

6. Sprejem Osnutka Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Bled

PREDLAGATELJ: **župan Anton Mežan**
PREDSTAVNIK: **župan Anton Mežan**

PREDLOG SKLEPA: **Občinski svet Občine Bled sprejme osnutek Odloka o določitvi dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Bled.**

Na podlagi sedmega odstavka 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1, Uradni list RS, št. 77/2025) in 16. člena Statuta Občine Bled (UL RS, št. 67/2009, 87/2012, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 30/2017, 63/2025) je Občinski svet Občine Bled na ____ seji dne _____ sprejel

ODLOK

o določitvi časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju Občine Bled

1. člen

(vsebina odloka)

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

2. člen

(območje uporabe)

Časovni obseg iz tega odloka se uporablja na območju Občine Bled.

3. člen

(časovni obseg)

(1) Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju se lahko opravlja največ 270 dni v koledarskem letu, razen na območjih določenih v Prilogi 1 predmetnega odloka, kjer je v večstanovanjskih stavbah dopustno oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem največ 30 dni v koledarskem letu.

(2) Sobodajalci lahko oddajajo stanovanja v kratkotrajni najem do 180 dni v koledarskem letu, razen na območjih določenih v Prilogi 1 predmetnega odloka, kjer je v večstanovanjskih stavbah dopustno oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem največ 30 dni v koledarskem letu.

(3) Omejitve iz prejšnjih odstavkov ne posegajo v morebitne druge omejitve, pogoje in obveznosti ponudnikov kratkotrajnega najema, določene z zakonom, ki ureja gostinstvo in drugimi predpisi.

4. člen

(prepoved oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem)

Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem ni dovoljeno v stanovanju, ki se nahaja v stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji. Območji večstanovanjskih stavb z oskrbovanimi stanovanji sta prikazani v Prilogi 2 tega odloka.

5. člen

(spremljanje učinkov)

(1) Občinska uprava Občine Bled spremlja učinke kratkotrajnega najema zlasti z vidika stanovanjske dostopnosti, povpraševanja po javnih najemnih stanovanjih, števila in obsega kratkotrajnih nastanitev, turističnega razvoja ter prometnih, parkirnih in komunalnih obremenitev.

(2) Ob bistveni spremembi razmer iz prejšnjega odstavka tega člena, ki bi lahko vplivale na časovni obseg iz 3. člena tega odloka, občinska uprava Občine Bled predlaga ustrezno prilagoditev časovnega obsega.

6. člen

(začetek veljavnosti in uporabe)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporablja pa se od 1. januarja 2027.

