



Prejemniki po seznamu
Ministrstvo za finance
Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve
in enake možnosti
Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in
prehrano

Številka: 010-128/2015/9

Datum: 20. 4. 2015

Zadeva: Zapis sestanka glede pobude Zavoda Gostoljubnost slovenskih domov – ukrepi za zmanjšanje sive ekonomije pri kratkoročnem oddajanju stanovanj s stanovanjsko najemno pogodbo

Dne 2. 4. 2015 ob 13. uri je potekal sestanek glede kratkoročnega oddajanja nepremičnin v najem.

Prisotni:

- ga. Majda Buda, Zavod GSD
- g. Uroš Buda, Zavod GSD
- g. Igor Jurišič, Popotniško združenje Slovenije
- ga. Mirjana Štefanič, MNZ (DUNZMN)
- g. Marko Podrekar, MGRT (DTI)
- g. Marko Logonder (MOP)
- ga. Mateja T. Vučkovič (MGRT)
- ga. Saša Kek (SOS)
- g. Peter Misja (SOS)
- g. Slavko Patekar, MJU
- ga. Vesna Gajšek, MJU

Na zadevni sestanek so bili povabljeni še predstavniki MF, MDDSZ in MKGP, ki se sestanka niso udeležili.

Predstavniki Zavoda GSD je pojasnil, da se na področju kratkoročnega oddajanja nepremičnin v turistični namen prepletata dva načina, in sicer v skladu z Zakonom o gostinstvu in v skladu s Stanovanjskim zakonom. Vsak zakon drugače definira pogoje oddajanja stanovanj oziroma sob. V skladu s Stanovanjskim zakonom se v ta namen sklepajo najemne pogodbe, za kar bi moralo biti v zakonu določeno daljše obdobje, ki bi na nek način omejilo sklepanje kratkotrajnih najemnih pogodb. V trenutno veljavni zakonodaji namreč ni določene dobe minimalnega časovnega obsega in ta možnost kratkotrajnega najema nepremičnine s stanovanjsko najemno pogodbo, namesto v skladu z Zakonom o gostinstvu, posebej v zadnjem času razvoja spletnih portalov kot so AirB&B dodatno povzroča nelojalno konkurenco, zmedo med subjekti, tako na strani ponudnikov storitev kot potrošnikov.

V skladu s posredovano pobudo bi bilo potrebno v Stanovanjskem zakonu pri določanju veljavnosti najemne pogodbe, dopolniti 86. člen tako, da se v prvem stavku pika nadomesti z vejico in doda besedilo »vendar ne manj kot za 90 dni«.

S takšnim določilom bi se izognili dvotirnemu kratkotrajnemu oddajanju nepremičnin turistom, in sicer:

- na podlagi Zakona o gostinstvu (pomembno tudi z vidika turistične takse, statističnih podatkov o številu nočitev, itd.) in

- na podlagi Stanovanjskega zakona s sklenjeno najemno pogodbo (trenutno brez omejitev, lahko tudi samo za dva dneva).

Predstavnik Zavoda GSD je izpostavil tudi, da se z določitvijo najkrajšega časovnega obdobja za sklenitev najemne pogodbe izognemo vrsti sprememb, ki bi jih za ureditev področja in omejitev sive ekonomije sicer morali izvesti v drugih predpisih, prilagoditi bi npr. morali časovni okvir poročanja o sklenitvi najemne pogodbe Geodetski upravi RS, tridnevni rok za policijsko prijavo tujca v Zakonu o prijavi prebivališča in v Zakonu o spodbujanju turizma spremeniti obveznosti plačila turistične takse. Ne glede na omejitev najkrajšega časovnega obdobja za sklenitev najemne pogodbe, bo potrebno reševati težave pri pridobivanju uporabnega dovoljenja, saj mora biti oseba za pridobitev uporabnega dovoljenja vpisana v zemljiško knjigo. Nadzora nad uporabnim dovoljenjem pa tudi naj nebi bilo. Problem se pojavi tudi pri pridobitvi potrebnega soglasja v večstanovanjskih objektih.

