 2014 in in koliko za novoletni termin, ko so bila skoraj vsa stanovanja, ki se oddajajo na portalu AirB&B zasedena.

Neenakost plačevanja turistične takse

V plačevanju turistične takse osebe A, ki nekaj dni biva v stanovanju A1 s sklenitvijo najemne stanovanjske najemne pogodbe, ne bi smelo biti drugačno od osebe B, ki v stanovanju B1 biva v skladu z zakonom o gostinstvu in je za bivanje plačala račun za prenočitev. Osebe A in B so »najele« stanovanji A1 in B1 na istem portalu, stanovanji sta se oglaševali enako. Za obe vrsti kratkega bivanja v stanovanju naj se plača turistična taksa.



Gostoljubnost
slovenskih
domov

Zavod GSD, Mala ulica 8, SI - 1000 Ljubljana

Namestnik direktorja
Uroš Buča

Zadeva: Pobuda za olajšave pri pridobivanju uporabnega dovoljenja za zidanice

Dolenjska je posejana s številnimi zidanicami. Ocenjujemo, da jih je v vinorodni deželi Posavje preko 15.000. Od leta 2010 jih je 30 vključenih v turistično ponudbo Turizem v zidanicah. Gre za unikatno ponudbo v svetovnem merilu, ki navdušuje (predvsem tuje) goste. Vsako leto beležimo skoraj 50% povečan obisk.

Zidanice značilno zaznamujejo našo regijo in predstavljajo izjemen potencial za razvoj turizma. Brez novih posegov v prostor in brez velikih investicij lahko regija pride do nekaj tisoč novih, atraktivnih ležišč. Žal jih imamo trenutno v ponudbi samo 40, kar pomeni, da se nam je zadnja štiri leta pridružilo samo 10 novih ponudnikov. Zakaj? Zaradi izjemno visokih stroškov pridobitve uporabnega dovoljenja. Kdor namreč želi oddajati zidnico mora za to pridobiti uporabno dovoljenje. Tega seveda sicer lahko pridobi, če ima ustrezno gradbeno dovoljenje, vendar je strošek zelo visok – več kot 5000 EUR. Največji del teh stroškov zajemajo projektantske usluge, saj mora projektant izdelati Projekt izvršenih del (ker gre za gospodarski objekt), potrebno je narediti nov geodetski posnetek, prevzem... Ti stroški so seveda previsoki, posebno v časih, v kakršnih se trenutno nahajamo. Mi pa za resnejši prodor in marketing na tujem trgu potrebujemo vsaj nekaj 100 enot.

Glede na to, da so zidanice zelo enostaven, manjši gospodarski objekt predlagamo, da bi lahko pridobili uporabno dovoljenje samo na podlagi predložitve gradbenega dovoljenja, tako kot to velja za stanovanjske hiše. To pomeni, da ne bi potrebovali dragega Projekta izvršenih del in prevzema.

Uporabno dovoljenje potrebujejo vse zidanice, zgrajene po letu 1967. Zato je naš drugi predlog, da se ta meja dvigne na najmanj l. 1991, ko smo prišli do svoje države. To pomeni, da bi vse zidanice, ki so bile zgrajene pred letom 1991 in ne pomenijo grobega posega v prostor (torej so v dovoljenih gabaritih oz. z odstopanjem do največ 10%), avtomatsko pridobile uporabno dovoljenje.

Vlade ne prosimo finančne podpore, ne želimo novih posegov v prostor, želimo samo to, da se zakonsko uredi, da bomo lažje prišli do uporabnih dovoljenj za objekte, ki že obstajajo, in tako v njih opravljali dejavnost. Od tega bomo imeli koristi državljani, lokalne skupnosti (turistična taksa, turisti, ki obiskujejo znamenitosti in se prehranjujejo pri gostinskih ponudnikih...) in seveda tudi država, ki bo od take dejavnosti pobirala davke. Torej je to WIN-WIN zgodba, v kateri pridobimo vsi. S tem bi v končni fazi pomagali tudi manj razvitim območjem, kakršno je Bela krajina in Obsotelje-Kozjansko, kjer je teh zidanic zelo veliko in bi mnogim brezposelnim osebam lahko zidanice pomenile pomemben dodaten vir dohodka za preživetje, reševanje socialne stiske in ohranjanje kulturne krajine, saj se v zadnjem času čedalje več vinogradniških površin opušča in zarašča.