Št.: 007 -7 /2026-1

Bled, dne 21.9.2026

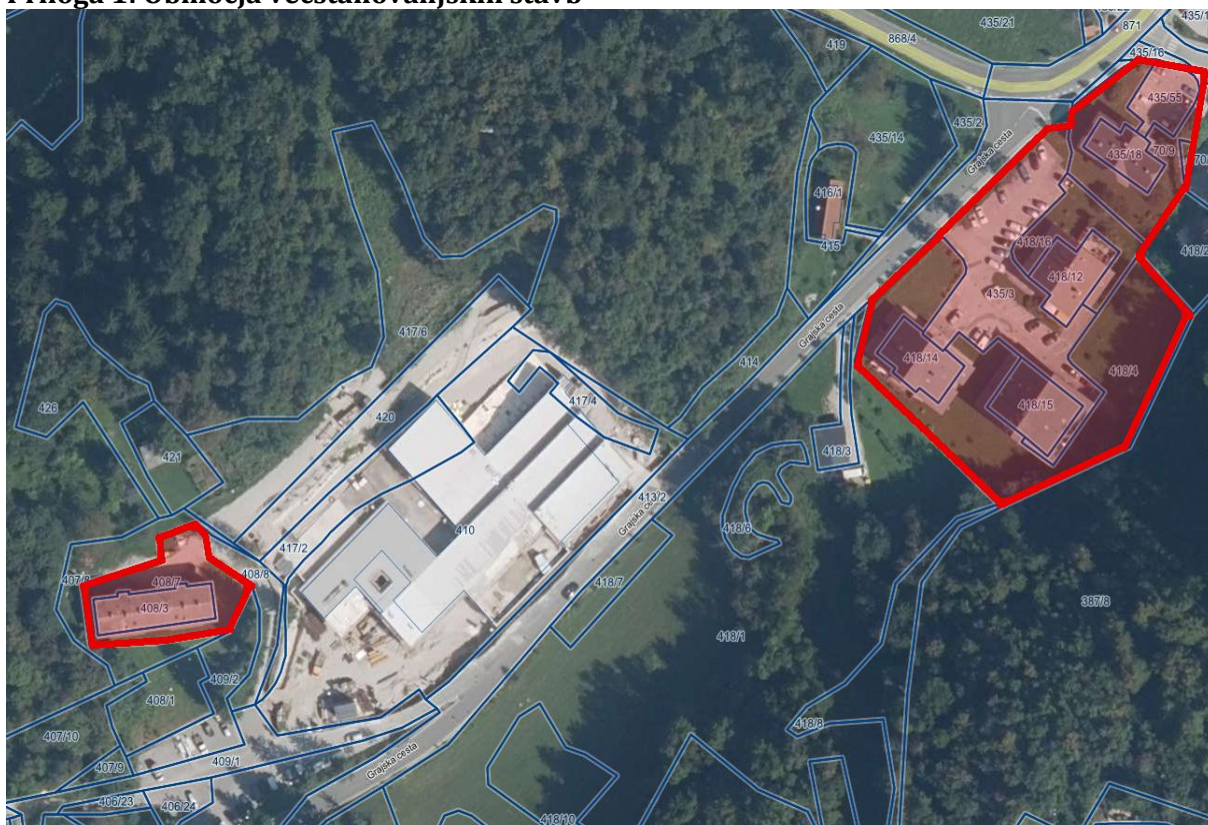
Župan Občine Bled

Anton Mežan

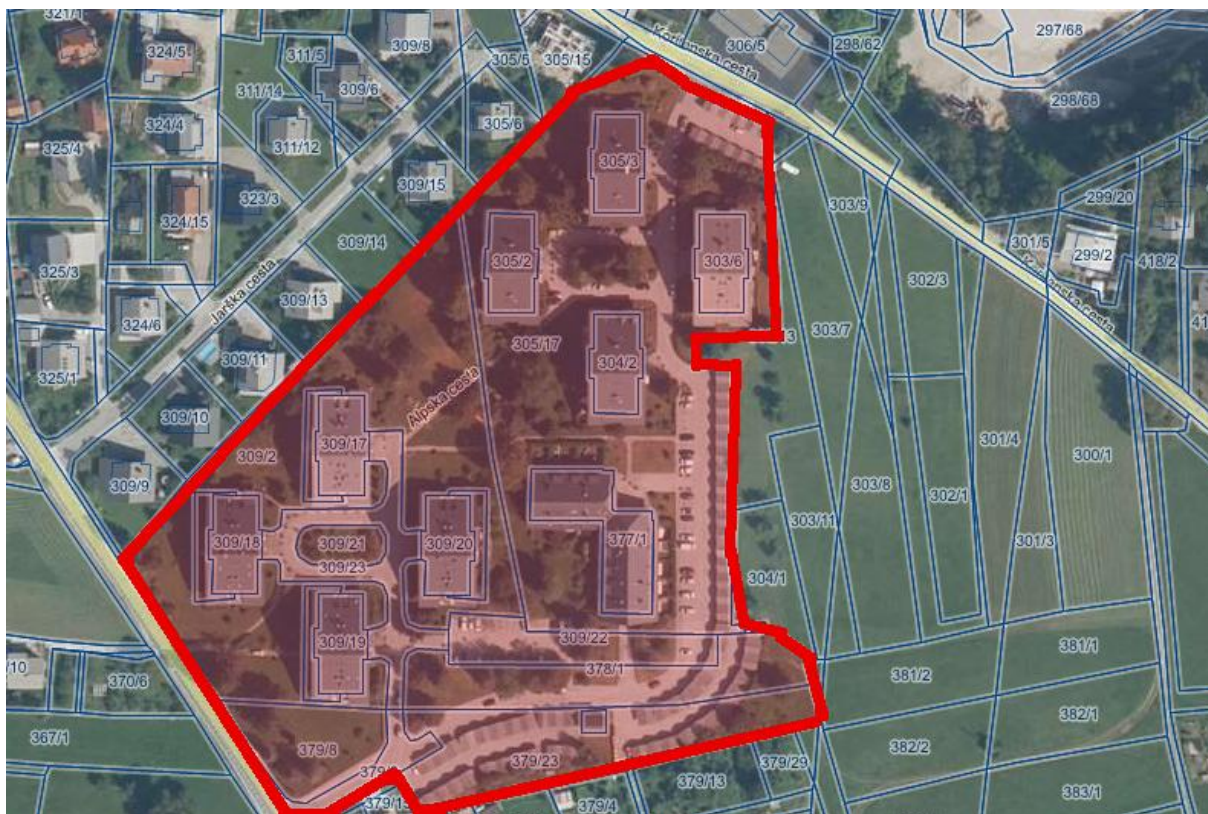
Priloga 1: Območja večstanovanjskih stavb

Priloga 2: Območji večstanovanjskih stavb z oskrbovanimi stanovanji

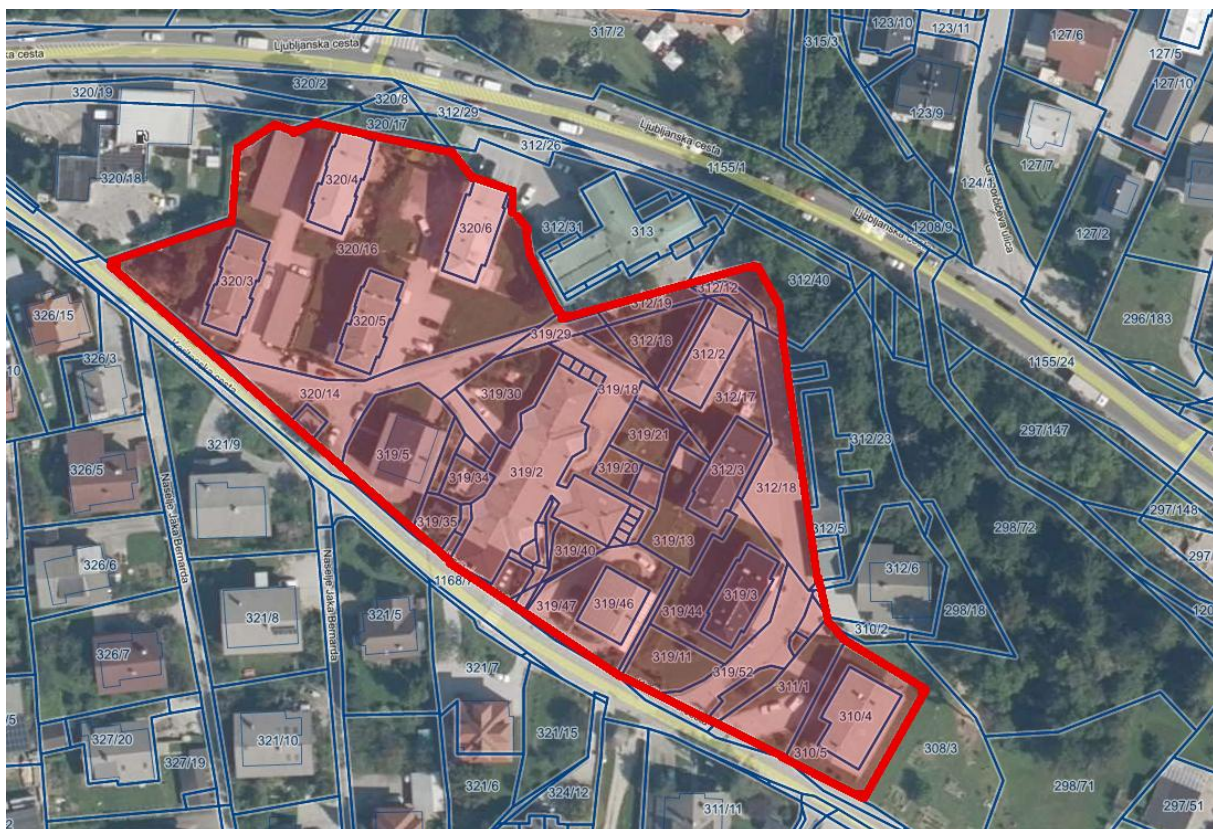
Priloga 1: Območja večstanovanjskih stavb



