



OBČINA IZOLA - COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN - IL SINDACO

OBČINA IZOLA - COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET

Številka: 7-8/2026

Datum: 17. 9. 2026

ZADEVA:	Predlog Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini Izola – prva obravnava
PRAVNA PODLAGA:	29. člen Zakona o lokalni samoupravi, 24., 92. in 95. člen Statuta Občine Izola ter 7. odstavek 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1)
PREDLAGATELJ:	Milan Bogatič, župan
POSTOPEK SPREJEMANJA:	Redni postopek – prva obravnava
PRIPRAVLJAVEC:	Občinska uprava Občine Izola
POROČEVALEC:	Olga Kaliada, Urad za gospodarske dejavnosti in razvoj
DELOVNO TELO:	Odbor za gospodarstvo in finance _____
PREDLOG OBČINSKEMU SVETU:	Občinski svet občine Izola sprejme Predlog Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini Izola v prvi obravnavi.

Obrazložitev:

1. Uvod

Ministrstvo za solidarno prihodnost in Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport sta dne 4. 5. 2026 sprejela Sklep št. 0070-7/2026 o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkoročnega najema za leti 2027 in 2028, s katerim je bilo na seznam uvrščenih 14 občin, med njimi tudi občina Izola. Če občina ne sprejme svojega splošnega akta, se bo v posameznem stanovanju uporabljala zakonska omejitev 60 dni v koledarskem letu 2027 in 2028. ZGos-1 občini omogoča, da za celotno območje občine ali njegov del določi drugačen obseg med 30 in 270 dni. Predlaga se enotna omejitev največ 270 dni v koledarskem letu v posameznem stanovanju. Za sobodajalca – fizično osebo se ne glede na občinsko omejitev neposredno uporablja zakonska omejitev največ 180 dni opravljanja dejavnosti v koledarskem letu, ne glede na število stanovanj.

1.1. Razlogi za sprejetje in ocena stanja

ZGos-1 v 22. členu določa časovno omejitev kratkotrajnega najema v občinah z visokim tveganjem. V občini, uvrščeni na državni seznam, velja zakonski prag 60 dni, občina pa lahko s splošnim aktom, sprejetim do 31. oktobra, za celotno občino ali njeno območje določi dovoljeni obseg med 30 in 270 dni v koledarskem letu. Občina Izola je bila 4. maja 2026 s sklepom Ministrstva za solidarno prihodnost in Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport uvrščena na seznam občin z visokim tveganjem za leti 2027 in 2028.

Predlog temelji na strokovni analizi stanovanjskega in najemniškega trga, turistične dejavnosti, prostorske razporeditve nastanitvev, obremenitev javne infrastrukture ter gospodarskih, družbenih in finančnih učinkov.

Občina Izola ima izrazit stanovanjski izziv: visoke cene stanovanj, omejen javni najemni fond, presežno povpraševanje po javnih stanovanjih in starajoče se prebivalstvo. Hkrati je kratkotrajni najem pomemben del turistične ponudbe in lokalnega gospodarstva, saj obravnavani segment zagotavlja 26,5 % vseh prenočitev.

Prostorska koncentracija v Izoli in Jagodju ter poletne prometne, parkirne, vodne in komunalne konice zahtevajo aktivno upravljanje. Ker se 78,9 % nočitev segmenta ustvari od junija do septembra, nižji letni prag sam po sebi ne zagotavlja zmanjšanja poletnih obremenitev ali prenosa stanovanj v dolgoročni najem.

Scenarijska primerjava, opravljena na podatkih iz leta 2025, kaže izrazito nelinearen učinek zniževanja dovoljenega števila dni. Prag 270 dni bi neposredno dosegel le 2 od 432 obravnavanih nastanitvenih obratov, prag 180 dni 26 obratov, prag 150 dni 51 obratov, medtem ko bi prag 60 dni že vplival na 280 obratov oziroma skoraj dve tretjini obravnavanega segmenta, prag 30 dni pa na 387 obratov oziroma skoraj 90 % segmenta. To pomeni, da se z zniževanjem praga razmeroma hitro povečuje število ponudnikov, ki bi morali zmanjšati obseg oddajanja, s tem pa tudi neposredni poseg v obstoječo turistično ponudbo.

