

Inšpekcijski nadzor nad kratkotrajnim oddajanjem oskrbovanih stanovanj

Datum 23.9.2026
Subjekt gov.si
Region Slovinsko
Kategorie Nehnutelnosti

Stanovanjska inšpekcija Inšpektorata Republike Slovenije za okolje in prostor (IRSOP) je v letu 2026 izvedla usmerjeni nadzor na področju kratkotrajnega oddajanja stanovanj, ki se nahajajo v stavbah z oskrbovanimi stanovanjih. Pri določitvi vzorca za nadzor so bili pregledani javno objavljeni oglasi za kratkoročno oddajanje stanovanj na spletnih portalih.

Inšpekcija bo zato nadaljevala usmerjene nadzore ter obveščanje lastnikov, sobodajalcev, upravnikov in drugih deležnikov o pravilih kratkoročnega oddajanja. Pomemben vidik ni le ugotavljanje že nastalih kršitev, temveč tudi ozaveščanje in pojasnjevanje pravil. V okviru usmerjenega nadzora je Stanovanjska inšpekcija obravnavala pet primerov, pri katerih ni ugotovila nepravilnosti.

Stanovanjska inšpekcija IRSOP je v skladu z določbami Zakona o gostinstvu pristojna za izvajanje nadzora nad opravljanjem nastanitvene dejavnosti v večstanovanjskih stavbah in večstanovanjskih stavbah z oskrbovanimi stanovanji. Za lastnike stanovanj in izvajalce nastanitvene dejavnosti je zato bistveno, v kateri vrsti stavbe se stanovanje nahaja, saj navedena pristojnost stanovanjske inšpekcije ne zajema enostanovanjskih, poslovnih in drugih stavb.

Po novem Zakonu o gostinstvu (ZGos-1), ki se uporablja od 1. januarja 2026, kratkoročno oddajanje stanovanj turistom v stavbah, ki so po klasifikaciji CC-SI opredeljene kot 11301 – stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, ni dovoljeno, ne glede na pridobljena soglasja. V večstanovanjskih stavbah, razvrščenih v klasifikacijo CC-SI 112, je kratkoročno oddajanje dovoljeno, če so izpolnjeni vsi zakonsko določeni pogoji. Ti med drugim vključujejo tudi pridobitev potrebnih soglasij etažnih lastnikov, in sicer soglasje 75 % etažnih lastnikov, pri čemer morajo soglasje podati tudi vsi etažni lastniki posameznih delov, ki mejijo na stanovanje, v katerem se opravlja dejavnost kratkoročnega oddajanja. Tudi če so soglasja etažnih lastnikov pridobljena, lahko tisti, ki se s kratkoročnim turističnim oddajanjem ne strinjajo, še vedno uveljavljajo sodno varstvo. Stvarnopravni zakonik namreč določa, da etažni lastniki svoje pravice ne smejo izvrševati na način, ki čezmerno moti druge stanovalce ali uporabo skupnih delov stavbe.

Ena pomembnejših ugotovitev nadzora je, da iz oglasa za turistično nastanitev ni mogoče zanesljivo ugotoviti pravnega in gradbenega statusa objekta. Pri presoji je odločilna uradna namembnost stavbe oziroma podatki iz gradbenega in uporabnega dovoljenja. Zgolj poimenovanje ali trženje nepremičnine kot »oskrbovano« oziroma »varovano« stanovanje zato še ne pomeni, da je objekt tudi po gradbenih predpisih razvrščen kot stavba z oskrbovanimi stanovanji.

Stanovanjska inšpekcija je v okviru usmerjenega nadzora obravnavala pet primerov

Od zavezancev je bila pridobljena dokumentacija, na podlagi katere je inšpekcija preverjala dejansko

in pravno stanje. Primeri so se med seboj razlikovali: v dveh primerih so ponudniki kratkotrajno oddajanje prenehali izvajati ob začetku uporabe novega Zakona o gostinstvu. V enem primeru se je dejavnost izvajala v poslovnem prostoru, drugem v večstanovanjski stavbi, kjer so bila potrebna soglasja lastnikov že pridobljena, tretji primer pa se sploh ni nanašal na kratkotrajno turistično oddajanje. Vseh pet postopkov je bilo po preveritvi dejanskega in pravnega stanja zaključenih oziroma ustavljenih.

Nadzor je pokazal tudi na razhajanja med podatki v posameznih evidencah ter uradno oziroma dejansko namembnostjo objektov. To je pomembno za lastnike, sobodajalce in druge etažne lastnike, saj je prav od uradne klasifikacije stavbe odvisno, ali je kratkoročno turistično oddajanje dovoljeno in kateri pogoji morajo biti izpolnjeni.

Če se nastanitvena dejavnost opravlja v stanovanju v stavbi z oskrbovanimi stanovanji, lahko Stanovanjska inšpekcija dejavnost začasno ali trajno prepove.

Za kršitve so določene tudi globe. Za pravne osebe znašajo od 5000 do 50.000 evrov, za samostojne podjetnike od 3000 do 20.000 evrov, za posameznike, ki samostojno opravljajo dejavnost, pa od 2000 do 12.000 evrov.

Glede na to, da gre za novo ureditev področja kratkotrajnega oddajanja stanovanj turistom, namerava stanovanjska inšpekcija tudi v prihodnje izvajati preventivne nadzore na tem področju, pri čemer bo njihov obseg prilagajala drugim prednostnim nalogam inšpekcijskega nadzora. Nadzor je bil izveden na omejenem vzorcu petih primerov, zato ugotovitev ni mogoče posploševati na celotno področje kratkotrajnega oddajanja v Sloveniji.

<https://www.gov.si/novice/2026-09-23-inspekcijski-nadzor-nad-kratkotrajnim-oddajanjem-oskrbovanih-stanovanj>