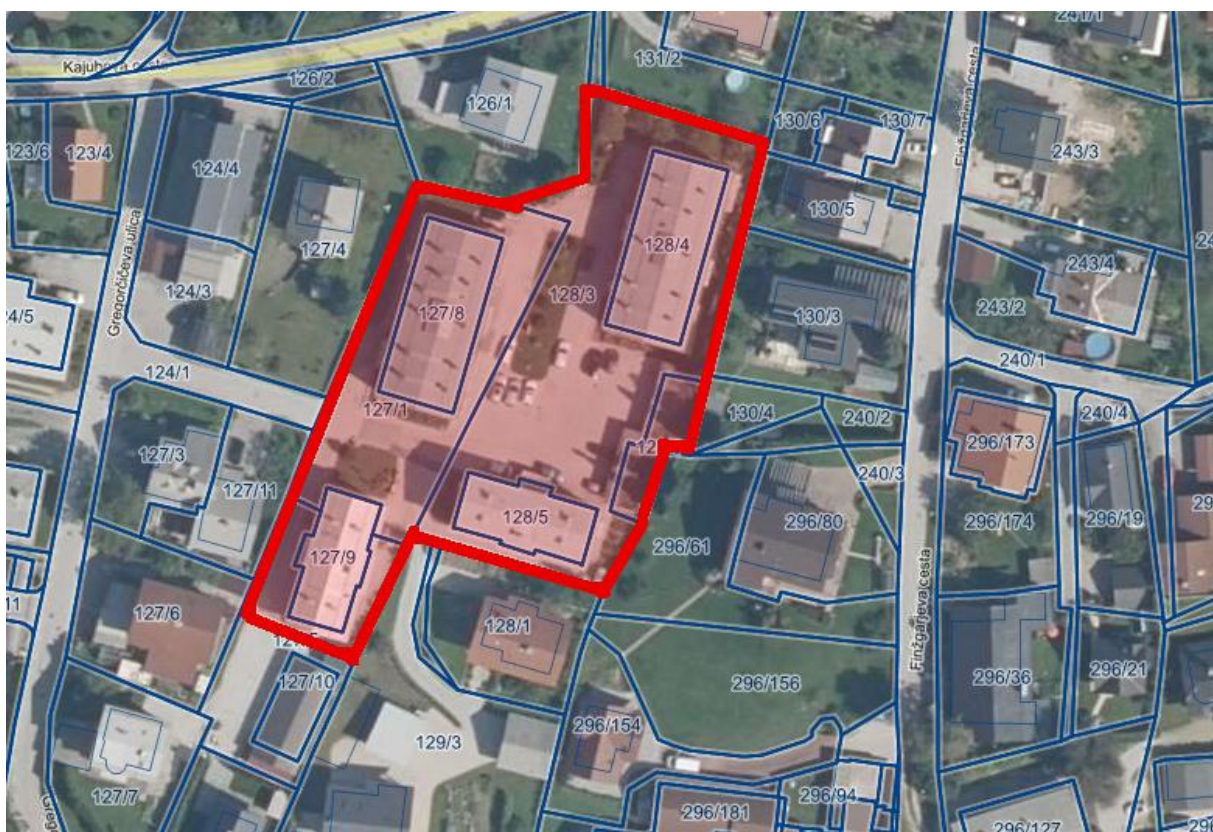
Slika 1: Območje Grajska cesta



Slika 2: Območje Alpska cesta



Slika 3: Območje Koritenska cesta



Slika 4: Območje Dobe

OBRAZLOŽITEV

1. Razlogi za predlaganje Odloka

Novi Zakon o gostinstvu (Uradni list RS, št. 77/25; ZGos-1) je uvedel poseben sistem časovnega omejevanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. V občinah, ki so uvrščene na seznam občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema, zakon določa omejitev največ 60 dni oddajanja posameznega stanovanja v koledarskem letu. Hkrati pa takim občinam omogoča, da za določeno območje ali za celotno občino s splošnim aktom določijo drugačen časovni obseg, med 30 in 270 dnevi. Takšen akt mora temeljiti na lokalni analizi iz devetega odstavka 22. člena ZGos-1. ZGos-1 v istem členu določa še, da mora biti splošni akt občine, ki določa časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem, sprejet do 31.10. tekočega leta, da se lahko uporablja od začetka naslednjega koledarskega leta do konca obdobja, ki je določen z navedenim aktom.

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 kratkotrajnega najema za leti 2027 in 2028, s katerim je bilo na seznam uvrščenih 14 občin, med njimi Občina Bled.

Strateška usmeritev Bleda je prehod od kratkega množičnega obiska k daljšemu bivanju, večji vrednosti na obiskovalca in učinkovitejši razpršitvi obiskovalnih tokov skozi celo leto. Ker je najvišja obremenitev tradicionalno v juliju in avgustu, samo omejitev na 60 dni ne bi zmanjšala poletnega pritiska; lahko bi gospodarsko aktivnost dodatno zgoščala v kratko glavno sezono. Časovni obseg, ki omogoča delovanje tudi v predsezoni, posezoni in zimskem obdobju, je skladen s strateškim ciljem celoletne destinacije, vendar zahteva aktivno upravljanje turističnih in prometnih konic.

Zaradi ohranjanja pogojev za lokalno podjetništvo in trajnostni razvoj turizma, ob hkratnem spremljanju vplivov na stanovanjski trg in kakovost bivanja, predlagamo določitev, da se oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v posameznem stanovanju lahko opravlja največ 270 dni v koledarskem letu. Izjema so območja večstanovanjskih stavb, določena v Prilogi 1 predmetnega odloka, kjer se oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem lahko opravlja največ 30 dni v koledarskem letu.

V skladu z drugim odstavkom 20. člena ZGos-1 oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem ni dovoljeno v stanovanju, ki se nahaja v stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji.

ZGos-1 ločeno ureja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem sobodajalcev. V 5. odstavku 5. člena ZGos-1 določa: *Sobodajalec lahko opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem do 180 dni v koledarskem letu. Šteje se, da sobodajalec opravlja oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem, ko je vsaj v enem stanovanju, v katerem opravlja dejavnost, v posameznem dnevu nastanjen vsaj en gost, pri čemer se, če dan prihoda posameznega gosta v stanovanje ni enak dnevu njegovega odhoda, kot dan nastanitve ne šteje dan odhoda.*

Prav tako ZGos -1 med drugim določa posebne pogoje za oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v večstanovanjskih stavbah. V 4. in 5. odstavku 20. člena tako določa: *Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem se v tri- in večstanovanjski stavbi opravlja s soglasjem solastnikov stanovanjske stavbe, ki imajo več kakor tri četrtnine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi, tla ali stropi mejijo s stanovanjem, ki se v celoti ali deloma oddaja*

v kratkotrajni najem. Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v dvostanovanjski stavbi se opravlja s soglasjem vseh solastnikov stanovanjske stavbe. Ponudnik kratkotrajnega najema soglasje iz tega odstavka (v nadaljnjem besedilu: soglasje etažnih lastnikov za oddajanje v kratkotrajni najem) pridobi pred začetkom opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem. Ponudnik kratkotrajnega najema ves čas opravljanja dejavnosti razpolaga z veljavnim soglasjem etažnih lastnikov za oddajanje v kratkotrajni najem. Soglasje etažnih lastnikov za oddajanje v kratkotrajni najem je podano za tri leta od datuma njegove pridobitve ne glede na spremembo etažnih lastnikov posameznih delov stanovanjske stavbe, razen če se spremeni lastništvo stanovanja, za katero je podano soglasje.

2. Obrazložitev členov

S **1. členom** se določa predmet urejanja odloka. Odlok določa dovoljeni časovni obseg opravljanja dejavnosti oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na območju Občine Bled. 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.

Z **2. členom** je določeno območje uporabe odloka.

S **3. členom** določamo konkretni dovoljeni časovni obseg opravljanja dejavnosti oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem. Dejavnost je na območju Občine Bled dovoljena največ 270 dni v posameznem koledarskem letu, razen na območjih določenih v Prilogi 1 odloka, kjer je v večstanovanjskih stavbah dopustno oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem največ 30 dni v koledarskem letu.

Z željo izogniti se nerazumevanju, v **2. odstavku 3. člena** izrecno določamo, da sobodajalci lahko oddajajo stanovanja v kratkotrajni najem do 180 dni v koledarskem letu, kot to že določa ZGos-1, razen na območjih določenih v Prilogi 1 odloka, kjer je v večstanovanjskih stavbah dopustno oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem največ 30 dni v koledarskem letu.

3. odstavku 3. člena določa, da omejitve iz prejšnjih odstavkov ne posegajo v morebitne druge omejitve, pogoje in obveznosti ponudnikov kratkotrajnega najema, določene z zakonom, ki ureja gostinstvo in drugimi predpisi. Tako denimo ZGos-1 določa, da se oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v tri- in večstanovanjski stavbi opravlja s soglasjem solastnikov stanovanjske stavbe, ki imajo več kakor tri četrte solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi, tla ali stropi mejijo s stanovanjem, ki se v celoti ali deloma oddaja v kratkotrajni najem. Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v dvostanovanjski stavbi se opravlja s soglasjem vseh solastnikov stanovanjske stavbe.

S **4. členom** povzemamo določbo 2. odstavka 20. člena ZGos-1, ki ne dovoljuje oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v stanovanju, ki se nahaja v stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji. Območji oskrbovanih stanovanj sta določeni v Prilogi 2.

S **5. členom** se določa obveznost spremljanja izvajanja odloka in njegovih učinkov. Občinska uprava bo spremljala predvsem vpliv ureditve na dostopnost stanovanj, povpraševanja po javnih najemnih stanovanjih, števila in obsega kratkotrajnih nastanitev, razvoj turizma in obremenjenost javne infrastrukture. 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.

6. člen določa začetek veljavnosti in začetek uporabe odloka.

3. Finančne posledice

Sprejem odloka nima neposrednih finančnih posledic za proračun Občine Bled. Zaradi povečanja dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem na največ 270 dni v posameznem koledarskem letu so možni posredni finančni učinki, predvsem na višino prihodkov iz naslova turistične in promocijske takse. Morebitnih sprememb prihodkov ni mogoče zanesljivo finančno ovrednotiti, saj so finančne posledice odvisne od dejanskega obsega izvajanja dejavnosti, števila nočitev, števila prenočišč ter drugih dejavnikov turističnega povpraševanja.



OBČINA
BLED

Cesta svobode 13, 4260 Bled, Slovenija
T: +386 (0)4 575 01 00, F: +386 (0)4 574 12 43
E: obcina@bled.si, <http://obcina.bled.si>
ID za DDV: SI 75845687

Strokovna analiza za določitev dovoljenega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v Občini Bled

Datum: September 2026

1. Uvod, namen in pravni okvir

1.1 Namen in predmet poročila

To poročilo presoja stanje na stanovanjskem in najemniškem trgu, namensko rabo prostora ter učinke turističnih obiskovalcev in nastanitvenih zmogljivosti na turistični, gospodarski, družbeno-kulturni in splošni razvoj Občine Bled. Njegov namen je strokovno utemeljiti določitev dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v splošnem aktu Občine Bled.

Presoja temelji na 9. odstavku 22. člena Zakona o gostinstvu (ZGos-1), ki od občine zahteva, da pri določanju časovnega obsega upošteva :

1. stanovanjski oziroma najemniški trg, vključno s povpraševanjem po javnih najemnih stanovanjih in projekcijami dostopnosti stanovanj,
2. namensko rabo prostora ter
3. učinke turističnega obiska in nastanitvenih zmogljivosti na razvoj, okolje, kakovost življenja, komunalno infrastrukturo, ceste in parkirišča.

Poročilo se nanaša na celotno območje Občine Bled. Prostorska presoja ločeno obravnava Bled z Rečico, Bohinjsko Belo, Zasip in Ribno, saj se območja razlikujejo po koncentraciji turistične dejavnosti, značilnostih prometa in infrastrukture.

1.2 Pravni in strateški okvir

Vir	Pomen za poročilo
ZGos-1, zlasti 5., 20., 21. in 22. člen	Določa občinsko pristojnost in vsebinske zahteve analize, hkrati pa statusne ter druge pogoje posameznih ponudnikov kratkotrajnega najema.
Sklep o določitvi občin z visokim tveganjem za leti 2027 in 2028	Občina Bled je uvrščena na seznam občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema.
Pojasnilo pristojnega ministrstva z dne 23. julija 2026	Pojasnjuje uporabo zakonske ureditve in prehodnega režima za leti 2027 in 2028.
OPN Občine Bled	Določa namensko rabo, prostorske izvedbene pogoje in območja prostorske presoje.

Strategija razvoja blejskega turizma 2026–2045	Usmerja Bled v celoletno, kakovostno in trajnostno turistično destinacijo z daljšim bivanjem gostov in razpršenimi tokovi.
OCPS Občine Bled	Določa prometne, parkirne in mobilnostne ukrepe, pomembne za kakovost bivanja in javno infrastrukturo.

Za Občino Bled je zaradi uvrstitve na seznam občin z visokim tveganjem za leti 2027 in 2028 pomembno, da lahko v splošnem aktu določi dovoljeni časovni obseg med 30 in 270 dnevi v koledarskem letu. Če občina splošnega akta ne sprejme v zakonskem roku, se uporablja zakonska omejitev 60 dni. Občinski akt ne more razveljaviti drugih zakonskih omejitev: za sobodajalca zato še naprej velja največ 180 dni opravljanja kratkotrajnega najema v koledarskem letu.

1.3 Metodologija in omejitve

Uporabljeni podatki se nanašajo predvsem na obdobje 2023–2025. Kjer so bili podatki na voljo, je dodano referenčno stanje leta 2026: pri turistični statistiki do 31. julija 2026, pri evidenci nastanitvenih zmogljivosti do 31. avgusta 2026, pri javnem preseku dolgoročnih najemnih oglasov pa na 11. avgust 2026.

Poročilo uporablja uradne statistike in evidence, podatke Občine Bled, Infrastrukture Bled d.o.o., Direkcije Republike Slovenije za infrastrukturo, podatke RNO/AJPES ter javno dostopne tržne podatke. Pri vsakem kazalniku, za katerega popoln uradni podatek ni dostopen, je omejitev izrecno navedena. Podatki o oglasih in dolgoročnih najemih so obdelani izključno na agregirani ravni; osebni podatki, naslovi stanovanj in kontaktni podatki niso uporabljeni.

2. Stanovanjski in najemniški trg

2.1 Stanovanjski fond in struktura uporabe

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije je bilo v Občini Bled na dan 1. januarja 2021 evidentiranih 3.799 stanovanj, od tega 2.789 stanovanj za stalno bivanje in 1.010 praznih stanovanj. Delež praznih stanovanj v takrat evidentiranem stanovanjskem fondu je znašal 26,6 %. Podatek o praznih stanovanjih se nanaša na statistično kategorijo SURS in sam po sebi ne pomeni, da so vsa ta stanovanja dejansko razpoložljiva za dolgoročni najem; vključuje lahko tudi začasno neuporabljene, sekundarne ali drugače neaktivne enote.

Kazalnik	Podatek	Referenčni datum / leto	Vir	Metodološka opomba
Stanovanja skupaj	3.799	1. januar 2021	SURS	Zadnji razpoložljivi podatek o strukturi stanovanj; naslednja objava je predvidena po statističnem ciklu SURS.
Stanovanja za stalno bivanje	2.789	1. januar 2021	SURS	Statistična kategorija stanovanj s stalnimi prebivalci.
Prazna stanovanja	1.010	1. januar 2021	SURS	Ne pomeni samodejno ponudbe za dolgoročni najem.
Registrirane SOP enote	781	31. avgust 2026	RNO/AJPES	Primerjava z letom 2021 kaže 31,0-odstotno rast registriranih enot.
Registrirana SOP ležišča	10.627	31. avgust 2026	RNO/AJPES	Primerjava z letom 2021 kaže 15,2-odstotno rast registriranih ležišč.

Rast registriranih SOP enot in ležišč potrjuje pomen kratkotrajnega najema za nastanitveno strukturo Bleda. Obenem struktura praznih stanovanj kaže, da stanovanjsko politiko ni mogoče presojati samo prek števila SOP enot. Za povečanje dostopnosti stanovanj so relevantni tudi dejavniki :

1. aktivacije praznih in sekundarnih stanovanj,
2. ciljno oblikovanje javnega najemnega fonda ter
3. ekonomska dostopnost stanovanj za lokalne prebivalce.

2.2 Cene nepremičnin in dostopnost stanovanj

Podatki Evidenc trga nepremičnin GURS za lokalno analitično območje Bleda in okolice kažejo visoke ravni cen stanovanj. Mediana cene prodanega stanovanja se je s 3.860 EUR/m² v letu 2023 zvišala na 4.400 EUR/m² v letu 2024, v letu 2025 pa je znašala 4.000 EUR/m². V obdobju 2023–2025 je bilo evidentiranih 61 transakcij stanovanj. Mediana cen prodanih hiš je v letu 2024 znašala 546.500 EUR, v letu 2025 pa je padla na 390.000 EUR.

Kazalnik	2023	2024	2025	Vir
Mediana cene stanovanja (EUR/m ²)	3.860	4.400	4.000	GURS/ETN, letna poročila 2023–2025
Mediana cene hiše (EUR)	Ni javne objave	546.500	390.000	GURS/ETN, letna poročila 2023–2025
Število transakcij stanovanj	26	14	21	GURS/ETN
Število transakcij hiš	Ni javne objave	Ni javne objave	10	GURS/ETN

Stanovanja in hiše na Bledu so cenovno nad slovenskih povprečjem. Podatek je pomemben za stanovanjsko politiko, vendar sam ne dokazuje, da je kratkotrajni najem prevladujoč vzrok cenovne ravni. Na lokalne cene vplivajo tudi omejena ponudba zaradi alpskega in varovanega prostora, visoka turistična prepoznavnost, struktura lastništva, sekundarne rabe stanovanj in splošne razmere na nepremičninskem trgu.

2.3 Dolgoročni najemniški trg

Dolgoročni najemniški trg je bil presojan na podlagi agregiranega preseka javno objavljenih oglasov in podatkov o subvencijah tržne najemnine. Referenčni prerez 11. avgusta 2026 je na javno dostopni strani portala Nepremicnine.net pokazal sedem stanovanjskih oglasov za oddajo na območju Bleda. Mediana oglaševane mesečne najemnine je znašala 1.031 EUR, mediana najemnine 15,26 EUR/m²/mesec, razpon oglaševanih najemnin pa od 900 do 1.936 EUR/mesec.

Število upravičencev do subvencije tržne najemnine se je povečalo z 24 na 28 v obdobju od leta 2023 do 2025.

Razpoložljivi podatki potrjujejo, da je dolgoročna najemna ponudba na javno vidnem trgu omejena in cenovno zahtevna. Hkrati ni popolne evidence realiziranih dolgoročnih najemov, zato ni utemeljeno, da bi se število javnih oglasov neposredno razlagalo kot celoten obseg dejanskega povpraševanja ali ponudbe. Število upravičencev do subvencije tržne najemnine kaže na prisotnost stanovanjske ranljivosti, ne pa na celoten obseg najemnega trga.

2.4 Javna najemna stanovanja in projekcija dostopnosti

Občina Bled razpolaga z 29 javnimi oziroma neprofitnimi najemnimi stanovanji. Po razpisu iz leta 2021 je bilo na prednostno listo A uvrščenih 34 prosilcev, na listo B pa trije prosilci. V letih 2022 in 2023 je bilo dodeljenih skupaj šest stanovanj, v letu 2025 pa je bila dvema uporabnikoma oddana bivalna enota. Na dan priprave podatkov je 31 upravičencev na čakalni listi za oddajo neprofitnih stanovanj Občine Bled v najem.

Za obdobje 2026–2031 je predvidena obnova Zadružnega doma Ribno, ki vključuje energetska sanacijo in ureditev treh do petih stanovanjskih enot v podstrešnem delu. Izvedba je vezana na pridobitev sredstev iz javnih razpisov. Projekt bo pozitivno prispeval k javnemu najemnemu fondu, vendar sam po obsegu ne bo odpravil celotne razlike med obstoječim fondom in potrebami upravičenih prosilcev.

Stanovanjska politika mora zato ostati samostojen instrument občine: z izvajanjem projekta obnove Zadružnega doma Ribno, spremljanjem subvencij tržnih in neprofitnih najemnin ter delovanju v smeri povečanja stanovanjskih enot v okviru spremenjene stanovanjske politike občine. Tak pristop omogoča ločeno in ciljno reševanje stanovanjske dostopnosti, ne da bi se turistična politika omejevala na ukrep, ki sam po sebi ne zagotavlja prenosa stanovanj iz kratkotrajnega v dolgoročni najem.

3. Namenska raba prostora in prostorska usklajenost

3.1 Prostorski okvir

Bled je prostorsko omejena alpska destinacija z občutljivim jezerskim območjem, strnjenim naseljem, turističnimi, mešanimi in stanovanjskimi območji ter razpršenimi naselji.

V strateškem delu Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Bled (v nadaljevanju: OPN Bled) je zapisano, da bo občina usmerjala razvoj v razbremenjevanje jezerske skled. Cilji občine ne temeljijo na kvantitativnem povečevanju turističnih kapacitet, temveč se osredotočajo na rast kakovosti turističnih kapacitet in razvoj turističnih programov. Pri tem je treba upoštevati povezovanje z obstoječo turistično in ostalo javno infrastrukturo ter izpolnjevanje okoljevarstvenih zakonodajnih zahtev.

Z namenom povečanja možnosti pridobitve stanovanj za dolgotrajni najem v večstanovanjskih stavbah je v Prilogi 1 predmetnega odloka, dopustno oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem največ 30 dni v koledarskem letu.

Območje	Stanovanja – GURS, 23. avgust 2026	SOP ležišča
Bled in Rečica	2.780	8.463
Bohinjska Bela	307	529
Zasip	378	495
Ribno	564	974

V občini je bilo po preseku Katastra nepremičnin 23. avgusta 2026 evidentiranih 4.029 delov stavb z dejansko rabo stanovanje. Razlika glede na statistični podatek SURS izhaja iz različne metodologije in referenčnega datuma. Prostorska presoja potrjuje, da je kratkotrajni najem v obstoječih stanovanjskih stavbah pravno-prostorsko dopusten v vseh obravnavanih območjih, vendar pod omejitvami OPN, pogoji za parkiranje na lastni parceli, varstvom naselbinske dediščine in zakonskimi pogoji ZGos-1.

3.2 Prostorska presoja za določitev časovnega obsega

Ureja se dovoljeni časovni obseg oddajanja stanovanj v kratkotrajni namen v stanovanjskih objektih oziroma delih stanovanjskih stavb, za katere so že izpolnjeni pogoji OPN Bled, ZGos-1 in drugih predpisov in ne pomeni novih turističnih kapacitet v stanovanjskih območjih. Za ožje območje Bleda in jezerske skled je zaradi koncentracije obiska potrebno dosledno izvajanje prometnih in parkirnih ukrepov. To ne zahteva nujno krajšega časovnega obsega oddajanja na celotnem območju občine, temveč ustrezno urejenost obiskovalnih tokov, parkiranja in dostopa do najbolj občutljivih območij v skladu z Občinsko celotno prometno strategijo.

4. Učinki na turistični, gospodarski in družbeno-kulturni razvoj

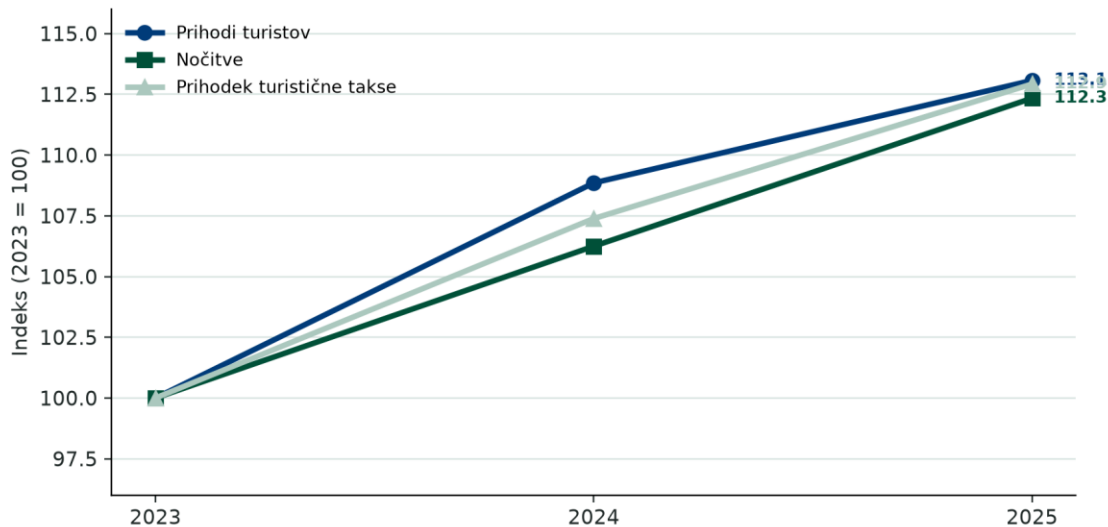
4.1 Turistični razvoj in celoletna destinacija

Turistični promet v Občini Bled je med letoma 2023 in 2025 naraščal. Število prihodov turistov se je povečalo s 442.073 na 499.863, število nočitev pa z 1.083.034 na 1.216.692. To pomeni 13,1-odstotno rast prihodov in 12,3-odstotno rast nočitev v treh letih. Povprečna doba bivanja je v celotnem obdobju znašala približno 2,4 noči. Prihodki turistične takse so se povečali z 2.433.938 EUR na 2.748.508 EUR oziroma za 12,9 %.

Kazalnik	2023	2024	2025	2026 do 31. julija	Vir
----------	------	------	------	--------------------	-----

Prihodi turistov	442.073	481.213	499.863	297.945	Občina Bled / Turizem Bled
Nočitve	1.083.034	1.150.708	1.216.692	728.724	Občina Bled / Turizem Bled
Povprečna doba bivanja	2,4	2,4	2,4	Podatek ni zaključen	Izračun iz prihodov in nočitev
Registrirane nastanitvene zmogljivosti	695	732	760	777	Občina Bled; podatek v avgustu
Prihodek turistične takse (EUR)	2.433.938,02	2.613.737,14	2.748.508,46	1.205.804,18	Občina Bled

Rast ključnih turističnih kazalnikov v Občini Bled (indeks; leto 2023 = 100)



Vir: Občina Bled / Turizem Bled; podatki, vneseni v analizo.

Grafikon: Rast ključnih turističnih kazalnikov v Občini Bled

Strateška usmeritev Bleda je prehod od kratkega množičnega obiska k daljšemu bivanju, večji vrednosti na obiskovalca in učinkovitejši razpršitvi obiskovalnih tokov skozi celo leto. Ker je najvišja obremenitev tradicionalno v juliju in avgustu, samo omejitev na 60 dni ne bi nujno zmanjšala poletnega pritiska; lahko bi gospodarsko aktivnost dodatno zgoščala v kratko glavno sezono. Časovni obseg, ki omogoča delovanje tudi v predsezoni, posezoni in zimskem obdobju, je skladen s strateškim ciljem celoletne destinacije, vendar zahteva aktivno upravljanje prometnih in komunalnih konic.

4.2 Lokalno gospodarstvo in turistični delavci

V turizmu je bilo v Občini Bled delovno aktivnih 998 oseb v letu 2023, 1.038 oseb v letu 2024 in 1.078 oseb v letu 2025. To predstavlja 8,0-odstotno rast v treh letih.

Kazalnik	2023	2024	2025	2026	Vir in omejitev
Delovno aktivni v turizmu	998	1.038	1.078	Ni javne objave	SURS / metodologija UNWTO
Prihodek turistične takse (EUR)	2.433.938,02	2.613.737,14	2.748.508,46	1.205.804,18 do 31. julija	Občina Bled; podatek ni ločen po vrsti nastanitve.

Zasebne nastanitve ustvarjajo neposredne prihodke lastnikov in posredne učinke za čiščenje, vzdrževanje, gostinstvo, trgovino, prevoze, lokalne vodnike, kulturne ponudnike in druge storitve. Obratovanje skozi celo leto zmanjšuje odvisnost teh dejavnosti od kratke poletne sezone in podpira bolj stabilno zaposlitev. Povečan dohodek iz zakonitega turističnega oddajanja lahko prispeva tudi k rednemu vzdrževanju objektov, kar je pomembno za videz in kakovost destinacije.

4.3 Družbeno-kulturni učinki

Anketa zadovoljstva prebivalcev na Bledu iz leta 2025 kaže, da prebivalci med pozitivnimi učinki turizma prepoznajo razširjeno ponudbo za prosti čas, kulturne in kulinarne vsebine ter neposreden dohodek za posamezna gospodinjstva. Hkrati med najpomembnejšimi negativnimi vplivi izpostavljajo prometne obremenitve in pritiske na kakovost bivanja.

Poročilo zato ugotavlja, da turistični razvoj za lokalno skupnost ustvarja tako koristi kot obremenitve. Ustrezni odziv ni opustitev celoletnega turističnega razvoja, temveč dosledno izvajanje ukrepov za zaščito jezerske skale, ohranjanje zelenih površin, urejanje prometa, izboljšanje javnega prevoza in upravljanje parkiranja.

5. Komunalna infrastruktura

5.1 Voda, odvajanje in čiščenje odpadne vode

Podatki Infrastrukture Bled d.o.o. kažejo, da so obremenitve komunalnih sistemov sezonske. Največja evidentirana poraba pitne vode se je povečala z 89.040 m³ v letu 2023 na 102.109 m³ v letu 2025, potem ko je v letu 2024 znašala 103.471 m³. Pri centralni čistilni napravi Bled je bil letni dotok vode približno 1,55 milijona m³, količina blata pa med 760 in 829 tonami na leto.

Sistem / območje	2023	2024	2025
Pitna voda – največja obremenitev	89.040 m ³	103.471 m ³	102.109 m ³
Centralna ČN Bled – letni dotok	1.581.019 m ³	1.551.448 m ³	1.550.737 m ³
Centralna ČN Bled – blato	823,81 t	829,24 t	760,04 t

Letni dotok mešanih voda na centralno čistilno napravo Bled je cca 1.580.000 m³ od tega je 750.000 m³ odpadnih voda (podatek o porabi pitne vode Občin Bled in Gorje), ostalo količino letnega dotoka pa predstavljajo padavinske in zaledne vode. Izgradnja ločenega sistema za odvajanje odpadnih in padavinskih voda na območju občine Bled bo pomemben omilitveni ukrep, ki bo prispeval k zmanjšanju količine letnega dotoka na centralno čistilno napravo.

5.2 Odpadki in javne gospodarske službe

Največja mesečna količina obravnavanih komunalnih odpadkov je znašala 186,64 tone v letu 2023, 198,69 tone v letu 2024 in 199,67 tone v letu 2025. Ob navedenem mesečnem zmogljivostnem okviru 250 ton je bila obremenitev leta 2025 približno 79,9 % zmogljivosti, kar pomeni približno 50,3 tone razpoložljive rezerve. Stroški javnih površin in drugih gospodarskih javnih služb so v juliju 2025 znašali 25.709 EUR.

Sistem	2023	2024	2025
Komunalni odpadki – mesečna konica	186,64 t	198,69 t	199,67 t
Javne površine in druge GJS – julij	29.194 EUR	30.735 EUR	25.709 EUR

Podatki o odpadkih in javnih površinah kažejo, da obravnavani sistem v letu 2025 ni presegel navedenega plana. Bliža se 80-odstotni ravni, zato se mora ob morebitnem povečanju turističnih nočitev ohraniti mesečno spremljanje, zlasti v glavni sezoni.