Na koncu naj še omenimo, da so bile zidanice nedavno s strani agencije SPIRIT in dr. Janeza Bogataja prepoznane kot nosilna turistična zgodba dolenjske regije. Prepričani smo, da bodo v naslednjih letih postale ena glavnih prepoznavnih ikon, ne samo Dolenjske, ampak celotne Slovenije. Več o naši ponudbi si lahko ogledate na www.zidanic.si.

Konzorcij Turizem v zidanicah,
tajnik Matjaž Pavlin



predsednica Jerneja Ucmian l.r.

Skupnost občin Slovenije



Plaziška 1, 2000 Maribor, tel.: 02 251 15 00, faks: 02 251 15 05
www.skupnostobcin.si, info@skupnostobcin.si

Maribor, 18. februar 2015

ZAVOD GSD
Uroš Buda, namestnik direktorja
Mala ulica 8,
1000 Ljubljana
info@gsd.si; uros.buda@gsd.si

Zadeva: Podpora SOS pobudi za zmanjševanje sive ekonomije pri kratkoročnem oddajanju stanovanj s stanovanjsko najemno pogodbo

Spoštovani,
Zahvaljujemo se za poslano gradivo Ukrepi za zmanjševanje sive ekonomije pri kratkoročnem oddajanju stanovanj s stanovanjsko najemno pogodbo, v katerem se soočate z izzivom izogibanja plačevanja turističnih taks, davkov, prijave bivanja in drugih obveznosti pri kratkoročnem oddajanju stanovanj, hkrati pa predlagate resornim ministrstvom urgentno ukrepanje pred začetkom letošnje turistične sezone s spremembo Stanovanjskega zakona.

Gradivo je proučila Komisija SOS za turizem, ki je dobro seznanjena s to problematiko in predlog ocenjuje kot dobro utemeljen, strokovno pripravljen in nujno potreben. Občine se soočajo s pomanjkanjem sredstev za informacijsko turistično dejavnost, za spodbujanje razvoja celovitih turističnih proizvodov, za razvoj in vzdrževanje turistične infrastrukture in drugih storitev v javnem interesu, za katere je turistična taksa edini vir. Pobuda pa ne rešuje le prihodke iz naslova turističnih taks, prispeva k reševanju stanovanjske stiske predvsem mladih družin, splošne varnosti in preglednosti zaradi prijave bivanja in nenazadnje prispeva k polnjenju državnega proračuna.

S tem pismom izražamo podporo pobudi in upamo, da resorna ministrstva čim prej pristopijo k ukrepom.

S spoštovanjem,

pripravila:
Saša Kek



Peter Misja
predsednik Komisije za turizem



Popotniško združenje Slovenije

Hostelling International Slovenia

Gospodsvetska cesta 86, SI-2000 Maribor

Zavod Gostoljubnost slovenskih domov
Mala ulica 8

Maribor, 16.2.2015

1000 Ljubljana

Zadeva: **Ukrepi za zmanjševanje sive ekonomije pri kratkoročnem oddajanju stanovanj s stanovanjsko najemno pogodbo**

Popotniško združenje Slovenije je nacionalni predstavnik Slovenije v Mednarodnem združenju mladinskih prenočišč IYHF, ki deluje v preko 90 državah sveta s preko 4.000 mladinskimi prenočišči vse od leta 1932.

