



Občina Ankaran
Comune di Ancarano

OBČINSKI SVET | CONSIGLIO COMUNALE

ŠTEVILKA: 0320-08/2026/12
DATUM: 8. 10. 2026

ZADEVA:	Predlog za obravnavo na 37. redni seji občinskega sveta
NASLOV:	Predlog Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju občine Ankaran
PРАВNA PODLAGA:	Sedmi odstavek 22. člena Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25), 13. člen Zakona o spodbujanju razvoja turizma (Uradni list RS, št. 13/18 in 100/25; ZSRT-1), 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26) in 17. člen Statuta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/15, 10/22 in 633/26)
PRIPRAVLJALEC GRADIVA:	Občinska uprava Občine Ankaran, Oddelek za gospodarske dejavnosti
POROČEVALEC:	Elvis Vižintin, vodja Oddelka za gospodarske dejavnosti
PRISTOJNA DELOVNA TELES:	Odbor za gospodarske dejavnosti, Odbor za pravne zadeve in lokalno samoupravo
PREDLOG SKLEPA:	1. Občinski svet Občine Ankaran sprejme Odlok o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju občine Ankaran kot v predloženem besedilu. 2. Sklep velja takoj.

Gradiva:

- obrazložitev predloga (priloga I)
- predlog Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju občine Ankaran (priloga II)
- Analiza kratkotrajnega oddajanja stanovanj v Občini Ankaran (priloga III),
- Mnenje pristojnega delovnega telesa OS OA.





OBRAZLOŽITEV PREDLOGA

I. PRAVNA PODLAGA

Sedmi odstavek 22. člena Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25, v nadaljnjem besedilu: ZGos-1), 13. člen Zakona o spodbujanju razvoja turizma (Uradni list RS, št. 13/18 in 100/25, v nadaljnjem besedilu: ZSRT-1), 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26 – ZLS-T) ter 17. člen Statuta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/15, 10/22 in 633/26).

II. OBRAZLOŽITEV

ZGos-1 občinam omogoča, da na podlagi strokovnih podlag določijo časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na svojem območju. Ministrstvo, pristojno za stanovanjsko politiko, in ministrstvo, pristojno za turizem, sta s sklepom o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 med te občine uvrstila tudi občino Ankaran.

Za občine, uvrščene na navedeni seznam, ZGos-1 določa omejitve oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v trajanju največ 60 dni v koledarskem letu, občini pa omogoča, da s splošnim aktom določi drugačen časovni obseg v zakonsko določenem razponu.

Občina mora tak splošni akt sprejeti do 31. oktobra 2026, če želi, da se z njim določen časovni obseg uporablja od začetka naslednjega leta. Predlagani odlok je zato pripravljen z namenom določitve lokalno prilagojenega režima, ki se bo uporabljal od 1. januarja 2027.

Za pripravo odloka je bila izdelana Analiza kratkotrajnega oddajanja stanovanj v Občini Ankaran. V okviru analize so bili presojeni vplivi kratkotrajnega oddajanja na turizem, stanovanjski fond, lokalno gospodarstvo in bivalno okolje. Ugotovljeno je bilo, da gre za dejavnost, ki ima v občini predvsem dopolnilno vlogo. Približno dve tretjini vseh nočitev sta ustvarjeni v glavni turistični sezoni med junijem in septembrom, medtem ko kratkotrajni najem stanovanj ustvari približno 6,7 % vseh nočitev in približno 10,5 % prihodkov iz turistične in promocijske takse. Večino turističnega prometa še naprej ustvarjajo kampi, hoteli in drugi nastanitveni obrati.

ZGos-1 ureja kratkotrajno oddajanje stanovanj ne glede na pravnoorganizacijsko obliko izvajalca dejavnosti, temveč izhaja iz namena uporabe stanovanja za kratkotrajno nastanitev gostov. Kratkotrajni najema lahko izvajajo različne kategorije ponudnikov, med drugim sobodajalci, samostojni podjetniki posamezniki ali gospodarske družbe. Nova ureditev se ne nanaša na hotele, hostle, apartmajske hotele, turistična naselja, kampe in druge nastanitvene obrate, ki dejavnost opravljajo po pravilih, ki veljajo za gostinske nastanitvene obrate.