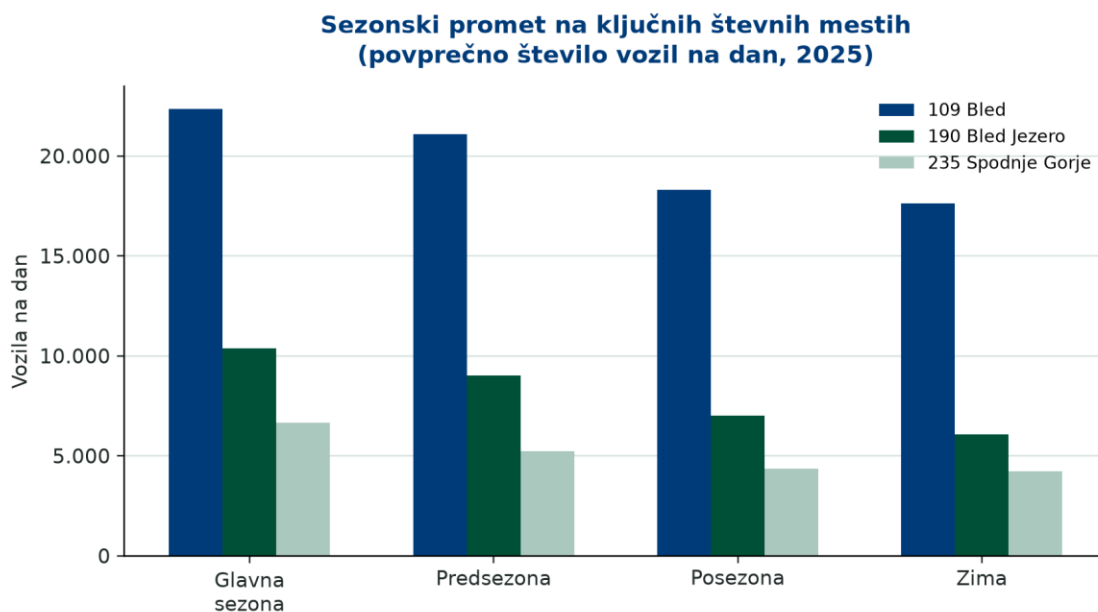
6. Ceste, parkirišča in druga javna infrastruktura

6.1 Prometne obremenitve

Podatki DRSI za leto 2025 izkazujejo izrazito sezonsko razliko v prometu. Na števnem mestu 109 Bled (lokacija Betin) je promet v glavni sezoni znašal 22.353 vozil na dan, pozimi 17.623 vozil na dan, kar pomeni približno 26,8 % višjo prometno obremenitev v glavni sezoni. Na števnem mestu 190 Bled Jezero (lokacija pod Stražo, na relaciji Bled Bohinj) je bila glavna sezona obremenjena za približno 70,6 % bolj kot zimska, na števnem mestu 235 Spodnje Gorje pa za približno 57,4 % bolj kot zimska.

Izgradnja Južne razbremenilne obvoznice bo bistveno razbremenila prometno situacijo na Bledu, saj ima 40 % vozil, ki so zaznana na Betinu cilj na Bledu. Preostalih 60 % vozil predstavlja tranzit, ki se vije skozi Bled naprej proti Bohinju in Gorjam.

Števno mesto	Glavna sezona	Predsezona	Posezona	Zima
109 Bled	22.353	21.090	18.309	17.623
190 Bled Jezero	10.379	9.028	7.023	6.084
235 Spodnje Gorje	6.663	5.218	4.360	4.234



Vir: Direkcija RS za infrastrukturo; podatki, vneseni v analizo.

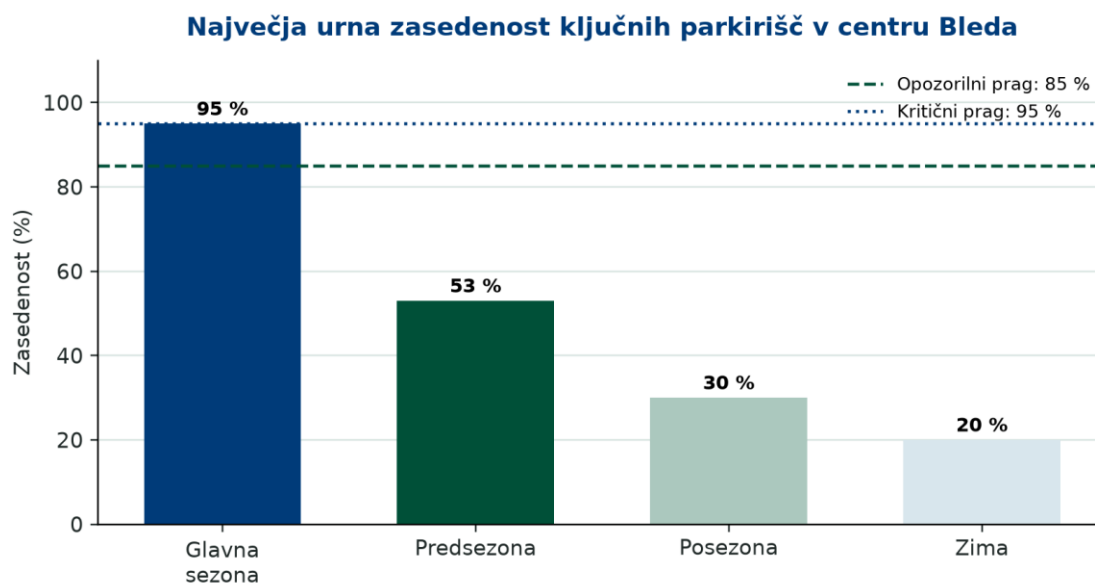
Grafikon: Sezonski promet na ključnih števnih mestih

6.2 Parkiranje in mobilnost

Na ključnih parkiriščih P4, P5 in P6 v centru Bleda je bila v glavni sezoni leta 2025 najvišja zasedenost 95 %, v predsezoni 53 %, v posezoni 30 % in pozimi 20 %. Podatek kaže, da se parkirni pritisk skoncentrira v času glavne sezone, medtem ko je zunaj nje bistveno nižji. OCPS zato predvideva upravljanje prometnih tokov z alternativnimi oblikami mobilnosti, digitalnimi informacijami o zasedenosti parkirišč, razvojem P+R, shuttle prevozov, javnega prevoza in trajnostnih prihodov na destinacijo.

Kazalnik	Spremljani prag	Ukrep ob preseganju
Zasedenost ključnih javnih parkirišč	Do 85 %: običajno upravljanje; nad 85 %: opozorilni režim; nad 95 %: kritični režim	P+R, shuttle, rezervacije, časovno upravljanje in digitalno usmerjanje prometa.
Potovalni čas na ključnem koridorju	Do 120 % časa prostega toka: običajno; nad 120 % do 140 %: opozorilni režim; nad 140 %: kritični režim	Aktivno prometno upravljanje in preusmerjanje
Delež SOP z lastnim parkiranjem	Upošteva se skladnost s PIP OPN za konkretno nepremičnino	Zagotavljanje parkirnih mest na lastni gradbeni parceli ter spodbujanje dostopa brez avtomobila.

Pri presoji dopustnega letnega obsega oddajanja je zato smiselno upoštevati dejansko časovno porazdelitev obremenitev. 95 % zasedenost določenih parkirišč v glavni sezoni je kazalnik potrebe po aktivnem prometnem upravljanju v času največjih obremenitev, ne pa sama po sebi dokaz, da je treba izvajanje nastanitvene dejavnosti omejevati. V predsezoni, posezoni in zimskem obdobju so zabeležene bistveno nižje stopnje zasedenosti, kar kaže na obstoj znatnih rezerv v prometni in parkirni infrastrukturi zunaj glavne sezone. Bolj kot omejevanje zmogljivosti so torej potrebne dodatne aktivnosti usmerjanja v predsezono, posezono in zimsko obdobje.