Osnovni namen je zapisan v našem poslanstvu, ki glasi "*S spodbujanjem izobraževanja mladih vseh narodnosti, še posebej pa tistih z manj možnostmi in sredstvi, s spodbujanjem k večjemu poznavanju, ljubezni in spoštovanju podeželja in cenjenju kulturnih vrednot krajev in mest na vseh koncih sveta se zavezujemo zagotavljati Youth hostle in druge namestitve, kjer ne bo razlikovanj med rasami, narodnostmi, barvo, vero, spolom, družbenimi razredi in političnim prepričanjem z namenom boljšega medsebojnega razumevanja doma in v tujini.*"

Za podporo pa seveda potrebujemo mrežo kakovostnih hostlov, ki jih je v Sloveniji trenutno 45. V zadnjem času pa žal ugotavljamo, da je v Sloveniji kopica nelegalnih namestitev, ki si v številnih primerih nadenejo ime "hostel", v resnici pa gre za oddajo nekaj-sobnega stanovanja v katerega namestijo prekomerno število pogradov, le redko pa delujejo legalno. Tukaj se naslanjamo na navedbe Zavoda Gostoljubnost slovenskih domov, ki ocenjuje, da kar 75 % vseh deluje na črno.

V popotniškem združenju Slovenije smo prejeli predlog Zavoda Gostoljubnost slovenskih domov in se v celoti pridružujemo predlogu za ureditev razmer, ki bo ne samo povečal turistični prihodek Slovenije, ampak predvsem ustavil nevarni trend pozicioniranja Slovenije kot cenene destinacije z nekvalitetnimi turističnimi produkti.

Glede na to, da so nastanitve, ki svoje objekte oddajajo legalno v bistveno slabšem položaju in se z nelegalnim oddajanjem znižuje tržna cena nočitev, podpiramo predlog Ukrepov za zmanjšanje sive ekonomije pri oddajanju stanovanj s stanovanjsko najemno pogodbo in prosimo za čim hitrejše ukrepanje.

S spoštovanjem,

Igor JURIŠIČ, predsednik



Mestna občina Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana



Ljubljana, 25.2.2015

Štev: 47/2015

Zavod Gostoljubnost slovenskih domov
Uroš Buda, namestnik direktorja
Mala ulica 8
1000 Ljubljana

Zadeva: Ukrepi za zmanjševanje sive ekonomije pri kratkoročnem oddajanju stanovanj s stanovanjsko najemno pogodbo

Spoštovani,

seznanili smo se z vašim predlogom ukrepov za zmanjšanje sive ekonomije na področju kratkoročnega oddajanja stanovanj.

Že dalj časa opažamo, da oddajanje sob in stanovanj preko spletnih portalov poteka premalo transparentno. Oddajo sob in stanovanj obravnavajo različni zakoni; Stanovanjski zakon, Zakon o spodbujanju razvoja turizma, Zakon o gostinstvu in Zakon o prijavi prebivališča. Vsak od navedenih zakonov definira pogoje oddajanja sob in stanovanj po svoje, kar omogoča izogibanje plačevanju turistične takse, davkov, prijave bivanja in drugih obveznosti pri kratkoročnem oddajanju stanovanj. Problematika je postala še posebno aktualna z oddajanjem sob oziroma stanovanj preko spletne strani AirB&B.

Ljubljana postaja v svetovnem merilu vse bolj prepoznavna, trajnostno naravnana turistična destinacija. Kvalitetna turistična ponudba, kamor sodi tudi zakonsko urejeno oddajanje namestitvenih kapacitet, krepi pozitivno podobo Ljubljane na svetovnem turističnem zemljevidu. V letu 2014 smo v Ljubljani statistično zabeležili več kot milijon nočitev.

Glede na to, da so nastanitve, ki svoje objekte oddajajo legalno, v bistveno slabšem položaju in se z zakonsko neurejenim oddajanjem znižuje tržna cena nočitev, soglašamo s predlogom Ukrepov za zmanjšanje sive ekonomije pri oddajanju stanovanj s stanovanjsko najemno pogodbo in prosimo za čim hitrejšo ukrepanje.

Lep pozdrav,

Turizem Ljubljana
Petra Stuček
v.d. direktorice



Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković