



2026-01-0981

Na podlagi drugega, tretjega in četrtega odstavka 22. člena ter 45. člena Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25) Vlada Republike Slovenije izdaja

**Uredbo o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov
kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028**

**1. člen
(vsebina)**

(1) Ta uredba določa merila za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, kazalnike za ugotavljanje visoke nedostopnosti stanovanj in velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem, način njihovega izračuna, pragovne vrednosti, uradne evidence, iz katerih se pridobivajo podatki, ter obdobje oziroma presečni datum, na katerega se podatki nanašajo.

(2) Ta uredba se uporablja za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028.

**2. člen
(merila)**

(1) Občina se uvrsti med občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, če sta hkrati izpolnjeni naslednji merili:

- visoka nedostopnost stanovanj v občini in
- velik obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini.

(2) Izpolnjevanje meril iz prejšnjega odstavka se ugotavlja na podlagi kazalnikov in njihovega izračuna v skladu s 3. in 4. členom te uredbe.

**3. člen
(ugotavljanje visoke nedostopnosti stanovanj v občini)**

(1) Za presojo visoke nedostopnosti stanovanj v občini se uporabijo naslednji kazalniki:

- mediana cene hiš v občini,
- mediana cene stanovanj na kvadratni meter v občini,
- mediana cene hiš v Republiki Sloveniji,
- mediana cene stanovanj na kvadratni meter v Republiki Sloveniji.

(2) Za presojo visoke nedostopnosti stanovanj v občini se upoštevajo podatki za zadnji dve zaključeni koledarski leti pred letom uveljavitve te uredbe.

(3) Indeks nedostopnosti stanovanj (INS) se izračuna po naslednji formuli:

$$\text{INS} = (\text{C_HO} / \text{C_HS}) + (\text{C_SO} / \text{C_SS}),$$

pri čemer je:

- C_HO: povprečna mediana cene hiš v občini,
- C_HS: povprečna mediana cene hiš v Republiki Sloveniji,
- C_SO: povprečna mediana cene stanovanj na kvadratni meter v občini,
- C_SS: povprečna mediana cene stanovanj na kvadratni meter v Republiki Sloveniji.

(4) Povprečna mediana iz prejšnjega odstavka pomeni aritmetično sredino median za posamezni koledarski leti iz drugega odstavka tega člena.

(5) Če za določeno občino za obdobje iz drugega odstavka tega člena ni podatka, na podlagi katerega bi lahko ugotovili mediano cen hiš ali mediano cen stanovanja na kvadratni meter v občini, se za to občino ne ugotavlja nedostopnost stanovanj in se šteje, da občina ne izpolnjuje merila visoke nedostopnosti stanovanj v občini iz prve alineje prvega odstavka 2. člena te uredbe.

(6) Merilo visoke nedostopnosti stanovanj v občini je izpolnjeno, če je indeks nedostopnosti stanovanj (INS) večji ali enak dve.

4. člen

(ugotavljanje velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini)

(1) Za presojo velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini se uporabljajo naslednji kazalniki:

- število prenočitev v nastanitvenih obratih, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, v občini,
- število prenočitev v nastanitvenih obratih, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, v Republiki Sloveniji,
- število prebivalcev občine,
- število prebivalcev Republike Slovenije.

(2) Za presojo velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini se upoštevajo podatki za zadnji dve zaključeni koledarski leti pred letom uveljavitve te uredbe. Število prebivalcev se upošteva na presečni datum 1. januar posameznega leta.

(3) Indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini (IOK_O) se izračuna po naslednji formuli:

$$\text{IOK_O} = \text{N_O} / \text{P_O},$$

pri čemer je:

- IOK_O: indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini,
- N_O: povprečno število prenočitev v nastanitvenih obratih, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, v občini,
- P_O: povprečno število prebivalcev občine.

(4) Indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Republiki Sloveniji (IOK_S) se izračuna po naslednji formuli:

$$\text{IOK_S} = \text{N_S} / \text{P_S},$$

pri čemer je:

- IOK_S: indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Republiki Sloveniji,

- N_S: povprečno število prenočitev v nastanitvenih obratih, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, v Republiki Sloveniji,
- P_S: povprečno število prebivalcev Republike Slovenije.

(5) Povprečno število iz tretjega in četrtega odstavka tega člena pomeni aritmetično sredino podatkov za posamezni koledarski leti iz drugega odstavka tega člena.

(6) Za namene te uredbe se kot nastanitveni obrati, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, štejejo nastanitveni obrati, ki so bili v letih 2024 in 2025 vpisani v register nastanitvenih obratov kot apartma, soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša.

(7) Če za določeno občino za obdobje iz drugega odstavka tega člena ni podatka, na podlagi katerega bi lahko ugotovili število prenočitev v nastanitvenih obratih, v katerih se opravlja oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem, se za to občino ne ugotavlja velik obseg kratkotrajnega najema in se šteje, da občina ne izpolnjuje merila velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini iz prvega odstavka 2. člena te uredbe.

(8) Merilo velikega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini je izpolnjeno, če je indeks obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v občini (IOK_O) večji ali enak indeksu obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Republiki Sloveniji (IOK_S).

5. člen **(uradne evidence)**

Za izračun kazalnikov iz 3. in 4. člena te uredbe se uporabijo naslednji podatki:

- statistični podatki, ki jih v skladu z zakonom, ki ureja državno statistiko, in letnim programom statističnih raziskovanj zagotavlja Statistični urad Republike Slovenije, in
- podatki Evidence trga nepremičnin, ki jih zagotavlja Geodetska uprava Republike Slovenije.

KONČNA DOLOČBA

6. člen **(začetek veljavnosti)**

Ta uredba začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 00704-129/2026

Ljubljana, dne 16. aprila 2026

EVA 2026-2180-0006

Vlada Republike Slovenije
dr. Robert Golob
predsednik

Stran 3 od 3

Naslov publikacije: Uradni list Republike Slovenije • **ISSN:** 1318-0576 • **Letnik:** XXXVI • **Številka izdaje:** 321/2026 • **Datum izdaje:** 17. 4. 2026 • **Leto izida:** 2026 • **Izdajatelj:** Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo, Mestni trg 4, 1000 Ljubljana, 01 241 18 02, gp.svz@gov.si • **Cena:** publikacija je brezplačna • **Financira:** Republika Slovenija • **Vrsta izdaje:** elektronska izdaja • **Spletni dostop:** <https://pisrs.si/api/uradni-list/objava/u20260321.pdf>