Predstavnik MOP je poudaril, da večstanovanjski objekti morajo imeti uporabno dovoljenje in da je le-to bilo vedno potrebno. Predstavnik MOP je izpostavil da se je potrebno obravnave oddajanja v najem lotiti celostno tako s stanovanjskega področja kot davčnega, delovno pravnega in gostinskega ter preučiti ali oddajanja v kratkoročni najem kot večkratno ponavljajoče izvajanje oddajanja stanovanja za krajši rok v kratkem času ter oglaševanje te aktivnosti predstavlja navadno oddajanje v najem ali je to izvajanje dejavnosti. Predlagal je kot eno izmed rešitev tudi, da je potrebno izhajati iz dejavnosti, kar pomeni, da bi se moralo v Zakonu o gostinstvu dodati novo kategorijo. **Pojasnil je, da se ne strinjajo z omejevanjem najemnih razmerij, če je aktivnost smiselna dejavnost. Z vidika davkov je pri tej zadevi potrebno pridobiti še mnenje MF.**

Predstavnik Popotniškega združenja Slovenije je poudaril, da se tudi hostli srečujejo s zadevno problematiko. Tisti, ki delajo legalno morajo spuščati cene, da lahko konkurirajo tistim, ki tržijo nepremičnine na spletu. Problem je tudi v nadzoru. Država in občine ne dobijo nič od tistih, ki stanovanja za turistične namene oddajajo po Stanovanjskem zakonu. Izpostavljena je bila tudi problematika glede varnosti. V kolikor sobodajalci delujejo po gostinski zakonodaji, so vsakega gosta dolžni prijaviti takoj, po stanovanjski pa ne in glede na to, da tudi, če imajo pogodbe, se lahko v Sloveniji dalj časa zadržuje nekdo, za katerim je na primer izdana mednarodna tiralica, pa ga slovenska policija ne bo zaznala. Nelegalni in pollegalni najemi stanovanj za krajše časovno obdobje (s "potuho" v stanovanjskem zakonu) so lahko poleg izgube na davkih in taksi tudi velik varnostni problem za Slovenijo, ki sicer velja za eno izmed 10 najvarnejših držav za turiste. Smiselno bi bilo pridobiti stališče merodajnih na MNZ glede tega problema, saj se ravno s prijavo gostov preko e-gosta in ročno kdaj pa kdaj ugotovi, da se v Sloveniji nahaja kak "turist", ki ni prišel z najlepšimi nameni.

Predstavnica MGRT je pojasnila, da se lahko vzpostavi sistem, ki bo namenjen za dolgoročno oddajanje in sistem za oddajanje v turistične namene. Problem je prav tako v dvojnem sistemu, ki je trenutno na razpolago. Lahko bi določili mejo, da se po Stanovanjskem zakonu oddaja za najmanj 30 dni ali več. Uskladiti bi bilo treba tudi obdobja poročanja. **Poudarila je tudi, da je potrebno pridobiti mnenje MF. Potrebno je namreč spodbujati razvoj, ampak so pri tem ključnega pomena tudi sodelovanje MF in MDDSZ.**

Predstavnica Zavoda GSD je izpostavila, da je stanovanje kapital, če gre za oddajo, kot dom pa se šteje nepremičnina, ki je namenjena za bivanje. Predlog gre v smeri, da se določi 90 dnevni najkrajši rok v povezavi s Stanovanjskim zakonom. Prav tako je poudarila, da predlagana ureditev pomeni deregulacijo in ne regulacije, saj trenutna ureditev po Stanovanjskem zakonu daje možnost izogiba plačila turističnih taks, davkov, itd. S tem to posledično vpliva na konkurenčnost drugih subjektov, ki delajo v skladu z Zakonom o gostinstvu. Hkrati to vpliva tudi na zaposlovanje in sam razvoj turizma in posledično tudi na druge sfere.

Predstavnik SOS je izpostavil razočaranje nad odsotnostjo pristojnih organov na sestanku (MF, MDDSZ). Na sestanku so želeli predlagati ureditev prispevkov sobodajalcev, ki oddajajo sobe turistom

do največ 5 mesecev v letu in plačujejo prispevek za pokojninsko in invalidsko zavarovanje ter prispevek za zdravstveno zavarovanje, ki pa ne prinašata nobenih pravic. Želeli bi namreč prijaznejše in spodbudnejše poslovno okolje za sobodajalce. Izpostavili so, da je zadevno **problematiko nujno potrebno urediti še pred začetkom turistične sezone in se dogovoriti za nadaljnje aktivnosti s katerimi bi se** preprečilo nadaljevanje upadanja donosnosti turistične dejavnosti, tudi zaradi neobvladujočega naraščanja sive ekonomije pri oddajanju stanovanj za kratkoročne stanovanjske najeme po določbah Stanovanjskega zakona. **Potreben je razgovor še s preostalimi pristojnimi organi.**

Z ugotovitvami in zapisom tega sestanka seznanjamo udeležence sestanka ter ostale pristojne resorje, ki se sestanka sicer niso udeležili (MF, MDDSZ in MKGP), saj podani predlogi posegajo tudi na njihov resor.

Pripravil/a:
Vesna Gajšek
Višja svetovalka in

Slavko Patekar
Podsekretar

Matija Kodra
Vodja službe

Poslati: naslovníkom po e-pošti