Grafikon: Največja urna zasedenost ključnih parkirišč

7. Zaključna ugotovitev

Za sobodajalce, skladno s 5. členom ZGos-1, velja zakonska omejitev opravljanja oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem do 180 dni v koledarskem letu.

Prav tako ZGos -1 določa posebne pogoje za oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem. V 4. in 5. odstavku 20. člena ZGos-1 določa: Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem se v tri- in večstanovanjski stavbi opravlja s soglasjem solastnikov stanovanjske stavbe, ki imajo več kakor tri četrtnine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi, tla ali stropi mejijo s stanovanjem, ki se v celoti ali deloma oddaja v kratkotrajni najem. Oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem v dvostanovanjski stavbi se opravlja s soglasjem vseh solastnikov stanovanjske stavbe. Ponudnik kratkotrajnega najema soglasje iz tega odstavka (v nadaljnjem besedilu: soglasje etažnih lastnikov za

oddajanje v kratkotrajni najem) pridobi pred začetkom opravljanja oddajanja stanovanja v kratkotrajni najem. Ponudnik kratkotrajnega najema ves čas opravljanja dejavnosti razpolaga z veljavnim soglasjem etažnih lastnikov za oddajanje v kratkotrajni najem. Soglasje etažnih lastnikov za oddajanje v kratkotrajni najem je podano za tri leta od datuma njegove pridobitve ne glede na spremembo etažnih lastnikov posameznih delov stanovanjske stavbe, razen če se spremeni lastništvo stanovanja, za katero je podano soglasje.

V skladu z drugim odstavkom 20. člena ZGos-1 oddajanje stanovanja v kratkotrajni najem ni dovoljeno v stanovanju, ki se nahaja **v stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji**.

Na podlagi pripravljene analize ugotavljamo, da je za Občino Bled utemeljena določitev dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem v trajanju 270 dni v koledarskem letu, razen na območjih določenih v Prilogi 1 predmetnega odloka, kjer je v večstanovanjskih stavbah dopustno oddajanje stanovanj v kratkotrajni najem največ 30 dni v koledarskem letu.

Ugotovitev temelji na:

- določilih OPN Bled, kjer je dopustno izvajanje nastanitvenih dejavnosti v stanovanjskih stavbah ali delih stanovanjskih stavb, pri čemer je potrebno upoštevati tudi ostala določila občinskega prostorskega akta;
- Strategiji razvoja blejskega turizma 2026–2045, ki utemeljuje razvoj celoletne, kakovostne in manj sezonsko koncentrirane turistične ponudbe;
- podatkih o prometu, parkiranju in odpadkih, ki kažejo, da so ključni pritiski skoncentrirani v glavni sezoni; časovni obseg 270 dni omogoča gospodarsko aktivnost razporediti v predsezono, posezono in zimsko obdobje.
- stanovanjski dostopnosti ter javnem najemnem fondu, ki zahtevata samostojne stanovanjske ukrepe, ker razpoložljivi podatki ne dokazujejo, da bi nižja časovna omejitev sama po sebi pomembno povečala dolgoročno najemno ponudbo.

Določitev dovoljenega časovnega obsega oddajanja stanovanj v kratkotrajni najem je strokovno utemeljena ob naslednjih obveznih izvedbenih pogojih:

Izvedbeni pogoj	Nosilec	Rok oziroma pogostost
Dosledna upoštevanje prostorskih izvedbenih pogojev OPN Bled	Občina Bled	Stalno
Spremljanje mesečnih količin porabe pitne vode, obremenitev CCN in ravnanja z odpadki ter planiranju novih rezervnih sistemov.	Infrastruktura Bled d.o.o. / Občina Bled in ostali upravljalci komunalne infrastrukture	Stalno
Letno spremljanje prometnih obremenitev, zasedenosti ključnih parkirišč, uporabe P+R, shuttle in javnega prevoza.	Občina Bled / upravljalci parkirišč / DRSI	Stalno
Aktivno izvajanje ukrepov OCPS za zmanjšanje prometnih pritiskov v jezerski skledi in centru Bleda.	Občina Bled / Javni zavod Bled / upravljalci	Stalno
Spremljanje javnega najemnega fonda, nerešenih vlog, subvencij tržne najemnine in napredka projekta Zadrugi dom Ribno.	Občina Bled	Stalno

Viri

- Zakon o gostinstvu (ZGos-1), Uradni list RS, št. 77/25,

- Sklep o določitvi občin z visokim tveganjem negativnih vplivov kratkotrajnega najema (<https://www.gov.si/novice/2026-05-08-objavljen-sklep-o-dolocitvi-obcin-z-visokim-tveganjem-negativnih-vplivov-kratkotrajnega-najema/>),
- Odgovor na zahtevo za pravno pojasnilo glede veljavnosti in uporabe ZGos-1 ter ZIURS; Ministrstvo za gospodarstvo, turizem in šport, Direktorat za turizem,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Bled, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 34/2014, 40/2014, 14/2015, 48/2016, 60/2017, 7/2018, 29/2018, 44/2019, 41/2022, 45/2025,
- Strategija razvoja blejskega turizma 2026–2045 (<https://www.bled.si/sl/informacije/poslovne-strani/novice/2026051414433465/bled-predstavil-strategijo-razvoja-turizma-do-leta-2045/>),
- Občinska celostna prometna strategija Občine Bled (<https://www.e-bled.si/wp-content/uploads/2026/06/OCPS-Obcine-Bled.pdf>),
- Slovenske regije in občine v številkah, Statistični urad Republike Slovenije (<https://www.stat.si/obcine/sl/Municip/Index/6>),
- Evidenca trga nepremičnin (<https://www.e-prostor.gov.si/podrocja/trg-nepremicnin/>); podatki, ki jih je naročnik vnesel v analizo na podlagi letnih poročil ETN za 2023–2025, Geodetska uprava Republike Slovenije,
- Oddaja nepremičnin – Bled (<https://www.nepremicnine.net/oglasia-oddaja/gorenjska/radovljica/bled/>). Javni enkratni prerez; Nepremicnine.net (11. 8. 2026),
- Stanovanjski program Občine Bled za leto 2026 (<https://www.e-bled.si/wp-content/uploads/2025/12/Stanovanjski-program-Obcine-Bled-za-leto-2026.pdf>) ter podatki naročnika o aktivnih vlogah, Občina Bled,
- Interna statistika prihodov, nočitev, zmogljivosti in turistične takse za leta 2023–2026, Občina Bled / Turizem Bled,
- podatki o delovno aktivnih v turizmu, Statistični urad Republike Slovenije / metodologija UNWTO,
- Rezultati ankete zadovoljstva prebivalcev na Bledu 2025 (<https://www.bled.si/sl/informacije/poslovne-strani/novice/2026032310375440/rezultat-ankete-zadovoljstva-prebivalcev-na-bledu-2025/>), Javni zavod Turizem Bled,
- Letno poročilo Infrastrukture Bled d.o.o. za leto 2025 (<https://www.e-bled.si/wp-content/uploads/2026/05/8.-Sprejem-Porocila-o-poslovanju-javnega-podjetja-Infrastruktura-Bled-d.o.o.-za-leto-2025.pdf>) ter interni podatki Občine Bled.
- podatki avtomatskih števnih mest za leto 2025, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo.