

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

ANALIZA UREDITVE SOBODAJALSTVA V
SLOVENIJI IN VPLIV NA SIVO EKONOMIJO

Ljubljana, julij 2008

MARTINA ZAVIRŠEK

Študentka ***Martina Zaviršek*** izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom ***doc. dr. Andreje Cirman***, in dovolim njegovo objavo na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne 11.7.2008

Podpis: _____

KAZALO

UVOD	1
1 SVETOVNI IN SLOVENSKE TURIZEM	2
1.1 SVETOVNI TURIZEM.....	2
1.1.1 <i>Zgodovinski pregled svetovnega turizma</i>	2
1.1.2 <i>Svetovni turizem v letih od 1990 do 2006</i>	3
1.1.3 <i>Svetovna Vizija turizma 2020</i>	5
1.2 SLOVENSKE TURIZEM.....	5
1.3 TURIZEM IN NASTANITVENI SEKTOR.....	8
2 NASTANITVENI SEKTOR	9
2.1 VRSTE NASTANITVENIH OBJEKTOV, SOBE IN LEŽIŠČA.....	9
2.1.1 <i>Delež sobodajalstva v nastanitvenih storitvah</i>	12
2.2 KOLIČINA STANOVANJ V SLOVENIJI.....	15
3 RAZLIKE IN PODOBNOSTI V ODDAJANJU STANOVANJ PO STANOVANJSKEM ZAKONU IN ZAKONU O GOSTINSTVU	19
3.1 STANOVANJSKO NAJEMNO RAZMERJE.....	19
3.2 DEJAVNOST SOBODAJALSTVA.....	20
3.3 OCENA RAZLIK.....	21
3.3.1 <i>Povpraševalec</i>	21
3.3.2 <i>Ponudnik</i>	21
3.3.3 <i>Način oddajanja in registracija za opravljanje dejavnosti</i>	21
3.3.4 <i>Pogoji za oddajanje</i>	23
3.3.5 <i>Davčno obravnavanje</i>	25
a) <i>Davek od dohodka fizičnih oseb</i>	25
a1) <i>Dohodek iz dejavnosti</i>	26
a2) <i>Dohodek iz oddajanja premoženja v najem</i>	27
b) <i>Davek od dohodkov pravnih oseb</i>	28
c) <i>Davek na dodano vrednost (v nadaljevanju DDV)</i>	28
3.3.5.1 <i>Efektivna davčna obremenitev zavezancev</i>	29
3.3.6 <i>Tabelarični prikaz ocenjenih razlik</i>	31
4 SIVA EKONOMIJA	32
4.1 POJEM SIVE EKONOMIJE.....	32
4.2 POMEN MERJENJA SIVE EKONOMIJE.....	33
4.3 RAZLOGI IN POGOJI ZA OBSTOJ SIVE EKONOMIJE.....	34
4.4 METODE OCENJEVANJA SIVE EKONOMIJE.....	35
4.4.1 <i>Ocena potencialnega obsega sive ekonomije v Sloveniji</i>	36
4.5 POSLEDICE SIVE EKONOMIJE V SLOVENIJI Z DAVČNEGA VIDIKA IN NJENI UČINKI NA DRŽAVNI PRORAČUN.....	37
4.6 SIVA EKONOMIJA NA PODROČJU SOBODAJALSTVA.....	38
ZAKLJUČEK	40
LITERATURA IN VIRI	44
PRILOGI	

KAZALO TABEL

TABELA 1: ŠTEVILO TURISTOV V SVETU V LETIH 1990–2006 IN NJHOVA RAST MED LETI 1995–2006 ..	4
TABELA 2: ŠTEVILO PRIHODOV IN NOČITEV TURISTOV V TISOČIH OD LETA 1971 DO LETA 2006 IN NAPOVED DO LETA 2015	6
TABELA 3: PRIHODI IN NOČITVE TURISTOV TER TURISTIČNI PRILIVI V SLOVENIJI V LETIH 1995–2005 V EUR	8
TABELA 4: SOBE IN LEŽIŠČA PO VRSTAH NASTANITVENIH OBJEKTOV V LETIH OD 2000 DO 2007	10
TABELA 5: PRIHODI IN NOČITVE PO VRSTAH NASTANITVENIH OBRATOV V LETIH OD 2000–2006	13
TABELA 6: DELEŽ LEŽIŠČ IN NOČITEV, TER ZASEDENOST NASTANITVENIH OBRATOV V LETU 2006	13
TABELA 7: BRUTO DODANA VREDNOST SOBODAJALSTVA V MIO EUR IN V % OD BDP V LETIH OD 2000 DO 2006	14
TABELA 8: STANOVANJA OB POPISIH GLEDE NA UPORABO IN ŠTEVILO STANOVANJ LETA 2005	16
TABELA 9: DELEŽ GOSPODINJSTEV GLEDE NA STANOVANJSKI STATUS V SLOVENIJI ZA OBDOBJE OD 1997–2005 (v %)	17
TABELA 10: STANOVANJA PO OBČINAH IN STOPNJA NEIZKORIŠČENOSTI STANOVANJ V LETU 2002	18
TABELA 11: HIPOTETIČEN PRIMER, KI PRIKAŽUJE RAZLIČNO DAVČNO OBREMNITEV PLAČNIKOV DAVKOV GLEDE NA NAČIN ODDAJANJA STANOVANJSKIH POVRŠIN, GLEDE PRAVNOORGANIZACIJSKE OBLIKE PLAČNIKOV IN GLEDE NA RAZLIČNO VIŠINO USTVARJENIH PRIHODKOV*	30
TABELA 12: STOPNJE DOHODNINE ZA DAVČNO LETO	31
TABELA 13: PRIKAZ RAZLIK PRI ODDAJANJU STANOVANJSKIH POVRŠIN PREK STANOVANJSKEGA ZAKONA (2003) IN ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O GOSTINSTVU – ZGos-C (2007)	31
TABELA 14: OCENE OBSEGA SIVE EKONOMIJE ZA SLOVENIJO V LETIH OD 1999 DO 2005	36

KAZALO SLIK

SLIKA 1: MEDNARODNI PRIHODI TURISTOV V LETIH OD 1950 DO 2000	3
SLIKA 2: ŠTEVILO PRIHODOV IN NOČITEV TURISTOV V TISOČIH OD LETA 1971 DO LETA 2006 IN NAPOVED DO LETA 2015	6
SLIKA 3: LEŽIŠČA PO VRSTAH NASTANITVENIH OBJEKTOV LETA 2000, 2004 IN 2007	11
SLIKA 4: DELEŽ SOB IN LEŽIŠČ ZASEBNIH SOB V VSEH NASTANITVENIH OBJEKTIH V LETIH OD 2000 DO 2007	12

KAZALO PRILOG

PRILOGA 1: ŠTEVILO PRIHODOV IN NOČITEV TURISTOV V TISOČIH OD LETA 1971 DO LETA 2006 IN NAPOVED DO LETA 2015	1
PRILOGA 2: SEZNAM POGOSTO UPORABLJENIH KRATIC	2

UVOD

Sobodajalstvo je gostinska dejavnost, ki se opravlja na stanovanjskih površinah. Gre za ponudbo nastanitvenih možnosti za načeloma kratkoročni turistični najem. V gostinski dejavnosti je sobodajalstvo torej del nastanitvenih storitev, ki predstavljajo pomemben del in so tudi eden od glavnih pogojev za razvoj turizma.

Glede na opredelitev dejavnosti sobodajalstva vidim, da ne gre za klasično gostinsko ali turistično dejavnost, ampak gre za gostinsko dejavnost, ki se ne opravlja v poslovnih, temveč v stanovanjskih in tudi drugih prostorih. Pri možnosti za rast in razvoj sobodajalstva je torej, zaradi uporabe stanovanjskih površin pri opravljanju dejavnosti, potrebno upoštevati tako stanje in razvojne usmeritve na stanovanjskem področju, kot tudi je zaradi umestitve sobodajalstva v gostinsko in s tem turistično dejavnost potrebno upoštevati razvojne načrte in usmeritve s področja turizma in gostinske ter nastanitvene dejavnosti.

Specifične lastnosti, narava dejavnosti sobodajalstva ter obravnavanje dejavnosti kot manj pomembne glede na ponudbo nastanitvenih kapacitet v celotni turistični nastanitveni ponudbi je pripeljalo do nedosledno urejenega področja ne le sobodajalstva, ampak tudi dejavnosti najemništva. Za dejavnost sobodajalstva je zato značilna visoka stopnja sive ekonomije, prav tako pa razvoju in rasti dejavnosti nelojalno konkurira siva ekonomija ter najemništvo v drugih oblikah.

V diplomski nalogi želim celotno predstaviti dejavnost sobodajalstva, kar pomeni njeno umestitev v turistično dejavnost, podrobneje v gostinsko dejavnost, kjer sobodajalstvo predstavlja eno izmed nastanitvenih storitev. Delno želim predstaviti tudi vpliv zasebnih najemnih stanovanj ter oddajanja stanovanjskih površin prek stanovanjskih najemnih pogodb, ki sobodajalstvu v velikih primerih, predvsem pa z najemništvom na sivem trgu, predstavlja nelojalno konkurenco. Osvetliti želim tudi problem sive ekonomije, zlasti na področju sobodajalstva, ter njegov vpliv na državni proračun.

Siva ekonomija je glede na različne ocene o njenem obsegu v družbi prisotna v veliki meri in zato so njene negativne posledice občutne. Cilj diplomske naloge je oceniti izpad proračunskih prihodkov kot posledice sive ekonomije na področju sobodajalstva ter podati možne rešitve, ki bi obseg sive ekonomije na področju sobodajalstva ter najemništva zmanjšale. Pri tem bom izhajala iz ugotovljenih zakonskih nedoslednosti, ki na področju sobodajalstva ter najemništva predstavljajo zakonsko neurejenost, ki lastnikom stanovanjskih površin omogoča delovanje v sivi ekonomiji.

Diplomsko nalogo sestavljajo štiri poglavja. Uvodu sledi prvo poglavje, v katerem bom predstavila turistično dejavnost, njen razvoj ter trende in napovedi rasti v prihodnje. Sobodajalstvo kot del nastanitvenih storitev namreč sodi v turistično dejavnost, katere razvoj pomembno vpliva nanj. V drugem poglavju bom podrobno predstavila nastanitveni sektor,

kamor dejavnost sobodajalstva sodi. Prikazala bom obseg dejavnosti sobodajalstva ter potencialne možnosti, ki jih ima na področju stanovanjskega kapitala za rast. Sledi tretje poglavje s prikazom razlik in podobnosti pri oddajanju stanovanj prek opravljanja dejavnosti sobodajalstva in prek stanovanjsko najemnega razmerja ter primerjava razlik obeh načinov oddajanja. V četrtem poglavju bom poglobljeje predstavila sivo ekonomijo. Podala bom več ocen o njenem obsegu ter o obsegu sive ekonomije na področju sobodajalstva ter predstavila vplive, ki jih ima siva ekonomija na državni proračun. Diplomsko nalogo bom sklenila z zaključkom, kjer bom povzela glavne misli in podala predloge z možnimi rešitvami.

1 SVETOVNI IN SLOVENSKE TURIZEM

Turistična dejavnost se začne s povpraševanjem po turističnih izdelkih in storitvah, zato bom pri obravnavi turizma začela na začetku, to je pri opredelitvi povpraševalca oziroma turista. Po metodoloških pojasnilih in definicijah, ki jih pri razvrščanju in analizah podatkov uporablja Statistični urad Republike Slovenije (v nadaljevanju SURS), je turist oseba, ki v kraju zunaj svojega običajnega okolja prenoči vsaj eno noč (vendar manj kot eno leto) v gostinskem ali drugem nastanitvenem objektu zaradi preživljanja prostega časa, sprostitve, poslov ali drugih razlogov, če ti niso opravljanje dejavnosti, za katero v obiskanem kraju prejme plačilo. Turist je ob prihodu registriran v vsakem nastanitvenem objektu, v katerem se nastani, zato je lahko med svojim bivanjem v določenem kraju ali določeni državi registriran tudi večkrat (Statistični letopis Republike Slovenije 2006, 2006, str. 430).

Turiste lahko razdelimo v dve skupini. Domači turisti so osebe s stalnim bivališčem v Sloveniji, ki začasno prebivajo v kakem drugem kraju v Sloveniji ter tam prenočijo vsaj eno noč v gostinskem ali kakem drugem nastanitvenem objektu zaradi preživljanja prostega časa, sprostitve, poslov ali iz drugih razlogov. Tujni turisti pa so osebe, ki prihajajo iz tujine in se začasno nastanijo v kakem kraju v Sloveniji ter tam prenočijo vsaj eno noč v gostinskem ali kakem drugem nastanitvenem objektu zaradi preživljanja prostega časa, sprostitve, poslov ali iz drugih razlogov. Tujim turistom se pripadnost določa po potnem listu (Statistični letopis Republike Slovenije 2006, 2006, str. 430).

1.1 Svetovni turizem

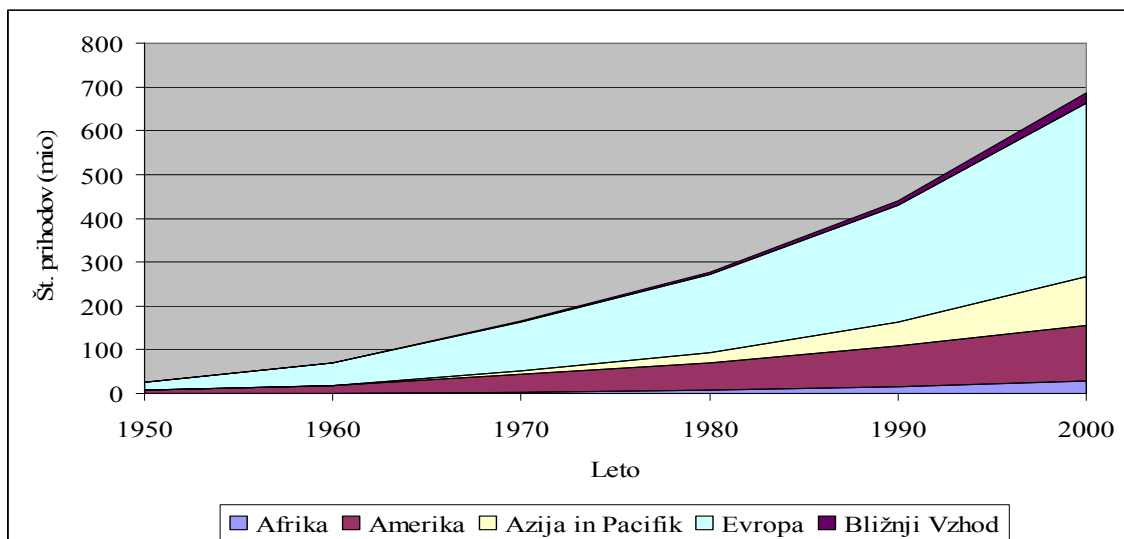
Za lažjo primerjavo trendov rasti oziroma za realnejšo sliko rasti obsega turizma ne le v Sloveniji, ampak tudi drugje po svetu, bom v okviru svetovnega merila predstavila zgodovino rasti turističnih prihodov, razmere v sedanosti in tudi trende in napovedi za prihodnost.

1.1.1 Zgodovinski pregled svetovnega turizma

V zadnjih petdesetih letih je turizem neverjetno rasel. Število mednarodnih prihodov turistov kaže povečanje z zgolj 25 milijonov prihodov v letu 1950 na 806 milijonov prihodov v letu 2005, kar ustreza 6,5 % povprečni letni stopnji rasti. V tem obdobju je bila rast velika predvsem v Aziji in Pacifiku, kjer so beležili 13 % povprečno letno rast in na Bližnjem vzhodu, kjer je povprečna letna rast dosegla 10 %. Amerika s 5 % in Evropa s 6 % letno stopnjo rasti sta bili rahlo pod svetovnim povprečjem. Nove destinacije počasi povečujejo

svoj tržni delež, medtem ko imajo že bolj zrela območja, kot sta Evropa in Amerika, bolj zmerno rast (International Tourist Arrivals, 2008).

Slika 1: Mednarodni prihodi turistov v letih od 1950 do 2000



Vir: *Historical perspective of world tourism, 2008*.

Evropski delež v svetovnem turizmu se je od leta 1950 do leta 2005 zmanjšal za več kot 11 odstotnih točk, ameriški pa za 13 odstotnih točk (International Tourist Arrivals, 2008). Kljub temu Evropa še vedno predstavlja destinacijo z največjim obsegom turizma (Historical perspective of world tourism, 2008).

1.1.2 Svetovni turizem v letih od 1990 do 2006

Za jasnejšo sliko rasti turizma v bližnji zgodovini bom predstavila trende rasti števila prihodov turistov v svetu med leti 1990 in 2006. Glede na obravnavano temo v diplomski nalogi bi mi natančnejše informacije o rasti turistične, in s tem tudi nastanitvene dejavnosti, dali podatki o nočitvah turistov, vendar ker le-ti niso objavljeni, bom v nadaljevanju, predstavila rast turistične dejavnosti na podlagi prihodov turistov. Ta prikaz mi bo dal podrobnejše informacije o obsegu in pomenu turistične dejavnosti v svetu in s tem tudi o pomenu gostinske in nastanitvene dejavnosti.

Iz Tabele 1 (na str. 4) je razvidno, da je rast turizma v svetu pozitivna in da je turistična dejavnost glede na število prihodov od leta 2000 do leta 2006 v povprečju beležila 3,6 % letno rast. V tem obdobju je največjo povprečno letno rast prihodov turistov beležil Bližnji vzhod, sledili sta mu Azija in Pacifik ter Afrika, ki sta prav tako beležili visoko povprečno letno rast turizma. Nižje povprečne stopnje rasti pa sta dosegali Evropa in Amerika. Kljub različnim povprečnim stopnjam rasti svetovnega turizma, ki so izračunane in prikazane v Tabeli 1 (na strani 4), dejanske letne stopnje rasti turizma niso bile vedno pozitivne.

Velik padec je za turizem v zadnjih letih predstavljalo leto 2003, ko je svetovni turizem beležil negativno rast. Zaradi mnogih problemov so prihodi turistov v svetovnem merilu padli

za 1,3 %, kar je pomenilo največji letni padec svetovnega turizma v zgodovini. Slabo leto za svetovni turizem je bilo posledica treh negativnih faktorjev: konfliktov v Iraku, SARS-a in šibkih ekonomij (Global troubles took toll on tourism in 2003, growth to resume in 2004, 2004).

Tabela 1: Število turistov v svetu v letih 1990–2006 in njihova rast med leti 1995–2006

		Svet	Evropa	Azija in Pacifik	Amerika	Afrika	Bližnji Vzhod	Slovenija
Prihodi turistov (v milijonih)	1990	436	262,3	56,2	92,8	15,2	9,6	2,537
	1995	536	310,8	82,5	109	20,1	13,7	1,577
	2000	684	392,5	110,6	128,2	27,9	24,5	1,957
	2005	803	438,7	155,3	133,2	37,3	38,3	2,395
	2006	846	460,8	167,2	135,9	40,7	41,8	2,485
Povprečna letna rast (%)	1995/1990	4,2	3,5	8,0	3,3	5,7	7,4	-9,1
	2000/1995	5,0	4,8	6,0	3,3	6,8	12,3	4,4
	2005/2000	3,3	2,3	7,0	0,8	6,0	9,3	4,1
	2006/2005	5,4	5,0	7,7	2,0	9,1	9,1	3,8
	2006/2000	3,6	2,7	7,1	1,0	6,5	9,3	4,1

Vir: *Tourism Market Trends, 2006 Edition-Annex, 2006, tabela 1; Tourism Highlights 2007 Edition, 2007, str. 3; Statistični letopis Republike Slovenije 2007, 2007, str. 431, tabela 25.2; Lastni izračuni.*

Po treh letih zastajajoče rasti je svetovni turizem v letu 2004 beležil visok odskok. Po podatkih Svetovne turistične organizacije (v nadaljevanju UNWTO) je število prihodov turistov doseglo nov rekord. Rast v letu 2004 je bila 10 %, kar je pomenilo, da je število prihodov turistov v svetovnem merilu leta 2004 doseglo 766 milijonov prihodov. K dobrim rezultatom v letu 2004 je v veliki meri prispevalo izboljševanje svetovnih ekonomij, še posebej ameriškega in evropskega trga. Pomembno vlogo pa je imela tudi širitev nizkocenovnih letalskih ponudnikov. Bojazni glede cen nafte so bile povsem odveč, saj je dvige cen nafte povsem absorbirala dinamika svetovnih ekonomij in na turistično povpraševanje niso vplivale (International tourism obtains its best results in 20 years, 2005).