Pri pripravi predloga odloka je bila upoštevana tudi prejšnja ureditev področja. Pred uveljavitvijo ZGos-1 so lahko sobodajalci dejavnost opravljali največ 150 dni v koledarskem letu, medtem ko za samostojne podjetnike in gospodarske družbe posebna časovna omejitev ni bila določena. ZGos-1 je za sobodajalce določil omejitev opravljanja dejavnosti do 180 dni v koledarskem letu, hkrati pa občinam omogoča določitev dovoljenega časovnega obsega oddajanja posameznega stanovanja v kratkotrajni najem.

Predlog odloka določa, da se lahko posamezno stanovanje na območju občine Ankaran oddaja v kratkotrajni najem največ 180 dni v posameznem koledarskem letu. Takšna ureditev za sobodajalce pomeni celo nekoliko širši obseg dovoljenega opravljanja dejavnosti kot po dosednji zakonodaji, za druge ponudnike pa vzpostavlja enoten režim, ki temelji na ugotovitvah strokovne analize in značilnostih lokalnega okolja.

Predlagani časovni obseg 180 dni omogoča opravljanje dejavnosti v času glavne turistične sezone ter pomembnem delu predsezone in posezone, obenem pa prispeva k uravnoteženemu razvoju turizma in učinkovitemu upravljanju stanovanjskega fonda. Predlagana ureditev je skladna tudi z usmeritvami Strategije razvoja turizma Slovenske Istre 2030, ki med ključnimi cilji izpostavlja trajnostni razvoj turizma, zmanjševanje sezonskih nihanj in izboljšanje kakovosti bivanja lokalnega prebivalstva.



Na podlagi izdelane strokovne analize je zato predlagana določitev največ 180 dni oddajanja posameznega stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem koledarskem letu.

III. ZAKLJUČEK

Predlagani odlok predstavlja izvedbo možnosti, ki jo občinam z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema daje ZGos-1 ter temelji na strokovni analizi, izdelani za območje občine Ankaran. Z določitvijo omejitve 180 dni oddajanja posameznega stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem koledarskem letu občina ohranja pomemben del obstoječe turistične ponudbe, hkrati pa vzpostavlja jasna pravila za izvajanje kratkotrajnega najema stanovanj.

Predlagana ureditev upošteva značilnosti lokalnega prostora, izrazito sezonskost turističnega prometa ter potrebo po uravnoteženem razvoju turizma in stanovanjskega trga.

Ker mora občina splošni akt, s katerim določi drugačen časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem, sprejeti najpozneje do 31. oktobra 2026, če želi zagotoviti uporabo določenega režima od 1. januarja 2027, je obravnava predloga odloka časovno vezana na navedeni zakonski rok.

Ob upoštevanju navedenega ter dejstva, da gre za zadnjo redno sejo občinskega sveta v mandatnem obdobju 2022–2026, se predlaga obravnava predloga odloka po skrajšanem postopku. Predlagani odlok je vsebinsko povezan z že izdelanimi strokovnimi podlagami in analizo kratkotrajnega oddajanja stanovanj v občini Ankaran, zato dodatna obravnava predloga v dveh fazah ni potrebna za njegovo vsebinsko razumevanje in odločanje občinskega sveta.

Občinskemu svetu Občine Ankaran se predlaga, da predlog odloka sprejme po skrajšanem postopku.



Na podlagi sedmega odstavka 22. člena Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25), 13. člena Zakona o spodbujanju razvoja turizma (Uradni list RS, št. 13/18 in 100/25), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26) ter 17. člena Statuta Občine Ankaran (Uradni list RS, št. 17/15, 10/22 in 633/26) je Občinski svet Občine Ankaran na _____ redni seji dne _____ sprejel

ODLOK

o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju občine Ankaran

1. člen

Ta odlok določa dovoljeni časovni obseg oddajanja posameznega stanovanja v kratkotrajni najem na območju občine Ankaran.

Določbe tega odloka se uporabljajo za nastanitvene obrate, v katerih se v skladu z zakonom, ki ureja gostinstvo, opravlja dejavnost kratkotrajnega oddajanja stanovanja ali njegovega dela.

2. člen

Na območju občine Ankaran se lahko posamezno stanovanje oddaja v kratkotrajni najem največ 180 dni v posameznem koledarskem letu.

Dovoljeni časovni obseg iz prejšnjega odstavka se določa za vsako posamezno stanovanje posebej.

3. člen

Za vprašanja, ki jih ta odlok ne ureja, se uporabljajo določbe Zgos-1 in drugih predpisov, ki urejajo področje gostinstva in turizma.

4. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1. januarja 2027.

Št. _____

Ankaran, _____

OBČINA ANKARAN
Župan
Gregor Strmčnik