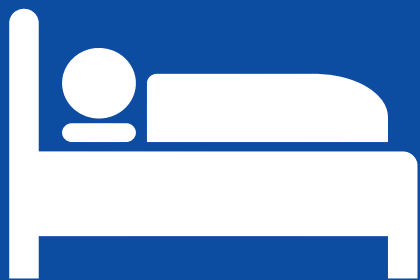


GRAD CRIKVENICA



# VODIČ ZA IZNAJMLJIVAČE PRIVATNOG SMJEŠTAJA

IV. IZDANJE

2019.



Poštovani iznajmljivači privatnog smještaja,

*pred vama je IV. izdanje Vodiča za iznajmljivanje privatnog smještaja koji je nastao s ciljem da na jednom mjestu objedinimo sve informacije koje bi mogle biti korisne iznajmljivačima privatnog smještaja na području grada Crikvenice. Nadamo se da će vam ovaj Vodič pomoći informacijama i novim saznanjima te vas potaknuti da postanete privatni iznajmljivač, ako već niste, ili na realizaciju svojih ideja. Želja nam je da zajednički unaprijedimo kvalitetu i konkurentnost obiteljskog smještaja na području Rivijere Crikvenice te da svi zajedno postignemo produženje turističke sezone, na zadovoljstvo privatnih iznajmljivača i svih turističkih subjekata.*

*U 2018. g. smo obilježili 130 godina turizma na području grada Crikvenice, a obilježavanju su svoj značajan doprinos dali brojni iznajmljivači privatnog smještaja sudjelovanjem u projektu „130 godina za 130 sretnih priča“, na čemu im ovim putem zahvaljujemo.*

*Prema podacima Turističke zajednice Grada Crikvenice za 2018. godinu, na području Rivijere Crikvenice privatni smještaj ostvaruje preko 53 % noćenja, a na njega se odnosi preko 61 % raspoloživog smještajnog kapaciteta. Broj noćenja i smještajnih kapaciteta raste iz godine u godinu te je tako zabilježen i porast noćenja od 2,4 %, te 6,8 % veći broj ležajeva.*

*Grad Crikvenica je zajedno s Gradom Novim Vinodolskim i Vinodolskom općinom donio zajedničku strategiju razvoja turizma Crikveničko-vinodolske rivijere od 2019. do 2029. godine u kojoj je definirana vizija turističkog razvoja Crikveničko-vinodolske rivijere koja glasi: „Turistička destinacija ubrzanog turističkog razvoja fokusirana na pružanje globalno konkurentnih visokokvalitetnih iskustava odmora, rekreacije i zdravlja u granicama nosivog kapaciteta prostora.“*

*U Vodiču možete na jednom mjestu pronaći zakonske propise koji se odnose na iznajmljivače te korisne savjete za vaše poslovanje kako bi i gostima i vama iskustvo pružanja usluga i boravka u privatnom smještaju bilo što ugodnije.*

*Ova godina donosi značajnije izmjene u vašem poslovanju pa smo u Vodiču naveli novine koje očekuju iznajmljivače u 2019. godini s posebnim naglaskom na poreze i naknade koje su se sukladno zakonu izmijenile.*

*Nadamo se da će vam Vodič biti koristan, a svi prijedlozi i primjedbe su dobrodošli.*

Možete nam pisati na adresu **[poduzetnici@crikvenica.hr](mailto:poduzetnici@crikvenica.hr)**.

## **NAJVAŽNIJE ZAKONSKE PROMJENE ZA IZNAJMLJIVAČE PRIVATNOG SMJEŠTAJA U 2019. GODINI**

- Zakon o izmjenama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (Narodne novine 25/19)
- Zakon o izmjenama Zakona o pružanju usluga u turizmu (Narodne novine 25/19)
- Zakon o državnom inspektoratu (Narodne novine 115/18)
- Uredba o utvrđivanju visine boravišne pristojbe za 2019. godinu (NN 71/18)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dohodak (NN 106/18)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 106/18)
- Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (NN 1/19)
- Pravilnik o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu (NN 1/19)
- Odluka o paušalnom porezu za djelatnost iznajmljivanja i smještaja u turizmu za Grad Crikvenicu (*Službene novine Grada Crikvenice* 57/19).

O svim promjenama detaljnije u nastavku.

# ŠTO JE SVE POTREBNO ZA IZNAJMLJIVANJE PRIVATNOG SMJEŠTAJA?

## 1. RJEŠENJE O ODOBRENJU ZA PRUŽANJE UGOSTITELJSKIH USLUGA

Prema uvjetima utvrđenima Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i drugim propisima, fizička osoba koja nije obrtnik ili trgovac pojedinac, dakle privatni iznajmljivač, smije iznajmljivati gostima sobe, apartmane i kuće za odmor kojih je vlasnik, do ukupno najviše 10 soba, odnosno 20 kreveta, u koje se ne ubrajaju pomoćni kreveti.

**Prvi korak je ishođenje rješenja nadležnog ureda o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu – u daljnjem tekstu: Rješenje** (Zahtjev za izdavanje Rješenja predaje se u Ured državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Kralja Tomislava 85a, telefon 051 354-687, e-mail: [ispostava.crikvenica@udu-pgz.hr](mailto:ispostava.crikvenica@udu-pgz.hr)).

Obrazac zahtjeva možete preuzeti na:

[http://www.udu-pgz.hr/dokumenti/gospodarstvo/2\\_1.pdf](http://www.udu-pgz.hr/dokumenti/gospodarstvo/2_1.pdf)



Skeniraj  
QR kod za  
preuzimanje  
datoteke na  
mobilni uređaj.

