



**OBČINA RADOVLJICA
ŽUPAN**

Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica, tel.: 04 537 23 00, faks: 04 531 46 84
www.radovljica.si, e-naslov: obcina.radovljica@radovljica.si

Datum: 1. 9. 2026

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE RADOVLJICA

Zadeva: OSNUTEK ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI RADOVLJICA

V skladu s 17. in 31. členom Statuta Občine Radovljica (DN UO, št. 188/14) in 87. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Radovljica (DN UO, št. 188/14) vam pošiljam v obravnavo

OSNUTEK ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI RADOVLJICA

V skladu z 90. členom poslovnika bosta kot poročevalca na seji sodelovala:

- Romana Šlibar Pačnik, višja svetovalka za družbene dejavnosti,
- Peter Kastelic, mag. geog., ZaVita svetovanje d.o.o.

PREDLOG SKLEPOV:

1. Občinski svet Občine Radovljica sprejema osnutek Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Radovljica.
2. Predlagatelj naj pri pripravi predloga odloka upošteva oz. se opredeli do pripomb iz razprave o osnutku odloka na sejah delovnih teles in občinskega sveta.



Ciril Globočnik l.r.
ŽUPAN

Na podlagi 22. člena Zakona o gostinstvu (Ur. l. RS, št. 77/25; ZGos-1), 13., 17. in 50. člena Zakona o spodbujanju razvoja turizma (Ur. l. RS, št. 13/18 in 100/25; ZSRT-1), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. l. RS, št. 94/07 – UPB2, 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) ter 17. člena Statuta Občine Radovljica (DN UO, št. 188/14) je Občinski svet Občine Radovljica na ____ redni seji dne _____ sprejel

ODLOK

o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Radovljica

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina odloka)

S tem odlokom se določi dovoljeni časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju Občine Radovljica, ki omogoča razvoj in izvajanje turistične nastanitvene dejavnosti v obsegu, ki je skladen z razvojnimi cilji občine.

2. člen (območje uporabe)

Določbe tega odloka veljajo za celotno območje Občine Radovljica.

II. DOVOLJENI ČASOVNI OBSEG

3. člen (časovni obseg opravljanja dejavnosti)

(1) Na območju Občine Radovljica je dovoljeno opravljati oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem največ 270 dni v posameznem koledarskem letu.

(2) Omejitev iz prejšnjega odstavka velja za posamezno stanovanje oziroma posamezno nastanitveno enoto, za katero se opravlja dejavnost oddajanja v kratkotrajni najem v skladu z ZGos-1.

4. člen (strokovne podlage)

(1) Časovni obseg iz prejšnjega člena temelji na analizi stanja in vpliva izvajanja turistične nastanitvene dejavnosti v Občini Radovljica, pripravljeni skladno z devetim odstavkom 22. člena ZGos-1 (Strokovne podlage za določitev časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Radovljica, ZaVita svetovanje d.o.o., avgust 2026).

(2) Pri določitvi časovnega obsega so bile upoštevane zlasti:

- razmere na stanovanjskem trgu,
- dostopnost stanovanj za prebivalce,
- stanje turistične ponudbe in nastanitvenih zmogljivosti,
- vpliv kratkotrajnega oddajanja na razvoj gospodarstva,
- zmogljivosti komunalne, prometne in druge javne infrastrukture,

- cilji trajnostnega razvoja turizma.

III. IZVAJANJE ODLOKA

5. člen (uporaba državnih predpisov)

Za vprašanja glede pogojev opravljanja dejavnosti, vpisa v register nastanitvenih obratov, poročanja, kategorizacije nastanitvenih obratov, turistične in promocijske takse, nadzora, prekrškov ter drugih vprašanj, ki jih ta odlok ne ureja, se neposredno uporabljajo določbe ZGos-1, ZSRT-1 in drugih predpisov Republike Slovenije.

6. člen (spremljanje izvajanja odloka)

(1) Občinska uprava spremlja izvajanje tega odloka in njegove učinke na:

- razvoj turizma,
- dostopnost stanovanj,
- kakovost bivanja prebivalcev,
- obremenjenost javne infrastrukture,
- prihodke iz turistične takse.

(2) Če spremljanje izvajanja odloka pokaže bistveno spremenjene okoliščine, se dovoljen časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem iz prvega odstavka 3. člena tega odloka ali druga določila odloka lahko spremenijo.

IV. KONČNA DOLOČBA

7. člen (začetek veljavnosti in uporabe)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Deželnih novicah – Uradnih objavah Občine Radovljica, uporabljati pa se začne 1. januarja 2027.

Številka:

Datum:

Ciril Globočnik
ŽUPAN



OBČINA RADOVLJICA OBČINSKA UPRAVA

Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica, tel.: 04 537 23 00, faks: 04 531 46 84
www.radovljica.si, e-naslov: obcina.radovljica@radovljica.si

Datum: 1. 9. 2026

O B R A Z L O Ž I T E V

OSNUTEK ODLOKA O DOLOČITVI DOVOLJENEGA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI RADOVLJICA

1. Zakonska podlaga:

Pravne podlage za sprejem Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Radovljica so:

- 22. člen Zakona o gostinstvu (ZGos-1) (Uradni list RS, št. 130/22 in spremembe), ki občini daje pooblastilo, da s splošnim aktom določi dovoljeni časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem;
- 13., 17. in 50. člen Zakona o spodbujanju razvoja turizma (ZSRT-1) (Uradni list RS, št. 13/18 in spremembe), ki določajo cilje in načela spodbujanja razvoja turizma, naloge občin na področju razvoja in upravljanja turističnih destinacij ter ureditev turistične in promocijske takse kot vira financiranja razvoja in promocije turizma;
- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 189/20 – ZFRO, 207/21, 44/22 – ZVO-2 in 38/24), ki določa pristojnosti občinskega sveta za sprejemanje občinskih predpisov;
- 17. člen Statuta Občine Radovljica (Deželne novice – Uradne objave, št. 188/14), ki določa pristojnosti Občinskega sveta Občine Radovljica, med drugim pristojnost za sprejemanje odlokov in drugih splošnih aktov občine.

2. Obrazložitev:

Zakon o gostinstvu (ZGos-1) v 22. členu določa časovno omejitev oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem in sicer:

(1) Opravljanje oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem se časovno omeji v občinah, v katerih obstaja visoko tveganje negativnih vplivov zaradi sočasno visoke nedostopnosti stanovanj in velikega obsega oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem (v nadaljnjem besedilu: občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema).

(2) Kriterije za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema določi vlada z uredbo, pri čemer upošteva kazalnike, ki odražajo:

- visoko nedostopnost stanovanj (cene stanovanj v občini);
- velik obseg oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v občini (število nočitev opravljenih v nastanitvenih obratih, v katerih se opravlja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem, glede na okoliščine občine, kot je število prebivalcev).

(3) Vlada v uredbi iz prejšnjega odstavka določi tudi uradne evidence, iz katerih se pridobivajo podatki za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, ter obdobje oziroma presečni datum, na katerega se ti podatki nanašajo. Obdobje ali presečni datum ne smeta biti starejša od treh let od dneva uveljavitve uredbe.

(4) Vlada uredbo iz drugega odstavka tega člena sprejme do 31. januarja za naslednji dve koledarski leti. Uredba temelji na analizi kazalnikov iz drugega odstavka tega člena, ki jo opravi ministrstvo, pristojno za stanovanjsko politiko, v sodelovanju z ministrstvom.

(5) Na podlagi uredbe iz drugega odstavka tega člena in opravljene analize podatkov, ki omogočajo določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, minister, pristojen za stanovanjsko politiko, skupaj z ministrom, sprejme sklep, ki vsebuje seznam občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema (v nadaljevanju: seznam občin). Seznam občin se izda do 30. aprila za naslednji dve koledarski leti.

(6) V občini, ki je na seznamu iz prejšnjega odstavka, se v koledarskih letih, na katere se seznam nanaša, oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju lahko opravlja največ 60 dni v koledarskem letu.

(7) Ne glede na prejšnji odstavek lahko občina, ki je na seznamu občin, za določeno območje občine ali za celotno občino določi dovoljen časovni obseg oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju s splošnim aktom. Splošni akt iz prejšnjega stavka, ki je sprejet do 31. oktobra, se uporablja od začetka naslednjega koledarskega leta najmanj do konca obdobja, na katerega se nanaša seznam občin. Občina lahko določi časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem med 30 in 270 dni v koledarskem letu.

(8) Občina, ki ni na seznamu občin iz petega odstavka tega člena, lahko za določeno območje občine ali za celotno občino določi dovoljen časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju v trajanju najmanj 60 dni v koledarskem letu. Splošni akt iz prejšnjega stavka, ki je sprejet do 31. oktobra, se uporablja od začetka naslednjega koledarskega leta.

(9) Splošni akt občine iz sedmega in osmega odstavka tega člena temelji na analizi, ki upošteva zlasti:

- stanje na stanovanjskem oziroma najemniškem trgu, vključno s povpraševanjem po javnih najemniških stanovanjih, ter projekcije dostopnosti stanovanj za prebivanje v prihodnjih letih z upoštevanjem predvidenih gradenj javnih najemniških stanovanj;
- namensko rabo prostora na posameznem območju občine, upošteva veljavne občinske prostorske akte;
- oceno učinkov sprememb v številu turističnih obiskovalcev v občini in nastanitvenih kapacitetah na nadaljnji turistični, gospodarski in splošni razvoj občine in posameznega območja z okoljskega, družbeno-kulturnega in ekonomskega vidika, zlasti na dostopnost stanovanj za prebivanje v občini, na zmožnosti komunalne infrastrukture za oskrbo prebivalcev, gostov in drugih obiskovalcev ter zmožnosti zagotovitve javne infrastrukture (ceste, parkirišča).

Ministrstvo za solidarno prihodnost in Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport sta dne 4. 5. 2026 sprejela Sklep 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 Občina Radovljica.

Dne 11. 5. 2026 je državni zbor sprejel Zakon o interventnih ukrepih za razvoj Slovenije (ZIURS), ki vsebuje tudi določbo, ki bi za leto 2027 odpravila časovno omejitev oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem ne glede na 22. člen ZGos-1, če bi zakon začel veljati v predlagani obliki. Navedeni zakon v času priprave tega osnutka odloka še ni začel veljati, ker

po sprejemu niso bili zaključeni vsi postopki pred njegovo uveljavitvijo, zato so trenutno v veljavi določbe ZGos-1. K gradivu v zvezi z navedenim prilagamo tudi pojasnilo Ministrstva za gospodarstvo, turizem in šport (Priloga 1).

3. Vsebina odloka:

I. SPLOŠNE DOLOČBE

K 1. členu:

S 1. členom se določa predmet urejanja odloka. Odlok določa dovoljeni časovni obseg opravljanja dejavnosti oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju Občine Radovljica. Namen določbe je vzpostaviti lokalni okvir za izvajanje dejavnosti kratkotrajnega najema, pri čemer se zasleduje ravnotežje med omogočanjem turistične nastanitvene dejavnosti ter zagotavljanjem pogojev za kakovostno bivanje prebivalcev in dostopnost stanovanj. Določitev časovnega obsega predstavlja enega od ukrepov občine za usmerjanje razvoja turistične nastanitvene dejavnosti na način, ki je skladen z razvojnimi in trajnostnimi cilji občine.

K 2. členu:

Z 2. členom je določeno območje uporabe odloka. Odlok velja za celotno območje Občine Radovljica. Enotna ureditev za območje celotne občine zagotavlja jasna in enaka pravila za vse izvajalce dejavnosti kratkotrajnega najema ne glede na lokacijo stanovanja oziroma nastanitvene enote znotraj občine. Takšna ureditev hkrati omogoča celovito spremljanje učinkov kratkotrajnega najema na stanovanjski trg, turizem, kakovost bivanja in javno infrastrukturo na ravni celotne občine.

II. DOVOLJENI ČASOVNI OBSEG

K 3. členu:

S 3. členom se določa konkretni dovoljeni časovni obseg opravljanja dejavnosti oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Dejavnost je na območju Občine Radovljica dovoljena največ 270 dni v posameznem koledarskem letu. Pri razlagi in izvajanju določbe se upoštevajo opredelitve in pravila ZGos-1, zlasti glede tega, kaj se šteje za stanovanje oziroma nastanitveno enoto, za katero se opravlja dejavnost oddajanja v kratkotrajni najem.

K 4. členu:

Ta člen določa strokovno podlago za določitev časovnega obsega iz 3. člena odloka. Predlagani obseg 270 dni temelji na analizi stanja in vpliva izvajanja turistične nastanitvene dejavnosti v Občini Radovljica, pripravljeni skladno z devetim odstavkom 22. člena ZGos-1. Strokovna podlaga je bila pripravljena v dokumentu Strokovne podlage za določitev časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Radovljica, ZaVita svetovanje d.o.o., avgust 2026.

Pri določanju primerne časovnega obsega so bili upoštevani dejavniki, ki lahko pomembno vplivajo na ustreznost obsega kratkotrajnega oddajanja. Med njimi so zlasti razmere na stanovanjskem trgu in dostopnost stanovanj za prebivalce, saj lahko povečanje obsega kratkotrajnega najema vpliva na razpoložljivost stanovanj za dolgoročno bivanje. Upoštevano je bilo tudi stanje turistične ponudbe in nastanitvenih zmogljivosti. Občina je turistično območje, zato je pri določanju omejitve treba upoštevati potrebo po ohranjanju konkurenčne in raznolike turistične ponudbe ter gospodarski pomen turistične dejavnosti. Pri določitvi časovnega obsega so bili nadalje upoštevani vplivi kratkotrajnega oddajanja na razvoj gospodarstva ter zmogljivosti komunalne, prometne in druge javne infrastrukture. Obseg turistične dejavnosti namreč vpliva tudi na uporabo javne infrastrukture in na obremenitve, ki jih mora občina zagotavljati oziroma upravljati. Kot pomemben dejavnik so bili upoštevani tudi

cilji trajnostnega razvoja turizma, katerih namen je usklajevanje gospodarskih koristi turizma z okoljskimi, prostorskimi, infrastrukturnimi in socialnimi vidiki razvoja občine.

Določitev 270 dni je zato rezultat presoje več medsebojno povezanih dejavnikov in predstavlja ravnotežje med možnostjo opravljanja turistične nastanitvene dejavnosti ter varovanjem javnega interesa na področju stanovanj, kakovosti bivanja, infrastrukture in trajnostnega razvoja turizma.

III. IZVAJANJE ODLOKA

K 5. členu:

Ta člen določa razmerje med tem odlokom in predpisi Republike Slovenije, ki urejajo področje gostinstva, turizma in kratkotrajnega oddajanja stanovanj. Ker odlok ureja le dovoljeni časovni obseg opravljanja dejavnosti na območju občine, se za vsa druga vprašanja neposredno uporabljajo veljavni državni predpisi. To vključuje zlasti pogoje za opravljanje dejavnosti, vpis v register nastanitvenih obratov, obveznosti poročanja, kategorizacijo nastanitvenih obratov, turistično in promocijsko takso, nadzor ter prekrškovne določbe.

K 6. členu:

S 6. členom se določa obveznost spremljanja izvajanja odloka in njegovih učinkov. Občinska uprava bo spremljala predvsem vpliv ureditve na razvoj turizma, dostopnost stanovanj, kakovost bivanja prebivalcev, obremenjenost javne infrastrukture in prihodke iz turistične takse. Spremljanje teh kazalnikov omogoča preverjanje, ali določeni časovni obseg dosega namen, zaradi katerega je bil določen.

Določba drugega odstavka omogoča prilagajanje odloka v primeru bistveno spremenjenih okoliščin. Če bi spremljanje pokazalo, da se razmere na stanovanjskem trgu, v turizmu, pri uporabi infrastrukture ali na drugih relevantnih področjih pomembno spremenijo, se lahko ponovno presodi ustreznost dovoljenega časovnega obsega oziroma drugih določb odloka.

IV. KONČNA DOLOČBA

K 7. členu:

Navedeni člen določa začetek veljavnosti in začetek uporabe odloka.

4. Finančne posledice

Sprejem odloka nima neposrednih finančnih posledic za proračun Občine Radovljica. Zaradi povečanja dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem s sedanjih 150 na največ 270 dni v posameznem koledarskem letu pa so možni posredni finančni učinki, predvsem na višino prihodkov iz naslova turistične in promocijske takse. Morebitnega povečanja prihodkov v času sprejema odloka ni mogoče zanesljivo finančno ovrednotiti, saj so finančne posledice odvisne od dejanskega obsega izvajanja dejavnosti, števila prenočitev in drugih dejavnikov turističnega povpraševanja v prihodnosti.

Pripravila:

Romana Šlibar Pačnik,

Višja svetovalka za družbene dejavnosti



Alenka Langus l.r.
Direktorica občinske uprave



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSTVO, DELO IN ŠPORT

DIREKTORAT ZA TURIZEM

Kotnikova ulica 5, 1000 Ljubljana

T: 01 400 35 21

E: gp.mgds@gov.si

www.mgds.gov.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Dubravka Kalin
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 14466CE0000000057586
Potek veljavnosti: 06. 01. 2031
Čas podpisa: 23. 07. 2026 14:08
Št. dokumenta: 007-2/2026-2180-49

Razvojna agencija Zgornje Gorenjske

Spodnji Plavž 24e

4270 Jesenice

info@ragor.si

Občina Radovljica

Občinska uprava

Gorenjska cesta 19

4240 Radovljica

obcina.radovljica@radovljica.si

Številka: 007-2/2026-2180-49

Datum: 23. 7. 2026

**Zadeva: Odgovor na zahtevo za pravno pojasnilo glede veljavnosti in uporabe ZGos-1 ter
Zakona o interventnih ukrepih za razvoj Slovenije (ZIURS) 2026**

Zveza: Vaša dopisa z dne 27. 5. 2026 in 29. 5. 2026

Spoštovani,

Služba Vlade Republike Slovenije za zakonodajo je dne 4. 6. 2026 na Ministrstvo za gospodarstvo, delo in šport odstopila vaša dopisa z dne 27. 5. 2025 in 29. 5. 2026, ki ju je prejela 29. 5. 2026, v katerih zaprošate za uradno pravno pojasnilo glede medsebojnega razmerja, veljavnosti in uporabe določb Zakona o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25; v nadaljnjem besedilu: ZGos-1) ter Zakona o interventnih ukrepih za razvoj Slovenije (v nadaljnjem besedilu: ZIURS).

Zaradi medsebojne povezanosti vprašanj podajamo skupen odgovor.

ZGos-1 je trenutno v veljavi in se uporablja. ZIURS, ki predvideva začasno odložitev določb ZGos-1, še ni uveljavljen (zakon je bil sprejet v Državnem zboru, vendar še ni objavljen v Uradnem listu Republike Slovenije). Do uveljavitve ZIURS se zato uporabljajo določbe ZGos-1.

Če je bila občina na podlagi Uredbe o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 (Uradni list RS, št. 321/26) ter Sklepa o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 (Uradni list RS, št. 546/26; v nadaljnjem besedilu: Sklep) določena kot občina z

visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, velja v letih 2027 in 2028 zakonsko določena časovna omejitev 60 dni oddajanja posameznega stanovanja v koledarskem letu. Občina lahko časovno omejitev za leti 2027 in 2028 s splošnim aktom prilagodi med 30 in 270 dnevi ter jo določi za celotno občino ali posamezna območja. Splošni akt, ki je sprejet do 31. 10. 2026, se skladno s sedmim odstavkom 22. člena ZGos-1 uporablja od začetka naslednjega koledarskega leta najmanj do konca obdobja, na katerega se nanaša seznam občin. Če občina splošnega akta ne sprejme, velja zakonska omejitev 60 dni letno.

Splošni akt občine mora temeljiti na analizi, ki skladno z devetim odstavkom 22. člena ZGos-1 med drugim upošteva stanje na stanovanjskem in najemniškem trgu, namensko rabo prostora ter oceno učinkov na turistični razvoj, dostopnost stanovanj in javno infrastrukturo.

V primeru, da splošni akt občine do 31. 10. 2026 ne bi bil sprejet, ZIURS pa bi kasneje prenehal veljati ali sploh ne bi bil uveljavljen, bi se uporabljala ureditev iz ZGos-1 – v občini določeni v Sklepu bi se v koledarskem letu 2027 oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju lahko opravljajo največ 60 dni, za leto 2028 pa bi občina lahko sprejela splošni akt najkasneje do 31. 10. 2027, če bi želela določiti drugačno omejitev.

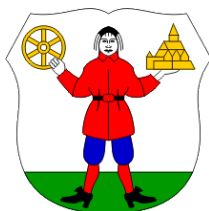
ZGos-1 ne vsebuje posebnih prehodnih določb, ki bi občinam omogočale naknadno ureditev časovne omejitve za leto 2027 po izteku roka 31. 10. 2026. Če bi se v zakonodajnem postopku sprejele nove pravne podlage, ki bi občinam omogočale naknadno ureditev časovnih omejitev oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem, vas bomo o tem nemudoma obvestili.

S spoštovanjem,

Dubravka Kalin
generalna direktorica

Poslati:

- naslovnikoma (elektronsko)

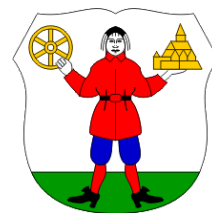


STROKOVNE PODLAGE ZA DOLOČITEV ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA STANOVANJ V KRATKOTRAJNI NAJEM V OBČINI RADOVLJICA



AVGUST 2026

Naročnik: Občina Radovljica
Gorenjska cesta 19,
4240 Radovljica



Avtor: ZaVita, svetovanje, d.o.o.
Tominškova 40
1000 Ljubljana



Odgovorni nosilec naloge:
Matjaž Harmel, univ. dipl. inž. gozd.

Podjetje ne posluje z žigom!

Vodja projekta:
Matevž Premelč, univ. dipl. geog.

Ključni strokovnjaki - ZaVita:
Peter Kastelic, mag. geog.
Klemen Strmšnik, univ. dipl. geog.
Aleksandra Krajnc, univ. dipl. geog.
Sabina Cepuš, univ. dipl. ekol.
Ana Vojnović, mag. mol. funkc. biol.
Pija Edlund, mag. geog.
Klemen Banovec, mag. inž. arh. urb.
Katarina Mulec, dipl. medn. odn.

Projekt: Strokovne podlage za določitev časovnega obsega oddajanja stanovanj v
kratkotrajni najem v Občini Radovljica

Ključne besede: kratkotrajni najem | stanovanja | turizem | prostorsko načrtovanje |
Občina Radovljica

Datum: avgust 2026

KAZALO VSEBINE

1	Uvod	4
2	Metodologija	6
2.1	Podatkovne in analitične podlage.....	6
3	Analiza stanja.....	7
3.1	Stanje na stanovanjskem oz. najemniškem trgu	7
3.1.1	Demografska gibanja in stanovanjski fond	7
3.1.2	Gradbena aktivnost	13
3.1.3	Javni najemni stanovanjski fond in povpraševanje	14
3.2	Namenska raba prostora.....	14
3.2.1	Prostorski red Občine Radovljica	15
3.3	Ocena učinkov sprememb v številu turističnih obiskovalcev v občini	18
3.3.1	Gospodarsko in zaposlitveno izhodišče	18
3.3.2	Gibanje turističnega obiska.....	23
3.3.3	Sezonskost in struktura turistične ponudbe	23
3.3.4	Ekonomski in družbeni učinki turističnega obiska.....	26
3.4	Kratkotrajno oddajanje v občini	27
3.4.1	Obseg in gibanje dejavnosti	27
3.4.2	Sezonska vloga kratkotrajnega oddajanja	28
3.5	Zmožnosti javne komunalne infrastrukture	29
3.5.1	Odvajanje in čiščenje odpadnih voda	30
3.5.2	Oskrba s pitno vodo.....	32
3.5.3	Promet in parkiranje.....	32
4	Usmeritve zakonodaje in obstoječih strokovnih podlag	34
4.1	Zakonodajni okvir	34
4.2	Turistične in razvojne usmeritve	34
4.3	Prostorske in prometne usmeritve.....	35
4.4	Skupne usmeritve obravnavanih podlag	35
5	Ugotovitve in usmeritve analize.....	36
5.1	Sintezna presoja lokalnih razmer.....	36
5.1.1	Stanovanjski trg	36
5.1.2	Prostorska razporeditev in namenska raba.....	36
5.1.3	Turistični in gospodarski pomen.....	37
5.1.4	Kratkotrajno oddajanje.....	37
5.1.5	Komunalna, prometna in druga javna infrastruktura	37
5.2	Presoja časovnega obsega oddajanja.....	38
5.3	Spremljanje in ponovna presoja	39
6	Zaključek.....	40
7	Viri.....	42

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Povprečne vrednosti stanovanjskih nepremičnin na kvadratni meter v Občini Radovljica.....	13
Preglednica 2: Izbrane namenske rabe tal in njihov pomen za obravnavano tematiko.....	16
Preglednica 3: Razporeditev geolociranih obratov kratkotrajnega oddajanja glede na namensko rabo prostora.....	17
Preglednica 4: Število nastanitvenih obratov in stalnih ležišč po vrstah nastanitve v Občini Radovljica, 2025.....	25
Preglednica 5: Nazivna zmogljivost in evidentirana obremenitev čistilnih naprav, 2023.....	30

KAZALO SLIK

Slika 1: Gibanje števila prebivalcev v Občini Radovljica v obdobju 2008–2026.....	7
Slika 2: Naravni in selitveni prirast v Občini Radovljica.....	8
Slika 3: Starostna struktura prebivalstva Občine Radovljica.....	9
Slika 4: Gospodinjstva po številu članov v Občini Radovljica	9
Slika 5: Gibanje stanovanjskega fonda v Občini Radovljica	10
Slika 6: Stanovanja glede na naseljenost po naseljih v letu 2021.....	11
Slika 7: Izdana gradbena dovoljenja na 1.000 prebivalcev v Občini Radovljica, Gorenjski in Sloveniji	13
Slika 8: Prostorska razporeditev stavb ter stavb oziroma njihovih delov, evidentiranih za oddajanje na prostem trgu in v kratkotrajni najem v Občini Radovljica	15
Slika 9: Grafični sloj namenske rabe prostora.....	18
Slika 10: Delež delovno aktivnih prebivalcev, katerih delovno mesto je v občini prebivališča	19
Slika 11: Delež delovnih mest v Radovljici, ki jih zasedajo prebivalci drugih občin.....	20
Slika 12: Delovne migracije v Občino Radovljica v letih 2014 in 2024.....	21
Slika 13: Delovne migracije iz Občine Radovljica v letih 2014 in 2024.....	21
Slika 14: Delež delovno aktivnega prebivalstva v turizmu po metodologiji UNWTO.....	22
Slika 15: Povprečna mesečna neto plača v Občini Radovljica, na Gorenjskem in v Sloveniji	22
Slika 16: Gostje in prenočitve v Občini Radovljica po letih	23
Slika 17: Mesečna razporeditev prihodov in prenočitev v Občini Radovljica.....	23
Slika 18: Prenočitve po mesecih – primerjava med leti.....	24
Slika 19: Dnevno število prihodov in prenočitev turistov v Občini Radovljica v letu 2025	24
Slika 20: Prostorska razporeditev turističnih nastanitvenih obratov po vrstah v Občini Radovljica, 2025.....	26
Slika 21: Prostorska razporeditev nastanitvenih obratov, relevantnih za obravnavo kratkotrajnega najema, v Občini Radovljica, 2025.....	28
Slika 22: Delež prenočitev v apartmajih, sobah, počitniških stanovanjih in počitniških hišah v vseh prenočitvah po mesecih za leto 2025	29

Slika 23: Prostorska razporeditev obravnavanih obratov glede na kanalizacijsko in vodovodno omrežje ter čistilne naprave v Občini Radovljici	31
--	----

1 UVOD

Kratkotrajno oddajanje stanovanj je del turistične nastanitvene ponudbe, hkrati pa pomeni uporabo stanovanjskega fonda za namen, ki ni trajno bivanje. Zakon o gostinstvu (ZGos-1) oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem opredeljuje kot opravljanje nastanitvene dejavnosti v stanovanju ali delu stanovanja, razen kadar se v njem opravlja turizem na kmetiji (ZGos-1, 2025, 2. člen).

ZGos-1 je zaradi možnih vplivov te dejavnosti na dostopnost stanovanj, bivalno okolje in razvoj lokalnih skupnosti uvedel poseben sistem časovnega omejevanja kratkotrajnega oddajanja. Za občine, opredeljene kot občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, je za leti 2027 in 2028 določen izhodiščni časovni obseg največ 60 dni oddajanja posameznega stanovanja v koledarskem letu. Občina lahko na podlagi analize lokalnih razmer za celotno občino ali določeno območje določi drugačen časovni obseg med 30 in 270 dnevi (ZGos-1, 2025, 22. člen).

Občina Radovljica je bila s Sklepom o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028 (2026) uvrščena med 14 občin z visokim tveganjem. Uvrstitev temelji na metodologiji, ki hkrati upošteva nedostopnost stanovanj in obseg turistične aktivnosti v relevantnih nastanitvenih enotah. Uvrstitev na seznam predstavlja izhodišče za ureditev, ne določa pa sama po sebi, kakšen časovni obseg znotraj zakonsko dovoljenega razpona je glede na lokalne razmere primeren.

ZGos-1 v 22. členu omogoča, da občina s sprejetjem splošnega akta do 31. oktobra določi časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem med 30 in 270 dni v koledarskem letu. Določitve akta so v veljavi od začetka naslednjega koledarskega leta. Časovni obseg opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem, določen v splošnem aktu mora temeljiti na analizi (strokovni podlagi), ki upošteva zlasti:

- stanje na stanovanjskem oziroma najemniškem trgu, vključno s povpraševanjem po javnih najemniških stanovanjih, ter projekcije dostopnosti stanovanj za prebivanje v prihodnjih letih z upoštevanjem predvidenih gradenj javnih najemniških stanovanj;
- namensko rabo prostora na posameznem območju občine, upošteva veljavne občinske prostorske akte;
- oceno učinkov sprememb v številu turističnih obiskovalcev v občini in nastanitvenih kapacitetah na nadaljnji turistični, gospodarski in splošni razvoj občine in posameznega območja z okoljskega, družbeno-kulturnega in ekonomskega vidika, zlasti na dostopnost stanovanj za prebivanje v občini, na zmožnosti komunalne infrastrukture za oskrbo prebivalcev, gostov in drugih obiskovalcev ter zmožnosti zagotovitve javne infrastrukture (ceste, parkirišča).

Namen predmetnih strokovnih podlag je na tej osnovi prikazati dejanske razmere v Občini Radovljica in zagotoviti podatkovno ter strokovno utemeljeno podlago za določitev dovoljenega časovnega obsega kratkotrajnega oddajanja za leti 2027 in 2028. Obravnavani so zlasti:

- stanje in razvoj stanovanjskega fonda ter javnega najemnih stanovanj;

- obseg, dinamika, sezonskost in prostorska razporeditev kratkotrajnega oddajanja;
- pomen kratkotrajnega najema v okviru turistične dejavnosti občine;
- namenska raba prostora in prostorske razlike znotraj občine;
- relevantne zmogljivosti komunalne, prometne in druge javne infrastrukture ter
- usmeritve občinskih razvojnih, turističnih in prostorskih dokumentov.

Pri presoji je pomembno razlikovati med turizmom kot celoto in oddajanjem stanovanj v kratkotrajni najem, saj velik del turističnega prometa v Občini Radovljica ustvarjajo nastanitvene oblike, ki niso predmet obravnavane časovne omejitve.

2 METODOLOGIJA

Metodologija izdelave strokovnih podlag izhaja iz zahtev 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1), po katerem mora občina pri določitvi drugačnega dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem upoštevati zlasti stanje na stanovanjskem oziroma najemniškem trgu, namensko rabo prostora ter učinke turistične dejavnosti na stanovanjski trg, komunalno in drugo javno infrastrukturo ter splošni razvoj občine (ZGos-1, 2025).

Analiza temelji na kombinaciji statistične, prostorske in vsebinske analize. Uporabljeni so predvsem uradni podatki Statističnega urada Republike Slovenije, Občine Radovljica in Javnega zavoda Turizem in kultura Radovljica, evidence turistične takse ter veljavni občinski prostorski, razvojni, turistični in prometni dokumenti. Pri posameznih vsebinah so uporabljeni najnovejši razpoložljivi podatki, pri časovnih vrstah pa daljše obdobje, kadar to omogoča presojo razvojnih trendov. Podatki za leto 2026 se, kjer so vključeni, obravnavajo kot podatki za del tekočega leta in se ne primerjajo neposredno s celotnimi predhodnimi koledarskimi leti.

2.1 PODATKOVNE IN ANALITIČNE PODLAGE

Stanovanjske in demografske razmere so analizirane na podlagi podatkov SURS o prebivalstvu, starostni strukturi, gospodinjstvih, stanovanjskem fondu, nenaseljenih stanovanjih, gradbeni aktivnosti, delovni aktivnosti, delovnih migracijah in plačah. Podatki so, kjer je smiselno, primerjani z Gorenjsko statistično regijo oziroma Slovenijo. Stanje javnega najemnega fonda in izraženo povpraševanje sta dodatno preverjena na podlagi podatkov Občine Radovljica, javnega razpisa iz leta 2024, prednostne liste in podatkov o dodelitvah stanovanj.

Turistični razvoj je analiziran na podlagi prihodov in prenočitev turistov, sezone razporeditve obiska, strukture nastanitvenih zmogljivosti, zaposlenosti v turizmu ter turistične in promocijske takse. Za preverjanje ključnih vrednosti se med seboj primerjajo evidence turistične takse in letna poročila Turizma in kulture Radovljica.

Pri analizi kratkotrajnega oddajanja se celotni turistični promet ne enači s turistično rabo stanovanj. Ločeno se obravnavajo nastanitvene kategorije apartma, soba, počitniško stanovanje in počitniška hiša. Takšna razmejitev sledi zakonskemu oziroma izvedbenemu okviru, ki navedene kategorije uporablja pri določitvi občin z visokim tveganjem za leti 2027 in 2028.

Podrobnejši podatki evidence turistične takse omogočajo analizo po letih, mesecih, vrstah in kategorijah nastanitvenih obratov ter po krajih. Pri podatkih na ravni posameznih obratov se za potrebe poročila uporabljajo agregirane vrednosti; osebni oziroma drugi podatki, ki niso potrebni za strokovno presojo, se v poročilu ne prikazujejo.

Prostorska analiza temelji na prostorskem prikazu lokacij relevantnih nastanitvenih obratov z naselji, veljavno namensko rabo prostora ter, kjer so podatki na voljo, z javno komunalno infrastrukturo. Slednje je izvedeno z uporabo GIS orodij. Na tej podlagi se preverjajo prostorska razporeditev in koncentracija dejavnosti ter morebitne razlike med posameznimi območji občine.

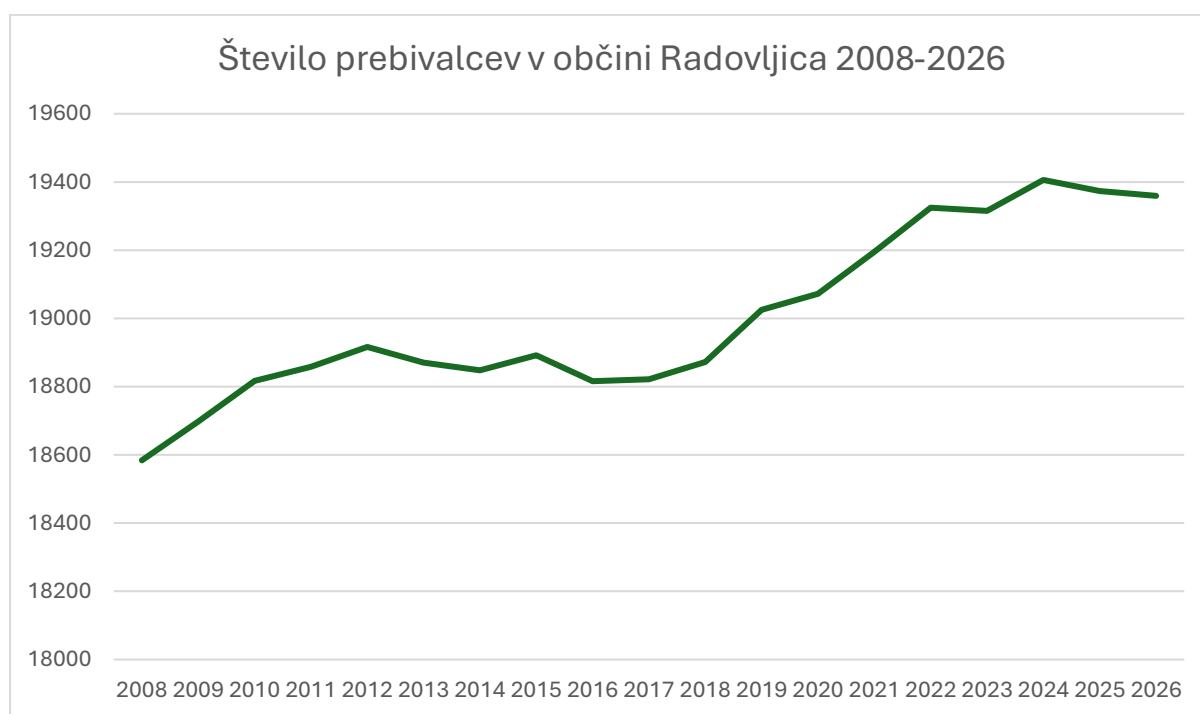
3 ANALIZA STANJA

3.1 STANJE NA STANOVANJSKEM OZ. NAJEMNIŠKEM TRGU

Stanovanjske razmere v Občini Radovljica so bile analizirane z vidika demografskih sprememb, strukture gospodinjstev, obsega in uporabe stanovanjskega fonda, gradbene aktivnosti ter ponudbe in povpraševanja po javnih najemnih stanovanjih. Razpoložljivi podatki omogočajo dobro presojo strukturnih značilnosti stanovanjskega trga. Leta 2025 je bilo evidentiranih 150 obravnavanih obratov kratkotrajnega oddajanja, kar glede na 7.805 evidentiranih stanovanj predstavlja približno 1,9 % stanovanjskega fonda.

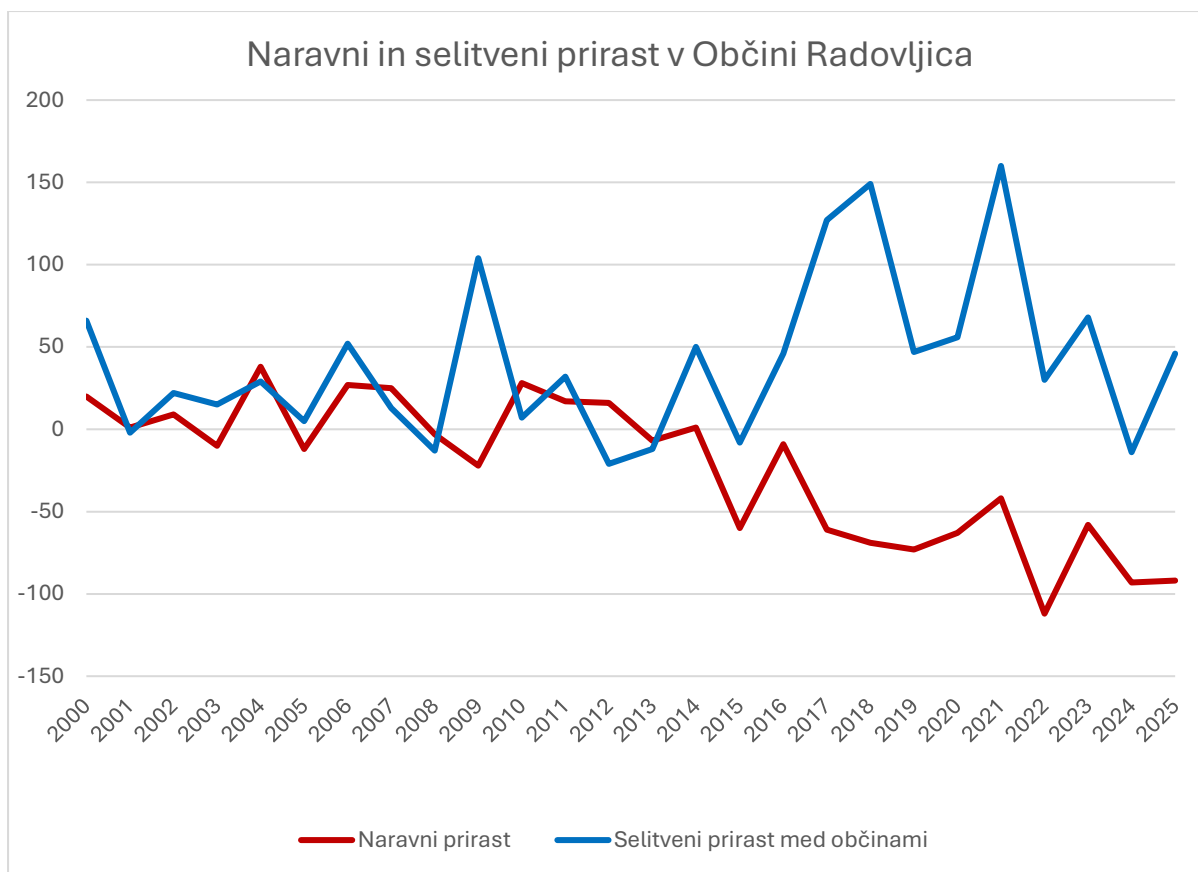
3.1.1 DEMOGRAFSKA GIBANJA IN STANOVANJSKI FOND

Število prebivalcev Občine Radovljica je v daljšem obdobju razmeroma stabilno. Med letoma 2008 in 2026 se je povečalo z 18.584 na 19.359 prebivalcev oziroma za 4,2 %. Naravni prirast je v zadnjih letih negativen, selitveni prirast med občinami pa niha med pozitivnimi in negativnimi vrednostmi (SURS, 2026).



Slika 1: Gibanje števila prebivalcev v Občini Radovljica v obdobju 2008–2026

Vir: SURS, 2026.

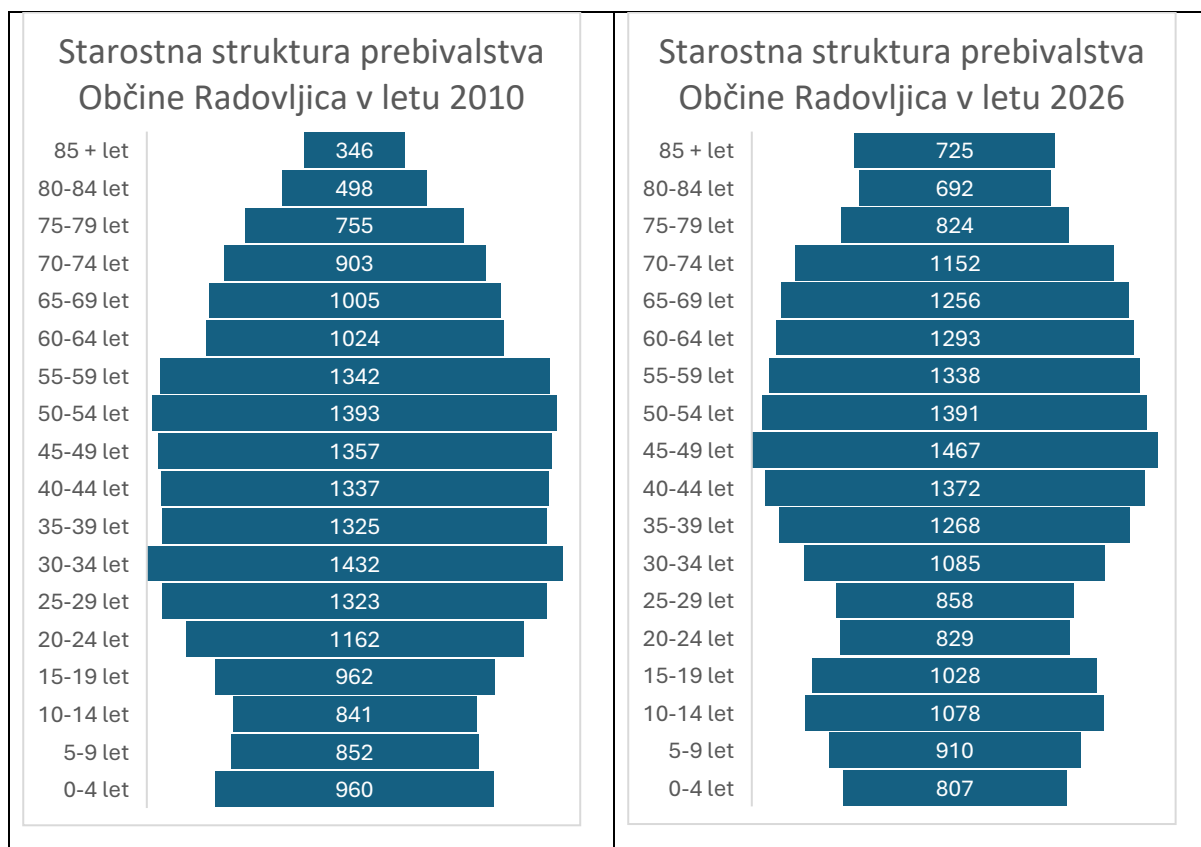


Slika 2: Naravni in selitveni prirast v Občini Radovljica

Vir: SURS, 2026.

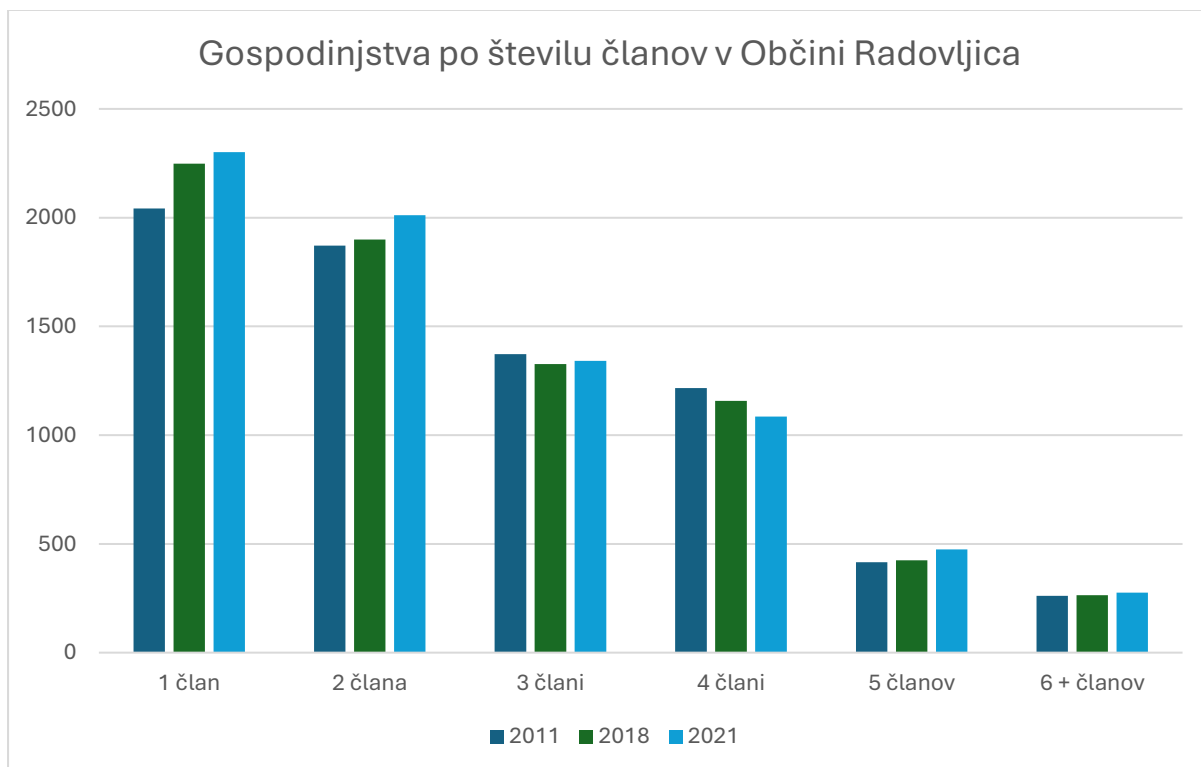
Za stanovanjske potrebe je pomembnejša od samega števila prebivalcev sprememba njihove starostne strukture in spremembe v številu članov posameznega gospodinjstva. Delež prebivalcev, starih 65 let ali več, se je povečal z 18,6 % leta 2010 na 24,0 % leta 2025. Obenem se povečuje število manjših gospodinjstev. Med letoma 2011 in 2021 se je skupno število gospodinjstev povečalo s 7.179 na 7.488 oziroma za 4,3 %, število enočlanskih gospodinjstev pa z 2.042 na 2.301. Eno- in dvočlanska gospodinjstva so leta 2021 predstavljala 57,6 % vseh gospodinjstev, leta 2011 pa 54,5 % (SURS, 2026).

Navedeno kaže, da se lahko potrebe po stanovanjih povečujejo tudi ob razmeroma stabilnem številu prebivalcev, saj na stanovanjsko povpraševanje vplivajo staranje prebivalstva, zmanjševanje povprečne velikosti gospodinjstev ter posledično potrebe po večjem številu samostojnih stanovanjskih enot.



Slika 3: Starostna struktura prebivalstva Občine Radovljica

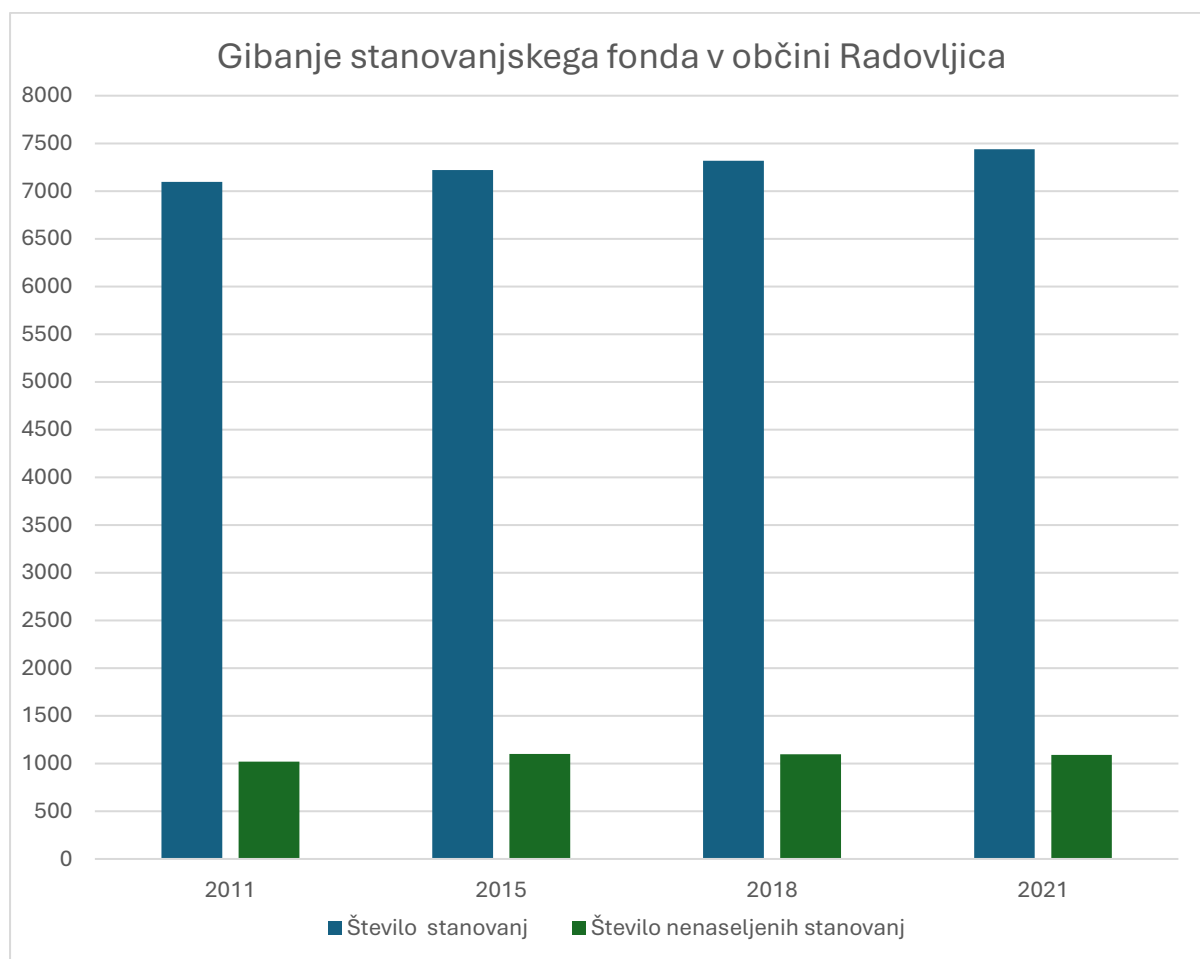
Vir: SURS, 2026.



Slika 4: Gospodinjstva po številu članov v Občini Radovljica

Vir: SURS, 2026.

Stanovanjski fond se je v obdobju 2011–2021 povečeval primerljivo hitro kot število gospodinjstev. Leta 2011 je bilo evidentiranih 7.096 stanovanj, leta 2021 pa 7.439, kar pomeni povečanje za 343 stanovanj oziroma 4,8 %. V istem obdobju se je število naseljenih stanovanj povečalo s 6.075 na 6.348 oziroma za 4,5 % (SURs, 2026).

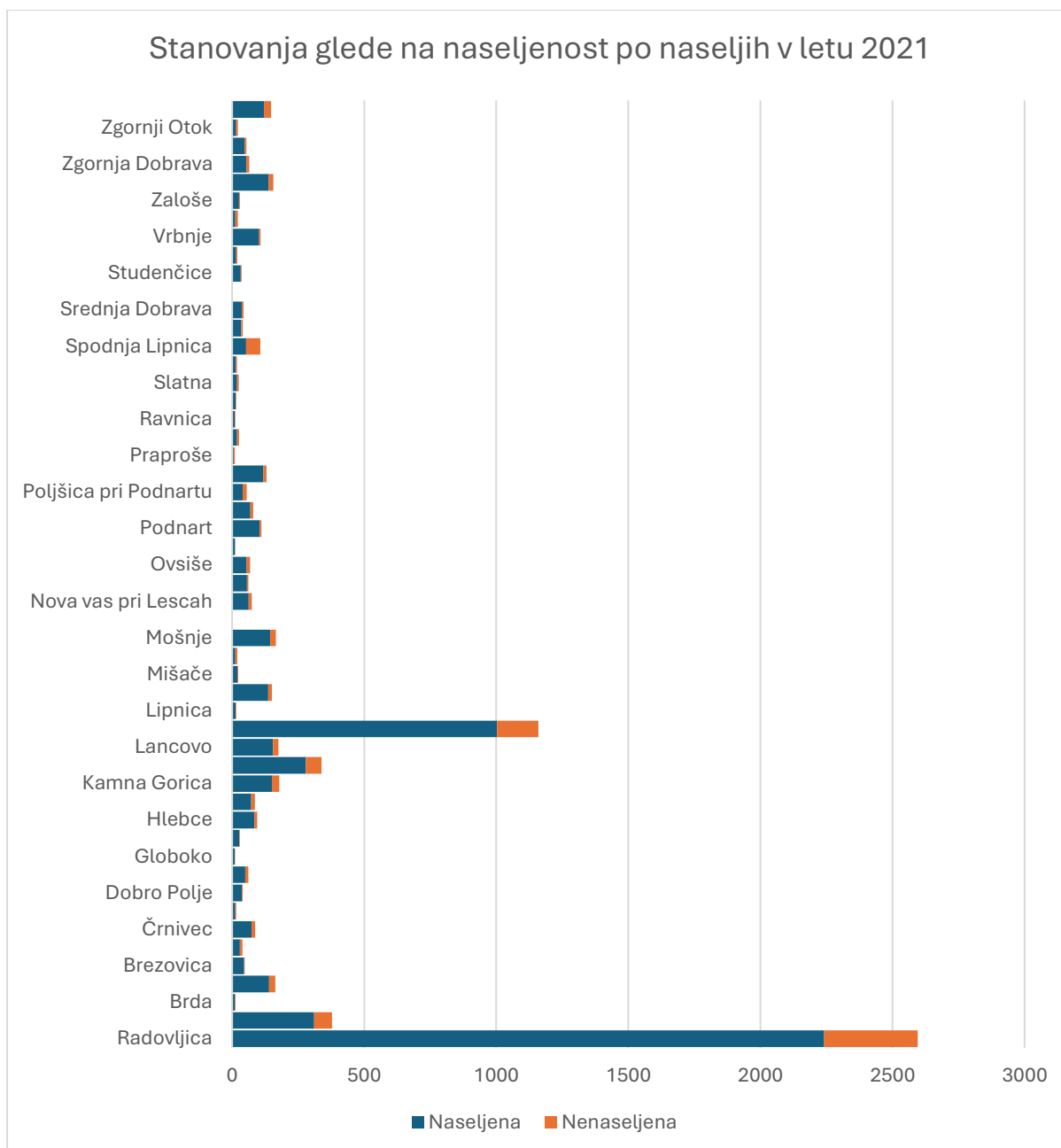


Slika 5: Gibanje stanovanjskega fonda v Občini Radovljica

Vir: SURs, 2026.

Leta 2021 je bilo evidentiranih 1.091 nenaseljenih stanovanj oziroma 14,7 % celotnega stanovanjskega fonda. Znotraj tega deleža se nahajajo tudi stanovanja za kratkotrajni najem. Njihovo število se v primerjavi z leti 2011, 2015 in 2018 ni bistveno spremenilo. Prostorska razporeditev nenaseljenih stanovanj pa ni enakomerna; več jih je zlasti v večjih naseljih, kar je deloma povezano tudi z večjim stanovanjskim fondom teh naselij (SURs, 2026).

Podatka o nenaseljenosti ni mogoče enačiti z dejansko ponudbo za dolgoročni najem. Razlogi za nenaseljenost so lahko različni, posamezno stanovanje pa je lahko zaradi stanja, lokacije, lastniških razmer ali namena uporabe dejansko nedostopno stanovanjskemu trgu. To potrjuje tudi izkušnja Občine Radovljica z javno najemno službo Stanovanjskega sklada RS: kljub obvestilu lastnikom prostih stanovanj leta 2022 do avgusta 2026 ni bilo zaznanega interesa za vključitev stanovanj v takšno obliko oddajanja (Občina Radovljica, 2026).



Slika 6: Stanovanja glede na naseljenost po naseljih v letu 2021

Vir: SURS, 2026.

Pokazatelj razmer na stanovanjskem trgu so tudi podatki množičnega vrednotenja nepremičnin o povprečni ceni stanovanjskih nepremičnin na kvadratni meter. Ti podatki omogočajo primerjavo ravni vrednosti stanovanjskega fonda med posameznimi območji ter predstavljajo dodaten kazalnik dostopnosti stanovanj in pritiskov na stanovanjski trg. Pri interpretaciji je treba upoštevati, da gre za posplošene vrednosti, določene v okviru sistema množičnega vrednotenja, in ne za dejanske prodajne cene posameznih nepremičnin.

Naselje	Vrednost (EUR) na m ²	Odstopanje od povprečja v občini (%)
Mlaka	1.607,00	15,3
Slatna	986,00	-29,3
Zaloše	1.008,00	-27,7
Hlebce	1.734,00	24,4
Otoče	1.032,00	-26,0
Zgornji Otok	1.181,00	-15,3
Dvorska vas	1.085,00	-22,2
Srednja Dobrava	1.037,00	-25,6
Mišače	1.193,00	-14,4
Rovte	990,00	-29,0
Posavec	1.141,00	-18,1
Nova vas pri Lescah	1.555,00	11,5
Zgornja Lipnica	1.124,00	-19,4
Brda	649,00	-53,4
Spodnja Dobrava	898,00	-35,6
Dobravica	1.341,00	-3,8
Peračica	841,00	-39,7
Noše	770,00	-44,8
Gorica	852,00	-38,9
Mošnje	1.262,00	-9,5
Lancovo	1.276,00	-8,5
Brezovica	974,00	-30,1
Črnivec	1.324,00	-5,0
Spodnja Lipnica	1.049,00	-24,7
Vošče	981,00	-29,6
Ravnica	994,00	-28,7
Zadnja vas	1.581,00	13,4
Kamna Gorica	1.004,00	-28,0
Ljubno	1.092,00	-21,7
Praproše	944,00	-32,3
Zgoša	1.339,00	-3,9
Kropa	972,00	-30,3
Spodnji Otok	1.187,00	-14,8
Poljšica pri Podnartu	1.369,00	-1,8
Lipnica	822,00	-41,0
Ovsiše	900,00	-35,4
Hraše	1.659,00	19,0
Begunje na Gorenjskem	1.313,00	-5,8
Radovljica	1.773,00	27,2
Studenčice	1.492,00	7,0
Češnjica pri Kropi	815,00	-41,5
Srednja vas	654,00	-53,1
Lesce	1.613,00	15,7
Dobro Polje	1.020,00	-26,8
Zgornja Dobrava	1.162,00	-16,6
Vrbnje	1.526,00	9,5
Globoko	743,00	-46,7
Poljče	1.314,00	-5,7
Zapuže	1.282,00	-8,0

Podnart	965,00	-30,8
Prezrenje	854,00	-38,7
Brezje	892,00	-36,0

Vir: GURS 2026, Realis 2026

Preglednica 1: Povprečne vrednosti stanovanjskih nepremičnin na kvadratni meter v Občini Radovljica

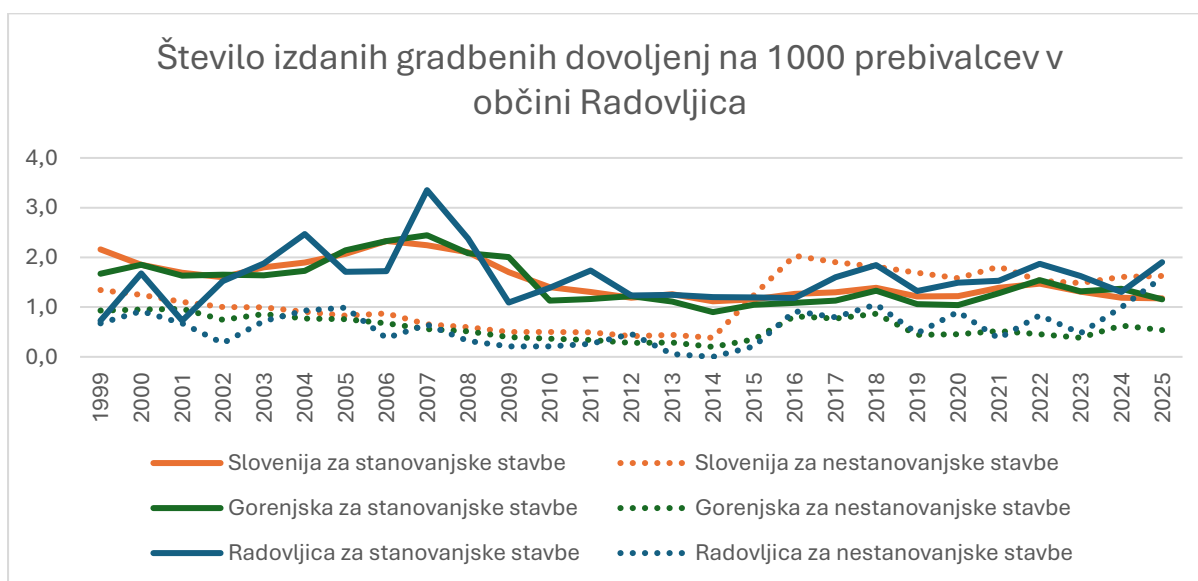
Kot prikazuje Preglednica 1 se povprečne vrednosti nepremičnin na kvadratni meter v Občini Radovljica med naselji precej razlikujejo. Najnižja povprečna vrednost je v naselju Brda (649 €/m²), sledi Srednja vas (654 €/m²) ter Globoko (743 €/m²). V vseh naseljih je ta vrednost za polovico nižja od povprečne vrednosti v Občini Radovljica, ki znaša 1.394 €/m². Najvišjo vrednost izkazujejo naselja Hlebce (1.734 €/m²), Hraše (1.659 €/m²) ter Radovljica (1.773 €/m²).

Povprečna vrednost nepremičnin na kvadratni meter v Občini Radovljica je po podatkih GURS-a 1.394 €/m², kar je za 106 €/m² (oz. 7 %) manj od povprečja v Gorenjski statistični regiji, ki znaša 1.500 €/m² in 234 €/m² oz. 20 % več od državnega povprečja, ki znaša 1.160 €/m².

Po podatkih GURS, se na območju občine Radovljica izvajajo tudi najemi na trgu, ki jih lahko interpretiramo kot dolgotrajno oddajanje. Takih stanovanjskih enot je 501, oziroma 6,4 % celotnega stanovanjskega fonda, nahajajo pa se v 29 od 52 naseljih. Največ takšnih stanovanj se nahaja v Radovljici (257), Lescah (97) in Begunjah na Gorenjskem (31) (GURS 2026, Realis 2026).

3.1.2 GRADBENA AKTIVNOST

Podatki o gradbenih dovoljenjih ne kažejo na odsotnost stanovanjske oziroma druge gradbene aktivnosti. V letu 2025 je bilo v Občini Radovljica izdanih 3,5 gradbenega dovoljenja na 1.000 prebivalcev, medtem ko je kazalnik znašal 1,7 na Gorenjskem in 2,8 v Sloveniji. Med izdanimi gradbenimi dovoljenji v Radovljici se jih je leta 2025 54,4 % nanašalo na stanovanjske stavbe (SURS, 2026).



Slika 7: Izdana gradbena dovoljenja na 1.000 prebivalcev v Občini Radovljica, Gorenjski in Sloveniji

3.1.3 JAVNI NAJEMNI STANOVANJSKI FOND IN POVPRASEVANJE

Občina Radovljica ima avgusta 2026 v lasti 171 javnih najemnih stanovanj. Fond se postopoma povečuje z nakupi stanovanj; ob javnem razpisu marca 2024 je občina razpolagala s 168 neprofitnimi najemnimi stanovanji, od katerih je bilo ob oblikovanju prednostne liste pet neposredno razpoložljivih za oddajo (Občina Radovljica, 2024; Občina Radovljica, 2026).

Na razpis leta 2024 se je prijavilo 85 prosilcev. Po preverjanju pogojev je bilo na prednostno listo A uvrščenih 62 upravičencev. V letih 2025 in 2026 je bilo upravičencem s te liste dodeljenih 14 javnih najemnih stanovanj, 15 upravičencev pa je ponujeno primerno stanovanje zavrnilo, predvsem zaradi lokacije – zlasti v Mošnjah in Kamni Gorici – oziroma zaradi velikosti stanovanja. Avgusta 2026 je na prednostni listi ostalo 33 upravičencev, med njimi 11 upravičencev do subvencije tržne najemnine (Občina Radovljica, 2026).

Podatki potrjujejo, da povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih obstaja. Hkrati pa razmeroma veliko število zavrnitev kaže, da stanovanjske problematike ni mogoče obravnavati zgolj kot vprašanje absolutnega števila stanovanj. Pomembni so tudi njihova lokacija, velikost in ujemanje s potrebami upravičencev.

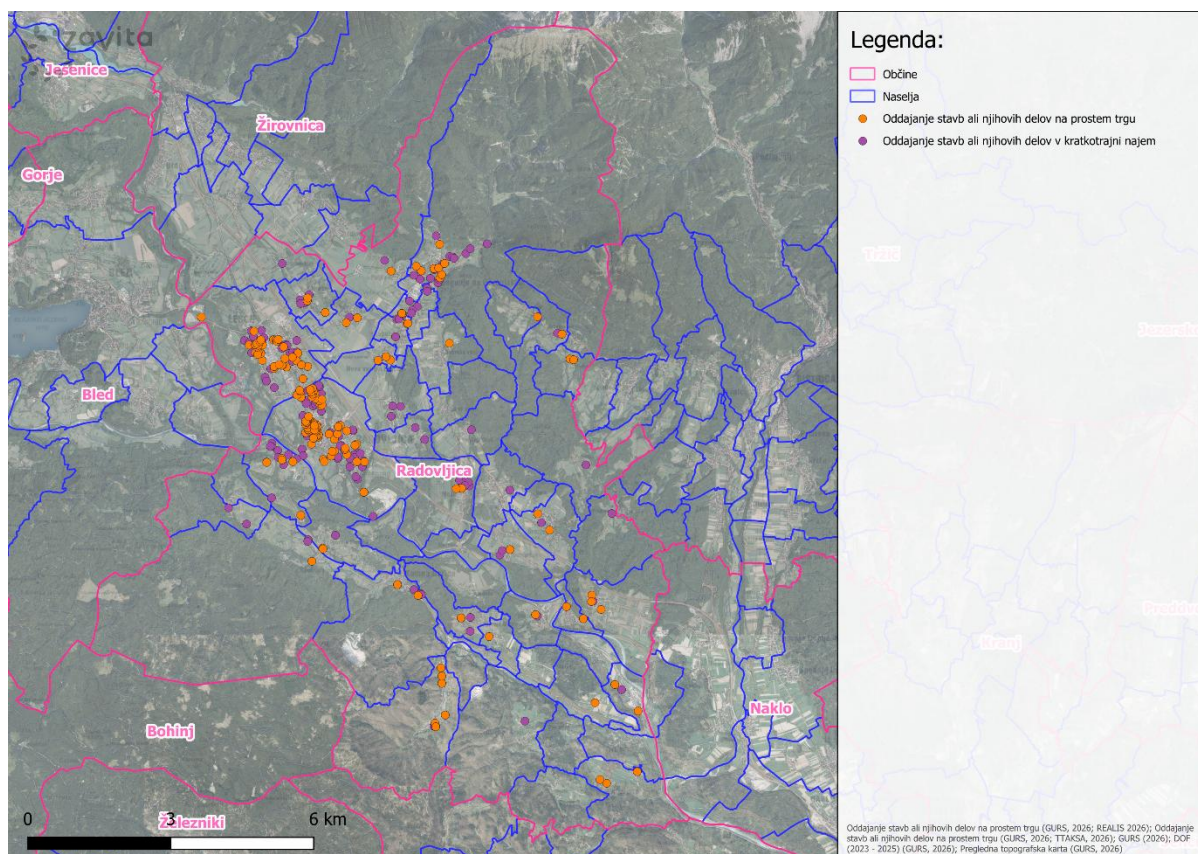
Občina načrtuje ureditev 6 stanovanj in 10 bivalnih enot na Posavcu ter 4 stanovanja v Kulturnem domu Srednja Dobrava. Skupaj gre za potencial dodatnih 20 stanovanjskih oziroma bivalnih enot, vendar sredstva za izvedbo teh investicij v proračunih za leti 2026 in 2027 niso zagotovljena, zato časovnice njihove realizacije ni mogoče določiti (Občina Radovljica, 2026).

3.2 NAMENSKA RABA PROSTORA

Občina Radovljica je prostorsko in poselitveno raznolika. Obsega 52 naselij, pri čemer je prebivalstvo izraziteje skoncentrirano v večjih naseljih. Leta 2026 je v naselju Radovljica živel 6.077 prebivalcev, v Lescah 2.896 in v Begunjah na Gorenjskem 993; skupaj je v teh treh naseljih živela dobra polovica prebivalcev občine (SURS, 2026). Razvojni program občine je podobno prostorsko koncentracijo poselitve ugotavljal že za leto 2020, ko je os Radovljica–Lesce predstavljala približno 47 % prebivalstva občine (Občina Radovljica, 2021).

Prostorska raznolikost je pomembna tudi pri presoji kratkotrajnega oddajanja stanovanj. Leta 2025 je imelo evidentirano vsaj eno prenočitev 150 obravnavanih nastanitvenih obratov iz segmenta apartmajev, sob in počitniških stanovanj oziroma hiš. Največ jih je bilo v Radovljici (43) in Lescah (26), sledili so Begunje na Gorenjskem (14) in Lancovo (10). V teh štirih naseljih je bilo skupaj 93 oziroma 62 % vseh obravnavanih obratov in približno 64 % njihovih prenočitev (Občina Radovljica, 2026).

Leta 2025 je bilo evidentiranih 150 obravnavanih obratov kratkotrajnega oddajanja, kar glede na 7.805 evidentiranih stanovanj predstavlja približno 1,9 % stanovanjskega fonda. Istočasno je bila za oddajanje na prostem trgu evidentirana 501 delov stavb, kar predstavlja približno 6,4 % stanovanjskega fonda. V Radovljici je delež kratkotrajnega oddajanja znašal približno 1,6 %, v Lescah 2,1 %, medtem ko je bilo v teh dveh naseljih oddajanje na prostem trgu izraziteje zastopano. Za prostorsko analizo je bilo mogoče zanesljivo geolocirati 145 obratov kratkotrajnega oddajanja v najem.



Slika 8: Prostorska razporeditev stavb ter stavb oziroma njihovih delov, evidentiranih za oddajanje na prostem trgu in v kratkotrajni najem v Občini Radovljica

Vir: GURS, 2026; REALIS, 2026; Občina Radovljica – TTAUSA, 2026; lastna obdelava.

3.2.1 PROSTORSKI RED OBČINE RADOVLJICA

Prostorski razvoj občine ureja Prostorski red Občine Radovljica (PRO). Osnovni odlok je bil sprejet leta 2012, občina pa je februarja 2026 objavila neuradno prečiščeno besedilo, ki vključuje poznejše spremembe; konec leta 2025 je bila izvedena tudi tehnična posodobitev grafičnega dela prostorskega reda. Za prostorsko analizo je zato treba uporabljati aktualni grafični sloj namenske rabe prostora (Občina Radovljica, 2026).

PRO različnih stanovanjskih in drugih namenskih rab ne obravnava enako. Že osnovni odlok razlikuje med čistimi stanovanjskimi površinami (SC), splošnimi stanovanjskimi površinami (SS), stanovanjskimi površinami s kmetijskimi gospodarstvi (SK), površinami počitniških hiš (SP), osrednjimi površinami (MO) in površinami za turizem (BT) (Občina Radovljica, 2012).

Namenska
raba

Za obravnavano tematiko pomembna določila PRO

Pomen za presojo

SC – čiste stanovanjske površine	Dejavnosti: »bivanje do treh stanovanj na stavbo« (razen pri stavbnem tipu A7, kjer se dopušča več stanovanj). Objekti: »stanovanjske stavbe«. Gostinstvo med dovoljenimi dejavnostmi ni	Stanovanjska raba je izrecno dovoljena. PRO za SC ne navaja
----------------------------------	--	---

	navedeno; gostinske stavbe med dovoljenimi vrstami objektov niso navedene.	gostinstva med dejavnostmi.
<i>SS – splošne stanovanjske površine</i>	Dejavnosti: »bivanje do treh stanovanj na stavbo« (razen pri stavbnem tipu A7, kjer se dopušča več stanovanj); »gostinstvo brez nastanitvenih dejavnosti razen v primeru oddajanja zasebnih sob in apartmajev gostom«. Objekti: »stanovanjske stavbe, restavracije, gostilne, kavarne, slaščičarne, okrepčevalnice [...]«.	Stanovanjska raba je izrecno dovoljena; od nastanitvenih dejavnosti PRO izrecno dopušča oddajanje zasebnih sob in apartmajev gostom.
<i>SK – stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi</i>	Dejavnosti: »bivanje do treh stanovanj na stavbo«, z navedenimi izjemami, kjer sta dovoljeni največ dve stanovanji; »gostinstvo (razen hoteli, moteli, hotelska naselja in kampi)«. Objekti: »stanovanjske stavbe [...] gostinske stavbe (razen hoteli, moteli, hotelska naselja in kampi)«.	Stanovanjska raba in gostinstvo sta dovoljena; izrecno so izključeni hoteli, moteli, hotelska naselja in kampi.
<i>MO – osrednje površine</i>	Dejavnosti: »bivanje, trgovina, druge dejavnosti, gostinstvo (razen kampi), poslovne dejavnosti, javna uprava, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti«. Objekti: »stanovanjske [...] gostinske (razen kampi) [...] stavbe«.	Stanovanjska raba in gostinstvo sta izrecno dovoljena; izključeni so kampi.
<i>BT – površine za turizem</i>	Dejavnosti: »gostinstvo, trgovina, druge dejavnosti, izobraževanje, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti«. Objekti: »gostinske, trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti [...]«. Bivanje med dovoljenimi dejavnostmi ni navedeno; stanovanjske stavbe med dovoljenimi vrstami objektov niso navedene.	Gostinstvo in gostinske stavbe so izrecno dovoljeni; bivanje oziroma stanovanjske stavbe niso navedeni.
<i>SP – površine počitniških hiš</i>	Dejavnosti: »občasno bivanje, v vseh stavbah se dopušča zgolj eno stanovanje«; »gostinstvo brez nastanitvenih dejavnosti (razen planinski domovi)«. Objekti: »počitniške hišice, gostilne, okrepčevalnice in planinski domovi«.	Dovoljeno je občasno bivanje z največ enim stanovanjem na stavbo. Nastanitveno gostinstvo ni dovoljeno, izjema so planinski domovi.

Preglednica 2: Izbrane namenske rabe tal in njihov pomen za obravnavano tematiko

Na SC gostinstvo ni navedeno med dopustnimi dejavnostmi, medtem ko je pri SS izrecno določena izjema za oddajanje zasebnih sob in apartmajev gostom. Za SK je gostinstvo dovoljeno z navedenimi izjemami, na MO je dovoljeno gostinstvo razen kampov, na BT pa je gostinstvo

izrecno med dopustnimi dejavnostmi. Na SP je določeno občasno bivanje, gostinstvo pa brez nastanitvenih dejavnosti, razen planinskih domov.

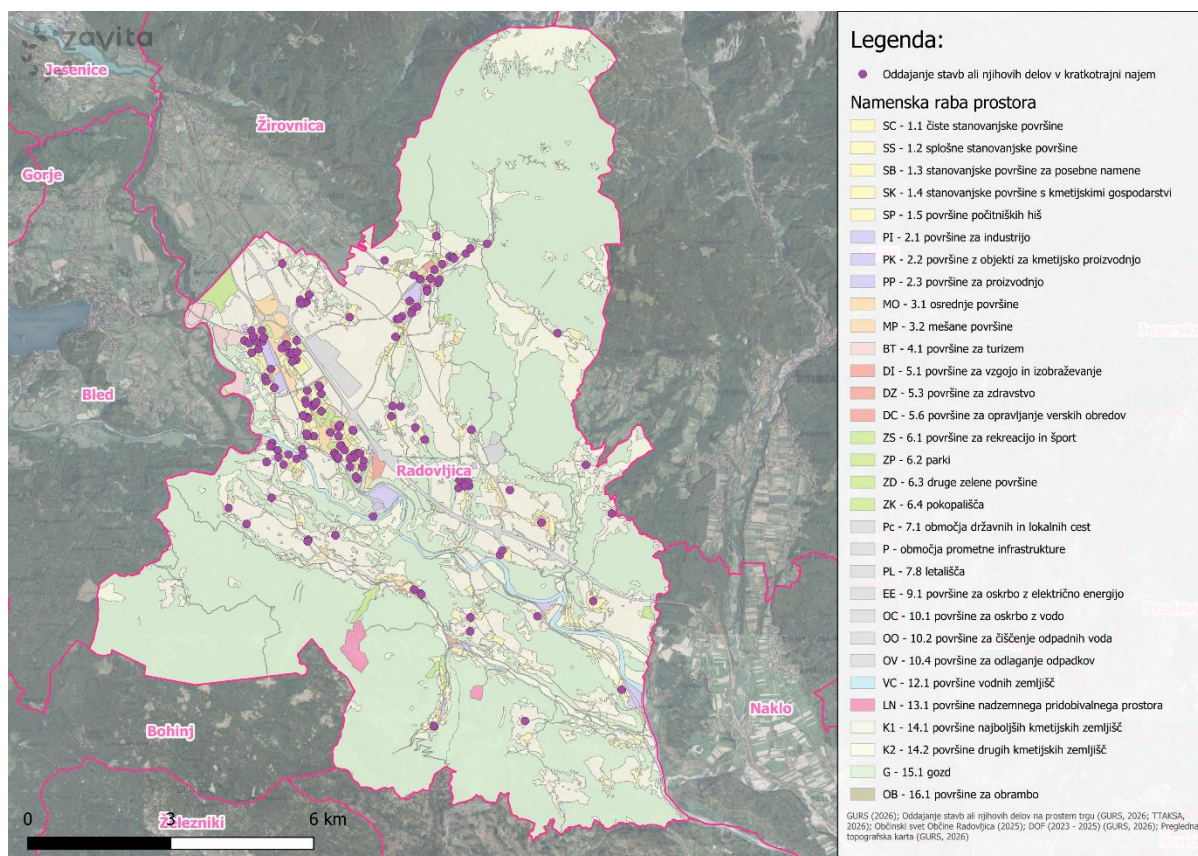
Takšna ureditev je za predmetno strokovno podlago pomembnejša od samega skupnega obsega posamezne namenske rabe. Kaže namreč, da občinski prostorski akt ne izhaja iz enakega odnosa med stanovanjsko in turistično funkcijo na vseh območjih občine. Na delu stanovanjskih površin je zasebna nastanitvena dejavnost izrecno predvidena, drugje je stanovanjska funkcija varovana izraziteje.

Tudi strateške prostorske usmeritve razvoj turizma obravnavajo prostorsko diferencirano. Na območjih zmerne turistične razvoja predvidevajo manjše nastanitvene zmogljivosti znotraj obstoječih naselij, predvsem v zasebnem sektorju, vključno z oddajanjem sob in apartmajev, na podeželskih območjih pa dajejo prednost uporabi oziroma prenovi obstoječih stanovanjskih in gospodarskih objektov (Občina Radovljica, 2012).

Prostorski presek geolociranih obratov kjer se izvaja kratkotrajno oddajanje z namensko rabo prostora kaže, da se največ obratov nahaja na čistih stanovanjskih površinah (SC) in stanovanjskih površinah s kmetijskimi gospodarstvi (SK). Na SC je evidentiranih 52 oziroma 35,9 % geolociranih obratov, na SK pa 51 oziroma 35,2 %. Na splošnih stanovanjskih površinah (SS) je evidentiranih 22 oziroma 15,2 % obratov, na osrednjih površinah (MO) 16 oziroma 11,0 %, na preostalih namenskih rabah pa skupaj štirje obrati. Skupno se tako 125 oziroma 86,2 % geolociranih obratov nahaja na stanovanjskih namenskih rabah SC, SS in SK.

Namenska raba	Št. geolociranih obratov	Delež
BT	1	0,7%
MO	16	11,0%
MP	2	1,4%
PP	1	0,7%
SC	52	35,9%
SK	51	35,2%
SS	22	15,2%
Skupaj	145	100,0%

Preglednica 3: Razporeditev geolociranih obratov kratkotrajnega oddajanja glede na namensko rabo prostora



Slika 9 Grafični sloj namenske rabe prostora

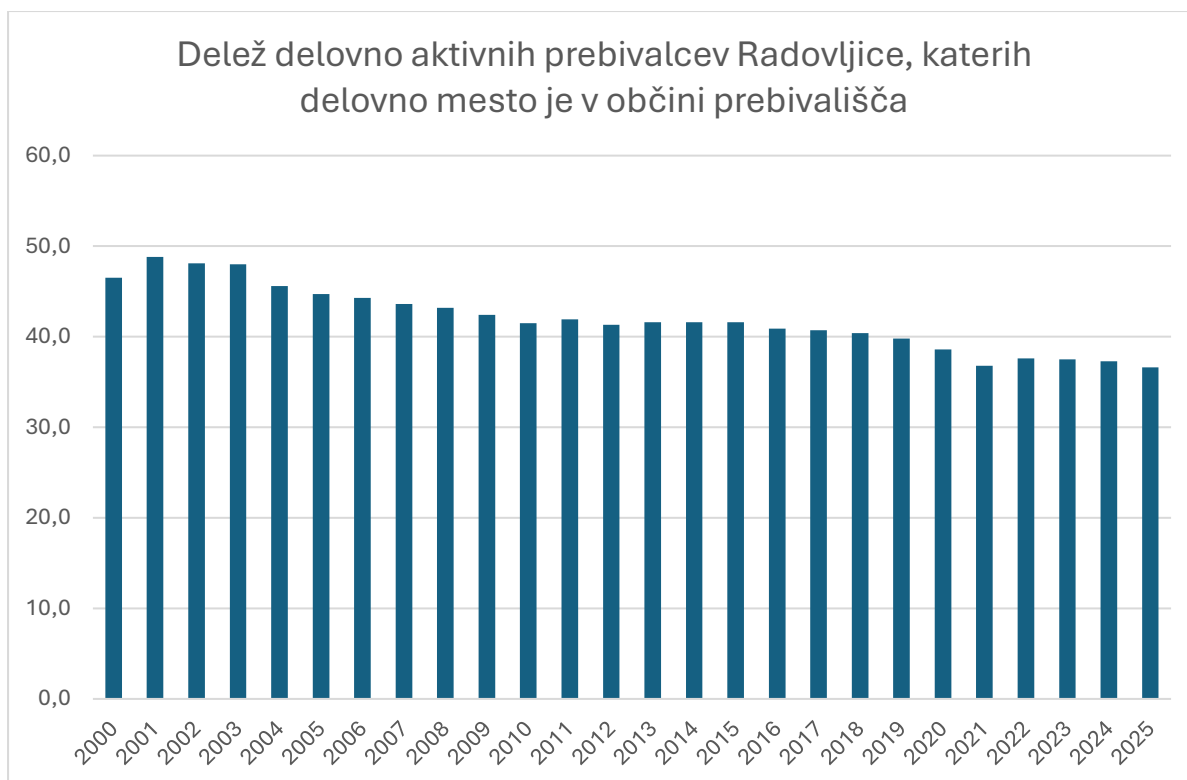
Primerjava z dejansko prostorsko razporeditvijo pokaže, da se 52 oziroma 35,9 % geolociranih obratov nahaja na čistih stanovanjskih površinah (SC), kjer je stanovanjska funkcija po določilih PRO varovana izraziteje. Nasprotno se 90 oziroma 62,1 % geolociranih obratov nahaja na površinah SK, SS, MO in BT, na katerih prostorski akt v različnem obsegu dopušča gostinsko oziroma zasebno nastanitveno dejavnost. Preostali trije obrati se nahajajo na namenskih rabah MP in PP. Rezultati kažejo, da je namenska raba pomemben vidik nadaljnjega prostorskega spremljanja kratkotrajnega oddajanja.

3.3 OCENA UČINKOV SPREMEMB V ŠTEVILU TURISTIČNIH OBISKOVALCEV V OBČINI

Pri presoji učinkov turističnega razvoja je treba upoštevati gospodarski pomen turizma, gibanje turističnega obiska, njegovo sezonsko razporeditev ter strukturo nastanitvenih zmogljivosti. Hkrati je treba razlikovati med učinki turizma kot celote in učinki oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Slednje predstavlja le del turistične nastanitvene ponudbe in je podrobneje obravnavano v poglavju 3.4.

3.3.1 GOSPODARSKO IN ZAPOSLOITVENO IZHODIŠČE

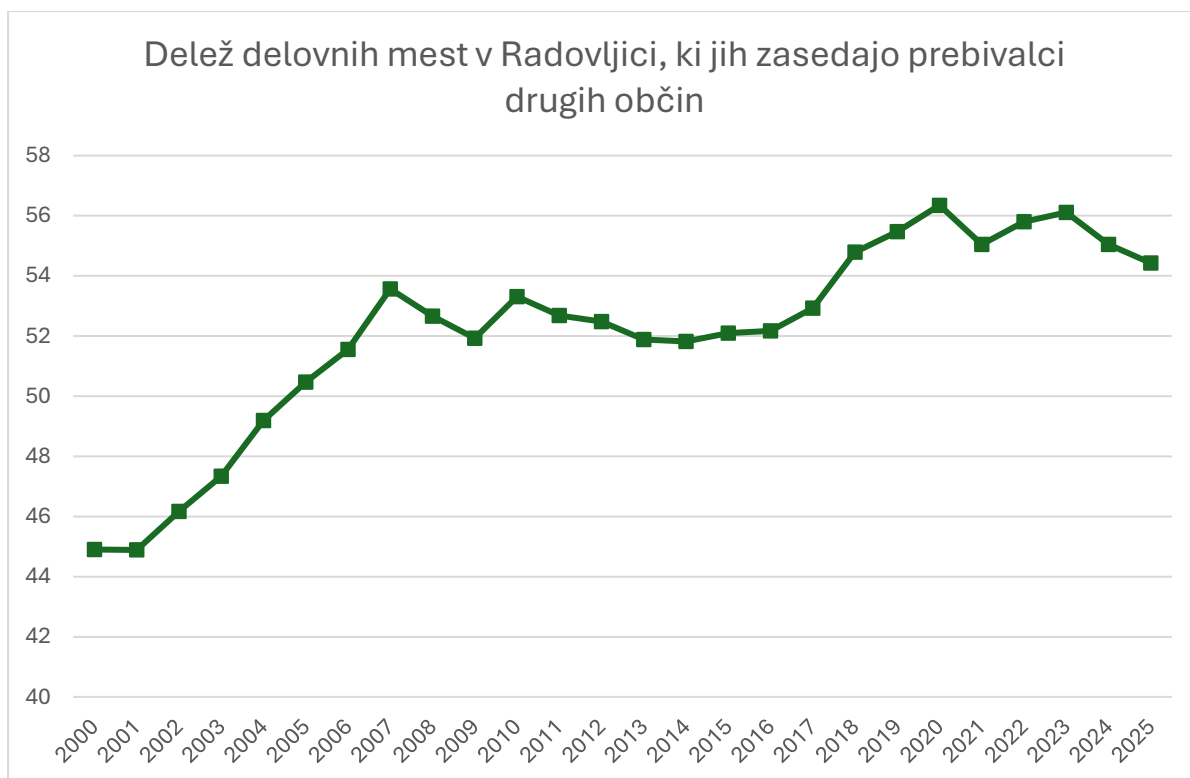
Občina Radovljica ima vse bolj pomembno zaposlitveno funkcijo v širšem prostoru. Leta 2024 je bilo v občini evidentiranih 6.883 delovno aktivnih oseb glede na občino delovnega mesta, medtem ko jih je bilo leta 2014 6.111. Hkrati je vse manjši delež delovno aktivnih prebivalcev občine zaposlen v občini svojega prebivališča. Ta delež se je zmanjšal z 46,5 % leta 2000 na 41,6 % leta 2014 in 37,3 % leta 2024, leta 2025 pa je znašal 36,6 % (SURs, 2026).



Slika 10: Delež delovno aktivnih prebivalcev, katerih delovno mesto je v občini prebivališča

Vir: SURS, 2026.

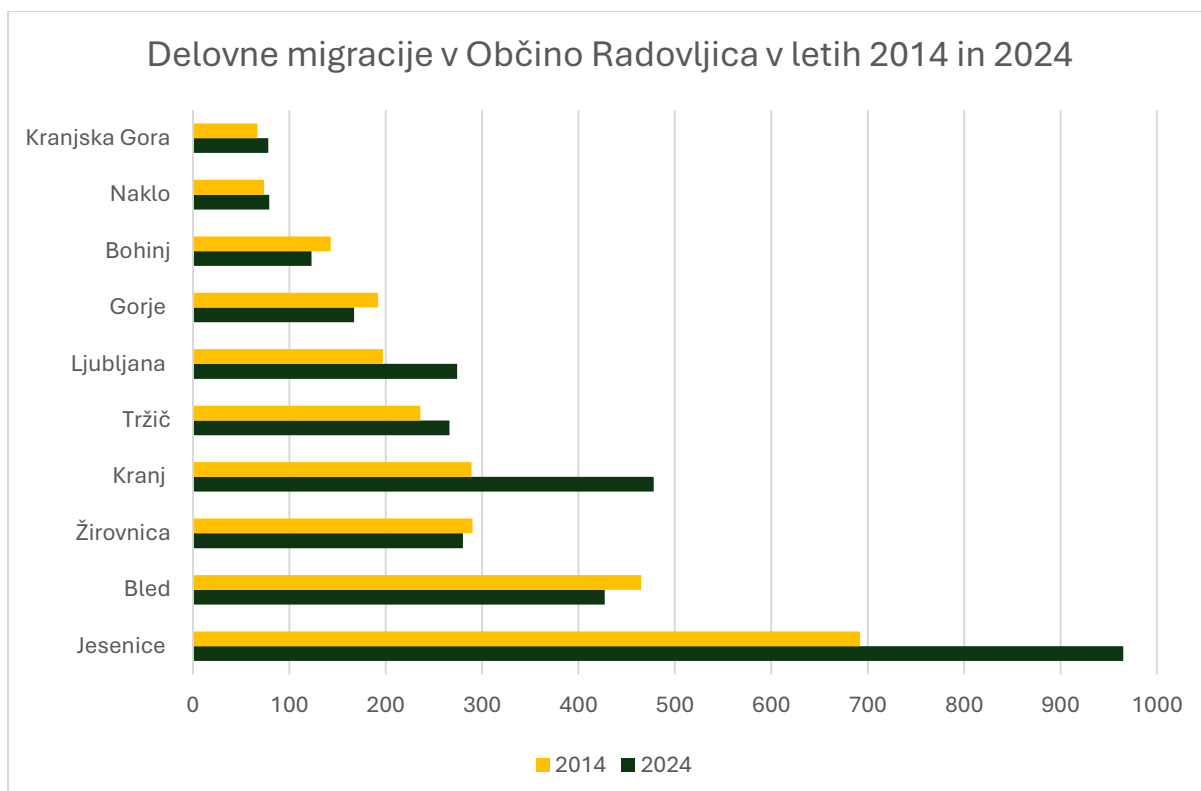
Pomemben del delovnih mest v Radovljici zasedajo prebivalci drugih občin. Leta 2025 so prebivalci Radovljice zasedali 46,0 % delovnih mest v občini, prebivalci drugih občin pa 54,0 % (SURS, 2026).



Slika 11: Delež delovnih mest v Radovljici, ki jih zasedajo prebivalci drugih občin

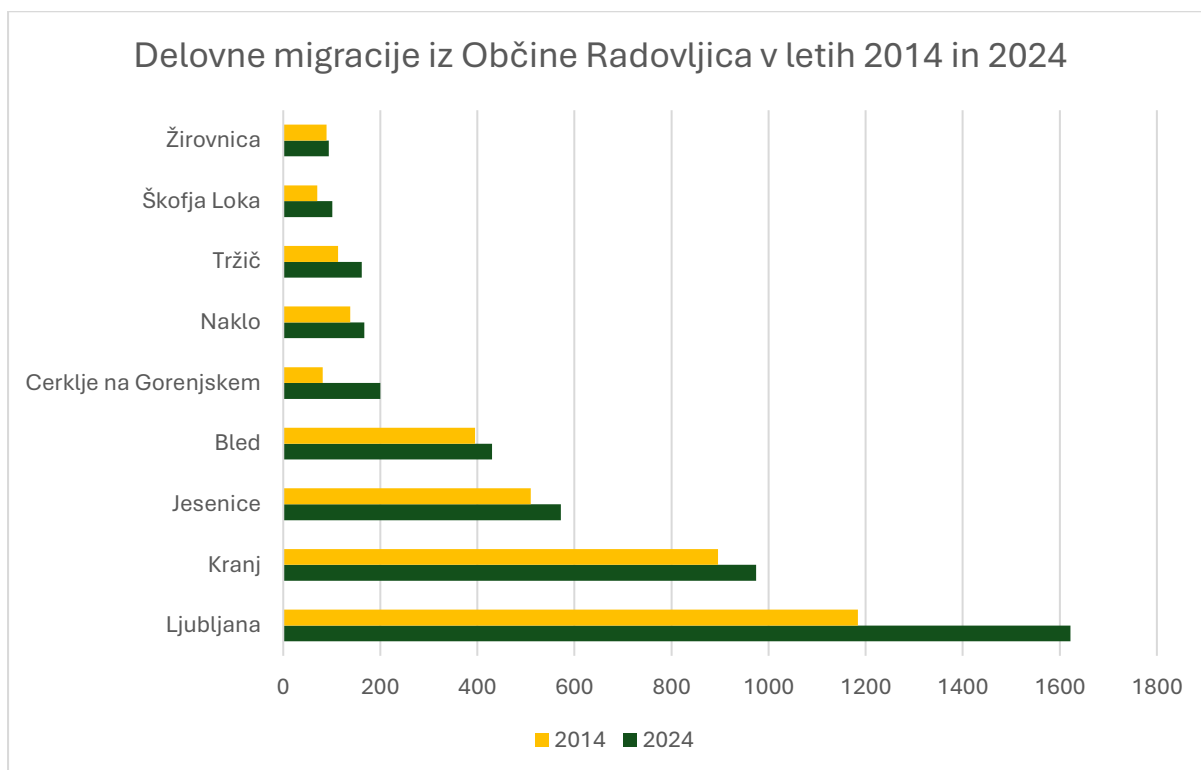
Vir: SURS, 2026 (Graf 8).

Med pomembnejšimi tokovi delovnih migracij v Radovljico izstopajo predvsem Jesenice, Kranj, Bled, Žirovnica in Ljubljana. V nasprotni smeri se prebivalci Radovljice zaposlujejo predvsem v Ljubljani, Kranju, na Jesenicah in Bledu. Leta 2024 je bilo med 8.290 delovno aktivnimi prebivalci občine 3.094 zaposlenih v Radovljici, 1.622 v Ljubljani, 974 v Kranju, 572 na Jesenicah in 430 na Bledu (SURS, 2026).



Slika 12: Delovne migracije v Občino Radovljica v letih 2014 in 2024

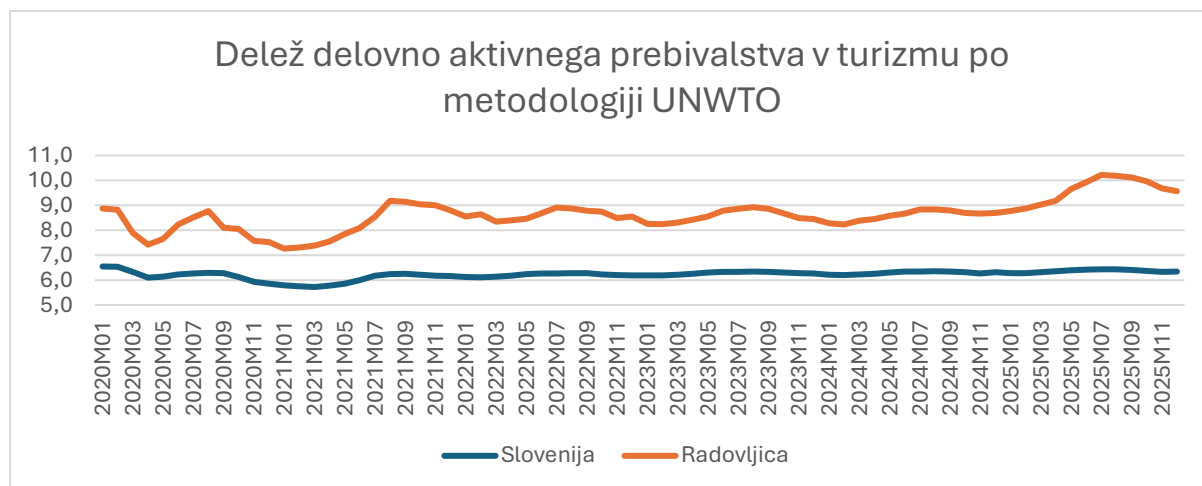
Vir: SURS, 2026.



Slika 13: Delovne migracije iz Občine Radovljica v letih 2014 in 2024

Vir: SURS, 2026.

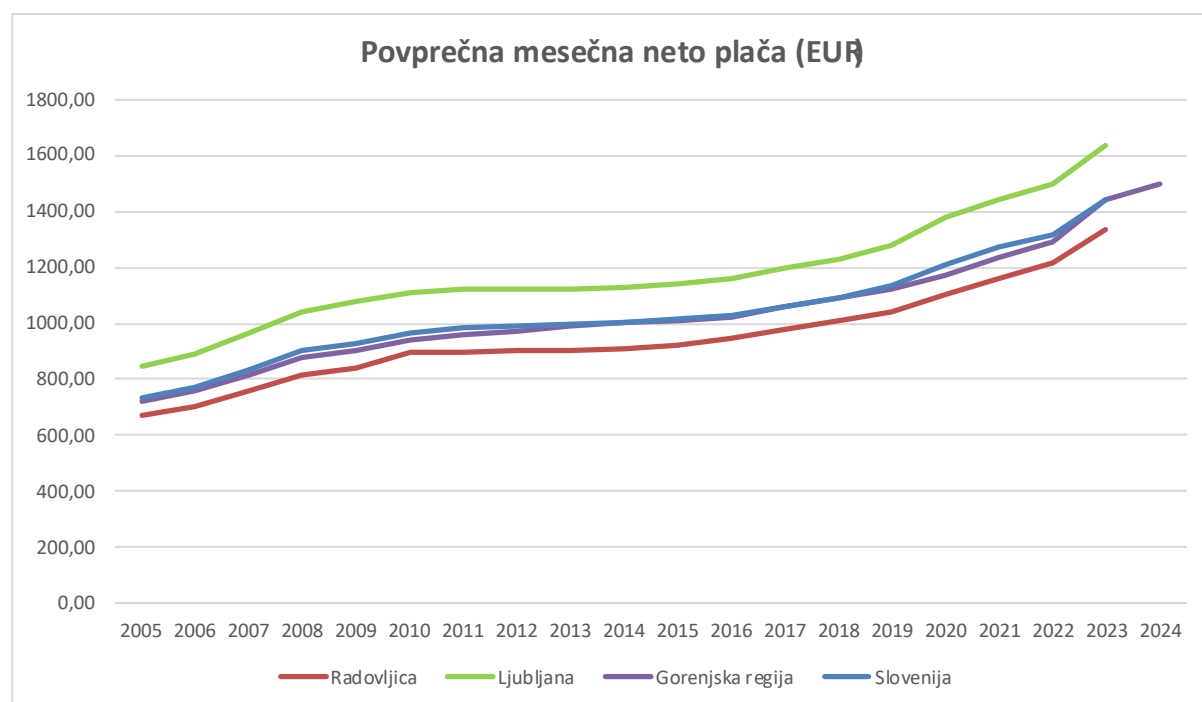
Turizem predstavlja prepoznaven del lokalnega zaposlovanja. Po podatkih SURS je delež delovno aktivnega prebivalstva v turizmu po metodologiji UNWTO v Občini Radovljica leta 2024 po posameznih mesecih znašal med 8,23 % in 8,83 %, v povprečju pa 8,59 %. V letu 2025 se je delež povečal in je znašal med 8,77 % in 10,22 %, v povprečju 9,60 %. Najvišji deleži so bili doseženi v poletnih mesecih, predvsem julija in avgusta, kar kaže na sezonsko povečanje pomena turizma v strukturi delovne aktivnosti (SURS, 2026).



Slika 14: Delež delovno aktivnega prebivalstva v turizmu po metodologiji UNWTO

Vir: SURS, 2026.

Kot širši socialno-ekonomski okvir je pomembna tudi raven plač. V letu 2023, ki je zadnje leto stare časovne vrste, primerljive po isti metodologiji, je povprečna mesečna neto plača v Občini Radovljica znašala 1.333 EUR, na Gorenjskem 1.445 EUR in v Sloveniji prav tako približno 1.445 EUR. (SURS, 2026).



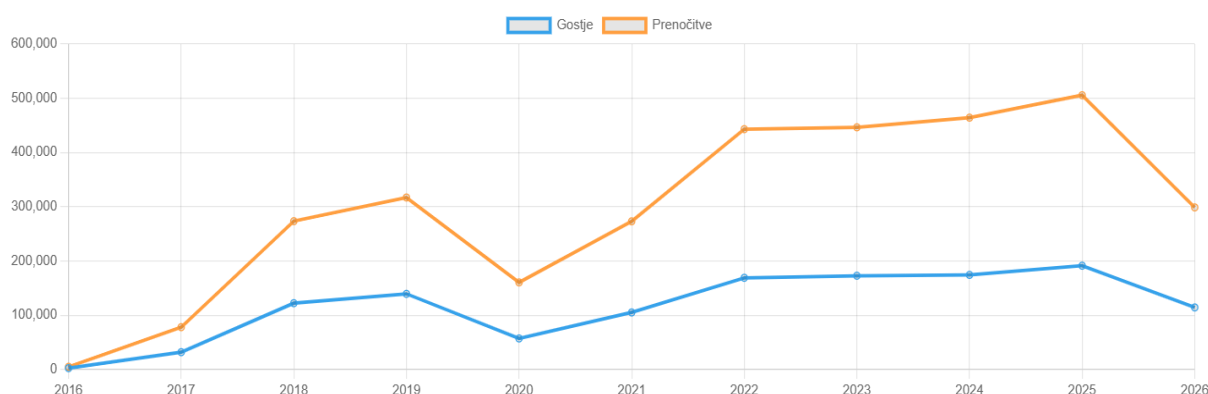
Slika 15: Povprečna mesečna neto plača v Občini Radovljica, na Gorenjskem in v Sloveniji

Vir: SURS, 2026.

3.3.2 GIBANJE TURISTIČNEGA OBISKA

Turistični obisk Občine Radovljica se je po epidemiji ponovno izrazito povečal. Leta 2019 je bilo evidentiranih 139.602 gostov in 317.152 prenočitev. Po zmanjšanju v letih 2020 in 2021 je bilo leta 2022 že 169.166 gostov in 443.062 prenočitev. Rast se je nadaljevala tudi pozneje: leta 2024 je bilo evidentiranih 174.528 gostov in 464.283 prenočitev, leta 2025 pa 191.443 gostov in 505.630 prenočitev (Občina Radovljica, 2026).

Podatke evidence turistične takse potrjujejo tudi letni poročili Javnega zavoda Turizem in kultura Radovljica. Leta 2024 je bilo gostov približno 1 % več, prenočitev pa 4 % več kot leta 2023. Leta 2025 je bilo gostov skoraj 10 % več in prenočitev 9 % več kot leta 2024. Ker leto 2026 še ni zaključeno, jih ni mogoče uporabiti za letno primerjavo s predhodnim letom.

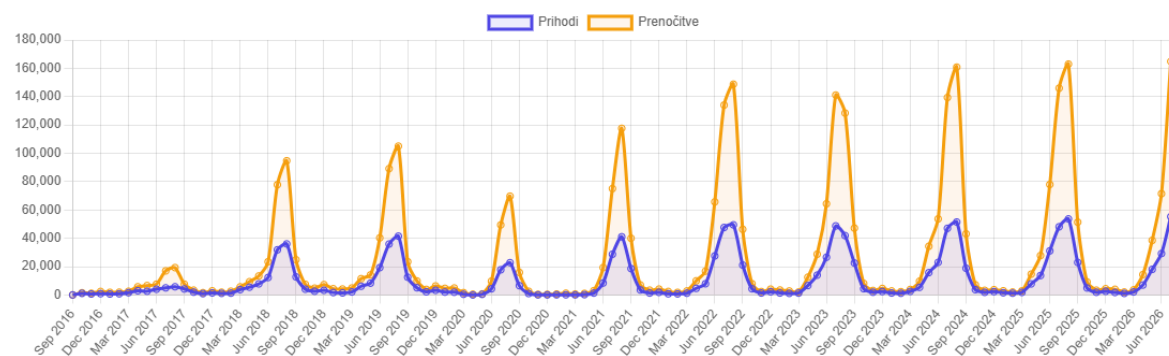


Slika 16: Gostje in prenočitve v Občini Radovljica po letih

Vir: Občina Radovljica, evidenca TTAksA, 2026.

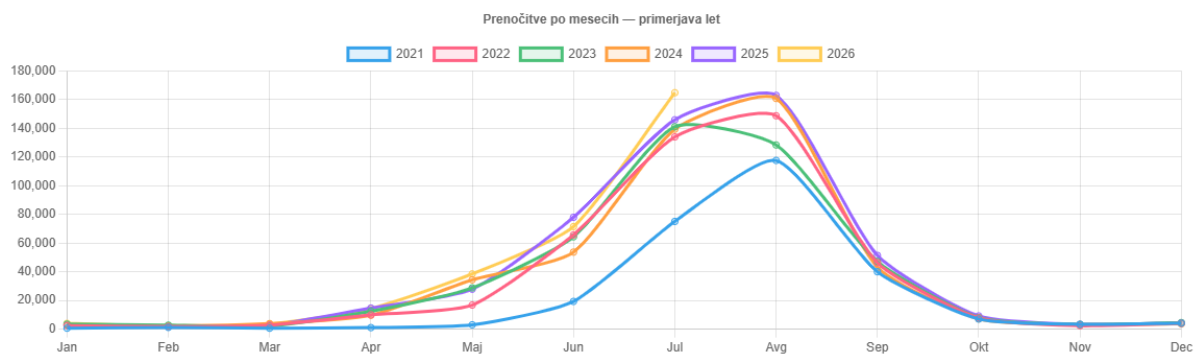
3.3.3 SEZONSKOST IN STRUKTURA TURISTIČNE PONUDBE

Ena najizrazitejših značilnosti radovljiškega turizma ostaja sezonskost. Leta 2024 je bilo julija ustvarjenih 139.403 in avgusta 160.823 prenočitev, skupaj 64,7 % vseh letnih prenočitev. Leta 2025 je bilo julija ustvarjenih 145.950 in avgusta 162.969 prenočitev oziroma skupaj 61,1 % letnega obsega (Občina Radovljica, 2026). Letno poročilo za leto 2025 ta delež zaokroža na 60 % in hkrati ugotavlja povečanje obiska predvsem med aprilom in oktobrom.



Slika 17: Mesečna razporeditev prihodov in prenočitev v Občini Radovljica

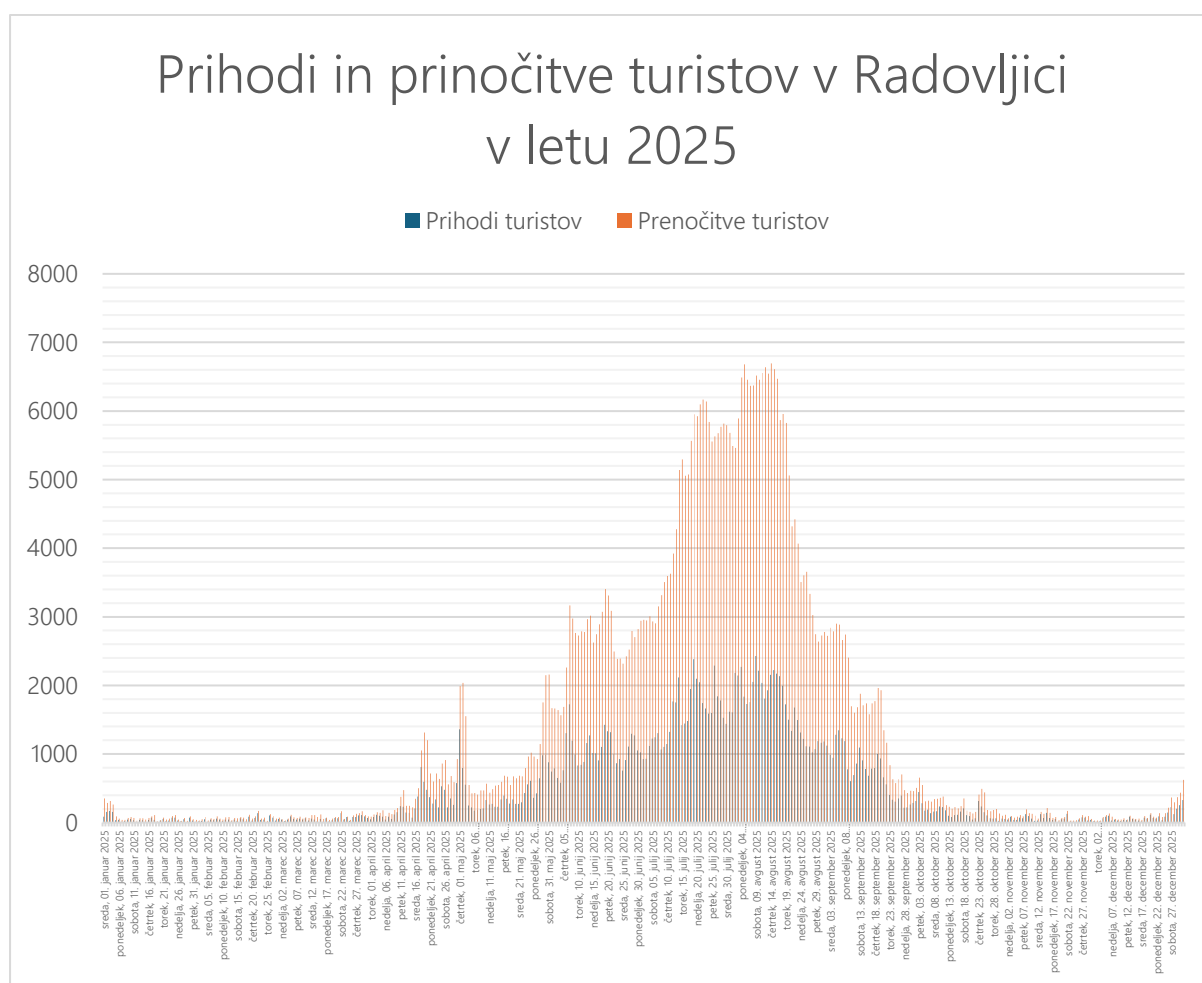
Vir: Občina Radovljica, evidenca TTAksA, 2026.



Slika 18: Prenočitve po mesecih — primerjava med leti

Vir: Občina Radovljica, evidenca TTAкса, 2026.

Dnevni podatki dodatno potrjujejo izrazito sezonskost turističnega obiska. Največje obremenitve so skoncentrirane v juliju in predvsem prvi polovici avgusta, ko dnevno število prenočitev več dni zapored presega 5.000, ob posameznih dneh pa se približa 6.700. Zunaj glavne sezone je dnevno število prihodov in prenočitev bistveno nižje. Takšna razporeditev kaže, da so za presojo turističnih pritiskov pomembnejše konične poletne obremenitve kot letno povprečje.



Slika 19: Dnevno število prihodov in prenočitev turistov v Občini Radovljica v letu 2025

Vir: Občina Radovljica, evidenca TTAкса, 2026.

Izrazita sezonskost je kot eden osrednjih razvojnih izzivov prepoznana tudi v Turistični strategiji Občine Radovljica 2023–2028. Strategija opozarja, da se največje obremenitve turističnega gospodarstva, infrastrukture in prostora pojavljajo prav v poletnih mesecih, ter kot pomembno usmeritev izpostavlja razvoj kakovostne ponudbe tudi zunaj glavne sezone.

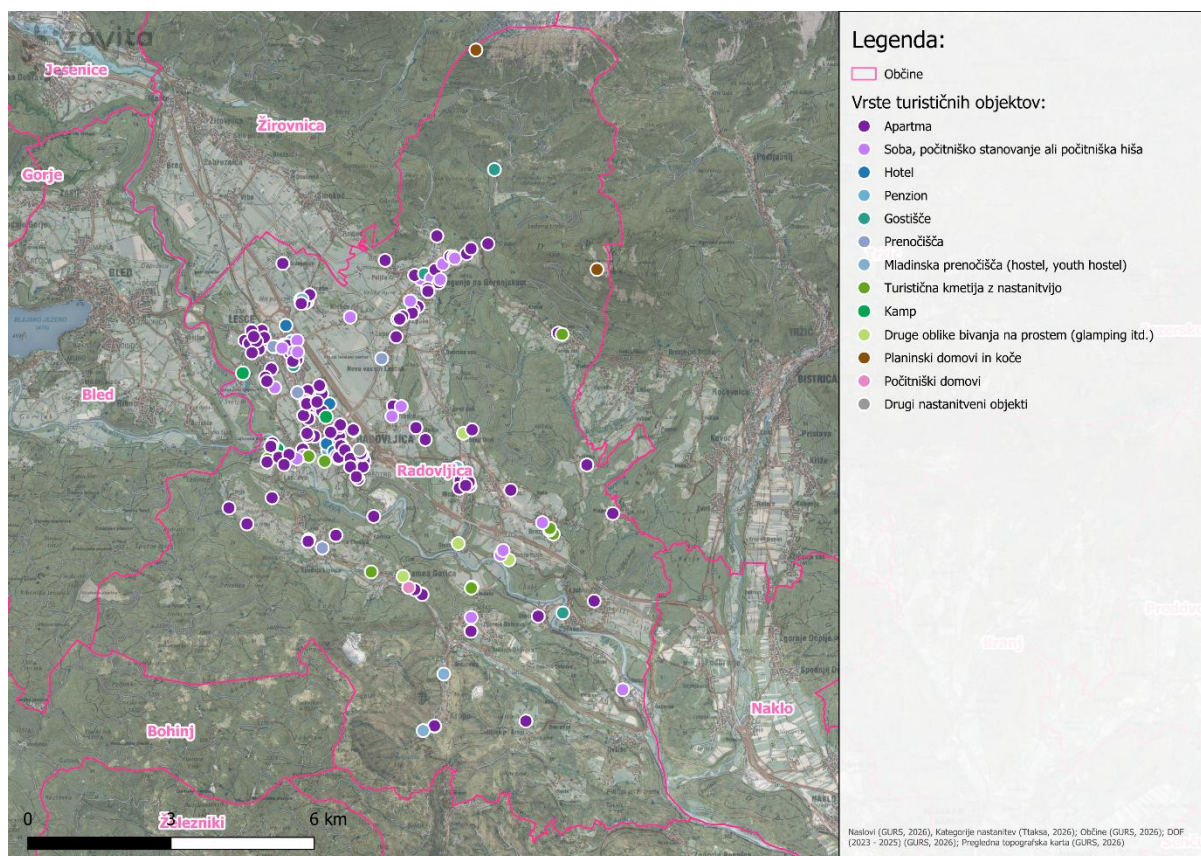
Strukturo turistične ponudbe je poleg števila ustvarjenih prenočitev smiselno presojati tudi glede na število nastanitvenih obratov in njihovih nastanitvenih zmogljivosti. Leta 2025 je bilo med obrati z evidentiranimi prenočitvami 206 nastanitvenih obratov s skupaj 5.352 stalnimi ležišči.

Vrsta nastanitve	Število obratov	Delež obratov (%)	Stalna ležišča	Delež ležišč (%)
Apartma	118	57,3	681	12,7
Druge oblike bivanja na prostem (glamping itd.)	7	3,4	243	4,5
Drugi nastanitveni objekti	2	1,0	29	0,5
Gostišče	4	1,9	70	1,3
Hotel	4	1,9	207	3,9
Kamp	4	1,9	3135	58,6
Mladinska prenočišča (hostel, youth hostel)	5	2,4	199	3,7
Penzion	6	2,9	157	2,9
Planinski domovi in koče	2	1,0	55	1,0
Počitniški domovi	1	0,5	6	0,1
Prenočišča	6	2,9	74	1,4
Soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša	32	15,5	230	4,3
Turistična kmetija z nastanitvijo	15	7,3	266	5,0
Skupaj	206	100,0	5352	100,0

Preglednica 4: Število nastanitvenih obratov in stalnih ležišč po vrstah nastanitve v Občini Radovljica, 2025

Vir: Občina Radovljica, evidenca TTAksA, 2026; lastni izračun.

Po številu obratov izrazito prevladujejo nastanitve, relevantne za obravnavo kratkotrajnega najema. Apartmaji ter sobe, počitniška stanovanja in počitniške hiše skupaj predstavljajo 150 oziroma 72,8 % vseh evidentiranih nastanitvenih obratov. Zaradi manjšega števila ležišč na posamezen obrat pa njihov delež v skupnih nastanitvenih zmogljivostih znaša le 17,0 % oziroma 911 vseh evidentiranih stalnih ležišč. Nasprotno štirje kampi predstavljajo le 1,9 % vseh nastanitvenih obratov, vendar kar 58,6 % vseh evidentiranih stalnih ležišč.



Slika 20: Prostorska razporeditev turističnih nastanitvenih obratov po vrstah v Občini Radovljica, 2025

Vir: GURS, 2026; Občina Radovljica, evidenca TTAksA, 2026; lastna obdelava.

Pri razlagi turističnih pritiskov je posebej pomembna struktura nastanitvev. Leta 2025 je bilo 58 % vseh prenočitev ustvarjenih v kampih, v katerih je bivalo 45 % vseh gostov. Apartmaji, sobe in stanovanjske hiše so skupaj predstavljali približno 13 % prenočitev, turistične kmetije 7 %, hoteli in druge oblike bivanja na prostem po 6 %, preostale vrste nastanitvev pa manjše deleže. Povprečna doba bivanja je znašala 2,6 dneva; najdaljša je bila v kampih (3,4 dni), sledili so apartmaji (2,7 dneva) in turistične kmetije (2,5 dneva).

Večine turističnega obiska in z njim povezanih poletnih obremenitev torej ni mogoče pripisovati stanovanjskim nastanitvam, na katere se nanaša ureditev kratkotrajnega najema. Njihov dejanski delež, rast in sezonska vloga so zato posebej analizirani v poglavju 3.4.

3.3.4 EKONOMSKI IN DRUŽBENI UČINKI TURISTIČNEGA OBISKA

Turistični obisk neposredno ustvarja tudi prihodke iz turistične takse. Na podlagi mesečnih obračunov je bilo leta 2025 evidentiranih približno 788.052 EUR turistične takse in dodatnih 197.013 EUR promocijske takse, skupaj približno 985.066 EUR. Leta 2024 je bilo skupaj obračunanih približno 764.670 EUR turistične in promocijske takse (Občina Radovljica, 2026). Ker je znesek takse odvisen tudi od veljavne višine takse in oprostitev, ga ni smiselno uporabljati kot samostojen kazalnik rasti turističnega prometa, kaže pa na njegov neposreden finančni pomen.

Turistična strategija poleg ekonomskih koristi opozarja tudi na možne negativne učinke turistične rasti. V anketi prebivalcev, izvedeni ob pripravi strategije leta 2022, so bili med problemi turistične dejavnosti izpostavljeni predvsem zasedena parkirišča, prometni zastoji in hrup, obremenjevanje

naravnega okolja ter v posameznih primerih težja dostopnost storitev. Prebivalci so hkrati izpostavljali potrebo po zmernem turizmu, decentralizaciji ter izboljšanju javnega prometa in druge infrastrukture.

Te ugotovitve predstavljajo pa pomembno razvojno izhodišče, ki potrjuje potrebo po spremljanju predvsem koničnih sezonskih obremenitev, ne le letnega števila turistov.

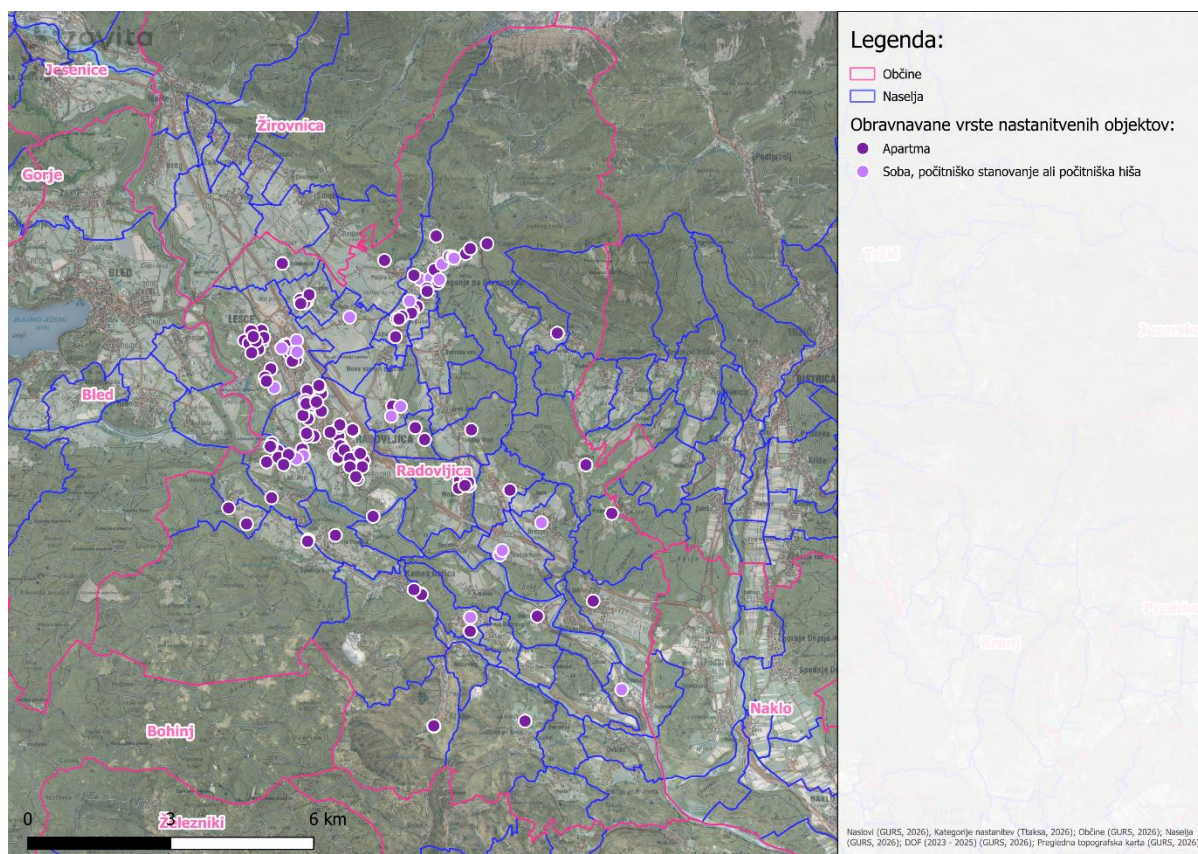
3.4 KRATKOTRAJNO ODDAJANJE V OBČINI

Za podrobnejšo analizo kratkotrajnega oddajanja so bile iz evidence turistične ločeno obravnavane oz. prikazane kategorije apartma ter soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša. Takšna razmejitev sledi metodologiji, po kateri se pri določitvi občin z visokim tveganjem za leti 2027 in 2028 kot relevantni upoštevajo nastanitveni obrati, vpisani v register nastanitvenih obratov kot apartma, soba, počitniško stanovanje ali počitniška hiša (Uredba o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028, 2026).

3.4.1 OBSEG IN GIBANJE DEJAVNOSTI

V letu 2024 je bilo v obravnavanih kategorijah ustvarjenih 57.951 prenočitev, kar predstavlja 12,5 % vseh prenočitev v občini. Leta 2025 se je njihovo število povečalo na 66.642 oziroma 13,2 % vseh prenočitev (Občina Radovljica, 2026; lastni izračun).

Prostorska razporeditev obravnavanih nastanitev kaže največjo koncentracijo v Radovljici, Lescah in Begunjah na Gorenjskem, posamezni obrati pa so prisotni tudi v številnih manjših naseljih in bolj razpršenih delih občine. Kratkotrajno oddajanje zato ni omejeno na eno samo turistično območje, temveč predstavlja prostorsko razpršen segment nastanitvene ponudbe z izrazitejšimi lokalnimi koncentracijami.



Slika 21: Prostorska razporeditev nastanitvenih obratov, relevantnih za obravnavo kratkotrajnega najema, v Občini Radovljica, 2025

Vir: GURS, 2026; Občina Radovljica, evidenca TTAksa, 2026; lastna obdelava.

Med letoma 2024 in 2025 se je število prenočitev v obravnavanem segmentu povečalo za približno 15 %, medtem ko se je skupno število prenočitev v občini povečalo za 8,9 %. Delež obravnavanih nastanitev v celotnem turističnem prometu se je zato nekoliko povečal. Ugotovitev je skladna tudi z letnim poročilom Turizma in kulture Radovljica, ki za leto 2025 navaja približno 13-odstotni delež prenočitev v apartmajih, sobah in hišah ter rast tega segmenta v zadnjih letih (Turizem in kultura Radovljica, 2026).

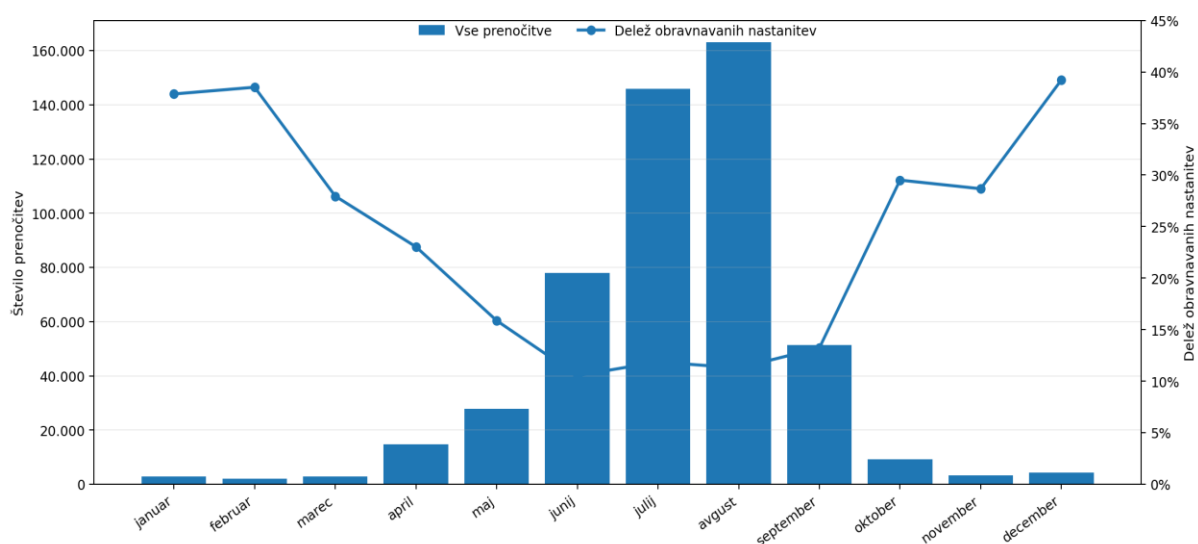
Oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem tako predstavlja rastoč, vendar še vedno sorazmerno omejen del turistične nastanitvene dejavnosti občine. Za primerjavo je bilo leta 2025 58 % vseh prenočitev ustvarjenih v kampih (Turizem in kultura Radovljica, 2026). Splošnih obremenitev, povezanih s celotnim turističnim obiskom občine, zato ni mogoče neposredno pripisovati kratkotrajnemu oddajanju stanovanj.

3.4.2 SEZONSKA VLOGA KRATKOTRAJNEGA ODDAJANJA

Tudi obravnavane nastanitve so najbolj obremenjene v poletnih mesecih, vendar je njihova sezonskost manj izrazita kot pri turističnem prometu občine kot celoti. Julija in avgusta je bilo leta 2024 ustvarjenih 57,5 % vseh njihovih letnih prenočitev, leta 2025 pa 53,6 %. Pri vseh nastanitvah v občini sta julij in avgust leta 2025 predstavljala 61,1 % letnih prenočitev (Občina Radovljica, 2026; lastni izračun).

Razlika je še izrazitejša pri primerjavi njihovega deleža v mesečnem turističnem prometu. Čeprav so apartmaji, sobe, počitniška stanovanja in počitniške hiše leta 2025 ustvarili 13,2 % vseh prenočitev v občini, je bil njihov delež v glavnih poletnih mesecih nižji – junija 10,5 %, julija 11,9 % in avgusta 11,3 %. Nasprotno so zunaj glavne sezone predstavljali bistveno večji del turističnega prometa: januarja 37,9 %, februarja 38,5 %, oktobra 29,5 %, novembra 28,7 % in decembra 39,2 % vseh mesečnih prenočitev (Občina Radovljica, 2026; lastni izračun).

Delež prenočitev v apartmajih, sobah, počitniških stanovanjih in počitniških hišah v vseh prenočitvah po mesecih, 2025



Slika 22: Delež prenočitev v apartmajih, sobah, počitniških stanovanjih in počitniških hišah v vseh prenočitvah po mesecih za leto 2025

Vir: Občina Radovljica, evidenca TTA KSA, 2026; lastni izračun.

Podatki kažejo, da pomen obravnavanega segmenta ni v celoti izražen z njegovim 13,2-odstotnim deležem na letni ravni. Njegova relativna vloga je največja zunaj glavne poletne sezone, ko kampi in del drugih nastanitvenih zmogljivosti ustvarjajo bistveno manj prenočitev. Obravnavane nastanitve tako prispevajo k bolj enakomerni razporeditvi turističnega prometa skozi leto in imajo zlasti izven poletne sezone pomembnejšo vlogo v strukturi turistične ponudbe občine.

To je skladno z razvojno usmeritvijo Turistične strategije Občine Radovljica 2023–2028, ki izrazito sezonskost prepoznava kot enega ključnih problemov destinacije ter spodbuja povečanje turistične aktivnosti v pomladnih in jesenskih mesecih (Turizem in kultura Radovljica, 2023).

3.5 ZMOŽNOSTI JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Pri presoji kratkotrajnega oddajanja je treba poleg stanovanjskega trga in turističnega razvoja upoštevati tudi zmogljivost komunalne javne infrastrukture. ZGos-1 med relevantnimi vsebinami posebej izpostavlja komunalno infrastrukturo, ceste in parkirišča. Za Občino Radovljica je pri tem pomembna predvsem izrazita sezonskost turističnega obiska, zaradi katere so lahko pomembnejše konične poletne obremenitve kot letna povprečja.

3.5.1 ODVAJANJE IN ČIŠČENJE ODPADNIH VODA

Sistem odvajanja in čiščenja odpadnih voda v Občini Radovljica je prostorsko različen. Osrednji del predstavlja kanalizacijski sistem, ki se zaključuje na CČN Radovljica, na drugih območjih občine pa so prisotni manjši oziroma individualni sistemi.

Potreba po nadaljnji nadgradnji sistema je že prepoznana v razvojnih dokumentih občine. Razvojni program Občine Radovljica do leta 2030 v okviru ukrepa Nadgradnja sistema za odvajanje in čiščenje odpadnih voda predvideva nadgradnjo CČN Radovljica za dodatnih 5.000 PE, širitev kanalizacijskega omrežja v aglomeracijah Radovljica in Zgoša, zaokrožanje sistema ČN Kropa ter ureditve na območju Podnart–Posavec–Ljubno–Črnivec–Brezje. Razvojni program kot ciljno vrednost do leta 2030 določa tudi 98 % priključenost na čiščenje odpadnih voda v velikih aglomeracijah Radovljica in Zgoša (Občina Radovljica, 2021).

Za presojo aktualnega stanja so na voljo podatki o nazivni zmogljivosti in evidentirani obremenitvi čistilnih naprav za leto 2023.

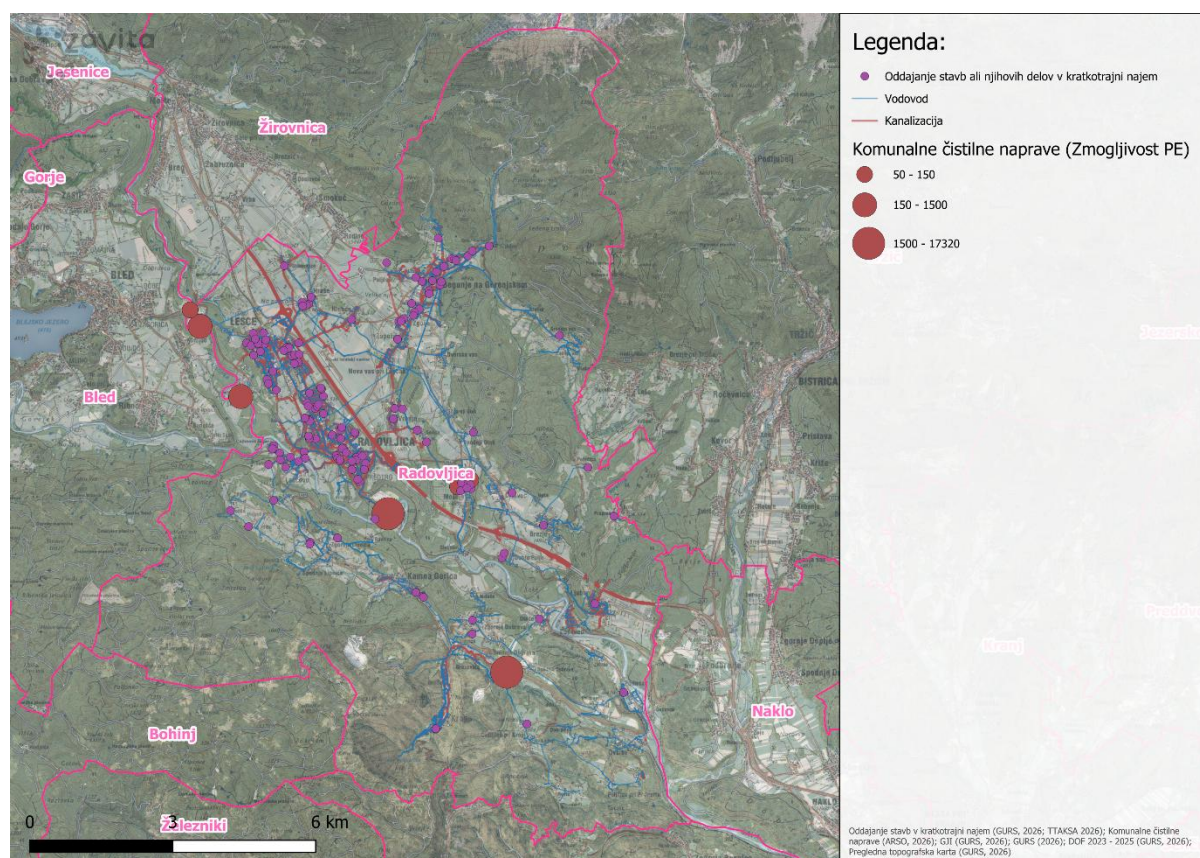
Čistilna naprava	Nazivna zmogljivost (PE)	Obremenitev (PE)	Delež nazivne zmogljivosti
Radovljica	17.320	21.061	121,60%
Kropa	2.400	1.858	77,40%
Mošnje	100	25	25,00%
Mošnje 2	50	51	102,00%
Kamp Lesce	500	161	32,20%
Šobec	1.500	653	43,50%

Preglednica 5: Nazivna zmogljivost in evidentirana obremenitev čistilnih naprav, 2023

Vir: Geoportal ARSO, leto veljavnosti 2023; lastni izračun.

Najpomembnejša je CČN Radovljica, kjer je bila leta 2023 evidentirana obremenitev 21.061 PE, kar je za 3.741 PE oziroma 21,6 % več od nazivne zmogljivosti 17.320 PE. Podatek kaže na visoko obremenjenost osrednje čistilne naprave in je skladen z že strateško prepoznano potrebo po njeni nadgradnji.

Pri vplivu turizma je pomembno tudi, da sta Kamp Lesce in Šobec evidentirana z lastnima čistilnima napravama. Obremenitev turistične dejavnosti zato ni v celoti usmerjena na CČN Radovljica.



Slika 23: Prostorska razporeditev obravnavanih obratov glede na kanalizacijsko in vodovodno omrežje ter čistilne naprave v Občini Radovljica

Vir: GURS, 2026; ARSO, 2026; TTAUSA, 2026; REALIS, 2026.

Prostorska analiza kaže, da je velik del obratov kratkotrajnega oddajanja skoncentriran na območju Radovljice, Lesc in Begunj na Gorenjskem, kjer je tudi kanalizacijsko omrežje najbolj razvejano. Posamezni obrati se nahajajo tudi na območjih z redkejšo javno kanalizacijsko infrastrukturo.

Prav tako ni mogoče preveriti, ali se izrazit poletni turistični vrh odraža v povečani obremenitvi CČN Radovljica, saj mesečni podatki o obremenitvi niso na voljo. Posledično tudi ni mogoče določiti, kolikšen del obremenitve bi bilo mogoče pripisati turizmu oziroma posebej kratkotrajnemu oddajanju stanovanj.

Razpoložljivi podatki torej kažejo, da je zmogljivost sistema odvajanja in čiščenja odpadnih voda pomemben razvojni izziv, kar je bilo prepoznano že v občinskem razvojnem programu. Evidentirana obremenitev CČN Radovljica dodatno potrjuje pomen tega vprašanja, vendar trenutni podatki ne omogočajo neposredne povezave med obremenitvijo sistema in kratkotrajnim oddajanjem stanovanj. Infrastrukturni vidik je zato smiselno upoštevati v celoviti presoji, sam zase pa ne predstavlja zadostne podlage za določitev konkretnega števila dovoljenih dni oddajanja.

3.5.2 OSKRBA S PITNO VODO

Prostorski akt Občine Radovljica določa zagotavljanje trajne, kakovostne in zadostne oskrbe s pitno vodo ter nadaljnje povezovanje javnih vodovodnih sistemov. Poselitvena območja občine so po prostorskih podlagah razmeroma dobro pokrita z javnim vodovodnim omrežjem, na bolj oddaljenih območjih pa je oskrba možna tudi iz zasebnih vodovodov (Občina Radovljica, 2012).

Potreba po zagotavljanju zanesljive oskrbe je že prepoznana tudi v Razvojnem programu Občine Radovljica do leta 2030, ki med cilji izpostavlja varovanje vodnih virov, zanesljivo oskrbo s pitno vodo ter zmanjševanje izgub v vodovodnem sistemu (Občina Radovljica, 2021).

Velik del obratov kratkotrajnega oddajanja se nahaja na območjih Radovljice, Lesc in Begunj na Gorenjskem, kjer je evidentirano tudi gosto javno vodovodno omrežje. Posamezni obrati se pojavljajo tudi na bolj razpršenih območjih.

Podatki o poteku omrežja ne omogočajo zanesljivega določanja dejanske priključenosti posameznih obratov. Prav tako niso na voljo podatki o porabi vode oziroma sezonskih obremenitvah posameznih vodovodnih sistemov, zato ni mogoče ugotoviti, ali se poletni turistični vrh odraža v pomembnejšem povečanju obremenitev.

3.5.3 PROMET IN PARKIRANJE

Prometne obremenitve so v Občini Radovljica povezane tako z lokalnimi in tranzitnimi tokovi kot s turističnim obiskom. Celostna prometna strategija že iz leta 2017 ugotavlja močne prometne tokove zlasti med turistično sezono ter pojavljanje zastojev na območju cestne povezave Lesce–Bled. Dokument izpostavlja tudi vprašanje parkiranja v urbanih in stanovanjskih območjih ter potrebo po aktivnejši parkirni politiki.

Da promet in parkiranje ostajata relevantni temi turističnega razvoja, potrjuje tudi Turistična strategija 2023–2028. V postopku njene priprave so prebivalci med negativnimi učinki turizma izpostavljali zasedena parkirišča, prometne zastoje, gnečo in hrup. Strategija zato predvideva tudi spremljanje vplivov turizma in diagnosticiranje sezonsko preobremenjenih oziroma »vročih« točk.

Navedene ugotovitve potrjujejo obstoj širših prometnih izzivov, ne dokazujejo pa, da so ti posledica kratkotrajnega oddajanja stanovanj. Kot je pokazala predhodna analiza, predstavljajo relevantne stanovanjske nastanitve le manjši del celotnega turističnega prometa, večino prenočitev pa ustvarjajo druge vrste nastanitvev. Zato splošnih prometnih in parkirnih obremenitev brez dodatnih podatkov ni mogoče pripisati temu segmentu.

Pri nadaljnjem spremljanju je smiselno posebno pozornost nameniti območjem, kjer se večja koncentracija kratkotrajnih nastanitvev prekriva z že zaznanimi težavami pri parkiranju oziroma prometni dostopnosti. Pri presoji vplivov kratkotrajnega oddajanja stanovanj je zato pomembno upoštevati, da dodatne nastanitvene kapacitete povečujejo število začasnih uporabnikov prostora. V prihodnje je potrebno načrtovati in izvajati zlasti ukrepe, ki bodo:

- gostom nastanitvenih kapacitet bodisi zagotovile parkiranje vozil na način ki ne ovira lokalnega prebivalstva in ne povzroča konflikte z drugimi rabami prostora ali omogočiti alternativo (parkiranje na za to dovoljenem mestu in transfer do obrata prenočevanja);
- gostom nastanitvenih kapacitet omogočali spoznavanje Radovljice in okolice in obiskovanje znamenitosti brez uporabe lastnega prevoza, torej peš, s kolesom in z

uporabo javnega prevoza. Na ta način se tudi zmanjšujejo negativni vplivi obiskovalcev na lokalno okolje.

4 USMERITVE ZAKONODAJE IN OBSTOJEČIH STROKOVNIH PODLAG

Pri določitvi dovoljenega časovnega obsega kratkotrajnega oddajanja je treba rezultate analize dejanskega stanja umestiti v pravni okvir ter v razvojne, turistične, prostorske in prometne usmeritve Občine Radovljica. Obravnavane podlage ne določajo neposredno ustreznega števila dni oddajanja, opredeljujejo pa javne interese, ki jih je treba pri odločitvi medsebojno uskladiti.

4.1 ZAKONODAJNI OKVIR

Zakon o gostinstvu (ZGos-1) oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem opredeljuje kot opravljanje nastanitvene dejavnosti v stanovanju ali delu stanovanja, razen kadar se v njem opravlja turizem na kmetiji (ZGos-1, 2025, 2. člen).

Za občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema zakon za posamezno stanovanje določa največ 60 dni oddajanja v koledarskem letu. Občina lahko za celotno občino ali določeno območje določi drugačen dovoljeni časovni obseg med 30 in 270 dnevi, če odločitev utemelji z analizo lokalnih razmer. Analiza mora upoštevati zlasti stanje stanovanjskega oziroma najemniškega trga, povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih in projekcije njihove dostopnosti, namensko rabo prostora ter učinke sprememb turističnega obiska in nastanitvenih zmogljivosti na razvoj občine, dostopnost stanovanj, komunalno infrastrukturo, ceste in parkirišča (ZGos-1, 2025, 22. člen).

Občina Radovljica je bila s sklepom pristojnih ministrov uvrščena med 14 občin z visokim tveganjem za leti 2027 in 2028. Državna metodologija pri tej razvrstitvi upošteva hkraten obstoj povečane nedostopnosti stanovanj in velikega obsega kratkotrajnega oddajanja; pri slednjem se za leti 2024 in 2025 upoštevajo apartmaji, sobe, počitniška stanovanja in počitniške hiše.

Predmetna analiza služi kot pomoč občini za sprejem odločitev o opredelitvi časovnega obsega.

4.2 TURISTIČNE IN RAZVOJNE USMERITVE

Turistična strategija Občine Radovljica 2023–2028 kot enega najbolj perečih problemov destinacije opredeljuje izrazito sezonskost turističnega obiska. Strategija ugotavlja, da so gospodarske koristi turizma povezane tudi z obremenitvami kadrov, infrastrukture in naravnega okolja, pri čemer je največji del teh obremenitev skoncentriran v poletnih mesecih.

Razvojna usmeritev zato ni zgolj nadaljnje povečevanje števila obiskovalcev. Strategija poudarja povečevanje kakovosti ponudbe, prispevka turizma k lokalnemu gospodarstvu skozi vse leto ter privabljanje gostov tudi v pomladnih in jesenskih mesecih.

Za vprašanje kratkotrajnega oddajanja je ta usmeritev pomembna, ker je analiza v poglavju 3 pokazala, da imajo apartmaji, sobe, počitniška stanovanja in počitniške hiše relativno večji pomen zunaj glavne poletne sezone. Časovno omejevanje tega segmenta je zato treba presojati tudi glede na razvojni cilj zmanjševanja sezonskosti.

Širši Razvojni program Občine Radovljica do leta 2030 kot temeljno razvojno izhodišče izpostavlja ohranjanje visoke kakovosti bivanja ob pritiskih turizma, prometa in urbanizacije. Med njegovimi strateškimi področji so aktivna stanovanjska politika, trajnostno upravljanje prostora in okolja,

zanesljiva komunalna infrastruktura, trajnostna mobilnost ter razvoj zelene turistične destinacije (Občina Radovljica, 2021).

Za predmetno presojo je pomembno predvsem, da razvojni dokument stanovanjske politike in turističnega razvoja ne obravnava kot medsebojno izključujoča cilja. Občina želi hkrati izboljševati stanovanjske razmere, ohranjati kakovost bivanja in razvijati turistično gospodarstvo. Regulacija kratkotrajnega oddajanja je zato eden od instrumentov upravljanja teh razmerij, ne pa nadomestilo za stanovanjsko, prostorsko ali infrastrukturno politiko.

4.3 PROSTORSKE IN PROMETNE USMERITVE

Prostorske podlage Občine Radovljica turističnega razvoja ne usmerjajo enako na celotnem območju občine. Kot je podrobneje predstavljeno v poglavju 3.2, Prostorski red razlikuje med območji z izraziteje stanovanjsko funkcijo ter območji, kjer je prepletanje bivanja in turističnih oziroma gostinskih dejavnosti dopustno širše.

Strategija prostorskega razvoja na območjih zmerne turističnega razvoja predvideva tudi nastanitvene zmogljivosti manjšega obsega znotraj obstoječih naselij in v zasebnem sektorju. Zasebne sobe in apartmaji so tako na delu območja vključeni v razvojni koncept turizma, predvsem kot manjše in prostorsko razpršene oblike ponudbe (Občina Radovljica, 2012).

To pomeni, da prostorske podlage ne dajejo osnove za razumevanje vsakega kratkotrajnega oddajanja kot konflikta s stanovanjsko funkcijo. Pomembnejši sta njegova intenzivnost in morebitna koncentracija na posameznih območjih.

Tudi Celostna prometna strategija Občine Radovljica povezuje turistični razvoj s kakovostjo bivanja in dostopnostjo. Med cilji strategije so hkrati podpora turističnemu razvoju, povečanje kakovosti življenja ter izboljšanje kakovosti okolja. Strategija že v analizi stanja prepoznava močne prometne tokove v turistični sezoni ter potrebo po aktivnem upravljanju parkiranja.

Ker je bila prometna strategija pripravljena leta 2017, teh ugotovitev ni mogoče obravnavati kot dokaz trenutnega prometnega vpliva kratkotrajnega oddajanja. Potrjujejo pa, da je pri nadaljnjem turističnem razvoju treba spremljati prometne in parkirne obremenitve, predvsem na območjih, kjer se koncentrirajo različni turistični in drugi prometni tokovi.

4.4 SKUPNE USMERITVE OBRAVNAVANIH PODLAG

Pregled zakonodaje in občinskih strateških dokumentov kaže, da mora odločitev o časovnem obsegu kratkotrajnega oddajanja iskati ravnotežje med več legitimnimi javnimi interesi:

- dostopnostjo stanovanj in ohranjanjem stanovanjske funkcije prostora;
- razvojem turizma;
- zmanjševanjem izrazite sezone turističnega obiska;
- prostorsko ustreznim umeščanjem dejavnosti ter
- zagotavljanjem zadostne komunalne, prometne in druge javne infrastrukture.

5 UGOTOVITVE IN USMERITVE ANALIZE

5.1 SINTEZNA PRESOJA LOKALNIH RAZMER

5.1.1 STANOVANJSKI TRG

Stanovanjska dostopnost je v Občini Radovljica pomembno razvojno vprašanje. Število prebivalcev je razmeroma stabilno, hkrati pa narašča število manjših gospodinjstev in se spreminja starostna struktura prebivalstva. Občutne razlike so tudi med vrednostjo nepremičnin glede na lokacijo naselij. Stanovanjski fond se povečuje, približno 15 % stanovanj pa je statistično nenaseljenih. Na aktualni prednostni listi za javna najemna stanovanja avgusta 2026 ostaja 33 upravičencev, občina pa ima 171 javnih najemnih stanovanj. Občinski javni najemni fond se postopoma povečuje. Hkrati je bilo v letih 2025 in 2026 upravičencem dodeljenih 14 stanovanj, 15 upravičencev pa je ponujena stanovanja zavrnilo, predvsem zaradi njihove lokacije oziroma velikosti (Občina Radovljica, 2026).

Stanovanjska problematika zato ni zgolj vprašanje absolutnega pomanjkanja stanovanj. Nanjo vplivajo tudi struktura gospodinjstev, cenovna dostopnost, lokacija in velikost ponudbe ter dejanska uporaba obstoječega stanovanjskega fonda. Podatki o zavrnitvah ponujenih stanovanj kažejo, da je del problema povezan tudi z lokacijo in značilnostmi razpoložljive ponudbe. Tudi obstoj nenaseljenih stanovanj ne pomeni, da so ta avtomatično razpoložljiva za dolgoročni najem; občinski poskus vključevanja zasebnih stanovanj v javno najemno službo do avgusta 2026 ni vzbudil interesa lastnikov (Občina Radovljica, 2026).

Analiza kaže, da je stanovanjska dostopnost rezultat več prepletenih dejavnikov, pri čemer vpliva kratkotrajnega oddajanja na dolgoročno dostopnost stanovanj na podlagi razpoložljivih podatkov ni mogoče ločeno ovrednotiti. Prav tako ni mogoče zanesljivo oceniti, koliko stanovanj bi se ob bistveno strožji časovni omejitvi dejansko preneslo na trg dolgoročnega najema ali prodaje. Iz stanovanjskih kazalnikov zato izhaja predvsem potreba po spremljanju nadaljnje turistične rabe stanovanjskega fonda, ne pa sama po sebi potreba po najstrožjem omejevanju dejavnosti.

5.1.2 PROSTORSKA RAZPOREDITEV IN NAMENSKA RABA

Kratkotrajno oddajanje ni enakomerno razporejeno po občini. Največ obravnavanih obratov je v Radovljici in Lescah, pomemben del pa tudi v Begunjah na Gorenjskem, na Lancovem in v številnih manjših naseljih. Dejavnost je torej deloma koncentrirana hkrati pa tudi prostorsko razpršena. Večina geolociranih obratov se nahaja na stanovanjskih namenskih rabah.

Prostorske podlage pri tem ne obravnavajo vseh območij enako. Na nekaterih vrstah stanovanjskih in mešanih površin je prepletanje bivanja in zasebne nastanitvene dejavnosti izrecno dopustno, medtem ko je na drugih območjih stanovanjska funkcija izraziteje varovana. Posebno pozornost pri nadaljnjem spremljanju je smiselno nameniti čistim stanovanjskim površinam (SC), kjer se nahaja približno 36 % geolociranih obratov. Prostorske podlage zato ne dajejo podlage za ugotovitev, da je kratkotrajno oddajanje kot takšno v konfliktu s prostorskim razvojem občine.

Na podlagi trenutno razpoložljivih podatkov prav tako ni mogoče ugotoviti takšnih razlik med posameznimi deli občine, ki bi že za obdobje 2027–2028 zahtevale različne časovne režime.

Smiselno pa je prostorski razvoj dejavnosti spremljati ter ga ob naslednji presoji ponovno ovrednotiti kot izhodišče za morebitno conacijo.

5.1.3 TURISTIČNI IN GOSPODARSKI POMEN

Turizem je pomemben del lokalnega gospodarstva in zaposlitvene strukture Občine Radovljica, turistični obisk pa po obdobju epidemije ponovno raste. Leta 2025 je bilo v občini evidentiranih 191.443 gostov in 505.630 prenočitev, kar je skoraj 10 % več gostov in 9 % več prenočitev kot leta 2024 ter predstavlja najvišje število gostov in prenočitev v obravnavanem obdobju. Turistični obisk ob tem ostaja izrazito skoncentriran v juliju in avgustu.

Leta 2025 je bilo 58 % vseh prenočitev ustvarjenih v kampih, medtem ko so apartmaji, sobe in hiše predstavljali približno 13 % vseh prenočitev. Struktura turističnega prometa tako kaže, da večino turističnega prometa ustvarjajo druge vrste nastanitev.

Pomembna značilnost turističnega prometa občine ostaja njegova izrazita sezonskost oziroma koncentracija obiska v glavni poletni sezoni.

5.1.4 KRATKOTRAJNO ODDAJANJE

Kratkotrajno oddajanje stanovanj v Občini Radovljica se povečuje hitreje od turističnega prometa občine kot celote, vendar je v letu 2025 še vedno predstavljalo približno 13 % vseh prenočitev. Za predmetno presojeno je zato ključno, da kratkotrajnega oddajanja stanovanj ni mogoče enačiti s celotnim turističnim obiskom. Njegova pomembna posebnost je manjša sezonskost. V času največje poletne obremenitve predstavlja približno desetino turističnega prometa, zunaj glavne sezone pa njegov delež v posameznih mesecih dosega približno 30–40 % vseh prenočitev.

Razpoložljivi podatki zato ne kažejo, da bi ta segment sam ustvarjal turistične pritiske, primerljive z obremenitvami celotnega turističnega prometa občine. Splošnih prometnih, komunalnih in drugih pritiskov zaradi turistične dejavnosti zato ni mogoče neposredno pripisati kratkotrajnemu oddajanju stanovanj. Hkrati ima pomembnejšo relativno vlogo zunaj glavne sezone in tako prispeva k celoletnejši strukturi turistične ponudbe.

Rast segmenta utemeljuje nadaljnje spremljanje njegovega obsega in uporabe stanovanjskega fonda. Glede na sedanji obseg, sezonsko razporeditev in ugotovljene učinke pa analizirani podatki ne izkazujejo negativnih vplivov takšne intenzivnosti, ki bi sami po sebi utemeljevali izrazito restriktiven časovni režim kratkotrajnega oddajanja.

5.1.5 KOMUNALNA, PROMETNA IN DRUGA JAVNA INFRASTRUKTURA

Občinski razvojni, prostorski in prometni dokumenti kažejo, da so potrebe po nadaljnjem razvoju komunalne in prometne infrastrukture ter urejanju parkiranja v občini prepoznane že dalj časa in neodvisno od vprašanja kratkotrajnega oddajanja. Celostna prometna strategija med drugim opozarja na težave s parkiranjem v stanovanjskih območjih ter predvideva aktivnejše upravljanje

parkiranja, tudi v Radovljici in Lescah. Razvojne potrebe na področju kanalizacije in oskrbe s pitno vodo so prav tako že vključene v občinske razvojne dokumente.

Aktualnejši podatki dodatno kažejo na visoko evidentirano obremenitev CČN Radovljica, vendar ne omogočajo presoje sezonskega gibanja obremenitev niti neposredne določitve prispevka kratkotrajnega oddajanja, medtem ko pri oskrbi s pitno vodo ni podatkov, ki bi kazali na zaznavne obremenitve zaradi kratkotrajnega oddajanja. Prostorska analiza hkrati kaže, da je večji del obravnavanih obratov skoncentriran na območjih z razvitejšim komunalnim omrežjem. Tudi širših prometnih in parkirnih težav ni mogoče neposredno pripisati temu segmentu nastanitvene ponudbe, saj nanje vplivajo lokalni in tranzitni promet, dnevni obisk ter celoten turistični promet. Prometne in parkirne obremenitve so bile kot širši turistični izziv prepoznane že v občinskih strateških dokumentih.

Razpoložljivi podatki zato kažejo, da so infrastrukturne zmogljivosti pomemben vidik nadaljnega turističnega razvoja občine, ne omogočajo pa ugotovitve, da kratkotrajno oddajanje predstavlja glavni vzrok za ugotovljene infrastrukturne izzive. Infrastrukturne potrebe v občini izhajajo iz širšega razvoja poselitve, turizma in javne infrastrukture. Infrastrukturni vidik sam zato ne predstavlja zadostne podlage za določitev strožjega časovnega režima kratkotrajnega oddajanja. Vloga kratkotrajnega oddajanja pri posameznih obremenitvah ostaja predmet nadaljnega spremljanja.

5.2 PRESOJA ČASOVNEGA OBSEGA ODDAJANJA

Skupna presoja analiziranih dejavnikov kaže na dva sočasna javna interesa. Na eni strani je treba varovati dostopnost stanovanj in preprečevati razvoj takšne koncentracije turistične rabe stanovanj, ki bi pomembneje zmanjševala stanovanjsko funkcijo prostora. Na drugi strani kratkotrajno oddajanje predstavlja del turističnega gospodarstva, ki ima pomembno vlogo zlasti zunaj glavne turistične sezone in je skladen z delom občinskih razvojnih in prostorskih usmeritev. Pri določitvi časovnega obsega je zato treba iskati ravnotežje med zagotavljanjem kakovostnega bivalnega okolja za prebivalce, ohranjanjem dostopnosti stanovanj in omogočanjem razvoja turistične ponudbe skozi vse leto.

Analiza ni pokazala negativnih učinkov kratkotrajnega oddajanja takšne intenzivnosti, ki bi za obdobje 2027–2028 utemeljevali določitev nižjega časovnega obsega znotraj zakonsko dovoljenega razpona. Pri tem so pomembne predvsem naslednje ugotovitve:

- nastanitve, relevantne za kratkotrajni najem, predstavljajo približno 13 % vseh turističnih prenočitev, medtem ko večino ustvarjajo druge vrste nastanitve;
- obravnavani segment ima pomembnejšo relativno vlogo zunaj glavne poletne sezone;
- prostorske podlage na delu občine dopuščajo prepletanje stanovanjske in turistične funkcije, razpoložljivi podatki pa za zdaj ne dokazujejo takšnih lokalnih konfliktov, ki bi zahtevali različne režime;
- razpoložljivi podatki ne dokazujejo, da bi bilo mogoče splošne infrastrukturne obremenitve občine pripisati predvsem kratkotrajnemu oddajanju stanovanj;

- obravnavani segment ima pomembnejšo relativno vlogo zunaj glavne poletne sezone; omejitev časovnega obsega, ki bi bistveno skrajšala obdobje oddajanja, bi lahko vplivala na večjo koncentracijo turistične ponudbe v obdobjih največjega povpraševanja.

5.3 SPREMLJANJE IN PONOVA PRESOJA

Za presojo učinkov sprejete ureditve se predlaga spremljanje omejenega nabora ključnih kazalnikov:

- števila stanovanj oziroma nastanitvenih obratov v kratkotrajnem najemu ter njihovega deleža glede na stanovanjski fond;
- števila prenočitev, njihove sezonske razporeditve in deleža kratkotrajnega najema v vseh prenočitvah;
- prostorske razporeditve in morebitnega povečevanja koncentracije dejavnosti;
- razvoja stanovanjskega fonda, nenaseljenih stanovanj ter povpraševanja po javnih najemnih stanovanjih;
- morebitne spremembe v kakovosti bivanja prebivalcev in zaznane vplive turistične rabe stanovanjskega fonda na lokalno okolje
- dokumentiranih obremenitev komunalne infrastrukture, prometa in parkiranja.

Kjer bodo podatki omogočali, naj se kazalniki spremljajo tudi po posameznih naseljih oziroma območjih občine, saj občinsko povprečje lahko prikaže lokalno izrazite spremembe.

Po zaključku obdobja 2027–2028 naj se na podlagi zbranih podatkov ponovno presodi ustreznost dovoljenega časovnega obsega. Ob tem naj se preveri tudi, ali so se med posameznimi območji občine oblikovale tako pomembne razlike, da bi bilo za naslednje obdobje smiselno uvesti prostorsko diferencirano ureditev oziroma conacijo.

6 ZAKLJUČEK

Občina Radovljica je bila za leti 2027 in 2028 uvrščena med občine z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema. Uvrstitev pomeni, da je občina po državni metodologiji hkrati izkazovala višjo nedostopnost stanovanj in višjo turistično aktivnost v stanovanjskih nastanitvenih enotah od slovenskega povprečja. ZGos-1 za takšne občine določa izhodiščno omejitev 60 dni oddajanja posameznega stanovanja v koledarskem letu, občini pa omogoča, da na podlagi analize lokalnih razmer določi drugačen časovni obseg med 30 in 270 dnevi (ZGos-1, 2025; Sklep o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028, 2026).

Izvedena analiza potrjuje, da je dostopnost stanovanj v Občini Radovljica pomembno razvojno vprašanje. Obstaja povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih, ki je večje od obstoječe ponudbe, občinski fond pa se povečuje postopoma. Avgusta 2026 je občina razpolagala s 171 javnimi najemnimi stanovanji, na prednostni listi je ostalo 33 upravičencev. Hkrati je bilo v letih 2025 in 2026 dodeljenih 14 stanovanj, 15 upravičencev pa je ponujeno stanovanje zavrnilo, predvsem zaradi lokacije oziroma velikosti (Občina Radovljica, 2026). Stanovanjske problematike pri tem ni mogoče pojasniti z enim samim dejavnikom. Nanjo vplivajo struktura gospodinjstev, cenovna dostopnost, lokacija in značilnosti stanovanj, dejanska uporaba stanovanjskega fonda ter obseg nove in javne stanovanjske ponudbe. Razpoložljivi podatki ne omogočajo dokaza, da je sedanji obseg kratkotrajnega oddajanja pomemben neposredni vzrok za ugotovljeno nedostopnost stanovanj, niti ni mogoče zanesljivo oceniti, koliko turistično oddajanih stanovanj bi se ob strožji časovni omejitvi dejansko preneslo v dolgoročni najem ali prodajo.

Kratkotrajno oddajanje je po drugi strani rastoč del turistične ponudbe, vendar ne predstavlja njenega prevladujočega segmenta. Leta 2025 je bilo v občini ustvarjenih 505.630 prenočitev, pri čemer so kampi predstavljali 58 % vseh prenočitev, apartmaji, sobe in stanovanjske hiše pa približno 13 %. Čeprav je tudi pri obravnavanih nastanitvah največ prenočitev ustvarjenih poleti, je njihov relativni pomen večji zunaj glavne turistične sezone, saj v zimskih in nekaterih prehodnih mesecih predstavljajo bistveno večji delež celotne nastanitvene ponudbe kot julija in avgusta. To je pomembno glede na usmeritev Turistične strategije Občine Radovljica 2023–2028 v zmanjševanje izrazite sezonskosti turističnega obiska. Splošnih turističnih pritiskov na promet, infrastrukturo in prostor zato ni mogoče neposredno pripisovati predvsem oddajanju stanovanj v kratkotrajni najem (Turizem in kultura Radovljica, 2026).

Tudi prostorska analiza za zdaj ne daje podlage za različne režime po posameznih območjih občine. Kratkotrajno oddajanje je deloma skoncentrirano v Radovljici in Lescah, vendar je prisotno tudi v številnih drugih naseljih, prostorski akti pa na delu stanovanjskih in mešanih območij dopuščajo prepletanje stanovanjske in zasebne nastanitvene dejavnosti. Morebitne lokalne koncentracije in njihove učinke je zato smiselno spremljati.

Razpoložljivi podatki prav tako ne omogočajo ugotovitve, da kratkotrajno oddajanje predstavlja glavni vzrok za ugotovljene infrastrukturne izzive. Infrastrukturne potrebe v občini izhajajo iz širšega razvoja poselitve, turizma in javne infrastrukture.

Časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem naj ne bo rezultat matematičnega izračuna optimalnega števila dni, temveč strokovne presoje sorazmernosti na podlagi celote ugotovljenih lokalnih razmer. Pri tem je treba upoštevati, da bi zelo stroga časovna omejitev lahko

omejila razvoj celoletne turistične ponudbe, ne da bi bilo mogoče zanesljivo dokazati sorazmeren učinek na povečanje dostopnosti stanovanj. Na podlagi skupne presoje stanovanjskih, turističnih, prostorskih in infrastrukturnih razmer se za leti 2027 in 2028 ne prepoznajo razlogi za znatno omejevanje števila dni oddajanja posameznega stanovanja v koledarskem letu na celotnem območju Občine Radovljica.

7 VIRI

Občina Radovljica. (2012a). Odlok o Strategiji prostorskega razvoja občine Radovljica z urbanistično zasnovo Radovljica–Lesce. Deželne novice – Uradne objave, št. 159, 1. 6. 2012. Odlok je Občinski svet sprejel 22. 6. 2011, objavljen pa je bil 1. 6. 2012.

Občina Radovljica. (2012b). Odlok o prostorskem redu Občine Radovljica. Deželne novice – Uradne objave, št. 159, 1. 6. 2012, s spremembami in dopolnitvami. Uporabljeno neuradno prečiščeno besedilo, objavljeno 4. 2. 2026, ter tehnična posodobitev grafičnega dela iz decembra 2025.

Občina Radovljica. (2017). Celostna prometna strategija Občine Radovljica. Občina Radovljica. Analiza stanja temelji predvsem na prometnih podatkih iz leta 2016.

Občina Radovljica. (2021). Radovljica 2030: Razvojni program Občine Radovljica (verzija 2.2, osnutek, 1. 12. 2021). Občina Radovljica.

Občina Radovljica. (2024a). Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj Občine Radovljica v najem. 19. 3. 2024.

Občina Radovljica. (2024b). Veljavna prednostna lista upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj Občine Radovljica v najem. 12. 12. 2024.

Občina Radovljica. (2026a). Razlaga – kratkotrajen najem [interno pojasnilo o javnem najemnem stanovanjskem fondu, razpisih, dodelitvah stanovanj in načrtovanih stanovanjskih projektih].

Občina Radovljica. (2026b). Evidenca turistične takse Občine Radovljica: statistika TTAKSA, nastanitveni objekti in mesečni obračuni po objektih, kategorijah in krajih [interni podatkovni niz, stanje avgust 2026].

Sklep o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028. (2026). Uradni list Republike Slovenije, izdaja št. 546/2026, 7. 5. 2026.

Statistični urad Republike Slovenije. (2026a). Občina Radovljica – Slovenske regije in občine v številkah: podatki za leto 2024. Pridobljeno 14. 8. 2026.

Statistični urad Republike Slovenije. (2026b). Podatki SiStat za Občino Radovljica: prebivalstvo, starostna struktura, gospodinjstva, delovna aktivnost, delovne migracije, stanovanja, nenaseljena stanovanja, gradbena dovoljenja in plače [podatkovni niz].

Turizem in kultura Radovljica. (2023). Radol'ca 2028: Dobro za nas, dobro za turiste. Turistična strategija Občine Radovljica 2023–2028. Javni zavod Turizem in kultura Radovljica.

Turizem in kultura Radovljica. (2024). Letno trajnostno poročilo destinacije Radol'ca: leto 2024. Javni zavod Turizem in kultura Radovljica.

Turizem in kultura Radovljica. (b. d.-a). Turizem v Občini Radovljica: leto 2024 v številkah. Javni zavod Turizem in kultura Radovljica.

Turizem in kultura Radovljica. (b. d.-b). Turizem v Občini Radovljica: leto 2025 v številkah. Javni zavod Turizem in kultura Radovljica.

Uredba o metodologiji za določitev občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028. (2026). Uradni list Republike Slovenije, 17. 4. 2026.

Zakon o gostinstvu (ZGos-1). (2025). Uradni list Republike Slovenije, št. 77/2025.