Leta 2005 je mednarodni turizem nadaljeval vzpon, ki se je začel že v letu 2004. V svetovnem merilu so prihodi turistov dosegli 5,5 % rast in prvič v zgodovini presegli 800 milijonov prihodov. Mednarodni turizem se je leta 2005 odrezal izjemno dobro kljub temu, da je bilo leto zelo nemirno. Svet je bil priča različnim terorističnim napadom, dvigom cen nafte, ekonomsko-političnim nestabilnostim in naravnim nesrečam. Rast in izboljševanje turizma, ki se je začelo že v letu 2004, pa se je v letu 2005 nadaljevalo. Motnje in posledice katastrof je bilo moč čutiti na lokalnem nivoju in v kratkoročnem obdobju, niso pa občutno vplivale na globalno raven mednarodnih turističnih tokov (International tourism up by 5.5 % to 808 million arrivals in 2005, 2006).

Kljub temu da je bil razvoj turizma v zadnjih letih neuravnotežen, se naj osnovni trendi in napovedi ne bi veliko spremenili. Izkušnje namreč kažejo, da se na kratki rok obdobja hitre rasti (1995, 1996, 2000, 2004, 2005) menjavajo z obdobji počasnejše rasti (2001 do 2003). Medtem ko rast turizma v nekaterih obdobjih presega pričakovanja in napovedi, upočasnitev rasti v drugih obdobjih le-to srednjeročno in dolgoročno izravnava in ohranja v mejah napovedi (Tourism 2020 Vision, 2007).

1.1.3 Svetovna Vizija turizma 2020

Vizija turizma 2020 je dolgoročna napoved in ocena razvoja turizma UNWTO-ja do leta 2020. Bistven produkt Vizije so kvantitativne napovedi, ki pokrivajo 25-letno obdobje. Njihova osnova je leto 1995, napovedi pa se nanašajo na leta 2010 in 2020.

Vizija turizma 2020 napoveduje pričakovanje, da bodo mednarodni prihodi turistov do leta 2020 dosegli skoraj 1,6 milijarde. Največ prihodov bodo imele Evropa (717 milijonov), Vzhodna Azija in Pacifik (397 milijonov turistov) in Amerika (282 milijonov), sledile pa jim bodo Afrika, Bližnji vzhod in Južna Azija (Tourism 2020 Vision, 2007).

Za Vzhodno Azijo in Pacifik, Azijo, Bližnji vzhod in Afriko je napovedana rast nad 5 % letno, v primerjavi s svetovnim povprečjem, ki znaša 4,1 %. Za bolj zrele regije, kot sta Evropa in Amerika, pa je pričakovati nižje stopnje rasti od povprečja. Evropa bo obdržala najvišji delež prihodov turistov, čeprav bo njen odstotek s 60 % v letu 1995 padel na 46 % v letu 2020 (Tourism 2020 Vision, 2007).

1.2 Slovenski turizem

Pri pregledu slovenskega turizma so na voljo podrobnejši podatki kot pri svetovnem turizmu. Poleg števila prihodov turistov bom prikazala tudi rast in obseg števila nočitev turistov, ki pomembneje določajo rast nastanitvene dejavnosti, katere razvoj okvirno določa tudi razvoj sobodajalstva. Predstavila bom tudi devizne prilive v turizmu in njihovo rast.

V Tabeli 2 (na strani 6) so prikazani podatki o številu turistov in številu nočitev ter število nočitev na turista v letih 1971–2006 z napovedjo do leta 2015 (delni podatki so predstavljeni v Tabeli 2 (na strani 6), celotna tabela je prikazana v Prilogi 1). Podatki so povzeti po Razvojnem načrtu in usmeritvah slovenskega turizma 2007–2011 (v nadaljevanju RNUST 2007–2011) (2006, str. 101–102), pri čemer sem jih dopolnila s podatki objavljenimi v Statističnem letopisu Republike Slovenije 2007 (2007, str. 431). Da lahko v opazovanem obdobju vidim dinamiko gibanja teh kategorij, so dodani tudi izračunani indeksi. Za bazno leto je vzeto leto 1985.

Število prihodov in nočitev je od leta 1971 raslo s stopnjami rasti, ki so predstavljene v Tabeli 2 (na strani 6), iz katere je prav tako moč razbrati, da je bilo največ prihodov in nočitev turistov v drugi polovici osemdesetih let. Po letu 1990 je število turistov in nočitev strmo upadlo, in sicer je leta 1991 število nočitev leta 1992 pa število prihodov turistov doseglo

najnižjo točko. Po razpoložljivih podatkih SURS-a (Statistični letopis Republike Slovenije 2007, 2007, str. 431) do leta 2006 vidim, da v zadnjih letih število prihodov in nočitev počasi raste. V letu 2006 je bilo 2,485 milijona prihodov turistov, ki so ustvarili 7,722 milijonov nočitev, kar pomeni, da po številu gostov in številu nočitev že presegamo raven leta 1983 ter bomo glede na napovedi v prihodnjih nekaj letih presegli dosežene rezultate v letu 1986, ko je Slovenijo obiskalo največ turistov do sedaj. Ob upoštevanju trenda rasti (1995–2006) bo obseg prihodov in nočitev turistov, kot je bil v letu 1986, ko je le-teh bilo največ, ponovno isti leta 2011 oziroma 2012.

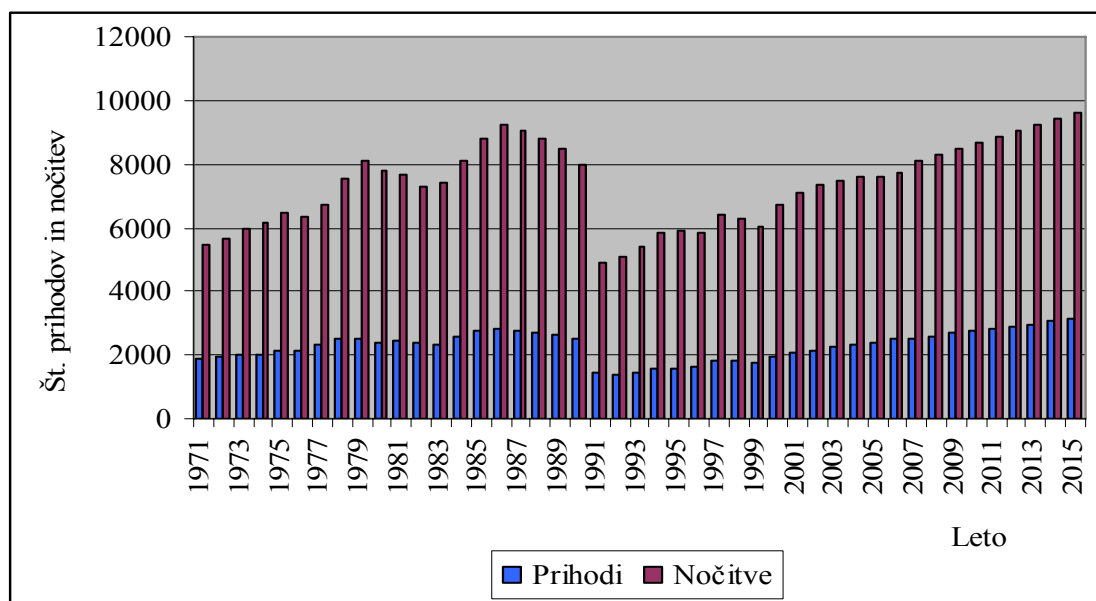
Tabela 2: Število prihodov in nočitev turistov v tisočih od leta 1971 do leta 2006 in napoved do leta 2015

Leto	Prihodi (v 000)	Nočitve (v 000)	Nočitve/ Prihodi	Indeks prihodov	Indeks nočitev
1971	1.902	5.444	2,9	69	62
1975	2.152	6.444	3,0	78	73
1980	2.378	7.771	3,3	86	88
1985	2.753	8.822	3,2	100	100
1990	2.537	7.956	3,1	92	90
1995	1.577	5.883	3,7	57	67
2000	1.957	6.719	3,4	71	76
2005	2.395	7.572	3,2	87	86
2010	2.752	8.668	3,1	100	98
2015	3.131	9.631	3,1	114	109

Vir: Statistični letopis Republike Slovenije 2007, 2007, str. 431, tabela 25.2; RNUST 2007–2011, 2007, str. 101–102; Lastni izračuni.

Iz Tabele 2 je razvidno, da so v povprečju turisti pri nas prenočili približno trikrat. Tako za Slovence kot tudi za turiste iz drugih držav velja, da se odločajo predvsem za krajši oddih v Sloveniji, lahko tudi večkrat.

Slika 2: Število prihodov in nočitev turistov v tisočih od leta 1971 do leta 2006 in napoved do leta 2015



Vir: Statistični letopis 2007, 2007, str. 431; Razvojni načrt in usmeritve slovenskega turizma 2007-2011, 2007, str. 101–102; Lastni izračuni.

V zadnjih letih vedno večji pomen pridobiva tako imenovani mestni turizem oz. obisk prestolnice in večjih mest, kljub temu pa so bile najpogostejši motiv za prihod turistov naravne lepote, podnebne razmere in možnosti za mir in počitek. Glede na možnosti in glede na trende, ki so značilni za slovenski turizem, lahko Slovenija išče svoje priložnosti v kakovostni ponudbi, lahki dostopnosti destinacije, ponudbi zunaj glavne turistične sezone, individualizaciji ponudbe, kot nova, še neodkrita in zato zanimivejša destinacija v Evropi, kot ponudnik kratkih počitnic, kot raznolika, kulturno in naravno bogata, avtentična in trajnostno naravnana destinacija s specializirano ponudbo, kot dežela aktivnega oddiha in destinacija, ki za trženje in prodajo svojih turističnih proizvodov in storitev uporablja sodobne informacijske storitve (RNUST 2007–2011, 2007, str. 11).

Omenjene možnosti razvoja turizma sovpadajo z vizijo slovenskega turizma, ki poudarja raznoliko in kakovostno turistično ponudbo in upoštevajo ključno konkurenčno prednost Slovenije, to je raznovrstnost na malem prostoru (RNUST 2007–2011, 2007, str. 18–19). Vse omenjene lastnosti in značilnosti slovenskega turizma so na področju nastanitvenih storitev idealna podlaga za razvoj in razširitev sobodajalstva. Sobodajalstvo namreč omogoča turistom nastanitev tudi v manjših krajih, kjer zaradi različnih prostorskih omejitev nastanitev turistov v drugi obliki ni možna. Poleg tega lahko sobodajalstvo turistom ponudi prav tisto, po čemer le-ti najbolj povprašujejo: mir, kulturna in naravna bogastva ter avtentičnost in raznolikost v ponudbi.

Poleg prihodov in nočitev so pomemben kazalec rasti turističnih in s tem tudi nastanitvenih storitev devizni prilivi. Devizni prilivi v turizmu zajemajo prilive z naslova različnih turističnih dejavnosti: zdravljenje, izobraževanje, turistična podjetja, prodaja blaga v prosto carinskih prodajalnah in mejnih prodajalnah, igralnice, ostala plačila s karticami, ocena plačil s tolarsko gotovino in drugo. Pomembno je, da se je v obdobju 1994–2004 močno povečal delež turističnih prilivov, ki so jih prejela turistična podjetja (od 4 % na 15 %), kamor sodijo tudi prilivi z naslova nastanitvenih storitev. Vse večji pomen imajo tako v turizmu nastanitvene dejavnosti, ki so eden bistvenih elementov turistične ponudbe (Turizem – devizni prilivi, 2006, str. 15).

V Tabeli 3 (na strani 8) je poleg gibanja prihodov in nočitev prikazano tudi gibanje deviznih prilivov v turizmu. Devizni prilivi turističnim podjetjem se, z izjemo let 1998 in 1999 (kosovska kriza), iz leta v leto povečujejo, kar je skladno s povečevanjem obiska in prenočitev tujih turistov, ki ga opažamo v nastanitveni statistiki. Iz izračunanih indeksov v Tabeli 3 (na strani 8) vidimo, da devizni prilivi rastejo hitreje kot število prihodov turistov in njihovih nočitev. Zlasti v letih 2004 in 2005 so turistični prilivi beležili nadpovprečno visoko rast. Razlog za to bi lahko bili povečani prihodki turističnih podjetij iz naslova neturističnega izvoza ali povečana potrošnja tujih turistov.

Tabela 3: Prihodi in nočitve turistov ter turistični prilivi v Sloveniji v letih 1995–2005 v EUR

Leto	Prihodi (v 000)	Nočitve (v 000)	Prilivi (v 000)	Bazni indeks prihodov	Bazni indeks nočitev	Bazni indeks prilivov
1995	1.577	5.883	836.789	100	100	100
1996	1.658	5.832	989.142	105	99	118
1997	1.823	6.384	1.047.891	116	109	125
1998	1.799	6.295	970.770	114	107	116
1999	1.750	6.057	900.127	111	103	108
2000	1.957	6.719	1.044.842	124	114	125
2001	2.086	7.130	1.104.794	132	121	132
2002	2.162	7.321	1.142.599	137	124	137
2003	2.246	7.503	1.186.310	142	128	142
2004	2.341	7.589	1.312.186	148	129	157
2005	2.395	7.572	1.447.588	152	129	173

Vir: Statistični letopis Republike Slovenije 2007, 2007, str. 431, tabela 25.2; Turizem – devizni prilivi, 2006, str. 15; Lastni izračuni.

1.3 Turizem in nastanitveni sektor

Pri vrednotenju turizma in njegovega pomena na narodno gospodarstvo se srečujem z dejstvom, da turistična dejavnost ni predstavljena celovito, temveč so njen ekonomski obseg in s turizmom povezani učinki zajeti v okviru različnih področij: gostinstvo, poslovne storitve, trgovina ipd. Pogosto se dogaja, da makroekonomski analitiki pri prikazovanju deleža turizma v bruto domačem proizvodu (v nadaljevanju BDP) zajamejo le podatek o deležu gostinstva, kar pa zelo popači realno sliko o pomenu turizma.

Spremljanje turističnih tokov, njihovega gospodarskega obsega in njihovih učinkov na narodno gospodarstvo so leta 1999 razvili strokovnjaki UNWTO, Evropskega statističnega urada (v nadaljevanju EUROSTAT) in Organizacije za gospodarsko sodelovanje in razvoj (OECD) v obliki satelitskih računov za turizem, katerih uvajanje vsem članicam Evropske unije (v nadaljevanju EU) priporoča tudi Evropska Komisija. Satelitski izračuni za turizem so zagotovili ustrezen izračun makroekonomskih agregatov, s katerimi je možno izraziti dejanski obseg in ekonomski pomen turizma (Satelitski računi za turizem v Sloveniji, 2004, str. 5).

Satelitski računi za turizem v Sloveniji (2004, str. 78) v turistično dodano vrednost uvrščajo vrednost, ki jo v gospodarstvu ustvarijo turistična in ostale dejavnosti in je rezultat interne oziroma notranje turistične potrošnje. Turistični BDP pa je seštevek turistične dodane vrednosti, povečane za znesek neto davkov na proizvode in uvoz, vključen v vrednost tega izdatka. V turistično potrošnjo vključujejo specifične in nespecifične proizvode. Prvi se naprej delijo na značilne proizvode in na povezane proizvode. Značilni proizvodi pa so razdeljeni še na:

- nastanitvene storitve,
- strežbo hrane in pijače,
- potniški prevoz,
- turistične agencije, organizatorje potovanj in storitve turističnega vodenja,

- kulturo,
- storitve rekreacije in ostalega razvedrila,
- igralništvo in
- raznovrstne turistične storitve.

Satelitski računi za Slovenijo (2004, str. 78) podajajo izračune za leto 2000, ko je neposredna turistična dodana vrednost znašala 571,6 mio EUR (136.985 mio SIT), od tega so dejavnosti, značilne za turizem, ustvarile 423,2 mio EUR (101.403 mio SIT) oz. 74 % celotne turistične dodane vrednosti (v tem deležu so 23,68 % predstavljale nastanitvene storitve, kar pomeni, da je bil njihov delež v celotni turistični dodani vrednosti 17,53 %), dejavnosti, povezane s turizmom, 7 mio EUR (1.672 mio SIT) oz. 1,2 % in nespecifične dejavnosti¹ 141,5 mio EUR (33.910 mio SIT) oz. 25 % celotne turistične dodane vrednosti.

V celotni dodani vrednosti gospodarstva je leta 2000 neposredna turistična dodana vrednost predstavljala 3,8 % delež oziroma 3,2 % delež v BDP-ju. Turistični BDP, ki je seštevek turistične dodane vrednosti, povečane za znesek neto davkov na proizvode in uvoz, je tako znašal 674,4 mio EUR (161.613 mio SIT) oziroma 3,8 % delež BDP-ja (Satelitski računi za turizem v Sloveniji, 2004, str. 83).

Poleg igralništva in strežbe hrane in pijače je nastanitvena dejavnost ena od treh, ki predstavlja največji delež v turistični dejavnosti. Razvoj turizma torej pomembno vpliva na nastanitveni sektor in tudi obratno.

Ena od nastanitvenih možnosti, ki so v celotnem slovenskem prostoru ponujene turistom, je sobodajalstvo, ki ga v diplomski nalogi podrobneje obravnavam. Le-to pa je po mnenju strokovnjakov in udeležencev pri ponudbi sob zakonsko v mnogo pogledih še neuskkljeno.

2 NASTANITVENI SEKTOR

2.1 Vrste nastanitvenih objektov, sobe in ležišča

Poznamo več vrst nastanitvenih objektov in več delitev po vrstah nastanitvenih objektov. Za različne analize se pogosto uporablja delitev, ki jo uporablja tudi SURS, in po kateri se nastanitveni objekti delijo na hotele, penzione, prenočišča, turistična naselja, apartmaje, gostilne s prenočišči, zdravilišča, planinske domove in kočje, delavske počitniške domove, otroške in mladinske počitniške domove, kampe, turistične kmetije z nastanitvijo, zasebne sobe, druge domove, druge gostinske nastanitvene obrate, začasne nastanitvene zmogljivosti, spalne vagone in marine.

Vse te nastanitvene objekte lahko razdelimo v dve skupini, in sicer v objekte skupinske nastanitve, ki vključujejo hotele, motele, apartmaje, kampe, planinske domove, gostišča,

¹ V nespecifične dejavnosti uvrščamo vse nakupe obiskovalcev (vključno z nakupi bencina), storitve pošte, telefona in del potrošnje, ki se ji ne da pripisati izvora.

prenočišča itd., ter na zasebne nastanitvene objekte, ki vključujejo zasebne sobe, najete počitniške hiše, stanovanja, nastanitvene zmogljivosti sorodnikov in prijateljev ter drugo (Mihalič, 2002, str. 43).

Tabela 4: Sobe in ležišča po vrstah nastanitvenih objektov v letih od 2000 do 2007

Leto	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Sobe								
SKUPAJ	30.242	30.086	30.274	30.261	29.619	29.718	30.794	31.464
Hoteli	13.462	12.639	12.684	13.290	13.778	13.807	14.304	15.221
Kampi	6.395	5.143	5.638	5.935	5.583	5.737	6.183	5.788
Zasebne sobe*	3.300	2.788	2.743	2.711	2.730	2.652	2.721	2.463
Apartmaji	905	1.585	985	981	1.023	1.127	1.459	1.660
Delavski počitniški domovi	1.476	1.260	1.191	1.155	1.018	915	768	761
Planinski domovi in kočee	910	912	915	813	709	610	544	663
Drugo**	3.794	5.759	6.118	5.376	4.778	4.870	4.815	4.908
Ležišča (stalna in pomožna)								
SKUPAJ	79.225	79.893	80.034	80.724	78.654	78.960	80.737	82.515
Hoteli	26.682	24.882	25.062	26.618	27.828	28.252	29.353	31.383
Kampi	18.174	14.054	15.672	16.742	16.100	16.324	17.025	15.873
Zasebne sobe*	9.198	8.311	8.063	8.194	8.239	8.131	8.078	7.515
Apartmaji	3.160	5.675	3.669	3.602	3.809	4.175	5.335	6.175
Delavski počitniški domovi	5.509	4.916	4.608	4.615	3.868	3.694	3.087	3.085
Planinski domovi in kočee	6.052	5.900	6.036	5.399	4.654	4.185	3.820	4.381
Drugo**	10.450	16.155	16.924	15.554	14.156	14.199	14.039	14.103

Legenda: *Zasebne sobe zajemajo zmogljivosti: sob, počitniških stanovanj, stanovanj in počitniških hiš ter sob, apartmajev, oddanih prek recepcije.

**Drugo: penzioni, moteli, prenočišča, turistična naselja, gostilne s prenočišči, otroški in mladinski počitniški domovi, turistične kmetije z nastanitvijo, drugi domovi, drugi gostinski nastanitveni obrati, začasne nastanitvene zmogljivosti, spalni vagoni in marine.

Vir: Statistični letopis 2007, 2007, str. 430, tabela 25.1.