Predlagani prag 270 dni je skladen tako z usmeritvami Strategije razvoja turizma v občini Izola 2026–2030 kot s Strategijo razvoja turizma slovenske Istre 2030. Občinska strategija med ključne cilje uvršča podaljšanje turistične sezone, povečanje kakovosti turistične ponudbe in ohranjanje avtentičnosti destinacije, regionalna strategija pa za Izolo poudarja razvoj trajnostne, socialno in ekonomsko učinkovite ponudbe skozi vse leto v okviru vizije »ZELENO MODRI 365 DNI«, na ravni slovenske Istre pa uravnoteženo rast, višjo kakovost in dodano vrednost ter zmanjševanje sezonskosti. Višji dovoljeni časovni obseg ponudnikom omogoča, da dejavnost razporedijo tudi zunaj glavne poletne sezone, medtem ko bi nižji prag lahko dodatno spodbujal koncentracijo dovoljenih dni v poletnih mesecih. Prag 270 dni tako podpira razvoj celoletne, kakovostne in manj sezone turistične ponudbe ter hkrati določa jasno letno omejitev.

Skupna presoja podatkov podpira enotno omejitev 270 dni na celotnem območju občine. Takšna ureditev je jasna za ponudnike in nadzorne organe, preprečuje neomejeno celoletno oddajanje posameznega stanovanja ter omogoča spremljanje učinkov v letih 2027 in 2028 pred odločitvijo o ureditvi za naslednje obdobje.

Dne 11. maja 2026 je Državni zbor sprejel Zakon o interventnih ukrepih za razvoj Slovenije (ZIURS), ki v sprejetem besedilu vsebuje tudi določbo, po kateri se časovna omejitev oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem iz 22. člena ZGos-1 v letu 2027 ne bi uporabljala. Navedeni zakon v času priprave tega gradiva še ni začel veljati, zato se še naprej uporabljajo določbe ZGos-1.

1.2. Pravna podlaga

Pravne podlage za sprejem odloka so:

- sedmi odstavek 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1), ki občini na seznamu občin z visokim tveganjem omogoča, da s splošnim aktom za celotno občino ali njeno območje določi dovoljeni časovni obseg med 30 in 270 dni v koledarskem letu;
- 13., 17. in 50. člen Zakona o spodbujanju razvoja turizma (ZSRT-1), ki določajo cilje razvoja turizma, naloge občin na področju upravljanja turistične destinacije ter ureditev turistične in promocijske takse;
- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (ZLS), ki določa pristojnost občinskega sveta za sprejemanje občinskih predpisov; ter
- 24., 92. in 95. člen Statuta občine Izola, ki urejajo pristojnost občinskega sveta, občinske splošne akte in njihovo objavo.

ZGos-1 določa, da je »oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem« opravljane nastanitvene dejavnosti v stanovanju ali delu stanovanja, stanovanje pa je skupina prostorov, namenjenih trajnemu bivanju, ki so funkcionalna celota. Omejitev se zato nanaša tudi na oddajanje dela stanovanja.

Vlada pri določitvi kriterijev za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 v skladu z drugim odstavkom 22. člena ZGos-1 kot nastanitvene obrate, v katerih se opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, šteje nastanitvene obrate, ki so bili v letih 2024 in 2025 v register nastanitvenih obratov vpisani kot apartma, soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša. Ta določba je bila upoštevana pri določitvi občine Izola kot občine z visokim tveganjem in pri podatkovnem zajemu za strokovno analizo.

1.3. Cilji in načela odloka

Cilj odloka je določiti jasen in izvedljiv časovni obseg kratkotrajnega najema ter uravnotežiti stanovanjski javni interes s pomenom zasebnih nastanitev za turizem in lokalno gospodarstvo. Enotna omejitev 270 dni na celotnem območju občine zagotavlja enaka pravila za vse ponudnike, določa jasno letno omejitev in omogoča pregledno spremljanje učinkov. Takšna ureditev je skladna tudi s strateško usmeritvijo v celoletno in manj sezonsko turistično ponudbo. Ureditev velja za leti 2027 in 2028, po katerih se njeni učinki ponovno presodijo.

1.4. Ocena finančnih in drugih posledic

Pri pragu 270 dni bi bila po podatkih za leto 2025 neposredno prizadeta dva obrata, ocenjeni izpad občinskega dela turistične takse bi bil tako minimalen.

2. Poročilo o sodelovanju javnosti

Gradivo je pripravljeno za prvo obravnavo. Po prvi obravnavi bo predlog objavljen na spletni strani Občine Izola in dan v javno obravnavo v skladu s Statutom Občine Izola. Prejete pripombe bodo obravnavane pri pripravi predloga za drugo obravnavo.

3. Predlog odloka

Na podlagi sedmega odstavka 22. člena Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25; ZGos-1), 13., 17. in 50. člena Zakona o spodbujanju razvoja turizma (Uradni list RS, št. 13/18 in 100/25; ZSRT-1), 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 – ZLS-T) ter 24., 92. in 95. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 18/25 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Izola na ____ seji dne _____ sprejel

O D L O K

o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini Izola

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina odloka)

(1) S tem odlokom se določa dovoljeni časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju občine Izola.

(2) Odlok se uporablja za nastanitvene obrate, v katerih se v skladu z zakonom, ki ureja gostinstvo, opravlja oddajanje stanovanja ali dela stanovanja v kratkotrajni najem.

2. člen

(območje uporabe)

Določbe tega odloka veljajo za celotno območje občine Izola.

II. DOVOLJENI ČASOVNI OBSEG

3. člen

(časovni obseg oddajanja)

(1) Na območju občine Izola se lahko oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju opravlja največ 270 dni v koledarskem letu.

(2) Omejitev iz prejšnjega odstavka se ugotavlja za vsako posamezno stanovanje.

III. IZVAJANJE ODLOKA

4. člen

(uporaba državnih predpisov)

Za način štetja dni, zakonsko omejitev opravljanja dejavnosti sobodajalca – fizične osebe, pogoje opravljanja dejavnosti, vpis v register nastanitvenih obratov, poročanje, kategorizacijo, turistično in promocijsko takso, nadzor, prekrške ter druga vprašanja, ki jih ta odlok ne ureja, se uporabljajo ZGos-1, ZSRT-1 in drugi predpisi Republike Slovenije.

IV. KONČNA DOLOČBA

5. člen

(začetek veljavnosti in uporabe)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola, uporabljati pa se začne 1. januarja 2027 in preneha veljati 1. januarja 2029.

Številka: 7-8/2026

Datum: 17. 9. 2026

Milan Bogatič
župan

Obrazložitev členov

Odlok je razdeljen na splošne določbe, določbe o dovoljenem časovnem obsegu, izvajanje odloka in končno določbo.

K 1. členu:

Člen določa predmet urejanja odloka. Dovoljeni časovni obseg se nanaša na nastanitvene obrate, v katerih se po ZGos-1 opravlja oddajanje stanovanja ali dela stanovanja v kratkotrajni najem. Tak obrat je lahko v register nastanitvenih obratov vpisan kot apartma, soba ali počitniška hiša. Odlok se ne uporablja za druge nastanitvene obrate, v katerih se ne opravlja kratkotrajni najem stanovanja.

K 2. členu:

Člen določa uporabo odloka na celotnem območju občine Izola. Enotna ureditev zagotavlja jasna in enaka pravila za vse ponudnike ter omogoča celovito spremljanje učinkov na ravni občine.

K 3. členu:

Člen določa dovoljeni časovni obseg največ 270 dni v posameznem stanovanju v koledarskem letu. Omejitev se ugotavlja za vsako posamezno stanovanje. Za sobodajalca – fizično osebo se poleg tega neposredno uporablja zakonska omejitev največ 180 dni opravljanja dejavnosti v koledarskem letu. Prag 270 dni je skladen tudi s strateško usmeritvijo v celoletno ponudbo in zmanjševanje sezonskosti, saj omogoča razporeditev dejavnosti tudi zunaj glavne poletne sezone.

K 4. členu:

Člen določa razmerje med odlokom in državnimi predpisi. Odlok ureja le dovoljeni časovni obseg na ravni posameznega stanovanja. Za način štetja dni, zakonsko omejitev sobodajalca – fizične osebe, registracijo, poročanje, kategorizacijo, turistično in promocijsko takso, nadzor ter prekrške se uporabljajo ZGos-1, ZSRT-1 in drugi državni predpisi.

K 5. členu:

Člen določa začetek veljavnosti petnajsti dan po objavi, začetek uporabe 1. januarja 2027 in prenehanje veljavnosti 1. januarja 2029.

4. Predlog občinskemu svetu

OBČINA IZOLA - COMUNE DI ISOLA **Občinski svet**

Številka: 7-8/2026

Datum: 17. 9. 2026

Na podlagi sedmega odstavka 22. člena Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25; ZGos-1), 13., 17. in 50. člena Zakona o spodbujanju razvoja turizma (Uradni list RS, št. 13/18 in 100/25; ZSRT-1), 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 – ZLS-T) ter 24., 92. in 95. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 18/25 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Izola na ____ seji dne _____ sprejel

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Izola sprejme predlog Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini Izola v prvi obravnavi.

2.

Predlagatelj odloka za naslednjo sejo pripravi novo besedilo odloka. Pri tem mora na primeren način upoštevati stališča in predloge iz prve obravnave ter ustrezno upoštevati pripombe in predloge javnosti oziroma jih utemeljeno pisno zavrni.

3.

Sklep stopi v veljavo takoj.

Pripravil/a: Olga Kaliada

Milan Bogatič
župan

Dostaviti:

- dokumentarno gradivo,
- arhiv 2x.