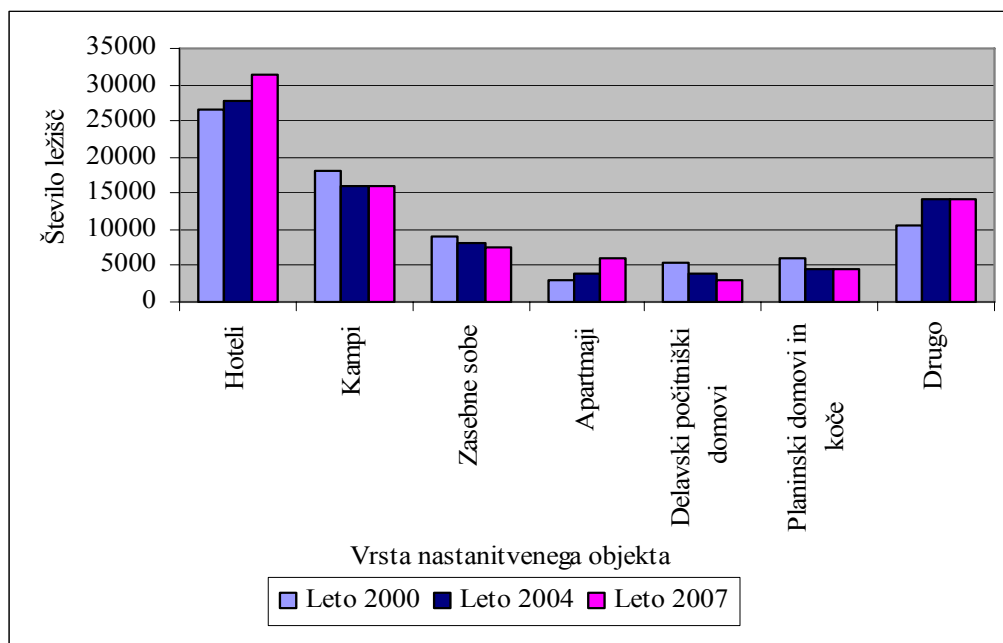
Nudnje nastanitvenih možnosti predstavlja tudi dejavnost, ki jo obravnavam v diplomski nalogi, to je sobodajalstvo. Kot dejavnost je sobodajalstvo uvrščeno v gostinske dejavnosti in zato ga ureja Zakon o gostinstvu (1995). Opravljanje dejavnosti sobodajalstva pa poteka na stanovanjskih in drugih površinah in zato je pri obravnavi sobodajalstva potrebno upoštevati tudi Stanovanjski zakon (2003). Ta je v veljavo stopil že leta 2003 in od tedaj ni sprememb ali dopolnitev tega zakona. Stanovanjski zakon (2003) pa moramo upoštevati in se po njem ravnati tudi pri drugi obliki oddajanja stanovanjskih površin v najem, kot je v primeru najemne pogodbe. Ker oba zakona nista dobro usklajena in nimata natančno določenih in opredeljenih razmejitev, ki bi lahko opravljanje najemniške dejavnosti nedvoumno uvrstili v posamezno obliko najema, na področju najemništva dopuščata različne nepravilnosti in velik obseg sive ekonomije.

V Zakonu o gostinstvu – uradno prečiščeno besedilo – ZGos-UPB2 (2007) je sobodajalstvo opredeljeno kot dejavnost nudenja gostom nastanitve z zajtrkom ali brez, v lastnem ali najetem stanovanju ali počitniški hiši, s soglasjem pristojnega organa samoupravne lokalne skupnosti pa lahko tudi v drugih prostorih. Glede na storitve, ki jih sobodajalec nudi gostom,

bi k sobodajalstvu poleg oddajanja zasebnih sob lahko šteli tudi druge nastanitvene obrate, kot so apartmaji, penzioni, gostišča, planinski domovi itd. Vendar pa se ti obrati med seboj razlikujejo glede na status objektov, v katerih se gostinske storitve opravljajo. Značilnost, ki sobodajalstvo razlikuje od ostalih ponudnikov nastanitvenih storitev, je namreč, da se le-to opravlja na stanovanjskih in ne poslovnih površinah. V diplomski nalogi želim prikazati razlike pri obravnavanju najemodajalstva, zlasti želim predstaviti značilnosti sobodajalstva, zato bom v svoji analizi upoštevala nastanitvene obrate, za katere je značilna le-ta dejavnost in ki nudi le storitve sobodajalstva. Glede na razvrstitev podatkov, ki jo uporablja SURS, bom upoštevala, da dejavnost sobodajalstva opravljajo le objekti, ki so v razvrstitvi umeščeni kot zasebne sobe.

Ponudba oziroma število nastanitvenih sob in ležišč, ki jih nudijo različni nastanitveni objekti, ima v Sloveniji strukturo, kot je predstavljena v Tabeli 4 (na strani 10), kjer so predstavljeni podatki od leta 2000 do 2007. Podatki zajemajo celotno nastanitveno ponudbo v Sloveniji oziroma predstavljajo prenočitvene možnosti, ki jih ima turist v Sloveniji.

Slika 3: Ležišča po vrstah nastanitvenih objektov leta 2000, 2004 in 2007



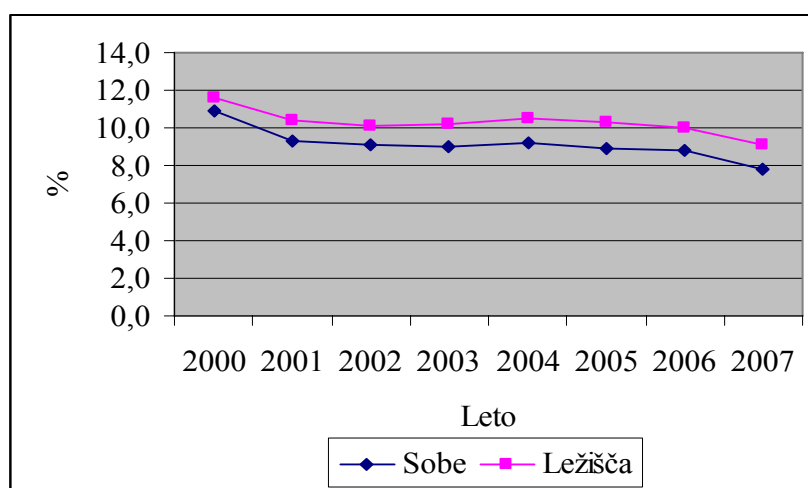
Vir: Statistični letopis 2007, 2007, str. 430, tabela 25.1.

Iz Tabele 4 (na strani 10) in Slike 3 je razvidno, da v Sloveniji največ ležišč turistom nudijo hoteli. Sledijo jim kampi, tretje mesto pa s svojo ponudbo zasedajo zasebne sobe, ki jih torej v turistični nastanitveni ponudbi ne gre zanemariti. Ponudba hotelskih ležišč je v letu 2007 predstavljala 38 % delež vseh ponujenih ležišč, delež ležišč v kampih je dosegel 19 %, zasebne sobe pa so nudile dobrih 9 % celotne ponudbe ležišč. Skupni tržni delež teh treh vrst nastanitvenih objektov, ki nudijo na trgu največ ležišč, je torej približno 66 %. Glede na leto 2000 se je ponudba ležišč leta 2007 v hotelih povečala, v kampih in zasebnih sobah pa

zmanjšala. Pomembno je tudi dejstvo, da se je povečala ponudba ležišč v apartmajih, ki v nekaterih primerih nudijo podobne storitve kot sobodajalci.

Delež ležišč zasebnih sob v celotnem nastanitvenem sektorju se v obdobju od leta 2000 do 2007 giblje okoli 10 %. Z izjemo v letu 2004, ko se je delež ležišč zasebnih sob v celotnem nastanitvenem sektorju rahlo povečal, je skozi vsa obravnavana leta v rahlem upadanju. Od leta 2000, ko so zasebne sobe predstavljale 11,6 % vseh nastanitvenih kapacitet, se je njihov delež znižal na 9,1 % v letu 2007. Skladno z gibanjem ponudbe ležišč sobodajalcev se giblje tudi ponudba njihovih sob, ki pa v nastanitvenem sektorju predstavlja okoli 9 % celotne ponudbe sob. Tudi ponudba sob se je od leta 2000, ko je le-ta predstavljala 10,9 % celotne ponudbe sob nastanitvenih ponudnikov, do leta 2007 zmanjšala na 7,8 %.

Slika 4: Delež sob in ležišč zasebnih sob v vseh nastanitvenih objektih v letih od 2000 do 2007



Vir: Statistični letopis 2007, 2007, str. 430, tabela 25.1, Lastni izračuni.

2.1.1 Delež sobodajalstva v nastanitvenih storitvah

Iz leta v leto se spreminjajo kapacitete nastanitvenih objektov, kot tudi število prihodov turistov in njihovih prenočitev v teh objektih. Z namenom prikaza, v katerih nastanitvenih objektih turisti najraje prenočujejo, v katerih nastanitvenih objektih je povpraševanje po sobah največje in kako se s časom spreminja, v Tabeli 5 (na strani 13) prikazujem število prihodov in nočitev turistov v letih od 2000 do 2006 glede na vrsto nastanitvenih objektov.

Od leta 2000 naprej število prihodov in nočitev turistov raste. Turisti se v največji meri odločajo za prenočevanje v hotelih, katerih delež v vseh nočitvah je v letih od 2000 do 2006 60 % in več. Leta 2006 je 4.793.900 nočitev v hotelih predstavljalo 62,1 % vseh nočitev. Hotelom sledijo kampi in apartmaji. Prvi so leta 2006 beležili 13,7 %, drugi pa 7,5 % vseh nočitev. Zasebne sobe so glede na delež prihodov in nočitev turistov na četrtem mestu. Prihodi turistov v zasebne sobe so se večali vse do leta 2004. Leta 2005 je bilo v zasebnih sobah beleženo nekoliko manj prihodov, vendar je že leto 2006 prineslo novo povečanje prihodov turistov. Tudi nočitev je bilo od leta 2000 dalje vsako leto več. Največ jih je bilo v

zasebnih sobah leta 2003, ko je bil z 275.200 nočitvami najvišji tudi delež nočitev turistov v zasebnih sobah, ki je leta 2003 predstavljal 3,7 % vseh nočitev.

Tabela 5: Prihodi in nočitve po vrstah nastanitvenih obratov v letih od 2000–2006

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Prihodi (v 000)							
SKUPAJ	1.957,1	2.085,7	2.162	2.246,1	2.341,2	2.395	2.484,6
Hoteli	1.242,5	1.260,3	1.314,5	1.358,1	1.434,2	1.496	1.572,6
Kampi	256,6	201	237,8	296,6	312,6	306,8	307,7
Zasebne sobe	50,7	55,4	62,8	67,3	67,5	61,9	66,6
Apartmaji	88,1	148	110,2	105,3	111,2	127,9	143
Delavski počitniški domovi	58,2	49,6	47,7	50,2	50,2	47,4	44,5
Planinski domovi in kočje	66,8	62,5	68,2	75,1	57,9	50,4	51,1
Drugo	194,2	308,9	320,5	282,6	307,6	304,8	299,2
Nočitve (v 000)							
SKUPAJ	6.719	7.129,6	7.321	7.502,6	7.588,7	7.572,6	7.722,3
Hoteli	4.223,5	4.269,5	4.407,5	4.498,3	4.618,9	4.640,8	4.793,9
Kampi	953,6	680	854,6	1.089,2	1.118,5	1.096,6	1.054,2
Zasebne sobe	210,1	239,2	263,8	275,2	268,7	249,4	255,5
Apartmaji	389,8	678,9	490,7	463,1	468,7	525,6	578,9
Delavski počitniški domovi	281,8	232,7	230,4	231,1	224,9	206,5	202,3
Planinski domovi in kočje	82,2	81,5	84,2	93	73,7	65,3	64,1
Drugo	577,9	947,7	989,8	855,3	815,3	788,3	773,2

Vir: Statistični letopis 2007, 2007, str. 434–435, tabeli 25.7 in 25.8.

Delež nočitev v zasebnih sobah je glede na ponudbo ležišč v njih relativno majhen. V Tabeli 6 prikazujem delež ležišč, nočitev in zasedenost posameznih nastanitvenih obratov v letu 2006. Kot je razvidno je delež nočitev v hotelih višji, kot je delež ponudbe ležišč v njih. Isto velja za apartmaje. Posledično je tudi zasedenost teh nastanitvenih objektov visoka. Velikega razkoraka ni tudi pri kampih in delavskih počitniških domovih, kjer je delež nočitev le malo manjši od deleža ležišč posameznih nastanitvenih objektov. Zasebne sobe leta 2006 turistom nudijo 10 % vseh ležišč, v njih pa je beleženo le 3,3 % vseh prenočitev. Zasedenost ležišč v zasebnih sobah je bila leta 2006 zato zelo slaba, saj je bila le 8,7 %.

Tabela 6: Delež ležišč in nočitev, ter zasedenost nastanitvenih obratov v letu 2006

	Ležišča (v %)	Nočitve (v %)	Zasedenost (v %)
Hoteli	36,4	62,1	44,7
Kampi	21,1	13,7	17,0
Zasebne sobe	10,0	3,3	8,7
Apartmaji	6,6	7,5	29,7
Delavski počitniški domovi	3,8	2,6	18,0
Planinski domovi in kočje	4,7	0,8	4,6
Drugo	17,4	10,0	15,1

Vir: Statistični letopis 2007, 2007, str. 430–431, tabeli 25.1 in 25.2; Lastni izračuni.

Zasedenost je izračunana po naslednji formuli, ki jo pri svojih izračunih uporablja tudi SURS:
 $Zasedenost = \text{št. nočitev} * 100 / \text{št. ležišč} * 365$. Iz Tabele 6 je razvidno, da je zasedenost

glede na ponudbo ležišč in nočitve turistov večja v velikih in skupinskih nastanitvenih objektih, manjša pa je v majhnih in zasebnih objektih.

Dejstvo, da je delež nočitev v hotelih, apartmajih in kampih glede na delež ležišč, ki jih ponujajo, relativno visok, je lahko posledica dobrega trženja teh nastanitvenih objektov. Prav tako so dobro zasedeni delavski počitniški domovi, saj so delavci o obstoju le-teh dobro obveščeni. Slaba pa je zasedenost zasebnih sob, kar bi lahko bila posledica slabega trženja in promocije obstoječih kapacitet ali pa sive ekonomije.

Delež sobodajalstva v BDP

Sobodajalstvo je dejavnost, ki je del nastanitvenega področja. Ta pa sodi v uradni klasifikaciji v gostinsko dejavnost. Uradne publikacije navadno prikazujejo podatke le za gostinstvo kot celoto in jih podrobneje ne razčlenjujejo. V Tabeli 7 prikazujem bruto dodano vrednost sobodajalstva, ki sem jo izračunala za leta od 2000 do 2006. Zaradi skoposti podatkov v uradnih publikacijah sem pri izračunu uporabila nekatere predpostavke, ki so mi omogočile izračun za vsa obravnavana leta.

Tabela 7: Bruto dodana vrednost sobodajalstva v mio EUR in v % od BDP v letih od 2000 do 2006

Leto	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	mio EUR						
Skupaj bruto dodana vrednost, osnovne cene	15.824,8	17.804,3	19.775,7	21.523,4	23.287,5	24.695,1	26.637,7
Bruto dodana vrednost gostinstva	360,3	403,1	444,6	485,9	524,3	557,2	615,1
Bruto dodana vrednost nastanitvenega sektorja*	100,2	112,0	123,6	135,1	145,8	154,9	171,0
<i>Bruto dodana vrednost sobodajalstva**</i>	<i>3,1</i>	<i>3,8</i>	<i>4,5</i>	<i>5,0</i>	<i>5,2</i>	<i>5,1</i>	<i>5,6</i>
Davki na proizvode	2.491,7	2.695,7	3.078,7	3.317,1	3.521,1	3.695,6	3.949,0
Minus: subvencije po proizvodih	102,8	103,8	96,2	124,6	131,2	147,2	138,3
Skupaj - Bruto domači proizvod	18.213,7	20.396,2	22.758,3	24.715,9	26.677,5	28.243,5	30.448,3
	v % BDP						
Skupaj bruto dodana vrednost, osnovne cene	86,9	87,3	86,9	87,1	87,3	87,4	87,5
Bruto dodana vrednost gostinstva	1,98	1,98	1,95	1,97	1,97	1,97	2,02
Bruto dodana vrednost nastanitvenega sektorja*	0,55	0,55	0,54	0,55	0,55	0,55	0,56
<i>Bruto dodana vrednost sobodajalstva**</i>	<i>0,017</i>	<i>0,018</i>	<i>0,020</i>	<i>0,020</i>	<i>0,019</i>	<i>0,018</i>	<i>0,019</i>
Davki na proizvode	13,7	13,2	13,5	13,4	13,2	13,1	13,0
Minus: subvencije po proizvodih	0,6	0,5	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5
Skupaj - Bruto domači proizvod	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Legenda: *Vrednosti so izračunane na podlagi podatka iz Satelitskih računov za turizem o deležu nastanitvenih storitev v turistični dodani vrednosti v letu 2000. Predpostavila sem, da se delež nastanitvenih storitev v gostinstvu skozi leta ne spreminja (str. 84).

**Izračunana na podlagi deleža nočitev v zasebnih sobah v nočitvah vseh nastanitvenih objektih.

Vir: Bruto domači proizvod, temeljni agregati nacionalnih računov in zaposlenost; 1995–2006, 2007; Satelitski računi za turizem v Sloveniji, 2004, str. 78; Lastni izračuni.

Uradne publikacije vrednostnih podatkov dejavnosti gostinstva ne členijo na različne dejavnosti, ki jih gostinstvo vključuje. V lastnih izračunih sem zato, z namenom prikaza dodane vrednosti nastanitvenih storitev in storitev sobodajalstva, uporabila podatek o obsegu bruto dodane vrednosti nastanitvenih storitev, ki je prikazan v Satelitskih računih za turizem (Satelitski računi za turizem v Sloveniji, 2004, str. 84), kjer pa so podatki dani le za leto 2000. V tem letu je bruto dodana vrednost nastanitvenih storitev znašala 100,2 mio EUR (24.009 mio SIT). Ob primerjavi dodane vrednosti nastanitvenih storitev z dodano vrednostjo gostinstva, ki jo objavlja SURS, (Bruto domači proizvod, temeljni agregati nacionalnih računov in zaposlenost; 1995–2006, 2007) in ki je v letu 2000 znašala 360,3 mio EUR (86.354 mio SIT), pridem do izračuna, da nastanitvene storitve predstavljajo 27,8 % gostinske dejavnosti. Ker novejših podatkov o deležu nastanitvenih storitev v gostinski dejavnosti ni, sem predpostavila, da je ta delež do leta 2006 ostal enak, kot je bil v letu 2000.

Delež sobodajalstva v nastanitvenih storitvah sem izračunala na podlagi objavljenih podatkov SURS-a o številu nočitev, razvrščenih po vrstah nastanitvenih objektov. Delež sobodajalstva se je v nastanitvenih storitvah z leti spreminjal, a je z rahlimi odstopanji v vseh letih predstavljal okoli 3,3 % nastanitvenega sektorja. Spreminjal pa se je tudi delež bruto dodane vrednosti sobodajalstva v BDP, ki je po letih in tudi vrednostno predstavljen v Tabeli 7 (na strani 14). Na tem mestu moram opozoriti, da je izračun bruto dodane vrednosti sobodajalstva le ocena, saj je narejen na mnogih predpostavkah, vključno s to, da je enota dodane vrednosti po vrstah nastanitve enaka, kar pa nujno ne drži.

2.2 Količina stanovanj v Sloveniji

Opravljanje dejavnosti sobodajalstva se vrši na stanovanjskih površinah. Pri obravnavanju te dejavnosti je zato zelo pomembno upoštevati stanovanjski fond, ki za dejavnost sobodajalstva predstavlja potencialno infrastrukturo. V nadaljevanju bom predstavila strukturo stanovanj glede na njihovo uporabo in lastništvo. Videti bo moč tudi, kje naj bi bilo po uradnih statistikah največ praznih stanovanj in kje je največ možnosti in priložnosti za sivo ekonomijo na področju najemništva.

Ugotavljanje količine in strukture stanovanjskih enot je težka naloga. Obstajajo nekateri osnovni podatki, vendar so nepovezani in analitsko slabo uporabljeni. S pravnega vidika so prijave prebivališča osnovni pogoj za množico osebnih statusov (družina, zaposlovanje, pomoči, davki, dnevne migracije ipd.) in tudi relativno dobra osnova za statistike, če take prijave niso preveč deformirane z različnimi ekonomskimi, socialnimi in drugimi politikami, davčnimi pragi in podobnim.

Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj leta 2002 nudi zadnje dostopne podatke o realni sliki števila stanovanj v Sloveniji, ki so tudi v večji meri urejeni glede na uporabo. V Tabeli 8 (na strani 16) prikazujem število stanovanj po popisih glede na uporabo, dodan pa je še podatek o številu stanovanj v letu 2005, za katerega pa struktura glede na uporabo ni znana

in je zato v nalogi ne prikazujem. Podatki za leta 1971–1991 so preračunani na koncept števila stanovanj, uporabljen v popisu leta 2002 (Vujsin, 2007).

Tabela 8: Stanovanja ob popisih glede na uporabo in število stanovanj leta 2005

		1971	1981	1991	2002	2005
STANOVANJA SKUPAJ	št.	477.273	607.682	683.137	777.772	805.203
	%	100	100	100	100	100
Naseljena	št.	461.225	567.304	625.697	665.111	-
	%	96,6	93,4	91,6	85,5	-
Nenaseljena	št.	9.851	18.476	26.725	78.300	-
	%	2,1	3,0	3,9	10,1	-
Za občasno uporabo	št.	6.197	21.902	30.715	34.361	-
	%	1,3	3,6	4,5	4,4	-

Vir: Stanovanja in stanovanjska površina po uporabi, drugi naseljeni prostori ter število oseb v stanovanju, Slovenija, Popis 2002, 2008; Lastni izračuni.

Število stanovanj skupaj predstavlja vsa stanovanja, razen stanovanj, ki se uporabljajo samo za opravljanje dejavnosti, drugih naseljenih prostorov in skupinskih stanovanj. Naseljena stanovanja so stanovanja, v katerih prebivajo gospodinjstva ali začasno navzoče osebe, ki v naselju popisa prebivajo začasno zaradi dela ali šolanja. V nenaseljena stanovanja sodijo zapuščena stanovanja in začasno nenaseljena stanovanja. Zapuščena stanovanja predstavljajo stanovanja, ki so že dlje časa opuščena, ker so se lastniki iz njih izselili in stanovanj niso dali v najem ali ker so lastniki stanovanj umrli, njihovi dediči pa stanovanj niso dali v najem in stanovanj ne uporabljajo za počitek in rekreacijo. Začasno nenaseljena stanovanja pa so stanovanja, ki so nova in še niso vseljena, ki so izpraznjena zaradi preselitve, adaptacije, popravil ali stanovanja, katerih lastniki živijo v drugih stanovanjih, teh pa ne uporabljajo in ne dajejo v najem drugim osebam. Stanovanja za občasno uporabo so stanovanja za počitek in rekreacijo ter stanovanja za čas sezonskih del v kmetijstvu. Stanovanja za počitek in rekreacijo so po definiciji stanovanja, ki se občasno ali več mesecev v letu uporabljajo za počitek in rekreacijo, stanovanja za čas sezonskih del v kmetijstvu pa so stanovanja, ki jih gospodinjstva uporabljajo samo v času sezonskih del v kmetijstvu (Metodološka pojasnila, 2007).

Iz Tabele 8 je razvidno, da se je ob vse večjemu številu stanovanj od leta 1971 dalje delež naseljenih stanovanj v vseh stanovanjih vseskozi zmanjševal. Od leta 1991 do leta 2002 naj bi se delež naseljenih stanovanj v vseh stanovanjih zmanjšal za 6,1 odstotnih točk, medtem ko se je delež nenaseljenih stanovanj povečal za 6,2 odstotnih točk. Delež stanovanj za občasno uporabo se je najbolj opazno povečal leta 1981, od takrat pa je z rahlimi povečanji ostal na dokaj enaki ravni. Velika je tudi razlika v spremembah števila stanovanj v času glede na namen uporabe. Število naseljenih stanovanj se je leta 2002 glede na leto 1991 povečalo za 6,3 %, število stanovanj za občasno uporabo se je povečalo za 11,9 %, število nenaseljenih stanovanj pa se je v letu 2002 glede na leto 1991 povečalo kar za 193 %.

Podatki SURS-a v letu 2002 torej kažejo na močno povečanje števila nenaseljenih in zapuščenih stanovanj glede na povečanje naseljenih in stanovanj za občasno uporabo. Veliko število nenaseljenih stanovanj predstavlja za razvoj sobodajalstva veliko prednost, saj nastanitvene kapacitete že obstajajo, le izkoriščene niso. Zaradi odseljevanja in zaradi dejstva, da se na podeželju stanovanjske površine mnogokrat uporabljajo le občasno, je tam veliko neizkoriščenih stanovanjskih površin, kar predstavlja za razvoj sobodajalstva pozitiven potencial, ki bi ga bilo potrebno bolj izkoristiti. Kljub vse večjemu pomenu mestnega turizma namreč turisti kot največji motiv prihoda v Slovenijo navajajo naravne lepote, podnebne razmere ter možnosti za mir in počitek, kar jim slovensko podeželje najlažje nudi (RNUST 2007–2011, 2006, str. 11). V tej smeri bi bilo potrebno lastnike stanovanj le dovolj motivirati, da bi se vključili v ponudbo najemniških stanovanj preko najemnih pogodb ali kot sobodajalci. Na drugi strani se ob podatkih o uporabi stanovanj, ki jih objavlja SURS, postavlja vprašanje njihove točnosti. Nelogičen je namreč podatek, da se ob vse večjem povpraševanju po stanovanjih vse več lastnikov obnaša neracionalno. Smotrno bi bilo, da bi lastniki, ki stanovanj sami ne uporabljajo, te oddajali v najem. Tako se postavlja vprašanje, ali tega tudi ne počnejo brez sklepanja in prijave najemne pogodbe pristojnim in davčnim organom, saj na ta način prihranijo velik del pri neplačilu davkov. Siva ekonomija na področju oddajanja stanovanj torej povzroča manjše prihodke v državni proračun, poleg tega pa tudi zmanjšuje fond stanovanj, v katerih bi se lahko opravljala dejavnost sobodajalstva.

Lastništvo stanovanj

Lastniško zasedeno stanovanje in najemniško stanovanje predstavljata ključna tipa stanovanjske oskrbe v Sloveniji in sta v zadnjih 15 letih doživela veliko sprememb. Najemna družbena stanovanja so pred letom 1991 predstavljala kar 33 % vseh stanovanj. Po tem letu pa se je kljub novopridobljenim neprofitnim stanovanjem in povečevanjem sklada zasebnih oz. tržnih najemnih stanovanj zaradi privatizacije in denacionalizacije stanovanj sklad najemnih stanovanj korenito zmanjšal. Glede na podatke v Tabeli 9, ki prikazuje delež gospodinjstev glede na stanovanjski status v Sloveniji za obdobje od 1997–2005, je bilo leta 2005 najemnih stanovanj le še 9,2 %, lastniško zasedenih pa je bilo kar 90,2 % stanovanj (Mandič & Cirman, 2006, str. 31–32).

Tabela 9: Delež gospodinjstev glede na stanovanjski status v Sloveniji za obdobje od 1997–2005 (v %)

Tip oskrbe	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2005
Lastništvo	82,6	86,1	83,8	84,2	83,1	81,6	83,7
Prebivanje v stanovanju, ki je last družine, sorodnikov	9,4	7,1	8,3	9,2	9,3	8,1	6,5
Zasebno najemno stanovanje	2,4	2,1	1,8	2,2	2,4	2,6	4,2
Neprofitno najemno stanovanje	5,7	4,6	6,0	4,3	5,2	6,5	5
Drugo	-	-	-	-	-	1,2	0,6

Vir: S. Mandič, V. Hlebec, A. Cirman, K. Dimitrovska Andrews, M. Filipović, D. Kos, R. Sendi & M. Gnidovec, Razvojno raziskovalni projekt Stanovanjska anketa, 2006, str. 8; A. Cirman, Housing tenure preferences in societies with marginal rental sectors: The case of Slovenia, 2004, str. 3.

Največje pomanjkanje najemniških stanovanj je moč čutiti v večjih mestih, saj je koncentracija prebivalstva tam največja. K temu kaže tudi trend preseljevanja mladih v mesta,

bodisi zaradi študija ali zaradi dela in visoke najemnine stanovanj. Najemnine najemniških stanovanj v večjih mestih so namreč občutno višje kot na podeželju, saj najemodajalci primanjkljaj najemniških stanovanj dobro izkoriščajo. Iz Tabele 9 (na strani 17) je razvidno tudi, da velik delež gospodinjstev prebiva v stanovanjih, ki so last družine in sorodnikov. Delež teh gospodinjstev je celo večji kot delež gospodinjstev, ki živi v neprofitnih najemnih stanovanjih, kar kaže, da gospodinjstva zaradi pomanjkanja stanovanj iščejo alternativne izhode pri reševanju svojega stanovanjskega problema. Prebivanje v stanovanju, ki je last družine ali sorodnikov, lahko namreč razumemo kot neko neformalno obliko najema, za katerega pa se ne prikazuje plačila najemnin in posledično ne plačuje davkov od dohodka iz naslova najemnin.

Neizkoriščena stanovanja

Ponudba stanovanj je opredeljena z velikostjo stanovanjskega fonda, katerega velikost je odvisna od obsega novozgrajenih stanovanjskih enot in od obsega umaknjenih stanovanjskih enot s trga zaradi propadanja. Stanovanjske enote morajo biti za uporabnike primerne tudi z vidika lokacije, velikosti, cene, bližine javnih ustanov in podobno. Vsi ti dejavniki vplivajo na ceno in povpraševanje po stanovanjih in s tem tudi na izkoriščenost stanovanjskih enot. V Tabeli 10 prikazujem odstotek neizkoriščenosti stanovanj v 21 različnih občinah v Sloveniji, ki sem jih izbrala, in ki se med seboj razlikujejo po gospodarski in turistični razvitosti.

Tabela 10: Stanovanja po občinah in stopnja neizkoriščenosti stanovanj v letu 2002

Občina	Stanovanja skupaj*	Stanovanja po uporabi		Odstotek neizkoriščenosti stanovanj
		Stalno naseljena	Stalno nenaseljena	
Koper	20.246	16.883	2.629	13,0
Ljubljana	112.541	98.870	13.480	12,0
Krško	10.715	8.824	1.258	11,7
Piran	8.216	6.207	944	11,5
Maribor	48.038	42.575	5.118	10,7
Ptuj	9.184	8.098	925	10,1
Izola	6.005	5.124	600	10,0
Kranjska Gora	3.023	1.959	274	9,1
Murska Sobota	7.470	6.803	655	8,8
Celje	19.528	17.715	1.663	8,5
Bled	4.700	3.860	383	8,1
Bohinj	2.917	1.817	237	8,1
Brezovica	3.361	2.978	249	7,4
Novo mesto	16.456	13.511	1.197	7,3
Domžale	10.514	9.728	733	7,0
Jesenice	8.517	7.810	537	6,3
Škofja Loka	7.778	7.134	485	6,2
Borovnica	1.334	1.232	82	6,1
Velenje	11.697	11.013	598	5,1
Ravne na Koroškem	4.451	4.169	227	5,1
Radlje ob Dravi	2.159	1.989	107	5,0

Legenda: *V stanovanja skupaj so vključena stalno naseljena, stalno nenaseljena in stanovanja za občasno uporabo.

Vir: Stanovanja in stanovanjska površina po uporabi ter drugi naseljeni prostori, občine, Slovenija, Popis 2002, 2007; Lastni izračuni.

Iz Tabele 10 (na strani 18) je razvidno, da je odstotek neizkoriščenih stanovanj največji v večjih mestih in v mestih, ki so turistično razvita. Stanovanja so v teh mestih najdražja in je po njih tudi največ povpraševanja, saj so zaradi svoje lokacije najbolj zanimiva. Vprašanje je torej, kakšen je razlog, da so stanovanja na najbolj zaželenih lokacijah najslabše izkoriščena. Ali se lastniki stanovanj v teh mestih obnašajo neracionalno ali so statistični podatki zajeti nepravilno ali pa je močno razvita siva ekonomija, vezana tudi na morebitno sobodajalstvo, ki se morda opravlja v stanovanjih. Neracionalno koriščenje stanovanj vsekakor kaže na pomislek o točnosti statističnih podatkov glede stopnje izkoriščenosti stanovanj.

Direktor Združenja za poslovanje z nepremičninami v letu 2002 pri Gospodarski zbornici Slovenije, mag. Anton Kožar, meni (Horvat, 2006, str. 30): »Podatek, da je največji delež neizkoriščenih stanovanj v regijah, kjer so najdražja stanovanja, je v ekonomskem smislu nelogičen. Če izhajamo iz dejstva, da se gospodinjstva, ki investirajo v stanovanja, obnašajo racionalno, potem je nelogično, da na najboljših lokacijah v Sloveniji (Ljubljana, Koper, Kranjska Gora), kjer je veliko povpraševanje po najemnih stanovanjih ali pa po turističnih sobah, ostaja po statističnem zajetju največja neizkoriščenost stanovanj. Verjetno je v statističnem zajetju štet, da so stanovanja, ki niso lastniško zasedena ali pa vsaj niso v uporabi dalj kot 29 dni, dobila status neizkoriščenega stanovanja.«

»Po drugi strani je v letih 2000–2006 opaziti, da znesek (bruto) kapitaliziranih najemnin v Ljubljani ne zadošča za nakup novega (nadomestnega) stanovanja. Če upoštevamo mesečno najemnino v Mariboru in tudi v drugih mestih, pridemo do podobnega izračuna. Iz tega izhaja motiv najemodajalcev in tudi najemjemalcev, da se zatekajo v sivo najemno razmerje. Vzvod je dovolj močan, da deluje na oba pogodbeni partnerja. Zgodbe iz medijev in informacije iz študentskih najemov potrjujejo, da sta oba pripravljena tvegati »sivo najemno razmerje«, torej tvegati plačilo kazni, da bi prihranila pri plačilu davka na najemnino, izogneta pa se tudi dodatnim stroškom registracije najemne pogodbe in izgubi časa. Potrebno je le minimalno zaupanje. Tako ocenjujemo, da je povsem logično, da je statistična »neizkoriščenost stanovanjskega fonda« največja v Kopru in Kranjski Gori (Horvat, 2006, str. 30).«

3 RAZLIKE IN PODOBNOSTI V ODDAJANJU STANOVANJ PO STANOVANJSKEM ZAKONU IN ZAKONU O GOSTINSTVU

3.1 Stanovanjsko najemno razmerje

Stanovanjski zakon (2003) med drugim ureja tudi stanovanjska najemna razmerja, ki se sklepajo med različnimi uporabniki stanovanj in najemodajalcev, tako da imamo tudi različne vrste najemnih stanovanj. Najemna stanovanja deli na neprofitna, tržna, službena in namenska najemna stanovanja. Glede na njihove lastnosti in razlike pri oddajanju oziroma dodeljevanju različnih vrst najemnih stanovanj, bom v diplomski nalogi upoštevala le tržna in službena najemna stanovanja, saj le-ta predstavljajo potencialni stanovanjski kapital, v katerem bi se lahko v največji meri opravljala dejavnost sobodajalstva.

Pri stanovanjskem najemnem razmerju se stanovanje odda v najem prek stanovanjske najemne pogodbe. Lastnik stanovanja je najemniku dolžan izročiti stanovanje, za katerega sta podpisala najemno pogodbo v stanju, ki najemniku stanovanja omogoča normalno uporabo stanovanja, skladno z veljavnimi normativi in standardi. Dolžnost lastnika je tudi, da oddajo stanovanja prijavi pri pristojnem davčnem organu in registrira najemno pogodbo pri pristojnem registrskem organu v 30 dneh od sklenitve najemne pogodbe (Stanovanjski zakon, 2003).

3.2 Dejavnost sobodajalstva

Sobodajalstvo je glede na Standardno klasifikacijo dejavnosti² (v nadaljevanju SKD) (Standardna klasifikacija dejavnosti 2002, 2008) uvrščeno v dejavnost gostinstva. V gostinski dejavnosti pa sobodajalstvo predstavlja eno izmed nastanitvenih možnosti, ki so gostom na voljo za prenočevanje. Natančno opredelitev dejavnosti sobodajalstva oziroma opredelitev sobodajalca najdem v Zakonu o gostinstvu – uradno prečiščeno besedilo – ZGos-UPB2 (2007), ki dejavnost sobodajalstva tudi ureja. Po opredelitvi omenjenega zakona je sobodajalec fizična oseba, samostojni podjetnik posameznik, društvo ali pravna oseba, ki nudi gostom nastanitev z zajtrkom ali brez, v lastnem ali v najetem stanovanju ali počitniški hiši, s soglasjem pristojnega organa samoupravne lokalne skupnosti pa lahko tudi v drugih prostorih.

Dejavnost sobodajalstva lahko pravne osebe in samostojni podjetniki posamezniki opravljajo, če so za opravljanje te dejavnosti registrirani, prav tako jo lahko opravljajo društva, če imajo dejavnost določeno v svojem temeljnem aktu. Dejavnost sobodajalstva pa lahko ob izpolnjevanju nekaterih pogojev opravljajo tudi fizične osebe. Za njih je postavljena omejitev, da dejavnost opravljajo le občasno (skupno ne več kot 5 mesecev v koledarskem letu) in gostom nudijo do 15 ležišč. Prav tako je pogoj, da je fizična oseba kot sobodajalec vpisana v Poslovni register Slovenije (Zakon o gostinstvu – uradno prečiščeno besedilo – ZGos-UPB2, 2007).

Gostinska dejavnost sobodajalstva se opravlja v stanovanjskih prostorih, vendar morajo biti za to izpolnjeni določeni pogoji. Za objekt, v katerem se opravlja dejavnost sobodajalstva, mora biti pridobljeno uporabno dovoljenje (Zakon o gostinstvu, 1995).

Prav tako morajo biti izpolnjeni nekateri pogoji za opravljanje gostinske dejavnosti, kamor sobodajalstvo sodi. Sobodajalec mora izpolnjevati minimalne tehnične pogoje, pogoje glede minimalnih storitev, pogoje, ki se nanašajo na merila in način kategorizacije prostorov za goste in pogoje glede zagotavljanja varnosti živil ter varnosti in zdravja pri delu. Sobodajalec, ki želi opravljati gostinsko dejavnost, mora predhodno izpolnjevati vse zahtevane pogoje (Zakon o gostinstvu – uradno prečiščeno besedilo – ZGos-UPB2, 2007).

² V nalogi bom uporabila Standardno klasifikacijo dejavnosti 2002, saj je večji del uradno objavljenih podatkov, ki jih uporabljam v diplomski nalogi, klasificiranih glede na Standardno klasifikacijo dejavnosti 2002.

Dodatne pogoje in omejitve, ki jih mora sobodajalec izpolnjevati, mu nalaga Stanovanjski zakon (2003), ki dovoljuje lastnikom stanovanj v večstanovanjskih stavbah opravljanje dovoljene dejavnosti le v delu stanovanja. Poleg tega postavlja kot pogoj za pridobitev dovoljenja za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja pridobitev soglasij etažnih lastnikov, katerih solastniški delež predstavlja več kot polovico etažne lastnine v večstanovanjski stavbi.

3.3 Ocena razlik

3.3.1 Povpraševalec

Če pri analizi razlik in podobnosti v oddajanju stanovanj po Stanovanjskem zakonu (2003) in Zakonu o gostinstvu (1995) začnem na začetku, je prvi objekt obravnave povpraševalec in z njim povpraševanje, ki ga ustvarja na trgu. V tem primeru zakona ne delata razlik. Povpraševalec, gost ali najemnik stanovanja je lahko kdorkoli, bodisi je to tujec ali državljan Slovenije. Prav tako za povpraševalca razlike v časovnem obdobju, za katerega želi stanovanjsko površino najeti, ne predstavljajo razlik v načinu stanovanjskega najema. Povpraševalec lahko namreč stanovanjske površine najame preko najemne pogodbe ali kot gost sobodajalca za krajša ali daljša časovna obdobja. Stanovanjski zakon (2003) namreč ne določa najkrajšega možnega časovnega obdobja, za katerega je možno skleniti stanovanjsko najemno pogodbo in tako je to mogoče tudi le za en dan ali eno uro.

Informacije o prostih stanovanjih lahko dobi povpraševalec pri agencijah za posredovanje nepremičnin, v njihovih poslovalnicah ali objavljene na njihovih internetnih straneh, v tajništvi podjetij in ustanov, veleposlaništvih, kamor je namenjen, pri organizatorjih zdravljenja tujcev v Sloveniji, pri sorodnikih in znancih, svojih rojakih, ki že bivajo v Sloveniji (Interno gradivo področne turistične organizacije za razvoj in organiziranost apartmajev in zasebnih sob Zavoda PTO AS, 2007).

3.3.2 Ponudnik

Po Stanovanjskem zakonu (2003) je lahko lastnik stanovanja, ki je predmet oddajanja v najem, kdorkoli. To je lahko fizična oseba, gospodarska družba, ustanova, društvo, javna ustanova (ministrstvo, občina, zavodi). Vse lastnike Stanovanjski zakon (2003) obravnava enako. Na drugi strani je Zakonu o gostinstvu (1995) do leta 1999 opravljanje dejavnosti oddajanja stanovanj za kratek »turistični« najem dovoljeval le fizičnim osebam. Od junija 1999 pa Zakon o gostinstvu – uradno prečiščeno besedilo – UPB2 (2007) dovoljuje opravljanje dejavnosti sobodajalstva tudi pravnim osebam, ki pa morajo opravljanje dejavnosti sobodajalstva registrirati oziroma jo opredeliti v svojem temeljnem aktu.

3.3.3 Način oddajanja in registracija za opravljanje dejavnosti

Način oddajanja stanovanjskih površin je za fizične osebe lažji s sklenitvijo najemne pogodbe, saj v takem najemnem razmerju ni omejitev glede časovne dobe, za katero lahko najemodajalci oddajajo stanovanje, niti se jim ni potrebno za oddajanje stanovanjskih površin kakorkoli registrirati. Stanovanjski zakon (2003) namreč fizičnih oseb ne omejuje z največjim

dovoljenim obsegom stanovanjskih površin, ki bi jih smele oddajati prek najemne pogodbe, niti jih ne omejuje s časovno dobo, v okviru katere bi stanovanjske površine lahko oddajale. V primeru, da stanovanjsko najemno pogodbo sklepa samostojni podjetnik ali pravna oseba, pa se glede na razvrstitev SKD to oddajanje šteje v dejavnost 70.200 – dajanje lastnih nepremičnin v najem.

Stanovanjski zakon (2003) tudi ne določa najkrajšega dovoljenega obdobja, za katerega je možno skleniti stanovanjsko najemno pogodbo, in tako je teoretično stanovanjsko najemno pogodbo možno skleniti tudi le za en dan ali eno uro. Dolžnost najemodajalca je le, da pri pristojnem registrskem organu registrira najemno pogodbo v 30 dneh od njene sklenitve in prijavi oddajo stanovanja pri pristojnem davčnem organu. Pri taki zakonski ureditvi je stanovanjsko najemno pogodbo za določen čas nesmiselno sklepati in registrirati, če je najem krajši, kot je rok za oddajo najemne pogodbe v registracijo pri pristojnem registrskem organu in rok za prijavo pogodbe pri pristojnem davčnem uradu. K omenjenemu 30 dnevnomu roku lahko prištejemo še čas, ki je po oddaji najemne pogodbe potreben za izvedbo postopka registracije. Zaradi nesmiselnosti prijavljanja najemniških razmerij, ki so krajša od omenjenega roka, saj najemnik oziroma gost že pred oddajo najemne pogodbe v registracijo odide, je na najemniškem področju vse več sive ekonomije, ki najemodajalcem zaradi neplačevanja obveznosti državi predstavlja še večjo ugodnost, istočasno pa dejavnosti sobodajalstva predstavlja nelojalno konkurenco, ki se izvaja v stanovanjskih površinah, v katerih bi se lahko zakonito opravljala dejavnost sobodajalstva.

Na drugi strani ima fizična oseba veliko več omejitev in dolžnosti, ki jih mora spoštovati in izpolniti, da lahko stanovanjske površine oddaja prek opravljanja dejavnosti sobodajalstva. Če želi fizična oseba oddajati stanovanjske površine kot sobodajalec, se mora vpisati v Poslovni register Slovenije. Poleg zahtevane registracije je še nadaljnjo omejena z dopustno dobo oddajanja stanovanjskih površin in številom ležišč, ki jih najemnikom oziroma gostom sme nuditi. Fizična oseba je namreč lahko sobodajalec, če opravlja svojo dejavnost le občasno (skupno ne več kot pet mesecev v koledarskem letu) in gostom nudi do 15 ležišč. V primeru, da oseba opravlja dejavnost sobodajalstva trajno ali gostom nudi več kot 15 ležišč, pa je potreben vpis v Register samostojnih podjetnikov ali registracija pravne osebe v Sodni register (Zakon o gostinstvu – uradno prečiščeno besedilo – ZGos-UPB2, 2007).

Stanovanjsko najemno razmerje je urejeno z najemno pogodbo, v kateri je določena tudi višina najemnine, ki jo je najemnik dolžan plačati najemodajalcu, in o višini katere se lahko najemodajalec in najemnik skupaj dogovorita. Pri sobodajalstvu pa gre za opravljanje gospodarske dejavnosti, kjer sobodajalec najemniku oziroma gostu nudi storitev in je tako zanjo dolžan izstaviti račun glede na cene, ki jih predhodno ponuja.

Pomembna razlika, ki kaže predvsem v prid oddajanju stanovanjskih prostorov prek najemnega razmerja in v slabo dejavnosti sobodajalstva, je navedena v 14. členu Stanovanjskega zakona, ki dovoljuje opravljanje dejavnosti le v delu stanovanja. To pomeni,

da preostali del stanovanja uporablja tisti, ki v njem sicer prebiva. Stanovanja v večstanovanjski stavbi torej ni dovoljeno uporabljati izključno za opravljanje dejavnosti. Ta člen je za dejavnost sobodajalstva zelo omejujoč in v nekaterih primerih celo onemogoča, da bi skladno z zakonodajo lahko opravljali gostinsko dejavnost – dejavnost sobodajalstva. Ni si namreč mogoče predstavljati, kako naj bi se opravljalo sobodajalstvo v enosobnem stanovanju. Na drugi strani je v stanovanjski najemni pogodbi možno natančno opredeliti katere in koliko stanovanjskih površin najemodajalec izroča najemniku v najem in zakon ne postavlja omejitev glede celostnega najema stanovanj. Najemodajalec ima tako v stanovanjskem najemnem razmerju možnost oddaje celotnih ali le dela stanovanjskih površin in njihove natančne opredelitve v stanovanjski najemni pogodbi (Stanovanjski zakon, 2003).

3.3.4 Pogoji za oddajanje

Pogojev, ki jih mora izpolnjevati najemodajalec, ki želi skleniti najemno pogodbo z najemnikom, je zelo malo. Najemodajalec potrebuje le dokazilo o lastništvu, s katerim najemodajalec zagotovi, da je on pravi lastnik stanovanja in ima vse pravice lastnika. Poleg tega pa je pogoj, da lahko sklene stanovanjsko najemno pogodbo z najemnikom tudi, da je stanovanje, ki je predmet najema po najemni pogodbi v stanju, ki najemniku omogoča normalno uporabo stanovanja (Stanovanjski zakon, 2003).

Prav tako mora imeti dokazilo o lastništvu pravna ali fizična oseba, ki želi oddajati stanovanje oziroma imeti sobodajalstvo prijavljeno kot dejavnost. Vendar pa v tem primeru zakon navaja še veliko več pogojev, ki jih mora izpolnjevati sobodajalec.

V primeru, da so stanovanjske površine oziroma stanovanje, v katerem želi lastnik opravljati dejavnost sobodajalstva, del večstanovanjske stavbe, mora lastnik stanovanja od državnega upravnega organa oziroma za območje mestne občine pristojnega organa mestne občine, pristojnega za stanovanjske zadeve, pridobiti dovoljenje za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja. Za pridobitev omenjenega dovoljenja mora lastnik stanovanja pridobiti soglasja etažnih lastnikov, katerih solastniški delež predstavlja več kot polovico etažne lastnine v večstanovanjski stavbi. Poleg tega opravljanje dejavnosti ne sme motiti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj ali povzročati prekomerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe oziroma okolja (Stanovanjski zakon, 2003).

Pred začetkom opravljanja gostinske dejavnosti in s tem tudi dejavnosti sobodajalstva, je za objekt, v katerem se namerava opravljati ta dejavnost, v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov, potrebno pridobiti tudi uporabno dovoljenje (Zakon o gostinstvu, 1995).

Zakon o graditvi objektov (uradno prečiščeno besedilo, 2004) določa, da je potrebno za pridobitev uporabnega dovoljenja pri upravnem organu za gradbene zadeve vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja. V Zakonu o graditvi objektov (2004) so določeni tudi pogoji, v skladu s katerimi mora biti zahteva vložena. Ko pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, ali je vložena zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja v skladu z zahtevanimi

pogoji, s sklepom imenuje komisijo za tehnični pregled in določi datum tehničnega pregleda. Za objekt, ki se pri tehničnem pregledu izkaže za zanesljivega, upravni organ za gradbene zadeve izda odločbo, s katero izda uporabno dovoljenje.

Pogoje, ki jih mora pravna ali fizična oseba, ki želi opravljati gostinsko dejavnost, izpolnjevati, Zakon o gostinstvu – uradno prečiščeno besedilo – ZGos-UPB2 (2007) navaja v 9. členu: »Za opravljanje gostinske dejavnosti morajo biti izpolnjeni:

1. minimalni tehnični pogoji, ki se nanašajo na:
 - poslovne prostore, opremo in naprave v gostinskih obratih, pri sobodajalcih in na kmetijah;
 - pogoje glede zunanjih površin gostinskega obrata (funkcionalno zemljišče in druge zunanje površine);
 - pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti zunaj gostinskega obrata;
2. pogoji glede minimalnih storitev v posameznih vrstah gostinskih obratov, pri sobodajalcih in na kmetijah;
3. pogoji, ki se nanašajo na merila in način kategorizacije nastanitvenih gostinskih obratov, prostorov za goste pri sobodajalcih ter na kmetijah z nastanitvijo in marin;
4. pogoji glede zagotavljanja varnosti živil ter varnosti in zdravja pri delu.«

Minimalne tehnične zahteve in pogoje glede minimalnega obsega storitev za opravljanje gostinske dejavnosti v posameznih vrstah gostinskih obratov, pri sobodajalcih in na kmetijah, podrobno opredeljuje in definira Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih in o minimalnem obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti (2000). Glede določitve vrste gostinskih obratov Zakon o gostinstvu – uradno prečiščeno besedilo – ZGos-UPB2 (2007) pojasnjuje oziroma določa, da se vsi gostinski obrati glede na svojo ponudbo razvrščajo v vrste, gostinski obrati, ki svojim gostom nudijo tudi nastanitev, pa se nadalje razvrščajo še v kategorije. Razvrstitev v posamezno vrsto in kategorijo je odvisna od vrste in kakovosti ponudbe, ki jo nudi posamezni gostinski obrat. Prav tako se v kategorije razvrščajo tudi prostori za goste pri sobodajalcih in na kmetijah z nastanitvijo. Gostinski obrati, sobodajalci in kmetje morajo obvezno poslovati le s tisto vrsto oziroma oznako kategorije, v katero so bili razvrščeni.

Merila in način kategorizacije nastanitvenih obratov določa Pravilnik o merilih in načinu kategorizacije nastanitvenih obratov in marin (1997). Ta pravilnik postavlja pogoj, da mora obrat, ki se kategorizira, predhodno izpolnjevati pogoje, ki so določeni s Pravilnikom o minimalnih tehničnih pogojih in o minimalnem obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti (2000).

Za kategorizacijo obrata je potrebno vložiti zahtevo, ki mora vsebovati prijavi list s podatki o nastanitvenem obratu ter kategorizacijski list. V prijavnem listu je potrebno označiti podatke glede opremljenosti in storitev, ki jih nastanitveni obrat izpolnjuje oziroma zagotavlja, in označiti kategorijo, s katero želi poslovati (Pravilnik o merilih in načinu kategorizacije nastanitvenih obratov in marin, 1997).

V prilogi Pravilnika so po posameznih vrstah in kategorijah nastanitvenih obratov navedeni standardi opremljenosti in storitev. Na podlagi ocene o doseganju teh standardov se nastanitveni obrat razvrsti v kategorijo z eno, dvema, tremi, štirimi ali petimi zvezdicami. Bolje opremljeni obrati dosegajo več zvezdic, slabše opremljeni pa manj zvezdic. Gostišča in apartmaji so lahko ocenjeni z največ štirimi zvezdicami. Prenočišča, sobe, stanovanja in hiše sobodajalcev so lahko označene z največ tremi zvezdicami. Kmetija z nastanitvijo pa se označi z enim, dvema, tremi ali štirimi jabolki. Nastanitveni obrat mora biti vidno označen s kategorijo, ki jo pridobi, in prav tako mora biti kategorija obrata označena tudi v cenikih in drugih tržnih publikacijah. Pravilnik o merilih in načinu kategorizacije nastanitvenih obratov in marin (1997) postavlja tudi določbe, v skladu s katerimi imajo nastanitveni obrati možnost dodatno pridobiti tudi znak kakovosti in specializacije kot neobveznih simbolov za označevanje kakovosti obrata.

Standardi, ki jih mora izpolnjevati sobodajalec, ki dejavnost sobodajalstva opravlja kot gostinsko dejavnost, bi morali veljati tudi za stanovanjski najem, saj se pri oddajanju stanovanj preko najemne pogodbe velikokrat oddaja neprimerno opremljena stanovanja. Oddajanje stanovanj v najem je glede potrebnih dokumentov, ki nam to dejavnost dovoljujejo, veliko bolj enostavno, če najemodajalci stanovanje oddajajo prek stanovanjsko najemne pogodbe, saj morajo najemodajalci v tem primeru izpolniti veliko manj zahtev, kot če bi lastnik stanovanjske površine oddajal preko opravljanja dejavnosti sobodajalstva. Glede na zahteve, ki jih postavljata Stanovanjski zakon (2003) in Zakon o gostinstvu – uradno prečiščeno besedilo – ZGos-UPB2 (2007), se lastniki stanovanjskih površin raje kot za sobodajalstvo odločajo za oddajanje stanovanj preko stanovanjskih najemnih pogodb oziroma za sivo ekonomijo.

3.3.5 Davčno obravnavanje

Glede na obravnavano tematiko je bistveno pogledati tri davke, ki jih bom v nadaljevanju poglobljeje predstavila oziroma bom poglobljeje predstavila elemente teh davkov, ki pomembno vplivajo na obravnavano področje diplomskega dela.

a) Davek od dohodka fizičnih oseb

Eden od davkov je dohodnina. Ta davek je urejen z Zakonom o dohodnini – ZDoh-2 (2006), ki že v prvem členu navaja, da je dohodnina davek od dohodkov fizičnih oseb. V 18. členu Zakon o dohodnini – ZDoh-2 (2006) navaja, katere vrste dohodkov se z njim obdavčuje: »Dohodki po tem zakonu so:

1. dohodek iz zaposlitve,
2. dohodek iz dejavnosti,
3. dohodek iz osnovne kmetijske in osnovne gozdarske dejavnosti,
4. dohodek iz oddajanja premoženja v najem in iz prenosa premoženjske pravice,
5. dohodek iz kapitala
6. drugi dohodki.«

Iz zgornje navedbe sta za obravnavano problematiko diplomske naloge pomembna dohodek iz dejavnosti in dohodek iz oddajanja premoženja v najem.

Rezident Republike Slovenije je zavezan za plačilo dohodnine od vseh dohodkov, ki imajo vir v Sloveniji in od vseh dohodkov, ki imajo vir izven Slovenije. Prav tako so zavezani za plačilo dohodnine od dohodkov, ki imajo vir v Sloveniji, tudi nerezidenti Republike Slovenije. Dohodnino se plačuje od dohodkov, pridobljenih v davčnem letu, ki je enako koledarskemu letu. Predpostavlja se, da je dohodek pridobljen oziroma dosežen v davčnem letu, v katerem je prejet. Prejet pa je, ko je izplačan fizični osebi ali pa ji je kako drugače dan na razpolago. Dohodki posameznika oziroma fizične osebe se torej obdavčujejo po načelu denarnega toka (Zakon o dohodnini – ZDoh-2, 2006).

Teoretično bi lahko rekla, da je postopek definiranja dohodka za davčne potrebe dokaj enostaven, saj se preprosto naštejejo vsi dohodkovni viri, ki so predmet davčne obravnave. Celotni postopek določanja davčne osnove bi lahko zapisala takole (Stanovnik, 2004, str. 87):

dohodek, ki je predmet davčne obravnave
– *priznani stroški*, ki so nastali ob pridobivanju tega dohodka
– *olajšave*
= *davčna osnova*.

Glede načina plačevanja se dohodnina uvršča med davke, ki se plačujejo po odbitku. Plače so najpomembnejši vir dohodnine in davek od tega dohodkovnega vira se pobira sproti, to je ob tedenskih ali mesečnih izplačilih. Pri določenih dohodkovnih virih, kamor sodi tudi dohodek od zasebne dejavnosti, pa se dohodnina pobira na osnovi vnaprej določenih zneskov oziroma akontacijskih vplačil. To so vplačila, ki jih zavezanec mesečno ali trimesečno nakazuje davčnemu uradu. Kljub sprotnemu plačevanju dohodnine morajo zavezanci za dohodnino še posebej izpolniti letno davčno prijavo z navedbo relevantnih dohodkovnih virov, zneskov olajšav in že plačanih akontacijskih davkov (Stanovnik, 2004, str. 90–91).

a1) Dohodek iz dejavnosti

»Za dohodek iz dejavnosti se šteje dohodek, dosežen z neodvisnim samostojnim opravljanjem dejavnosti ne glede na namen in rezultat opravljanja dejavnosti. Opravljanje dejavnosti pomeni opravljanje vsake podjetniške, kmetijske ali gozdarske dejavnosti, poklicne dejavnosti ali druge neodvisne samostojne dejavnosti, vključno z izkoriščanjem premoženja in premoženjskih pravic« (Zakon o dohodnini – ZDoh-2, 2006).

Pri dohodku iz dejavnosti je davčna osnova dobiček, ki se ugotovi kot razlika med prihodki in odhodki, doseženimi v zvezi z opravljanjem dejavnosti. Pri ugotavljanju prihodkov in odhodkov pa se, z izjemo določb Zakona o dohodnini – ZDoh-2 (2006), uporabljajo predpisi, ki urejajo obdavčitev dohodkov pravnih oseb. Zavezanci lahko pri izračunu davčne osnove upoštevajo dejanske ali normirane stroške. Višino normiranih stroškov in pogoje, ki jih mora

zavezanec izpolnjevati, da lahko zahteva uveljavitev normiranih odhodkov, določa zakon (Zakon o dohodnini – ZDoh-2, 2006).

Posamezniki, ki se ukvarjajo z oddajanjem nepremičnin v najem in s sobodajalstvom, imajo različne pravne statute oziroma so različno organizirani. V Zakonu o dohodnini – ZDoh-2 (2006) je opredeljeno nekaj pogojev, ki jih mora zavezanec izpolnjevati, da se ga različno davčno obravnava.

Če zavezanec izpolnjuje naslednje pogoje:

- »1. zanj ne obstaja obveznost vodenja poslovnih knjig in evidenc po drugih predpisih in ne vodi poslovnih knjig in evidenc po drugih predpisih; za druge predpise se ne štejejo davčni predpisi,
2. njegovi prihodki iz dejavnosti v zadnjih zaporednih 12 mesecih, z vključno mesecem oktobrom tekočega leta, ne presegajo 42.000 EUR,
3. ne zaposluje delavcev«

ali če je zavezanec na novo začel z opravljanjem dejavnosti in hkrati izpolnjuje 1. in 3. pogoj, lahko pri ugotavljanju davčne osnove naslednjega davčnega leta zahteva upoštevanje normiranih odhodkov v višini 25 % ustvarjenih prihodkov. Akontacija dohodnine od dohodka iz dejavnosti se od davčne osnove izračuna in plača po stopnji 25 % (Zakon o dohodnini – ZDoh-2, 2006).

Sobodajalci kot fizične osebe, ki opravljajo dejavnost, so v letu 2007 glede obveznosti plačila dohodnine v slabšem položaju, kot so bili v preteklosti. Do 31. 12. 2006 je namreč veljal Zakon o dohodnini – uradno prečiščeno besedilo – ZDoh-1-UPB (2006), po katerem so registrirani sobodajalci pri ugotavljanju davčne osnove od dohodkov, doseženih z opravljanjem dejavnosti, lahko upoštevali normirane odhodke v višini 70 % ustvarjenih prihodkov. Od 1. 1. 2007 pa velja nov Zakon o dohodnini – ZDoh-2 (2006), ki registriranim sobodajalcem pri ugotavljanju davčne osnove od dohodkov, doseženih z opravljanjem dejavnosti sobodajalstva, dopušča upoštevanje normiranih odhodkov le še v višini 25 % ustvarjenih prihodkov.

a2) Dohodek iz oddajanja premoženja v najem

Zakon o dohodnini – ZDoh-2 (2006) oddajanje premoženja v najem opredeli kot:

- » 1. vsako oddajanje premoženja na podlagi pogodbe ali na drugi pravni podlagi, s katerim najemodajalec prepusti najemniku določeno premoženje v uporabo ali mu prepusti pravico do uporabe premoženja, najemnik pa mu je zato dolžan plačati ustrezno najemnino ali drugo nadomestilo;
2. drugi primeri uporabe premoženja, kadar tisti, katerega premoženje uporablja nekdo drug ali ima pravico do uporabe premoženja nekdo drug ali ima nekdo drug pravico, da od njega zahteva opustitev določenih dejanj, ki bi jih imel sicer pravico izvrševati na svojem premoženju, prejme ustrezno nadomestilo, če ni s tem zakonom drugače določeno«.

Kot dohodek iz oddajanja premoženja v najem se obravnava ves dohodek, dosežen z oddajanjem premoženja v najem. Sem sodijo poleg najemnine, ki jo prejme najemodajalec, tudi druga nadomestila, obveznosti in storitve (razen obratovalnih stroškov, ki jih za najeto premoženje plačuje najemnik), za katera se je najemnik zavezal ali pa jih je opravil (Zakon o dohodnini – ZDoh-2, 2006).

Davčno osnovo predstavlja dohodek iz oddajanja premoženja v najem, zmanjšan za priznane stroške. Pri priznanih stroških ima zavezanec dve možnosti. Prva možnost je, da uveljavlja normirane stroške v višini 40 % od dohodka, doseženega z oddajanjem premoženja v najem. Ima pa tudi možnost, da namesto normiranih stroškov uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja. Dejanski stroški se priznavajo na podlagi računov. Od ugotovljene davčne osnove se nato izračuna in plača akontacija dohodnine v višini 25 % od davčne osnove (Zakon o dohodnini – ZDoh-2, 2006).

b) Davek od dohodkov pravnih oseb

Obveznost in sistem plačevanja davka od dohodkov pravnih oseb ureja Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2 (2006), ki določa, da so zavezanci za plačevanje davka pravne osebe, za katere se v skladu z zakonom ugotovi dobiček, ki predstavlja osnovo za plačevanje davka. Dobiček predstavlja presežek prihodkov nad odhodki, ki so določeni z zakonom. Med prihodke sodijo tudi dohodki od nepremičnin in pravic na nepremičninah. Prihodki in odhodki se upoštevajo in priznavajo glede na čas nastanka.

V Zakonu o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2 (2006), ki se je začel uporabljati s 1. 1. 2007, je v 97. členu jasno določena davčna stopnja. Za leto 2007 je veljala davčna stopnja v višini 23 % od davčne osnove, za leto 2008 velja davčna stopnja v višini 22 % od davčne osnove in za leto 2009 davčna stopnja v višini 21 % od davčne osnove. Za vsa ostala leta, kar pomeni za leta od 2010 naprej, velja davčna stopnja, opredeljena v 60. členu ZDDPO-2 v višini 20 % od davčne osnove.

Dolžnost zavezanca je, da si sam izračuna davek. Tega nato od svojega dohodka akontacijsko plačuje med davčnim obdobjem. Davčno obdobje načeloma predstavlja koledarsko leto, razen če si davčni zavezanec izbere, da bo njegovo davčno obdobje enako njegovemu poslovnemu letu, ki se razlikuje od koledarskega leta. Za plačano akontacijo davka se zavezancu nato zmanjša obveznost za plačilo davka po davčnem obračunu za posamezno davčno obdobje (Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2, 2006).

c) Davek na dodano vrednost (v nadaljevanju DDV)

Zavezanec za DDV je vsaka oseba, ki kjerkoli neodvisno opravlja katerokoli ekonomsko dejavnost, kar obsega tudi izkoriščanje premoženja in premoženjskih pravic, v primeru, da je ta dejavnost namenjena trajnemu doseganju dohodka (Zakon o davku na dodano vrednost – ZDDV-1, 2006).

Obdavčljiv dogodek, in s tem obveznost obračuna DDV, nastane načeloma, ko so storitve opravljene. Če račun še ni izdan, storitve pa so bile opravljene, se DDV obračuna najpozneje zadnji dan davčnega obdobja, v katerem je nastal obdavčljivi dogodek. Če je plačilo izvršeno preden so storitve opravljene, nastane obveznost obračuna DDV na dan prejema plačila. V primeru, da se za opravljanje storitev izdajajo zaporedni računi ali se izvršijo zaporedna plačila, pa se šteje, da so storitve opravljene v trenutku, ko poteče obdobje, na katero se taki računi ali plačila nanašajo, vendar pa to obdobje ne sme biti daljše od enega leta. V primeru, da davčni zavezanec v zadnjih 12 mesecih ni presegel 208.000 EUR obdavčenega prometa, brez DDV, in ni verjetno, da bo ta znesek presegel v naslednjih 12 mesecih, pa sme DDV obračunavati in plačevati na podlagi prejetih in izvršenih plačil za opravljene dobave blaga in storitev. Obveznost obračuna DDV in pravica do odbitka DDV v tem primeru nastane na dan, ko prejme plačilo oziroma na dan, ko plačilo izvrši (Zakon o davku na dodano vrednost – ZDDV-1, 2006).

Davčni zavezanec ima pravico da od DDV, ki ga je dolžan plačati, odbije DDV, ki ga je dolžan plačati ali ga je plačal pri nabavah blaga oziroma storitev, ki jih je uporabil oziroma jih bo uporabil za namene svojih obdavčljivih transakcij. Odbitni DDV sme davčni zavezanec odbiti v obdobju, v katerem je prejel račune za njemu opravljeno dobavo blaga ali storitev (Zakon o davku na dodano vrednost – ZDDV-1, 2006).

Posebna ureditev velja za male davčne zavezance. Davčni zavezanec je namreč obračunavanja DDV oproščen, če v obdobju zadnjih 12 mesecev ni presegel oziroma ni verjetno, da bo presegel znesek 25.000 EUR obdavčljivega prometa. Posledično z oprostivjo obračunavanja DDV davčni zavezanec nima pravice do odbitka DDV, niti DDV ne sme izkazovati na izdanih računih. Mali davčni zavezanec pa ima tudi možnost, da se prostovoljno vključi v sistem DDV, oziroma se odloči, da bo DDV obračunaval, pri čemer mora svojo odločitev vnaprej priglasiti pristojnemu davčnemu organu in jo uporabljati najmanj 5 let (Zakon o davku na dodano vrednost – ZDDV-1, 2006).

3.3.5.1 Efektivna davčna obremenitev zavezancev

Jasno sliko o tem, koliko je posamezni plačnik obremenjen z davki in prispevki, nam prikaže efektivna davčna stopnja (v nadaljevanju EDS), ki je podana z izrazom (Stanovnik, 2004, str. 50):

$$EDS = \text{celotni plačani davki} / \text{dohodek pred obdavčitvijo}$$

Celotni plačani davki predstavljajo algebrajsko vsoto vseh davkov in vseh negativnih davkov, to je subvencij, dotacij ali socialnih transferjev, kar pomeni, da je lahko EDS v primeru, ko zavezanec prejema več negativnih davkov, kot znaša znesek davkov, ki jih plačuje, negativna (Stanovnik, 2004, str. 50).

Z izračunom EDS lahko torej posameznik ugotovi, kaj je za njega najbolj ugodno. Posameznik ugotovi svoje možnosti, pretehta morebitne posledice in pride do konkretnih

odločitev ter zaključkov (Street Authority, 2008). Tudi pri izbiri načina oddajanja stanovanjskih površin ima posameznik na voljo več različnih načinov oziroma oblik organiziranosti, od katerih ima vsak način in oblika oddajanja svoje lastnosti. V Tabeli 11 (na strani 30) na podlagi različne pravnoorganizacijske oblike zavezancev in glede na različni obseg prihodkov, ki jih dosegajo z oddajanjem stanovanjskih površin v najem, prikazujem različne EDS oziroma različni obseg davkov, ki jih mora posameznik glede na omenjene razlike v organiziranosti plačati.

Kot je razvidno iz Tabele 11, so z davki najbolj obremenjeni prav majhni sobodajalci, ki stanovanjske površine oddajajo kot fizične osebe, ki imajo prijavljeno opravljanje dejavnosti sobodajalstva oziroma samostojni podjetniki posamezniki. Sledijo jim posamezniki, ki stanovanjske površine oddajajo preko sklepanja stanovanjskih najemnih pogodb. Najmanj pa so obdavčene pravne osebe. Iz Tabele 11 je prav tako moč razbrati, da se s povečevanjem ustvarjenega prihodka iz naslova oddajanja stanovanjskih površin v najem pri pravnih osebah EDS ne spreminja, saj je davek proporcionalen. Spreminja pa se tako pri sobodajalcih (fizičnih osebah) kot tudi pri tistih, ki sklepajo najemne pogodbe, saj je dohodnina progresiven davek.

*Tabela 11: Hipotetičen primer, ki prikazuje različno davčno obremenitev plačnikov davkov glede na način oddajanja stanovanjskih površin, glede pravnoorganizacijske oblike plačnikov in glede na različno višino ustvarjenih prihodkov**

SOBODAJALSTVO – Registrirana fizična oseba in samostojni podjetnik posameznik			
<i>Prihodki</i>	<i>5.000 EUR</i>	<i>15.000 EUR</i>	<i>25.000 EUR</i>
<i>- Normirani odhodki (25 % prihodkov)</i>	<i>-1.250 EUR</i>	<i>-3.750 EUR</i>	<i>-6.250 EUR</i>
<i>= davčna osnova</i>	<i>3.750 EUR</i>	<i>11.250 EUR</i>	<i>18.750 EUR</i>
<i>Dohodnina v letu 2007</i>	<i>600</i>	<i>2.289,5 EUR</i>	<i>5.035,5 EUR</i>
<i>Efektivna davčna stopnja</i>	<i>12 %</i>	<i>15,3 %</i>	<i>20,1 %</i>
SOBODAJALSTVO – Pravna oseba			
<i>Prihodki</i>	<i>5.000 EUR</i>	<i>15.000 EUR</i>	<i>25.000 EUR</i>
<i>- Normirani odhodki (60 % prihodkov**)</i>	<i>-3.000 EUR</i>	<i>-9.000 EUR</i>	<i>-15.000 EUR</i>
<i>= davčna osnova</i>	<i>2.000 EUR</i>	<i>6.000 EUR</i>	<i>10.000 EUR</i>
<i>Davek od dohodka pravnih oseb (23 %)***</i>	<i>460 EUR</i>	<i>1380 EUR</i>	<i>2.300 EUR</i>
<i>Efektivna davčna stopnja</i>	<i>9,2 %</i>	<i>9,2 %</i>	<i>9,2 %</i>
Oddajanje preko stanovanjske najemne pogodbe			
<i>Prihodki</i>	<i>5.000 EUR</i>	<i>15.000 EUR</i>	<i>25.000 EUR</i>
<i>- Normirani odhodki (40 % prihodkov)</i>	<i>-2.000 EUR</i>	<i>-6.000 EUR</i>	<i>-10.000 EUR</i>
<i>= davčna osnova</i>	<i>3.000 EUR</i>	<i>9.000 EUR</i>	<i>15.000 EUR</i>
<i>Dohodnina v letu 2007</i>	<i>480</i>	<i>1.682 EUR</i>	<i>3.498 EUR</i>
<i>Efektivna davčna stopnja</i>	<i>9,6 %</i>	<i>11,2 %</i>	<i>14 %</i>

Legenda: * Zanimarjene so razne olajšave, subvencije, dotacije ali socialni transferji, ki se lahko določijo na podlagi specifičnih okoliščin posameznega zavezanca in obračunavanje DDV-ja.

** Po podatkih agencije TOUR AS je delež stroškov v ceni 60 %.

***Upoštevala sem višino davčne stopnje davka od dohodka pravnih oseb, ki je veljala leta 2007.

Vir: Zakon o dohodnini – ZDoh-2, 2006; Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2, 2006; Lastni izračuni.

Najmočnejše progresivnost dohodnine občutijo sobodajalci, ki oddajajo stanovanjske površine kot fizične osebe oziroma kot samostojni podjetniki posamezniki, saj se upoštevajo dohodninsko lestvico predstavljeno v Tabeli 12 (na strani 31), efektivna obdavčitev

posameznikov povzpne z 12 % na 20,1 %. Efektivna davčna obremenitev posameznikov, ki stanovanjske površine oddajajo preko stanovanjskih najemnih pogodb, se z 9,6 % v prvem davčnem razredu povzpne na 14 % v tretjem razredu. Pravne osebe so najnižje efektivno obdavčene. Dejanska stopnja davka, ki ga plačujejo, je 9,2 % in se z višino ustvarjenih prihodkov ne spreminja. Poleg tega bo davčna obremenjenost pravnih oseb v prihodnje še manjša, saj se davčne stopnje davka od dohodka pravnih oseb znižujejo.

Tabela 12: Stopnje dohodnine za davčno leto

Če znaša neto letna davčna osnova v EUR		Znaša dohodnina v EUR
nad	do	
	6.800	16 %
6.800	13.600	1.088 + 27 % nad 6.800
13.600		2.924 + 41 % nad 13.600

Vir: Zakon o dohodnini – ZDoh-2, 2006.

3.3.6 Tabelarični prikaz ocenjenih razlik

Tabela 13: Prikaz razlik pri oddajanju stanovanjskih površin prek Stanovanjskega zakona (2003) in Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o gostinstvu – ZGos-C (2007)

	Stanovanjski zakon	Zakon o gostinstvu
Povpraševalec	Kdorkoli (ni razlike)	Kdorkoli (ni razlike)
Ponudniki	Kdorkoli (ni razlike)	Kdorkoli (ni razlike)
Način oddajanja	<ul style="list-style-type: none"> Stanovanjsko najemno (podnajemno) razmerje; praviloma dolgoročni najem, vendar ni nujno; možnost oddaje celotnega ali le del stanovanja. 	<ul style="list-style-type: none"> Gospodarska dejavnost gostinstva; praviloma kratkoročni najem; dejavnost se sme opravljati le v delu stanovanja.
Registracija za opravljanje dejavnosti	Za oddajanje v najem registracija za opravljanje dejavnosti pri fizičnih osebah ni potrebna, potrebno pa je prijaviti oddajo stanovanja pri pristojnem davčnem organu in registrirati najemno pogodbo pri pristojnem registrskem organu; sicer je to dejavnost K 70.200 – dajanje lastnih nepremičnin v najem.	Registracija je potrebna: fizična oseba – v Poslovni register Slovenije; samostojni podjetnik – v Register samostojnih podjetnikov; pravna oseba – v Sodni register.
Davčno obravnavanje	<ul style="list-style-type: none"> Dohodnina – dohodek iz oddajanja premoženja v najem (<i>normirani stroški = 40 % prihodkov, davčna lestvica</i>); Davek od dohodkov pravnih oseb (<i>davčna stopnja = 23 % od davčne osnove leta 2007, 22 % od davčne osnove leta 2008, 21 % od davčne osnove leta 2009, 20 % od davčne osnove od leta 2010 naprej</i>). 	<ul style="list-style-type: none"> Dohodnina – dohodek iz dejavnosti (<i>normirani stroški = 25 % prihodkov, davčna lestvica</i>); Davek od dohodkov pravnih oseb (<i>davčna stopnja = 23 % od davčne osnove leta 2007, 22 % od davčne osnove leta 2008, 21 % od davčne osnove leta 2009, 20 % od davčne osnove od leta 2010 naprej</i>).

Se nadaljuje

Nadaljevanje

	Stanovanjski zakon	Zakon o gostinstvu
Pogoji za oddajanje	<ul style="list-style-type: none">• Lastnik potrebuje potrdilo o lastništvu;• za oddajanje dela stanovanja v podnajem za določen čas potrebuje najemnik soglasje lastnika;• stanje stanovanja mora biti tako, da najemniku omogoča normalno uporabo stanovanja.	<ul style="list-style-type: none">• Lastnik potrebuje potrdilo o lastništvu;• pridobljeno uporabno dovoljenje;• dovoljenje za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja;• soglasje več kot 50 % etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi;• za opravljanje gostinske dejavnosti morajo biti izpolnjeni določeni pogoji:<ul style="list-style-type: none">○ minimalni tehnični pogoji,○ pogoji glede minimalnih storitev,○ pogoji glede meril in načina kategorizacije prostorov za goste,○ pogoji glede zagotavljanja varnosti živil in zdravja pri delu.

Vir: Stanovanjski zakon, 2003; Zakon o gostinstvu – uradno prečiščeno besedilo – ZGos-UPB2, 2007; Zakon o dohodnini – ZDoh-2, 2006; Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2, 2006.

4 SIVA EKONOMIJA

Del proizvodnje, dohodka, zaposlenosti je skoraj po vseh državah po svetu prikrit javnim oblastem in statistični službi, bodisi namenoma bodisi zato, ker pač nihče ne zahteva od ljudi, da tovrstno proizvodnjo, dohodek ali zaposlenost prijavijo. Pojav sive ekonomije pa lahko močno vpliva na kvaliteto statističnih podatkov o gospodarskih procesih. Posledično je v nevarnosti tudi ekonomska politika, ki na osnovi pomanjkljivih in netočnih podatkov postavlja napačna vprašanja, na njih dobiva napačne odgovore in na osnovi napačnih diagnoz sprejema napačne ukrepe (Kukar & Flajs, 1995, str. 3).

Siva ekonomija je na področju sobodajalstva oziroma na področju stanovanjsko najemniškega trga v Sloveniji močno razvita. Ocene glede obsega sive ekonomije, ki jih bom prikazala v nadaljevanju, se med seboj razlikujejo, vse pa poudarjajo visok delež sive ekonomije na storitvenem področju in področju najemništva.

Za lažje razumevanje sive ekonomije, je potrebno vedeti nekaj osnovnih dejstev, povezanih z njo. Potrebno jo je opredeliti. Da se lahko ukrepa proti sivi ekonomiji, če je to potrebno, je nujno poznati razloge in pogoje, ki so omogočili njen nastanek. Potrebno je vedeti, s katerimi metodami se lahko pride do podatkov o njenem obsegu in pomenu v nekem gospodarstvu in hkrati je potrebno vedeti, kakšne posledice in učinke ima siva ekonomija v tem gospodarstvu.

4.1 Pojem sive ekonomije

Ob študiju in pregledovanju literature o sivi ekonomiji sem ugotovila, da ne obstaja enotni koncept ali definicija, ki bi enoznačno opredelila pojem sive ekonomije, prikrite proizvodnje, dohodka in zaposlenosti. Nejasna je tudi uporaba imen, kar kaže na izredno široko razsežnost tega pojava.

Med domačimi avtorji najdem opredelitev sive ekonomije v raziskavi Inštituta za ekonomska raziskovanja, ki sivo ekonomijo opredeljuje kot (Kukar & Flajs, 1995, str. 7):

- prijavljeno proizvodnjo blaga in storitev, ki je dovoljena, legalna, vendar zaradi lažnega prikazovanja podatkov podcenjena, zato da bi se izognili plačilu davkov in prispevkov; lažno prikazovanje podatkov se nanaša predvsem na preveliko vmesno porabo (predvsem previsoki stroški za razne storitve), pa tudi previsoko porabo fiksnega kapitala. Oboje ima za posledico pre nizke izkazane plače in/ali podjetniški dobiček;
- neprijavljeno proizvodnjo blaga in storitev, ki je sicer dovoljena in legalna, vendar jo imetniki v celoti prikrivajo pred davčnimi in statističnimi službami;
- proizvodnjo nedovoljenih, z zakonom prepovedanih proizvodov in storitev;
- prikrite dohodke v naravi.

Dodaja tudi, da je največ možnosti za sivo ekonomijo v malih proizvodnih enotah in seveda v proizvodnih enotah gospodinjestev.

Miroslav Glas (1991, str. 3) meni, da se lahko sivo ekonomijo opredeli kot neregistrirano opravljanje dejavnosti, neposredno v korist posameznika ali gospodinjestva, ki se skuša izogniti predpisom in plačilu dajatev. Po njegovem mnenju se za dejavnost sive ekonomije v razvitih tržnih gospodarstvih, ki postajajo v zadnjih letih vse bolj pomembne tudi za slovenske razmere, poudarjajo lastnosti:

- da so dejavnosti neregulirane, potekajo prikrito in se pri tem izogibajo oziroma kršijo številne zakone in predpise (včasih pa tudi moralne norme),
- da so te dejavnosti neobdavčene, saj udeleženci ne plačujejo davkov, niti raznih prispevkov za socialno zavarovanje (včasih gre za prijavo nižjih zneskov in plačilo nižjih davkov, ne za popolno utajo),
- da jih uradna statistika ne zajema in ne registrira; uradni BDP je zato podcenjen, podatki o gospodarski dejavnosti nenatančni in ukrepi ekonomske politike lahko zelo neprimerni.

4.2 Pomen merjenja sive ekonomije

Preden predstavim metode merjenja sive ekonomije, prikazujem, kakšen je pomen merjenja le-te (Simončič & Kukar, 1984, str. 61):

- proučiti razne možne vzroke, ki vplivajo na obseg in razvoj sive ekonomije; analiza vzrokov nastanka sive ekonomije je namreč osnova za njeno merjenje;
- primerjati tako izračunani obseg sive ekonomije z uradnim BDP in izvesti primerjave tako v času kot v prostoru;
- na osnovi tako dobljenih rezultatov predlagati ukrepe ekonomske politike, katerih cilj naj bi bil postopno vključevanje čim večjega števila neregistriranih pridobitnih dejavnosti v legalno gospodarstvo.

Iz tega je razvidno, da merjenje sive ekonomije ni samo sebi namen, temveč je ozko povezano z razvojno politiko, davčno politiko, socialno in industrijsko politiko in je torej pomemben segment statistične metodologije.

4.3 Razlogi in pogoji za obstoj sive ekonomije

Siva ekonomija se je razširila v sedemdesetih letih, ko je sovpadala z gospodarsko recesijo v svetu, ki jo je sprožila energetska kriza v letih 1973–74, ter s krizo države blaginje. Slabo stanje gospodarstev je namreč povzročilo gospodarske probleme, povečano brezposelnost, hkrati pa manjšo socialno varnost prebivalstva, ki je našlo izhod v neformalni dejavnosti. Kriza v gospodarstvu namreč povečuje potrebe prebivalstva po dodatnem zaslužku ter spodbuja iskanje cenejših dobrin in storitev v neuradnem gospodarstvu zaradi znižanja kupne moči (Glas, 1991, str. 5, 31).

Razloge za obstoj in širjenje sive ekonomije se tako lahko išče v krizi zaupanja v državo, obremenitvi zasebnega sektorja z davki in socialnimi dajatvami, upadanju davčne morale in nasprotovanju davkom, bremenih birokracije, predpisov in uredb, ki komplicirajo poslovanje, stagnaciji in upadanju (realnih) dohodkov ob rastoči brezposelnosti ter skrajšanju delovnega časa in s tem povečanju prostega časa (Glas, 1991, str. 6).

Možnost vključevanja v sivo ekonomijo je odvisna od štirih dejavnikov (Vadnov, 2005, str. 46).

1. Tehnologija

Udeležba v sivi ekonomiji je pogojena s tem, da je proizvodnja sestavljena iz več faz, ki so lahko decentralizirane, in se lahko izvajajo z različno tehnologijo. V storitveni dejavnosti npr. je večja možnost sodelovanja v sivi ekonomiji, saj je potrebno manj kapitala, prostorov ali specializiranih znanj kot v kakšni raziskovalni ali razvojni dejavnosti.

2. Struktura stroškov

Eden izmed glavnih dejavnikov za udeležbo v sivi ekonomiji je tudi možnost zmanjševanja stroškov. Dejavnosti v sivi ekonomiji utajijo davke in socialne dajatve in s tem znižujejo stroške poslovanja. Zaradi tega je siva ekonomija prisotna predvsem v delovno intenzivnih dejavnostih, in sicer tam, kjer je vsaj ena faza delovno intenzivna ali kjer se določena faza proizvodnje lahko nadomesti s cenejšo, delovno intenzivno tehnologijo.

3. Državna regulativa

Državna regulativa se uvaja zaradi zavarovanja družbenih skupin ali posameznikov pred škodljivimi posledicami, ki jih povzročajo podjetja, ki pri svojem poslovanju upoštevajo samo lastne in ne tudi družbene koristi (npr. onesnaževanje). Za posamezne ekonomske subjekte lahko regulacija pomeni povečanje stroškov in zmanjšanje fleksibilnosti in prilagodljivosti na spreminjajoče se tržne okoliščine. Lahko pa regulacija pomeni tudi pomanjkanje določenih proizvodov in storitev na trgu. Siva ekonomija omogoča proizvajalcem, da se izognejo državnim regulativam, s stališča potrošnikov pa se to kaže kot povečana ponudba proizvodov in storitev. Drugo pa je vprašanje kakovosti in varnosti uporabe teh proizvodov in storitev, ki jih ponuja siva ekonomija.

4. Fleksibilnost produkcijskih faktorjev

V tržnih gospodarstvih je značilna nezaposlenost osnovnih skupin delavcev in velika ponudba delovne sile marginalnih skupin (žensk, študentov, upokoјencev, emigrantov). Marginalni delavci so pripravljene delati v neuradnem sektorju zaradi fleksibilnosti delovnega časa, pomanjkanja drugih alternativ v uradnem gospodarstvu in dejstva, da je plača v neuradnem sektorju pogosto višja zaradi utaje davkov in neplačevanja prispevkov. Prednost delovanja delodajalcev v sivi ekonomiji je s tega vidika v ohranjanju kontrole nad podjetjem (gre za izogibanje nadzoru s strani sindikatov in države), nižjih stroškov za plače in večji fleksibilnosti.

Po mnenju Carol Carson (1984, str. 21–23) so glavni pogoji, da pride do sodelovanja v sivi ekonomiji, trije.

- Razpoložljiv čas (dovolj kratek delavnik, ki v prostem času dopušča sodelovanje v sivi ekonomiji), kar v primeru sobodajalstva ni ovira. Dejavnost se namreč opravlja fleksibilno.
- Možnost za transakcije, v katerih se prejemki izognejo registriranju (»brez javnosti«). Tudi ta pogoj sobodajalcem ne predstavlja večjih težav. Sobodajalci so namreč v večji meri manjši ponudniki nastanitev, pri katerih je ponavadi način plačila gotovina. Registraciji prejemkov se tako preprosto izognejo na ta način, da gostu za opravljeno storitev enostavno ne izdajo računa.
- Pripravljenost druge strani, torej delavcev ali kupcev, da v transakciji sprejmejo davčno utajo ali neprijavljeno transakcijo. Ne morem trditi da vsi, je pa veliko gostov, ki na neprijavljeno transakcijo pristanejo, saj jim sobodajalci v tem primeru nekoliko znižajo ceno bivanja.

4.4 Metode ocenjevanja sive ekonomije

Pri merjenju obsega sive ekonomije v narodnem gospodarstvu se srečujem s paradoksom »merjenja nemerljivega«. Izmeriti skušam dejavnost, ki se izogne formalnemu zajemanju uradne statistike, to je dejavnost, ki jo skušajo udeleženci prikriti. Ocenjevanje obsega sive ekonomije je tako možno le posredno, pri čemer je potrebno vedno računati na to, da so podatki lahko nepopolni in nezanesljivi. Izoblikovanih je več metod merjenja obsega sive ekonomije, vendar nobena metoda ni brez slabosti, tako da nobena od njih ni zanesljiva, najboljša in tudi dvom v ocene je vselej upravičen (Glas, 1996, str. 9). Tudi variabilnost ocen obsega sive ekonomije je glede na uporabljeno metodo ocenjevanja precej visoka. Zaradi tega je smotrno, da skušamo obseg sive ekonomije oceniti z različnimi metodami.

V literaturi zasledim različne metode ocenjevanja in merjenja obsega sive ekonomije (Kukar & Flaјs, 1995, str. 31):

- preprosto razmišljanje o možnem obsegu,
- ocene na osnovi različnih sledov, ki jih siva ekonomija pušča v gospodarskem dogajanju. Tu gre zlasti za:

- ugotavljanje neskladij, razlik in odstopanj med dohodki in odhodki (na mikro ali makro ravni),
 - delovanje davčne kontrole in ugotavljanje davčnih utaj,
 - sledi na trgu delovne sile,
 - sledi, ki se izražajo v gibanju monetarnih agregatov,
- druge metode in modeli, ki izhajajo iz determinant in indikatorjev sive ekonomije.

Metode merjenja sive ekonomije lahko razdelim v dve skupini (Glas, 1996, str. 9):

1. Najprej se oceni obseg vsake od dejavnosti, vključene v sivo ekonomijo, in nato se te ocene sešteje v končno oceno agregatnega obsega sive ekonomije. Pri tem merjenju je nujno, da se natančno ugotovi in izmeri vse oblike, sicer je seštevek netočen, praviloma podcenjen.
2. Oceni se zgolj skupni (agregatni) obseg sive ekonomije, ne da bi se jo poskušalo razčleniti in oceniti obseg posameznih dejavnosti. Ta ocena temelji na »sledovih«, ki jih pušča prikrita dejavnost bodisi v dogajanju na trgu delovne sile bodisi v gibanju različnih monetarnih agregatov. Pri tej metodi pa je slabost v tem, da se ne pridobi podatkov o strukturi dejavnosti in zaslužkov v sivi ekonomiji.

4.4.1 Ocena potencialnega obsega sive ekonomije v Sloveniji

Ocena Friedricha Schneiderja

Eno izmed zadnjih ocen obsega sive ekonomije v svojem delu podaja Friedrich Schneider (2007, str. 19), ki je obseg sive ekonomije za obdobje med leti 2000 in 2005 ocenil za 145 držav. Avtor v svojem delu sam opozori, da so njegovi izračuni zaradi velikega obsega držav le groba ocena sive ekonomije. Uporabil je prikrito metodo ocenjevanja (DYMIMIC pristop) in metodo povpraševanja po valuti in za Slovenijo navedel ocene obsega sive ekonomije, prikazane v Tabeli 14.

Tabela 14: Ocene obsega sive ekonomije za Slovenijo v letih od 1999 do 2005

Leto	Ocena obsega sive ekonomije (v % BDP)
1999/00	27,1
2001/02	28,3
2002/03	29,4
2003/04	28,2
2004/05	27,3

Vir: Schneider, 2007, str. 19.

Ocena Davčne uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju DURS)

Podobno kot Friedrich Schneider ocenjuje obseg sive ekonomije v Sloveniji tudi DURS. Ta ocenjuje, da je največ sive ekonomije na področju dela na črno, pri čemer poleg gradbeništva posebej izstopa tudi gostinstvo. Pri kršiteljih pa gre predvsem za samostojne podjetnike ali manjša podjetja. Pri nadzoru zavezancev za DDV je DURS v prvi polovici leta 2007 opravil

inšpekcijske preglede pri 3.256 zavezancih, pri katerih je ugotovil dodatne obveznosti v višini 31,4 milijona EUR, od česar je na zavezance za DDV odpadlo 13,1 milijona EUR, na zavezance za davek od dobička pravnih oseb pa 9,7 milijona EUR (Siva ekonomija predstavlja med 20 in 24 odstotkov BDP, 2007).

Pomembno je dejstvo, da je po ocenah DURS-a gostinska, in s tem tudi dejavnost sobodajalstva, ena od tistih dejavnosti, v katerih je odstotek sive ekonomije nadpovprečen oziroma celo eden od najvišjih. Če sklepamo iz teh ugotovitev, je torej delež sive ekonomije v sobodajalstvu mnogo višji kot velja za splošni delež sive ekonomije v gospodarstvu.

4.5 Posledice sive ekonomije v Sloveniji z davčnega vidika in njeni učinki na državni proračun

Siva ekonomija ima lahko na določeno skupino ljudi ali na celotno gospodarstvo pozitivne in negativne posledice ter gospodarske in družbene učinke. Na njo se lahko namreč gleda z različnih vidikov: z javnofinančnega oziroma fiskalnega vidika, s socialnega vidika oziroma vidika socialne politike (sem sodi tudi politika zaposlovanja, zdravstvena politika, dohodkovna politika) in z vidika industrijske politike (tu je pomembna vloga države pri spodbujanju, svetovanju in pomoči pravnim in fizičnim osebam, ki želijo začeti svoje poslovanje v uradni ekonomiji). Dolgoročno pa ima siva ekonomija na gospodarstvo destimulativen učinek, saj je dejstvo, da njene negativne posledice presegajo pozitivne.

Pozitivne posledice sive ekonomije so (Glas, 1996, str. 17) :

1. ekonomske prednosti udeležbe v sivi ekonomiji (neplačevanje davkov, nižje cene, prihodek delojemalcev),
2. večja tržna fleksibilnost (hitro reagiranje na potrebe in želje kupcev),
3. izboljšana stvarna preskrba prebivalstva,
4. spodbujanje inovativnosti posameznika (možnost postopnega razvijanja posameznih izvajalcev in dejavnosti).

Negativne posledice sive ekonomije je mogoče razdeliti v štiri osnovne skupine (Vadnov, 2005, str. 95–60):

1. za državo in socialne institucije (zmanjšanje prilivov in povečanje odlivov),
2. za premoženje in varnost ljudi in okolja (različna tveganja zaradi nekakovostno opravljenega dela in nezmožnost izterjave odškodnin za slabo kvaliteto produktov),
3. za delodajalce (nelojalna konkurenca na trgu proizvodov in storitev, povečani stroški legalnega zaposlovanja, povečanje absentizma),
4. za delojemalce (ni zakonske zaščite s področja zdravstvenega ter pokojninsko invalidskega zavarovanja).

Primarni fiskalni učinek sive ekonomije je izpad proračunskih prihodkov kljub tezi, da se določen del zaslužka na sivem trgu prek potrošnje prelije nazaj na legalni trg in se od njega nato plačajo nekateri davki. Za državni proračun bi to lahko pomenilo povečanje davčnih

prihodkov z naslova plačevanja DDV-ja zaradi povečanja obdavčljive prodaje ali z naslova povečanja pobranih prispevkov davkoplačevalcev na uradnem trgu, ki bi zaradi povečanega povpraševanja po njihovih izdelkih delali več (Schneider & Enste, 2002, str. 173).

Pomemben je tudi vpliv sive ekonomije na višino plačanih prispevkov za socialno varnost, ki enako predstavljajo davčni prihodek. Dejstvo je, da udeleženci na sivem trgu ne plačujejo prispevkov za socialno varnost, ampak imajo od družbe določene ugodnosti v obliki nadomestila za brezposelnost in drugih pomoči. V primeru da se posameznik, ki prejema pomoč v obliki nadomestila ali denarno pomoč, odloči za delo na uradnem trgu, nemudoma le-to izgubi, ne glede na to, da je plača, ki jo prejema, minimalna (Schneider & Enste, 2002, str. 175).

4.6 Siva ekonomija na področju sobodajalstva

Ena izmed dejavnosti, ki so del skupnega obsega sive ekonomije in za katero velja dobra razvitost neformalnega trga, je področje stanovanjskega najemništva in sobodajalstva. Možnosti vključevanja v sivo ekonomijo, ki so odvisne od štirih dejavnikov, predstavljenih v podpoglavju 4.3, so na področju sobodajalstva naslednje.

1. Tehnologija

Pri najemništvu je siva ekonomija v mnogih primerih razvita prav zaradi dejavnika tehnologije – mnogo je namreč stanovanjskih površin, ki ne ustrezajo normam in tehničnim kriterijem, ki morajo biti izpolnjeni, da se lahko stanovanjske površine oddajajo zakonito bodisi prek stanovanjsko najemne pogodbe bodisi prek opravljanja dejavnosti sobodajalstva.

2. Struktura stroškov

Sobodajalstvo ni delovno intenzivna dejavnost, vendar se tako pri sobodajalstvu kot pri oddajanju stanovanj v najem prek najemne pogodbe zmanjšajo obveznosti iz poslovanja – zaradi delovanja na sivem trgu ponudnik namreč ne plačuje obveznosti do države, prav tako nima stroškov prijavljanja dejavnosti in drugih administrativnih stroškov, posledica česar so lahko tudi nižje cene najema.

3. Državna regulativa

Državna regulativa na področju sobodajalstva na podlagi tehničnih pogojev, pogojev glede minimalnih storitev in pogojev, ki se nanašajo na način kategorizacije prostorov za goste, ki jih mora sobodajalec izpolniti, goste zavaruje in jim zagotavlja varno uporabo stanovanjskih površin, kot tudi zagotovljeno kakovost, ki jo glede na kategorijo pričakujejo. V tem primeru država zaradi zavarovanja kupcev povečuje stroške ponudnikom. Sobodajalci so bili v preteklosti prav tako omejeni z državno regulativo glede statusa najemnih prostorov, v katerih so lahko opravljali svojo dejavnost. Ne glede na primernost in opremljenost prostorov je bilo dejavnost sobodajalstva namreč dovoljeno opravljati le na stanovanjskih površinah, kar pa je bilo v mnogih primerih omejujoče in tudi povpraševalcem oziroma gostom v mnogih okoljih, kjer turistični nastanitveni objekti niso razviti, ni bilo mogoče nuditi nastanitve. Od julija 2007 dalje, pa se dejavnost sobodajalstva, s soglasjem pristojnega organa samoupravne

lokalne skupnosti, lahko opravlja tudi v drugih prostorih, kar za sobodajalstvo in goste predstavlja veliko izboljšanje ponudbe (Zakon o gostinstvu – uradno prečiščeno besedilo – ZGos-UPB2, 2007). Turisti namreč veliko povprašujejo po prenočitvah in počitnicah v avtentičnih krajih, kjer pa s prejšnjo ureditvijo mnogokrat niso imeli možnosti nastanitve, kar so v velikih primerih rešili z zatekanjem v sivo ekonomijo. V sivo ekonomijo pa državna regulativa s stanovanjskim zakonom sili tudi lastnike enosobnih stanovanj. Z omejitvijo, da je opravljanje dejavnosti dovoljeno le v delu stanovanja, postavlja namreč pogoj, ki ga je v stvarnosti v enosobnem stanovanju nemogoče izpolniti, s čimer tudi lastnikov stanovanjskega kapitala z zakonom ne obravnava enako. Stanovanjski zakon omogoča vključevanje v sivo ekonomijo tudi na druge načine. Ker v zakonu ni določena najkrajša časovna doba, za katero se stanovanjske površine smejo oddajati preko stanovanjske najemne pogodbe, določena pa je doba za prijavo stanovanjske najemne pogodbe, ki znaša 30 dni od sklenitve pogodbe, veliko najemodajalcev oddaja svoja stanovanja za kratek čas »na črno«, saj za kratek najem prijava stanovanjske najemne pogodbe niti ni smiselna.

4. Fleksibilnost produkcijskih faktorjev

Možnost vključevanja v sivo ekonomijo na področju sobodajalstva in najemništva je z vidika produkcijskih faktorjev velika. Predvsem so ugodne razmere na podeželju, kjer je veliko stanovanjskih in drugih površin, ki jih zaradi oddaljenosti od mestnih središč, kjer se ljudje v glavnem zaposlujejo, lastniki pogosto ne uporabljajo. Prav tako so stanovanjske površine, na katerih ljudje živijo na območjih izven mest, ponavadi večje kot v mestih. Veliko je torej stanovanjskega kapitala, kjer se dejavnost sobodajalstva lahko opravlja, prav tako pa je veliko tudi delovne sile marginalnih skupin (predvsem žensk in upokojujencev), ki bi se z dejavnostjo sobodajalstva lahko ukvarjali oziroma se z njo že ukvarjajo »na črno«. Niso pa možnosti velike le na podeželju, tudi v mestu veliko ljudi nudi svoja stanovanja. Lastniki stanovanj so namreč začeli svoj stanovanjski kapital izkoriščati bodisi zaradi brezposelnosti in jim oddajanje dela stanovanja predstavlja osnovni vir dohodka bodisi so lastniki več stanovanj, ki jih imajo kot naložbo. Vsekakor primanjkljaj stanovanj v mestih povzroča visoke cene najemniških stanovanj, ki lastnikom lajšajo oddajanje stanovanj na sivem trgu, kjer so cene najema praviloma nekoliko nižje.

Glas (1996, str. 25) ugotavlja, da je stanovanjsko področje zanimivo in finančno donosno zaradi značilnega tipičnega primanjkljaja stanovanj ob nesmotrni stanovanjski politiki. Velik pomen ima na tem področju sive ekonomije tudi pogosto oddajanje sob v podnajem zaradi notranje migracije in nerešenih problemov bivanja dijakov in študentov, donosna pa je tudi turistična dejavnost, ki je bila včasih omejena predvsem na turistične obmorske in zimskošportne kraje, sedaj pa je razvejana po celotni Sloveniji.

Sivi trg na področju zasebnega najemništva aktivno deluje. Po podatkih Stanovanjske ankete 2005 je bilo namreč izmed vseh najemnikov 86,1 % takih, ki so imeli najemne pogodbe sklenjene, le 78,6 % pa takih, ki so imeli najemne pogodbe tudi registrirane (Mandič & Cirman, 2006, str. 35).

Pričakovali bi, da bi Stanovanjski zakon (2003) štivil zlorabo najemanja stanovanj za namene, ki niso namenjeni trajnemu bivanju stanovalcev v stanovanju ali vsaj začasni premostitvi potrebe po stanovanju, ko iskalec stanovanja še ni našel trajne rešitve. Pa temu ni tako. Namesto da bi Stanovanjski zakon (2003) preprečeval zelo kratke najeme stanovanja, ki v resnici pomenijo cenejšo rešitev kot hotel, in jih dopustil le v skladu z Zakonom o gostinstvu (1995), omogoča najem stanovanja proti plačilu s stanovanjsko najemno pogodbo za določen čas, npr. za popoldanski počitek, za en teden (lahko samo za eno uro, teoretično za eno sekundo). To omogoča na način, ko ni mogoče sankcionirati nikogar, če do sklenitve in registracije take stanovanjske najemne pogodbe ne pride, ker gost oziroma najemnik, preden pride do takšne kršitve zakona, ki jo je možno sankcionirati, že prej odide.

Področna turistična organizacija za razvoj in organiziranost apartmajev in zasebnih sob, Zavod PTO AS, na področju sobodajalstva pripravlja razne analize in predstavlja različne programe, pri katerih za področje sobodajalstva upošteva oceno sive ekonomije v višini od 25 do 35 %, ki predstavlja oceno sive ekonomije na področju storitvenega sektorja (Interno gradivo Zavoda PTO AS; Buda, 2007).

ZAKLJUČEK

Turizem predstavlja za Slovenijo pomembno razvojno in poslovno priložnost. Glede na stopnjo razvitosti slovenskega turizma in obstoječ razvojni potencial lahko turizem v naslednjih letih postane ena izmed vodilnih panog slovenskega gospodarstva in tako pomembno vpliva na doseganje gospodarskih ciljev Slovenije.

RNUST 2007–2011 (2007, str. 11) poudarja, da lahko Slovenija išče v turizmu svoje priložnosti v kakovostni ponudbi, lahki dostopnosti destinacije, ponudbi zunaj glavne letne sezone, individualizaciji ponudbe, kot nova destinacija v Evropi, kot ponudnik kratkih počitnic, kot raznolika, kulturno in naravno bogata, avtentična in trajnostno naravnana destinacija s specializirano ponudbo, kot dežela aktivnega oddiha in destinacija, ki uporablja sodobne informacijske storitve za trženje in prodajo svojih turističnih proizvodov in storitev. Tu so tudi njene prednosti, ki jih lahko izkoristi, in po mnenju Bojana Medena, direktorja Slovenske turistične organizacije v letu 2003, Slovenija potrebuje ponudnike z inovativnimi rešitvami v butičnem in ne masovnem turizmu (Meden, 2003).

Glede na priložnosti, ki se kažejo slovenskemu turizmu, in glede na lastnosti sobodajalstva, ki sem jih predstavila v tretjem poglavju diplomske naloge, sobodajalstvo za slovenski turizem na področju nastanitev predstavlja pomembno sestavino. S svojo naravo, ki omogoča opravljanje gostinske dejavnosti na stanovanjskih površinah, predstavlja zavestno odločitev zakonodajalca, da z možnostjo vključitve stanovanjskih prostorov v gostinsko ponudbo prispeva k boljši izrabi neizkoriščenih stanovanjskih kapacitet in obenem brez dodatnih vlaganj omogoči nove nastanitvene kapacitete. Velik potencial za opravljanje dejavnosti sobodajalstva predstavlja vedno večje število lastnikov, ki imajo v lasti več kot eno

stanovanje in so na stanovanjske površine vse bolj začeli gledati s kapitalskega vidika. Prav tako na podeželju ostajajo prazne ali na pol prazne domačije, hiše, v katerih nihče ne živi ali pa v njih živita le eden ali dva človeka. Za Slovenijo je namreč zaradi iskanja dela in boljšega življenja značilna selitev mladih ljudi v večja mesta in naselja. Te slovenske domačije, prazne vendar prijazne, lahko nudijo dobro osnovo za razvoj ponudbe storitev sobodajalstva, ki bi v slovenski turizem potencialno lahko prinašal zelo raznoliko in avtentično ponudbo.

Opravljanje dejavnosti sobodajalstva pa zahteva izpolnitev nekaterih pogojev ter predstavlja za sobodajalca različne obveznosti, ki sem jih predstavila in primerjala z obveznostmi najemodajalca, ki stanovanjske površine oddaja prek najemne pogodbe, v tretjem poglavju. Po ugotovitvi, da so zahteve za opravljanje dejavnosti sobodajalstva precej višje kot zahteve za oddajanje stanovanj prek najemnega razmerja, lahko sklepam, da se lastniki stanovanjskih površin raje odločajo za najem prek sklenitve najemne pogodbe oziroma, ker zakon lastnikov stanovanj ne stimulira v zadostni meri za legalno oddajanje stanovanj in jih ob nespoštovanju predpisov ne sankcionira zaradi neurejenosti področja, za sivo ekonomijo.

Pogoj za odpravo neskladij med Stanovanjskim zakonom (2003) in Zakonom o gostinstvu (1995) je jasna opredelitev razlik med stanovanjskim in turističnim najemom stanovanja, saj je od te opredelitve zelo odvisno, koliko stanovanj in po kakšni ceni bodo le-ta na voljo na tržišču.

Jasno je potrebno opredeliti uporabnike stanovanj, ki v njih bivajo, kjer bi bilo smotrno, da se uporabnike razdeli v tri skupine.

1. Uporabniki, ki iščejo stanovanje za klasično stanovanjsko bivanje in stanovanje najamejo preko stanovanjske najemne pogodbe.
2. Uporabniki, ki iščejo stanovanje zaradi občasnih službenih potovanj ali drugih neturističnih razlogov. Med te uporabnike bi lahko uvrstili poslovneže; strokovnjake, ki občasno, lahko tudi večkrat letno, sodelujejo pri projektih v Sloveniji; trgovske zastopnike; udeležence sejmov; delavce na terenskem delu, serviserje in izvajalce daljših vzdrževanj v tujini nabavljene opreme; gostujoče profesorje; sodelavce veleposlaništev itd. (Med navedenimi uporabniki niso upoštevani prosilci, ki imajo z delodajalcem sklenjeno najemno pogodbo za najem službenega stanovanja za določen čas, ker so uvrščeni med uporabnike iz prejšnje točke.)
3. Uporabniki, ki so turisti in ki iz različnih razlogov iščejo stanovanja.

Opozorim naj, da je zelo pomemben delež službenih stanovanj, ki se jih ne bi smelo registrirati tako kot sedaj, ampak dosledno, z najemno in podnajemno pogodbo, brez aneksov za sprotne obiskovalce. Če npr. podjetje ali institucija svojim gostom zagotavlja iskanje stanovanja in plačuje najemnino namesto njih, so vsebinsko sobodajalci, za kar pa niso registrirani ter neupravičeno obremenjujejo proračun ali cene svojih storitev, ki jih plačujemo davkoplačevalci. Omenjena podjetja verjetno niti ne vedo, da so v prekršku in da imajo od

jeseni 2005 zakonske možnosti, da se same registrirajo za opravljanje dejavnosti sobodajalstva ali pa se v ta namen povežejo z ustrežno registrirano gospodarsko družbo.

Stanovanjski zakon (2003) bi moral določiti razumno mejo, ko se za kratke časovne najeme stanovanja ne sklepa stanovanjska najemna pogodba, ampak se stanovanje odda uporabniku na osnovi Zakona o gostinstvu (1995). Podrobno bi bilo potrebno določiti pravice in obveznosti lastnikov stanovanj in na njih vztrajati s sankcijami, hkrati pa zagotoviti, da bo zakon tako dosleden, da se ga bo lahko izvajalo.

Zaradi narave dejavnosti je potrebno, da se dejavnost sobodajalstva dopusti opravljati v celotnem stanovanju in ne le v delu stanovanja. Trenutna zakonska ureditev namreč opravljanje dejavnosti sobodajalstva lastnikom stanovanj v nekaterih primerih (enosobna stanovanja) onemogoča, kar pomeni, da jim onemogoča, da bi s svojim stanovanjskim kapitalom gospodarili kot vsak drug lastnik kapitala in jih sili v sivo ekonomijo.

Na pojav sive ekonomije na področju sobodajalstva pomembno vpliva tudi davčna zakonodaja. Kot sem v tretjem poglavju predstavila, ta najbolj obremenjuje male sobodajalce. Ti so imeli pri ugotavljanju davčne osnove za plačilo dohodnine do konca leta 2006 možnost upoštevanja normiranih odhodkov v višini 70 % ustvarjenih prihodkov (Zakon o dohodnini – uradno prečiščeno besedilo – ZDoh-1-UPB, 2006), od 1. 1. 2007 pa lahko pri izračunu davčne osnove upoštevajo le še normirane odhodke v višini 25 % ustvarjenih prihodkov (Zakon o dohodnini – ZDoh-2, 2006).

Prav tako bi bilo v dobro dejavnosti sobodajalstva, da bi se tržila in promovirala v večjem obsegu in bolj organizirano. Potrebno bi bilo pripraviti pregled nad vsemi aktivnimi sobodajalci in njihove storitve organizirano tržiti na več načinov in bolj aktivno. Turistični ponudniki bi morali možnost nastanitve turistov pri sobodajalcih bolj poudarjati in jo bolj vključevati v svoje aranžmaje, pri čemer bi bila zasedenost ležišč pri sobodajalcih višja, hkrati pa bi bilo možnosti za sivo ekonomijo, zaradi bolj transparentnega poslovanja, manj.

Na koncu bi rada poudarila, da so omenjeni predlogi za razmejitev najema stanovanja za kratek čas s stanovanjsko najemno pogodbo od turističnega najema podjetniško in racionalno naravnani za vse in nikogar ne omejujejo, samo urejajo transparentno uporabo stanovanj v korist vseh in omogočajo zmanjšanje nejasnosti in s tem sive ekonomije na področju najemništva. Zmanjšanje sive ekonomije predstavlja za dejavnost sobodajalstva v smislu razvoja dejavnosti velik prispevek, prav tako deluje pozitivno na prilive v državni proračun, predvsem pa ustvarja boljše in pravičnejše pogoje na trgu za tiste subjekte, ki že sedaj poslujejo zakonito.

Prav tako bi rada poudarila, da so za sivo ekonomijo značilne močnejše negativne posledice kot pa pozitivne. Oboje sem predstavila v četrtem poglavju. Kljub pozitivnim posledicam, ki jih prinaša siva ekonomija, pa bi rada zaključila z dejstvom, da vpliv, ki ga na državo in na

njene prebivalce povzroča siva ekonomija, nanje v končni fazi povzroča negativne učinke, zaradi česar je potrebno sivo ekonomijo v čim večji meri odpraviti.

LITERATURA IN VIRI

1. *Bruto domači proizvod, temeljni agregati nacionalnih računov in zaposlenost (1995–2006)*. Najdeno 20. januarja 2008 na spletnem naslovu http://www.stat.si/doc/vsebina/03/BDP_1995-2006_temagr_SLO.xls.
2. Buda, M. (2007, 19. april). *Razgovor s samostojno raziskovalko – sodelavko agencije TOUR AS d.o.o.*
3. Carson, C. (1984). The Underground Economy – an Introduction. *Survey of Current Business*, 64 (5), 21–37.
4. Cirman, A. (2004). *Housing tenure preferences in societies with marginal rental sectors: The case of Slovenia*. Toronto: Centre of urban and community studies.
5. Glas, M. (1991). *Siva ekonomija v svetu in v slovenskem gospodarstvu*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
6. Glas, M. (1996). *Prispevki k politični ekonomiji*. (2. izdaja) Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
7. *Global troubles took toll on tourism in 2003, growth to resume in 2004*. (2004, 27. januar). Najdeno 20. novembra 2007 na spletnem naslovu <http://www.unwto.org/media/Releases/2004/janvier/data.htm>.
8. Historical perspective of world tourism. *Facts & Figures*. Najdeno 16. maja 2008 na spletnem naslovu <http://www.unwto.org/facts/menu.html>.
9. Horvat, T. (2006). *Trg nepremičnin v Sloveniji z vidika stopnje izkoriščenosti stanovanj*. Kranj: Fakulteta za organizacijske vede.
10. *International tourism obtains its best results in 20 years*. (2005, 2. februar). Najdeno 20. novembra 2007 na spletnem naslovu <http://www.unwto.org/media/Releases/2005/january/2004numbers.htm>.
11. *International tourism up by 5.5 % to 808 million arrivals in 2005*. (2006, 24. januar). Najdeno 20. novembra 2007 na spletnem naslovu http://www.unwto.org/media/Releases/2006/january/06_01_24.htm.
12. International Tourist Arrivals by (Sub)region. (2007). *Tourism Highlights 2007 Edition*. Najdeno 20. februarja 2008 na spletnem naslovu <http://www.unwto.org/facts/menu.html>.
13. International Tourist Arrivals. *Tourism Market Trends, 2006 Edition-Annex*. Najdeno 6. maja 2008 na spletnem naslovu http://www.unwto.org/facts/eng/pdf/historical/ITA_1950_2005.pdf.
14. Interno gradivo področne turistične organizacije za razvoj in organiziranost apartmajev in zasebnih sob Zavoda PTO AS. (2007).
15. Kukar, S. & Flajs, A. (1995). *Siva ekonomija v Sloveniji – razlogi za njen razvoj in ocene njenega obsega*. Ljubljana: Inštitut za ekonomska raziskovanja.
16. Mandič S. & Cirman A. (2006) *Stanovanje v Sloveniji 2005*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
17. Mandič, S., Hlebec, V., Cirman, A., Dimitrovska Andrews, K., Filipović, M., Kos, D., Sendi, R. & Gnidovec, M. (2006, 21. februar). *Razvojno raziskovalni projekt Stanovanjska anketa*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede. Najdeno 23. marca 2008 na

- spletnem naslovu http://www.stanovanjskisklad-rs.si/upload/mo_files/lang_slo/Stanovanjsko%20porocilo%20koncno.pdf.
18. Meden, B. (2003, 8. september). Nismo masovna, ampak butična destinacija. Kapitalov intervju. *E Kapital*. Najdeno 6. novembra 2007 na spletnem naslovu <http://www.revijakapital.com/kapital/poslovnefinance.php?idclanka=1690&oznaci=nismo+masovna+ampak+buti%20na+destinacija>.
 19. *Metodološka pojasnila*. Najdeno 20. novembra 2007 na spletnem naslovu http://www.stat.si/pxweb/Database/Popis2002/Slovenija/Stavbe%20in%20stanovanja/definicije_in_pojasnila_6.doc.
 20. Mihalič, T. (2002). *Poslovanje in ekonomika turističnih podjetij*. (3. izdaja) Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
 21. Pravilnik o merilih in načinu kategorizacije nastanitvenih obratov in marin. (1997). *Uradni list RS*. (Št. 29/1997, 23. maj 1997).
 22. Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih in o minimalnem obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti. (2000). *Uradni list RS*. (Št. 88/2000, 29. september 2000).
 23. *Razvojni načrt in usmeritve slovenskega turizma 2007–2011*. (2006). Ljubljana: Ministrstvo za gospodarstvo.
 24. Satelitski računi za turizem v Sloveniji. (2004). Ljubljana: Ministrstvo za gospodarstvo.
 25. Schneider, F. & Enste, D. (2002). *The Shadow Economy: An International Survey*. Cambridge: Cambridge University Press.
 26. Schneider, F. (2007, 24. julij). Shadow Economies and Corruption All Over the World: New Estimates for 145 Countries. *Economics No. 2007–9*. Najdeno 20. januarja 2008 na spletnem naslovu <http://www.economics-ejournal.org/economics/journalarticles/2007–9>.
 27. Simončič, M. & Kukar, S. (1984). *Obseg sive ekonomije in tendence v njenem razvoju v Jugoslaviji*. Ljubljana: RSS.
 28. Siva ekonomija predstavlja med 20 in 24 odstotkov BDP. STA. (2007, 30. avgust). *Finance*. Najdeno 16. januarja 2008 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/189731>.
 29. Standardna klasifikacija dejavnosti 2002. Najdeno 20. januarja 2008 na spletnem naslovu <http://www.stat.si/klasje/tabela.aspx?cvn=1891>.
 30. *Stanovanja in stanovanjska površina po uporabi ter drugi naseljeni prostori, občine, Slovenija, Popis 2002*. Najdeno 20. novembra 2007 na spletnem naslovu <http://www.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=OBC-13&ti=Stanovanja+in+stanovanjska+povr%20ina+po+uporabi+ter+drugi+naseljeni+prostor%20+ob%20ine%20+Slovenija%20+Popis+2002+++&path=../Database/Popis2002/Ob%20ine/Stavbe%20in%20stanovanja/&lang=2>.
 31. *Stanovanja in stanovanjska površina po uporabi, drugi naseljeni prostori ter število oseb v stanovanju, Slovenija, Popis 2002*. Najdeno 20. novembra 2007 na spletnem naslovu <http://www.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=SLO-27&ti=Stanovanja+in+stanovanjska+povr%20ina+po+uporabi%20+drugi+naseljeni+prostori+ter+%20+število+oseb+v+stanovanju%20+Slovenija%20+Popis+2002&path=../Database/Popis2002/Slovenija/Stavbe%20in%20stanovanja/&lang=2>.
 32. Stanovanjski zakon. (2003). *Uradni list RS*. (Št. 69/2003, 16. julij 2003).

33. Stanovnik, T. (2004). *Javne finance*. (3. izdaja) Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
34. *Statistični letopis Republike Slovenije 2006*. (2006). Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije.
35. *Statistični letopis Republike Slovenije 2007*. (2007). Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije.
36. *Street Authority. Effective Tax Rate*. Najdeno 8. aprila 2008 na spletnem naslovu <http://www.streetauthority.com/terms/e/effective-tax-rate.asp>.
37. *Tourism 2020 Vision*. Najdeno 20. novembra 2007 na spletnem naslovu <http://www.unwto.org/facts/menu.html>.
38. Turizem – devizni prilivi. (2006). *Ekonomsko ogledalo*. (3).
39. Vadnov, M. (2005). *Problematika obdavčitve sive ekonomije in vključitve prikrite ekonomije v nacionalne račune države*. Maribor: Pravna fakulteta.
40. Vujasin, R. *Graditev stanovanj in stanovanjski sklad, Slovenija, 2005*. Najdeno 20. novembra 2007 na spletnem naslovu http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=409.
41. Zakon o davku na dodano vrednost – ZDDV-1. (2006). *Uradni list RS*. (Št. 117/2006, 16. november 2006).
42. Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb – ZDDPO-2. (2006). *Uradni list RS*. (Št. 117/06, 16. november 2006).
43. Zakon o dohodnini – ZDoh-1-UPB4. (2006). *Uradni list RS*. (Št. 59/2006, 8. junij 2006).
44. Zakon o dohodnini – ZDoh-2. (2006). *Uradni list RS*. (Št. 117/2006, 16. november 2006).
45. Zakon o gostinstvu. (1995) *Uradni list RS*. (Št. 1/1995, 10. januar 1995).
46. Zakon o gostinstvu – uradno prečiščeno besedilo – ZGos-UPB2. (2007). *Uradni list RS*. (Št. 93/2007, 12. oktober 2007).
47. Zakon o graditvi objektov – uradno prečiščeno besedilo (*Uradni list RS*, št. 102/04).

Priloga 1: Število prihodov in nočitev turistov v tisočih od leta 1971 do leta 2006 in napoved do leta 2015

Leto	Prihodi (v 000)	Nočitve (v 000)	Indeks prihodov	Indeks nočitev
1971	1.902	5.444	69	62
1972	1.945	5.629	71	64
1973	2.037	5.964	74	68
1974	2.024	6.130	74	69
1975	2.152	6.444	78	73
1976	2.111	6.359	77	72
1977	2.297	6.741	83	76
1978	2.509	7.523	91	85
1979	2.519	8.081	92	92
1980	2.378	7.771	86	88
1981	2.419	7.680	88	87
1982	2.360	7.304	86	83
1983	2.351	7.426	85	84
1984	2.575	8.095	94	92
1985	2.753	8.822	100	100
1986	2.821	9.213	102	104
1987	2.734	9.044	99	103
1988	2.724	8.808	99	100
1989	2.663	8.510	97	96
1990	2.537	7.956	92	90
1991	1.425	4.886	52	55
1992	1.367	5.098	50	58
1993	1.450	5.385	53	61
1994	1.579	5.866	57	66
1995	1.577	5.883	57	67
1996	1.658	5.832	60	66
1997	1.823	6.384	66	72
1998	1.799	6.295	65	71
1999	1.750	6.057	64	69
2000	1.957	6.719	71	76
2001	2.086	7.130	76	81
2002	2.162	7.321	79	83
2003	2.246	7.503	82	85
2004	2.341	7.589	85	86
2005	2.395	7.572	87	86
2006	2.485	7.722	90	88
2007	2.525	8.090	92	92
2008	2.601	8.283	94	94
2009	2.677	8.475	97	96
2010	2.752	8.668	100	98
2011	2.828	8.861	103	100
2012	2.904	9.053	105	103
2013	2.980	9.246	108	105
2014	3.056	9.439	111	107
2015	3.131	9.631	114	109

Vir: Statistični letopis Republike Slovenije 2007, 2007, str. 431, tabela 25.2; RNUST 2007–2011, 2007, str. 101–102; Lastni izračuni.

Priloga 2: Seznam pogosto uporabljenih kratic

SURS	Statistični urad Republike Slovenije
UNWTO	Svetovna turistična organizacija
RNUST 2007–2011	Razvojni načrt in usmeritve slovenskega turizma 2007–2011
EUROSTAT	Evropski statistični urad
OECD	Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj
EU	Evropska unija
BDP	Bruto domači proizvod
SKD	Standardna klasifikacija dejavnosti
DDV	Davek na dodano vrednost
EDS	Efektivna davčna stopnja
DURS	Davčna uprava Republike Slovenije