\* Informacije su u svakom trenutku podložne promjenama i isključivo su informativnog karaktera.

## Uz popunjeni zahtjev za izdavanje Rješenja prilažu se:

- preslika osobne iskaznice
- dokaz da je podnositelj zahtjeva vlasnik objekta u kojem će pružati usluge (vlasnički list ne stariji od 6 mjeseci)
- dokaz da građevina-objekt u kojem će se pružati usluge u domaćinstvu ispunjava uvjete sukladno posebnom propisu (Zakonu o gradnji), bez kojih, prema tom propisu, nadležni ured ne može izdati rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti (priložiti jedan od sljedećih građevinskih dokumenata): uporabna dozvola ili zahtjev za legalizaciju ili građevinsku dozvolu i završno izvješće nadzornog inženjera ili uvjerenje o starosti građevine od Katastra (**izdano do 31. 12. 2013. godine**) da je građevina sagrađena prije 15. veljače 1968. g., ili rješenje o izvedenom stanju
- upravnu pristojbu u iznosu od **70,00 kuna** po Tar. br. 33.t.3a Uredbe o tarifi upravnih pristojbi u državnim biljezima ili uplatom na **transakcijski račun**:

**IBAN:** HR12 1001 0051 8630 0016 0

**Model:** HR64

**Poziv na broj:** 5002-19923-OIB uplatitelja

**Primatelj:** Državni proračun RH

**Svrha uplate:** Državne upravne pristojbe

**E-mail:** ispostava.crikvenica@udu-pgz.hr

**Telefon Službe za gospodarstvo:** 051/354 687

## Nakon ishoda Rješenja, nadležni Ured državne uprave ga dostavlja:

- nadležnoj ispostavi područnog ureda Ministarstva financija, Porezne uprave
- mjesno nadležnoj službi turističke inspekcije Ministarstva
- nadležnoj sanitarnoj inspekciji
- Državnom zavodu za statistiku
- turističkoj zajednici.

\* Informacije su u svakom trenutku podložne promjenama i isključivo su informativnog karaktera.

## 2. KATEGORIZACIJA SMJEŠTAJA

Smještajni kapaciteti se bez kategorizacije ne mogu legalno iznajmljivati (NN 09/16). Zahtjev za kategorizacijom podnosi se Uredu državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za gospodarstvo, Odjel za turizam.

### U zahtjevu iznajmljivač navodi podatke o:

- podnositelju zahtjeva (ime, prezime, adresa, kontakt)
- objektu (vrsta smještaja i kategorija, broj smještajnih jedinica, usluge koje se pružaju)
- dokaz o pravu korištenja prostora/objekta (vlasnički list, ugovor o zakupu i sl.)
- grafičko rješenje smještajnog objekta i površine istog (skica, idejna rješenja, idejni projekt...)
- dokazi da objekt ispunjava i druge uvjete (atesti o ispravnosti elektroinstalacija i uređaja, ventilacije, analitičko izvješće za vodu)
- upravna pristojba za rješenje putem uplatnice za sobe, apartman, studio apartman, kuću za odmor – **140,00 kuna** na **transakcijski račun** broj:

**IBAN:** HR12 1001 0051 8630 0016 0,

**Model:** 64

**Poziv na broj:** 5002-19923-OIB

**Svrha uplate:** Državne upravne pristojbe

\* Informacije su u svakom trenutku podložne promjenama i isključivo su informativnog karaktera.

Pravilnik o kategorizaciji osmišljen je prije 22 godine i otada se mnogo toga promijenilo.

## **Privremena rješenja o kategorizaciji**

Iznajmljivači koji imaju privremena rješenja ne moraju dolaziti u Ured za turizam tražiti produljenje, ona su automatizmom produljena do 31. prosinca 2020.

## **Rekategorizacija**

Objekti iznajmljivača u kojima iznajmljivači pružaju usluge smještaja moraju ispunjavati uvjete za vrstu i kategoriju propisane pravilnikom važećim u vrijeme donošenja rješenja nadležnog ureda. Kategorije objekata određuju se na temelju uvjeta za uređenje, opremu, uređaje, usluge, održavanje i drugo, od najniže do najviše kategorije, a označavaju se brojem zvjezdica.

Iznajmljivači koji na dan stupanja na snagu Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti pružaju usluge u domaćinstvu temeljem rješenja o odobrenju izdanih do 1. rujna 2007. godine, odnosno prije stupanja na snagu Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 88/07), dužni su, radi nastavka pružanja ugostiteljskih usluga, podnijeti uredni zahtjev za pružanje usluga u domaćinstvu sukladno odredbama ovog Zakona i Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu u roku od:

- dvije godine od stupanja na snagu Zakona – ako su rješenje o odobrenju ishodili do 31. prosinca 2000. godine.
- tri godine od stupanja na snagu Zakona – ako su rješenje o odobrenju ishodili od 1. siječnja 2001. godine do 31. prosinca 2004. godine.
- četiri godine od stupanja na snagu Zakona – ako su rješenje o odobrenju ishodili nakon 31. prosinca 2004. godine.



Iznajmljivači koji ne podnesu zahtjev za izdavanje rješenja nastavljaju pružati ugostiteljske usluge, ali gube pravo isticati oznaku za kategorizaciju (zvjezdice) na objektu u kojemu pružaju usluge smještaja, kao i u promidžbenim materijalima.

## Aparat za gašenje požara i prva pomoć u apartmanu

“Vatrogasni aparat je sada dovoljno imati u objektu, nije nužno da ga ima svaki apartman. Isto se odnosi i na kutiju prve pomoći - nije potrebna u svakoj smještajnoj jedinici, već je dovoljna jedna za čitavi objekt, ali mora biti istaknuta na vidnom mjestu.” (op. a. Obveza postavljanja aparata za gašenje požara ne odnosi se na iznajmljivače fizičke osobe, već na obrtnike i tvrtke.)

## Plan evakuacije

Svaki apartman mora imati plan evakuacije iznad izlaznih vrata, ali to može biti i samo znak “Exit”.



### 3. STANDARDIZIRANA PLOČA ZA OZNAČAVANJE VRSTE I KATEGORIJE OBJEKTA

Na glavnom ulazu u objekt dužni ste postaviti standardiziranu ploču s oznakom vrste i kategorije objekta. Standardizirane ploče naručuju se po kategorizaciji objekta kod proizvođača koji imaju suglasnost ministarstva nadležnog za turizam.



#### Proizvođači koji imaju suglasnost Ministarstva turizma su:

**Kordun - marketing d.o.o.** (Matka Laginje 10, 47000 Karlovac; tel: 047 645 561; e-mail: prodaja-lav@kordun.hr)

**Jaguar d.o.o.** (Hrvojeva 6, 21000 Split; tel: 021 343 888; e-mail: jaguarst6@gmail.com)

**Binar d.o.o.** (Livanjska 12, 21000 Split; tel: 021 344 442; e-mail: binar@st.htnet.hr)

**Robi, obrt za usluge reklamiranja i pranje automobila, vl. Vesela Mikić**  
(Put Nina 129a, 23000 Zadar; tel: 023 220 655; e-mail: reklame.mikic@gmail.com)

**Greis d.o.o.** (Most Raša b.b., 52223 Raša; tel: 052/875-022, mobil: 091/1852-287; e-mail: tiskara.greis@gmail.com)

**Negras d.o.o.** (Županičeva 6, 52440 Poreč; tel: 052/431-046; 091/1904 965; 091/5230 380; e-mail: info.negras@gmail.com)

**Tramax d.o.o.** (Mažuranićevo šetaliste 26, 21000 Split; tel: 021/548-808; e-mail: info@tramax.hr)

\* Informacije su u svakom trenutku podložne promjenama i isključivo su informativnog karaktera.

## 4. CJENIK

Svoje cijene kreirate samostalno. Pritom preporučujemo usporedbu cijena s konkurencijom, ali pripazite na strukturu svoje cijene koja uključuje:

- fiksne troškove
- boravišnu pristojbu
- posredničku naknadu (postotak koji odobravate za agencijsku uslugu)
- vašu zaradu.

Na tako dobivenu cijenu, sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost, može biti dodan PDV.

**Izrađeni cjenik ne morate objaviti, ali službeni cjenik mora sadržavati:**

- osnovne podatke iznajmljivača (naziv smještaja, ime i prezime vlasnika, adresu i OIB)
- naziv usluge (noćenje, noćenje s doručkom, najam apartmana)
- način naplate (po noćenju, po osobi, po smještaju, tjedno...)
- termini (unijeti sve termine, sezone...)
- cijenu (obvezno u HRK, eure možete dodati za razumijevanje stranim gostima)
- boravišnu pristojbu (ako je boravišna pristojba uključena u cijenu, navesti taj podatak i obvezno napisati iznos)
- PDV (ako niste u sustavu PDV-a, navesti da on nije uključen, a ako vaša cijena sadrži PDV, onda posebno izraziti neto cijenu i iznos PDV-a)
- dodatne usluge (kućni ljubimci, klimatizacijski uređaj, čišćenje, doručak, parkiralište...). Napomena: najam bicikla, prijevoz, najam ležaljki, brodice i sl. ne možete navesti ako nemate potrebne dozvole za obavljanje tog posla.
- datum važenja cjenika (navesti datum od kojega je cjenik važeći, dovoljno je pri dnu cjenika)
- potpis vlasnika (vlastoručni potpis iznajmljivača čije je ime na Rješenju).

Obveza iznajmljivača je izložiti službeni cjenik u svakom smještajnom objektu. Najčešće se cjenik postavlja na unutrašnju stranu vrata ili na stol. Pečat nije potreban jer fizička osoba koja iznajmljuje apartmane nije obvezna imati pečat, ali ga može izraditi ako želi.

Alotmanski cjenik sastavlja se za poslovanje s agencijama. U pravilu su cijene alotmanskog smještaja umanjene za proviziju koju isplaćujete agenciji. Ovakav cjenik nije obavezan.

Novina je mapa s cjenikom i obavijesti o načinu podnošenja prigovora. Obavijest o načinu podnošenja prigovora možete pronaći u Download zoni na mrežnoj stranici Turističke zajednice Grada Crikvenice ([www.rivieracrikvenica.com](http://www.rivieracrikvenica.com)) i isprintati. Službeni cjenik i obavijesti o prigovoru ne moraju više biti izvješeni po zidovima, dovoljno je imati ih u jednoj mapi koja je na raspolaganju gostu.

## **Kako odrediti optimalnu cijenu**

Pri određivanju cijene teško je pronaći „zlatnu sredinu“ i odrediti cijenu koja će privući gosta i osigurati uspješno poslovanje.

### **Pritom je važno:**

- uspoređivati se s istom kategorijom smještajnih objekata
- iskazati jedinstvenu cijenu (nemojte je previše raščlanjivati jer to odbija gosta)
- uskladiti cijene sa sezonom, praznicima i sl.
- nemojte precjenjivati svoje objekte, već pri određivanju cijene koristite parametre kao što su destinacija i lokacije u destinaciji, vrsta smještajne jedinice, kapacitet, interijer i oprema u smještajnoj jedinici, dodatne pogodnosti.

## 5. RAČUN

Iznajmljivač je dužan izdati gostu čitljiv i točan račun za svaku obavljenju uslugu s brojem i zadržati za sebe jednu kopiju računa kao ispravu za knjiženje evidencije o prometu, osim u slučaju ako račun za usluge pružene gostu izdaje turistička agencija.

### Obvezan sadržaj računa za smještaj gosta u privatnom smještaju:

- naziv apartmana, ime iznajmljivača, adresa i OIB
- broj računa (redni broj računa, primjerice 01/2019.)
- datum i mjesto izdavanja računa (navodimo datum prvog dana dolaska gosta u smještaj jer je tada počelo korištenje pružene usluge, no neće biti pogrešno ako račun izdate i na dan uplate ili na zadnji dan boravka gosta)
- ime i prezime osobe kojoj je usluga pružena (ili ime agencije)
- vrsta i količina obavljenih usluga (noćenje, noćenje s doručkom, najam apartmana...)
- cijene i ukupan iznos (cijena obavezno mora biti izražena u kunama; navesti jediničnu cijenu, zbrojni iznos i ukupan iznos. Eventualno uz iznos u kunama možete dodati i iznos u eurima za lakše razumijevanje stranih gostiju)
- informaciju da je boravišna pristojba uključena u cijenu (ako je uključena u cijenu, navesti samo informaciju da je uključena u cijenu, iznose nije potrebno pisati. Ako boravišnu pristojbu ne plaćate paušalno, već odvojeno, potrebno je navesti iznos boravišne pristojbe, i to kao posebnu stavku)
- PDV (ako niste obveznik PDV-a, dobro je navesti opasku u računu da PDV nije uračunat, odnosno navesti napomenu „oslobođeno PDV-a prema članku 90. stavak 2. Zakona o PDV-u“, a ako vaša cijena sadrži PDV, potrebno je posebno izraziti neto cijenu i iznos PDV-a)
- dodatne usluge (kućni ljubimci, klimatizacijski uređaj, čišćenje, parkiralište...)
- odobreni popust (ako postoji, navesti tekstualno „Popust“ i navesti iznos tog popusta, iznos popusta nije nužan)
- potpis iznajmljivača je obavezan. Pečat nije obavezan.

## **Iznajmljivači obveznici poreza na dodanu vrijednost, uz navedene elemente računa, moraju navesti i dodatne elemente računa:**

- PDV identifikacijski broj poreznog obveznika
- ime i prezime (naziv), adresu, OIB ili PDV identifikacijski broj gosta kome je obavljena usluga
- eventualni datum primitka predujma u računu za predujam ako se taj datum može odrediti i ako se razlikuje od datuma izdavanja računa
- jediničnu cijenu bez PDV-a, odnosno iznos naknade za usluge, razvrstane po stopi PDV-a
- popuste ili rabate ako nisu uključeni u jediničnu cijenu
- stopa PDV-a na usluge smještaja je 13 %
- zbrojni iznos naknade i PDV-a.

**Iznos na računu mora odgovarati cijenama istaknutim u cjeniku.**

## **Kako izdati račun kad poslujemo s hrvatskim turističkim agencijama**

<b>Čin poslovanja s agencijom</b>	<b>Način izdavanja računa</b>
Agencija radi u svoje ime.	Iznajmljivač izdaje račun agenciji.
Agencija radi u ime i za račun iznajmljivača.	Iznajmljivač izdaje izravno račun gostu, a njemu agencija izdaje račun za usluge posredovanja ili agencija izdaje gostu račun u ime iznajmljivača, a za uslugu posredovanja zasebni račun kojim tereti iznajmljivača.

Način izdavanja računa naznačen je u ugovoru koji imate s agencijom ili portalom. Nema jedinstvenog pravila; turistička agencija ili portal određuju pravilo.

## Izdavanje računa ako poslujemo putem portala Booking.com

Ako gost dolazi putem portala Booking.com, račun uvijek ispostavlja iznajmljivač. Na računu je iskazan iznos s provizijom koju portal Booking.com naplaćuje od iznajmljivača.

## Poslovanje sa stranim turističkim agencijama

Turistička agencija izdaje iznajmljivaču račun za proviziju na posredovanje i na tom računu iskazuje PDV (ako agencija posluje u sustavu PDV-a). Mali iznajmljivači nisu u sustavu PDV-a, ali po Zakonu o porezu na dodanu vrijednost, mali iznajmljivač koji posluje sa stranom turističkom agencijom mora plaćati PDV u Hrvatskoj. Mali iznajmljivač dužan je stranoj agenciji dostaviti PDV identifikacijski broj te će mu strana turistička agencija ispostaviti račun za proviziju bez obračunatog PDV, a iznajmljivač će sam obračunati PDV po stopi od 25 % i podnijeti Obrazac PDV-a i Obrazac PDV-S poreznoj upravi u kojima će iskazati obavljenju uslugu.

Ako su turističke agencije iz trećih zemalja (one koje nemaju sjedište u EU-u), iznajmljivači nisu obvezni zatražiti PDV identifikacijski broj; međutim, obvezni su na primljenu uslugu posredovanja obračunati i platiti hrvatski PDV po stopi od 25 % i iskazati ga u prijavi PDV-a na red. broju II.13.

Važno je znati da privatni iznajmljivači koji primaju usluge i od poreznih obveznika putničkih agencija iz drugih članica EU-a i iz trećih zemalja trebaju zatražiti PDV identifikacijski broj, i to 15 dana prije primanja usluga od putničkih agencija iz država članica EU-a.

Iznos obračunatog PDV-a uplaćuje se u državni proračun.

**IBAN primatelja:** HR12 2100 1005 1863 0001 60

**Model:** HR68

**Poziv na broj primatelja:** 1201-OIB

\* Informacije su u svakom trenutku podložne promjenama i isključivo su informativnog karaktera.

## **6. EVIDENCIJA PROMETA**

Iznajmljivač je dužan voditi evidenciju o prometu. Evidencija o prometu je evidencija o izdanim računima koja se vodi kronološki prema datumu izdanih računa, i to posebno za svaku kalendarsku godinu. U Evidenciji o prometu iznajmljivač evidentira sve izdane račune, bez obzira na to jesu li naplaćeni ili ne.

Evidencija o prometu vodi se na propisanom obrascu EP. Evidencija o prometu za prethodnu godinu predaje se zajedno s obrascem TZ (obračun članarine TZ) do kraja veljače tekuće godine poreznoj upravi nadležnoj prema mjestu prebivališta ili uobičajenog boravišta radi utvrđivanja ostvarenih prihoda.

Ako ostvareni prihodi prelaze 300.000 kuna, iznajmljivač ulazi u sustav PDV-a te porez ne može više plaćati u paušalnom iznosu.

## **7. POPIS GOSTIJU**

Davatelj usluge smještaja mora voditi Popis gostiju koji ne treba ovjeriti i može ga koristiti do isteka, neovisno o godini poslovanja (NN 140/15).

Popis gostiju možete voditi kao uvezanu knjigu na gotovom obrascu koji možete nabaviti u Narodnim novinama ili u elektroničkom obliku, osim u slučaju ako popis gostiju za iznajmljivača vodi turistička agencija.

Kad se popis gostiju vodi u obliku uvezane knjige, na prednjoj strani korica treba biti naziv „Popis gostiju“, a na prvoj unutarnjoj stranici, na koju se ne upisuju podatci, treba biti upisano ime i prezime osobe na koju glasi Rješenje.

Popis gostiju koji se vodi u obliku uvezane knjige mora se čuvati najmanje dvije godine nakon što knjiga bude popunjena. Kad se popis gostiju vodi elektronski, po isteku kalendarske godine potrebno ga je ispisati i/ili pohraniti na odgovarajućem mediju i čuvati najmanje dvije godine.



## U popis gostiju upisuju se sljedeći podatci:

- redni broj upisa
- prezime i ime
- spol
- država i datum rođenja
- državljanstvo
- vrsta i broj isprave o identitetu
- prebivalište (boravište) i adresa
- vrsta pružene usluge
- datum i vrijeme dolaska u objekt
- datum i vrijeme odlaska iz objekta
- napomena (po potrebi).

Uspostavom sustava **eVisitor** (od 1. siječnja 2016.), popisom gostiju smatra se i popis turista, ako su u eVisitor upisane sve osobe kojima su pružane ugostiteljske usluge smještaja u domaćinstvu ili na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu, bez obzira na to te osobe obveznici plaćanja boravišne pristojbe ili nisu (npr. djeca do 12 godina starosti, osobe s invaliditetom od minimalno 70 % s jednim pratiteljem, sezonski radnici, osobe na pomoćnim krevetima, dnevni odmor i dr.);

U naprijed navedenom slučaju, iznajmljivač nije dužan voditi i popis gostiju u obliku uvezene knjige ili u elektroničkom obliku;

Međutim, ukoliko u sustav eVisitor nisu upisane sve osobe kojima su pružene ugostiteljske usluge smještaja, tada je iznajmljivač dužan te osobe upisati u popis gostiju.

## **8. PRIJAVA GOSTIJU U TURISTIČKU ZAJEDNICU, PLAĆANJE BORAVIŠNE PRISTOJBE I TURISTIČKE ČLANARINE**

Iznajmljivač je dužan, sukladno članku 14. Zakona o boravišnoj pristojbi (NN 35/99), u roku od 24 sata po dolasku prijaviti goste turističkoj zajednici te u roku od 24 sata odjaviti njihov boravak.

Način prijave i odjave gostiju propisan je Pravilnikom o načinu vođenja popisa turista te o obliku i sadržaju obrasca prijave turista u turističkoj zajednici (NN 125/15). Za prijavu i odjavu gostiju koristite sustav eVisitor.

### **Sustav eVisitor**

Pravilnikom o načinu vođenja popisa turista te o obliku i sadržaju obrasca prijave turista turističkoj zajednici (NN 126/15.) propisan je elektronički sustav prijave i odjave gostiju koji je u uporabi od 1. siječnja 2016. godine te koji predstavlja centralno mjesto informacija o turistima svih turističkih zajednica na području Republike Hrvatske. Od 1. siječnja 2016. g. taj je sustav zamijenio dosadašnji klasični način prijave gostiju.

### **Za korištenje eVisitora potrebno je:**

- u svojoj turističkoj zajednici zatražiti korisničko ime, lozinku i tablicu TAN brojeva (*Transaction Authentication Number*), sigurnosnih brojeva za pristup aplikaciji tako da presliku svoje osobne iskaznice iznajmljivač dostavi osobno ili putem elektroničke pošte na adresu svoje turističke zajednice
- imati pristup internetu uz pomoć računala ili drugog uređaja (tableta, mobitela).

## Osobe koje se ne koriste računalima ili nemaju internetske veze:

- mogu se javiti svojim turističkim zajednicama ako imaju prikladne internetske instalacije na kojima bi takvi iznajmljivači odradili prijave i odjave na nov način
- prepustiti prijave i odjave svojih gostiju svojoj turističkoj agenciji nakon što pribave korisničko ime, lozinku i tablicu TAN brojeva.

Kao prednosti sustava **eVisitor** ističu se brža prijava i odjava gostiju, kao i automatski obračun boravišne pristojbe iznajmljivačima. Korisnici **eVisitora** su tako u mogućnosti vidjeti sve svoje obveze i uplate te preuzeti i ispisati uplatnicu za plaćanje boravišne pristojbe.

Obveznici primjene su i sve fizičke osobe koje pružaju usluge smještaja u domaćinstvu, odnosno svi vlasnici obiteljskog smještaja u Hrvatskoj.

Sustav **eVisitor** pruža i dodatne mogućnosti, npr. oglašavanje na službenim stranicama Hrvatske turističke zajednice u dijelu objave podataka o iznajmljivačima i njihovim smještajnim objektima.

Ako želite da i vaš objekt bude dostupan na stranicama Hrvatske turističke zajednice, potrebno je nakon prijave u **eVisitor** kliknuti na stranicu „Objekti“, a za objavu podataka potrebno je dati privolu za objavu i prikupljanje podataka, s tim da se neće objavljivati osobni podaci iznajmljivača poput brojeva telefona ili e-adrese. Objavljuju se sljedeći podaci: naziv iznajmljivača, adresa objekta, vrsta objekta razvrstana sukladno Zakonu o ugostiteljstvu, kategorija objekta (oznaka kvalitete), karakteristike objekta (udaljenost od centra, sadržaj objekta i dr).

Na ovaj način dobivate dodatni kanal prodaje vašeg objekta na portalu [croatia.hr](http://croatia.hr).

Podatke možete vidjeti na sljedećoj poveznici:

**<http://croatia.hr/hr-HR/smeštaj>**

Sve informacije o sustavu eVisitor možete pronaći na info-stranici sustava eVisitor **[www.evisitor.hr/info](http://www.evisitor.hr/info)**

\* Informacije su u svakom trenutku podložne promjenama i isključivo su informativnog karaktera.

## **OBVEZE IZNAJMLJIVAČA TIJEKOM POSLOVNE GODINE**

### **Boravišna pristojba**

Iznajmljivač boravišnu pristojbu plaća paušalno, a visina paušalne boravišne pristojbe vezana je za osnovni krevet i razred turističkog mjesta i plaća se u tri jednake rate:

**I. rata najkasnije do 31. srpnja**

**II. rata najkasnije do 31. kolovoza**

**III. rata najkasnije do 30. rujna.**

Boravišna pristojba za građane koji pružaju ugostiteljsku uslugu u domaćinstvu za 2019. godinu utvrđuje se u iznosu od **345 kuna po krevetu** i kamp-jedinici za područje grada Crikvenice. **Sva mjesta grada Crikvenice spadaju u razred A.**

Uplatnice za paušalno plaćanje mogu se dobiti u Uredu TZG Crikvenice. Od 1. siječnja 2016. iznajmljivači mogu svoje uplatnice preuzeti i isprintati unutar programa eVisitor. Uplatnice imaju i barkod, te je moguće i direktno plaćanje mBankingom (IBAN HR 71 1001 0051 7053 0474 3 s pozivom na broj: 67 OIB iznajmljivača).

**Informaciju o visini boravišne pristojbe te kako plaćati boravišnu pristojbu dobit ćete u turističkoj zajednici.**

\* Informacije su u svakom trenutku podložne promjenama i isključivo su informativnog karaktera.

### **Boravišnu pristojbu plaćaju:**

- osobe koje u turističkoj općini/gradu nemaju prebivalište, a koriste uslugu smještaja u smještajnom objektu u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost
- putnici koji koriste uslugu noćenja na plovnom objektu nautičkog turizma
- osobe koje pružaju usluge smještaja u domaćinstvu ili seljačkom domaćinstvu
- vlasnik kuće ili stana za odmor u turističkoj općini/gradu, koji nije smještajni objekt, za sebe i sve osobe koje noće u toj kući ili stanu
- vlasnik plovila koji nije plovni objekt nautičkog turizma, za sebe i sve osobe koje noće na tom plovilu u turističke svrhe.

### **Boravišnu pristojbu NE plaćaju:**

- djeca u dobi do dvanaeste godine
- osobe s invaliditetom od 70 % i većim i jedan pratitelj
- sudionici školskih paket-aranžmana (paušalnih putovanja) odobrenih od strane školske ustanove
- sezonski radnici
- članovi uže obitelji stanovnika turističke općine ili grada
- putnici na putničkom brodu u međunarodnom pomorskom prometu kada se brod nalazi na vezu u luci
- vlasnici kuće za odmor i članovi njegove obitelji, ako je kuća za odmor izvorna stara obiteljska kuća stečena nasljeđivanjem od ostavitelja koji je imao posljednje prebivalište u turističkoj općini ili gradu, kada noće u toj kući
- osobe koje uslugu noćenja koriste u okviru programa socijalne skrbi.

## **Boravišnu pristojbu umanjenu za 50 % plaćaju:**

- osobe od navršениh 12 do 18 godina
- osobe do 29 godina starosti koje su članovi međunarodnih omladinskih organizacija kada koriste uslugu noćenja u omladinskim objektima za smještaj koji su uključeni u međunarodnu mrežu omladinskih objekata smještaja IYHF (International Youth Hostel Federation).

Osobe dokazuju pravo na neplaćanje boravišne pristojbe, odnosno pravo na plaćanje umanjenog iznosa boravišne pristojbe odgovarajućim ispravama, potvrdama, ugovorom o radu i sl.

## **Članarina turističkoj zajednici**

U skladu s još uvijek važećim zakonima o turističkim zajednicama i promicanju hrvatskog turizma te o članarinama u turističkim zajednicama, svi privatni iznajmljivači dužni su do kraja veljače tekuće godine platiti članarinu turističkoj zajednici. Turistička članarina plaća se prema zakonski određenim stopama na temelju ukupnog godišnjeg prihoda koji je iznajmljivač ostvario.

Ako ste „paušalac“, turističku članarinu plaćate na visinu ukupnog prihoda koji evidentirate u knjizi Evidencija prometa.

**Npr. pretpostavimo da se Vaš objekt nalazi u razredu A (sva mjesta na području grada Crikvenice nalaze se u razredu A) i da Vam je ukupan prihod koji ste ostvarili 10.000 kn. Iznos članarine koju trebate platiti Turističkoj zajednici iznosi 16,15 kn (10.000 kn x 0,16150 % = 16,15 kn).**

Plaćanje izvršite na IBAN HR87 1001 0051 7053 2715 3 s pozivom na broj: 67 OIB iznajmljivača.

Nakon uplate članarine, potrebno je ispuniti TZ Obrazac te ga predati u poreznu upravu do kraja veljače za prethodnu godinu.

Ako poslujete s jednom ili više turističkih agencija, prije uplate članarine konzultirajte se s vašom agencijom jer neke agencije za svoje iznajmljivače vrše uplatu turističke članarine pri svakom obračunu.

\* Informacije su u svakom trenutku podložne promjenama i isključivo su informativnog karaktera.

## OPOREZIVANJE DJELATNOSTI IZNAJMLJIVANJA

Od 1. siječnja 2019. na snazi su nove odredbe o paušalnom oporezivanju propisane Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dohodak na temelju kojega je donesen Pravilnik o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu, koji je stupio na snagu 3. siječnja 2019.

Porez na dohodak plaća se prema registriranim osnovnim krevetima i ne ovisi o razdoblju obavljanja djelatnosti niti o broju ostvarenih noćenja. Pomoćni kreveti oslobođeni su plaćanja paušalnog iznosa poreza. Paušalni porez plaćaju svi iznajmljivači koji posjeduju Rješenje o odobrenju pružanja usluga u domaćinstvu, osim onih koji su u sustavu PDV-a.

Grad Crikvenica donio je Odluku o paušalnom porezu za djelatnost iznajmljivanja i smještaja u turizmu za Grad Crikvenicu u visini od 345,00 kn po krevetu. Odluka se primjenjuje na porezne obveznike koji djelatnost iznajmljivanja i smještaja u turizmu obavljaju na području grada Crikvenice.

Radi evidencije u Registru poreznih obveznika, poreznoj upravi dužni su se prijaviti svi iznajmljivači nakon ishoda odobrenja za obavljanje djelatnosti.

Također, dužnost je iznajmljivača prijaviti i svaku eventualnu promjenu odobrenja. Prijava za upis u Registar poreznih obveznika podnosi se na obrascu RPO-1 nadležnoj poreznoj upravi (prema mjestu prebivališta).

Na istom obrascu dostavljaju se i podatci o:

- prestanku izdanog rješenja
- odobrenju nadležnog ureda o promjeni broja kreveta
- prelasku s utvrđivanja dohotka u paušalnom iznosu na utvrđivanje dohotka na temelju poslovnih knjiga i obratno.

Na temelju tog obrasca, porezna uprava dostavlja rješenje o paušalnom porezu na dohodak i porezu.

Porez na djelatnost iznajmljivanja utvrđuje se kao umnožak broja kreveta, visine paušalnog poreza po krevetu, a uvećava se za prirez jedinice lokalne samouprave.

## **POREZ I PRIREZ = BROJ KREVETA x PAUŠALNI POREZ PO KREVETU + PRIREZ**

Visina paušalnog poreza po krevetu je 345,00 kuna, koeficijent za sva naselja u Crikvenici je 1, a prirez na području grada Crikvenice iznosi 10 %, što iznosi 379,50 kn po krevetu.

**Izračun za 20 kreveta bio bi:**

$$\text{POREZ I PRIREZ} = 20 \text{ kreveta} \times 345,00 + \text{PRIREZ } 10 \% = 7.590,00 \text{ kn}$$

Rješenje donosi nadležna ispostava porezne uprave prema prebivalištu ili uobičajenom boravištu poreznog obveznika, a vrijedi i za sljedeće dvije godine, sve do donošenja novog rješenja.

Paušalni porez na dohodak i prirez porezu na dohodak plaća se tromjesečno, do kraja svakog tromjesečja, u visini od ¼ godišnjeg paušalnog poreza na dohodak i prireza porezu na dohodak.

Rokovi u 2019. g. su sljedeći:

- |             |                    |                              |
|-------------|--------------------|------------------------------|
| <b>I.</b>   | <b>tromjesečje</b> | <b>do 31. ožujka 2019.</b>   |
| <b>II.</b>  | <b>tromjesečje</b> | <b>do 30. lipnja 2019.</b>   |
| <b>III.</b> | <b>tromjesečje</b> | <b>do 30. rujna 2019.</b>    |
| <b>IV.</b>  | <b>tromjesečje</b> | <b>do 31. prosinca 2019.</b> |

Porez na dohodak je za iznajmljivače povoljnije plaćati paušalno. Većina privatnih iznajmljivača nisu obveznici poreza na dodanu vrijednost jer im promet ne prelazi 300.000 kn. Iako nisu obveznici PDV-a, ovakvi iznajmljivači dužni su gostu izdati račun za obavljenju uslugu na kojemu navode da PDV nije zaračunat. Samo u slučajevima kada iznajmljivač primi uslugu od inozemnog poduzetnika ili nabavi dobra za obavljanje djelatnosti u drugoj državi, postoji obaveza plaćanja PDV-a (iako nije upisan u registar obveznika PDV-a). Za domaće iznajmljivače je stoga u smislu plaćanja PDV-a jeftinije surađivati s domaćom agencijom jer u tom slučaju obvezu plaćanja poreza preuzima agencija. Iznajmljivači koji su u sustavu paušala nisu obveznici fiskalizacije i nisu dužni uvesti fiskalne kase.

Iako nisu u sustavu PDV-a, iznajmljivači su dužni obračunati i platiti PDV po stopi od 25 % na račune koje im za obavljene usluge posredovanja (proviziju) ispostavi turistička agencija sa sjedištem u nekoj drugoj državi EU-a ili trećoj zemlji.

Ako iznajmljivač tijekom godine, na temelju rješenja nadležnog ureda, počinje ili prestaje iznajmljivati, godišnji paušalni porez i prirez poreznom obvezniku utvrđuje se razmjerno broju tromjesečja u kojima je porezni obveznik imao odobrenje za pružanje usluga smještaja.



## Skraćeni pregled obveza za PDV i porez na dohodak kod privatnih iznajmljivača

Iznajmljivač	Pravna osnova pružanja ugostiteljskih usluga smještaja	Obveza PDV-a	Obveza poreza na dohodak
Državljanin RH s prebivalištem u RH	Temeljem Rješenja o pružanju usluga građana u domaćinstvu	<ul style="list-style-type: none"> <li>ako prijeđe prag za ulazak u sustav PDV-a od 1. siječnja iduće godine, odnosno do 15. u mjesecu koji slijedi nakon mjeseca u kojem je obavio isporuke u iznosu većem od 300.000 kuna</li> <li>PDV po stopi od 13 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>u paušalnom iznosu (po krevetu) ako po osnovi iznajmljivanja nije obveznik PDV-a</li> <li>ako je obveznik PDV-a po osnovi najma, porez na dohodak plaća prema podatcima iz poslovnih knjiga</li> </ul>
Državljanin ostalih članica Europskog gospodarskog prostora i Švicarske konfederacije	Temeljem Rješenja o pružanju usluga građana u domaćinstvu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ako uslugu smještaja obavlja izravno, obveznik PDV-a bez obzira na vrijednost usluga</li> <li>PDV 13 %</li> <li>ako pruža usluge posredstvom agencije, porezni obveznik agencija prema čl. 75. st. 2. Zakona o PDV-u</li> <li>PDV po stopi 13 % obračunava sama agencija, ali nema pravo na odbitak pretporeza zbog primjene posebnog postupka oporezivanja</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>u paušalnom iznosu (po krevetu) ako po osnovi iznajmljivanja nije obveznik PDV-a</li> <li>nakon prelaska praga za ulazak u sustav PDV-a, porez na dohodak plaća prema podatcima iz poslovnih knjiga</li> </ul>
Državljanin trećih zemalja	<ul style="list-style-type: none"> <li>ne mogu dobiti rješenje o pružanju ugostiteljskih usluga u domaćinstvu</li> <li>iznajmljivanje u turističke svrhe mogu obavljati samo putem osnovanog obrta ili temeljem ugovora o poslovnom najmu s drugim ugostiteljem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ako ugovor o najmu sklapa s pravnom osobom, nema obveze registracije za potrebe PDV-a jer dolazi do prijenosa porezne obveze na pravnu osobu korisnika usluge najma</li> <li>PDV po stopi od 25 % obračunava porezni obveznik korisnik usluge prema čl. 75. st. 2. Zakona o PDV-u</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ako nisu obveznici PDV-a, porez na dohodak mogu plaćati temeljem rješenja porezne uprave</li> </ul>
Državljanin trećih zemalja ako su za pružanje ugostiteljskih usluga smještaja osnovali obrt	<ul style="list-style-type: none"> <li>pružaju usluge smještaja putem obrta registriranog za ugostiteljske usluge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>do 300.000 kn nisu obveznici PDV-a, ako prijeđu prag, obvezan upis u obveznike od 1. siječnja iduće godine</li> <li>PDV po stopi od 13 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ako obrt nije obveznik PDV-a, porez na dohodak može plaćati u paušalnom iznosu</li> <li>ako je obrt u sustavu PDV-a, porez na dohodak plaća prema podatcima iz poslovnih knjiga</li> </ul>

\* Informacije su u svakom trenutku podložne promjenama i isključivo su informativnog karaktera.

## PISANI PRIGOVOR

U svakom objektu treba vidljivo istaknuti **obavijest o načinu podnošenja prigovora potrošača** (Zakon o zaštiti potrošača, NN 41/14).

Iznajmljivači su dužni omogućiti gostima podnošenje pisanih prigovora, bilo u objektu u kojemu se pružaju ugostiteljske usluge, bilo putem pošte, telefaks uređaja ili elektroničkom poštom, vidljivo istaknuti obavijest o načinu podnošenja pisanih prigovora, u roku od 15 dana od dana zaprimljenog prigovora odgovoriti gostu, a kopiju odgovora istovremeno dostaviti nadležnoj ispostavi područne jedinice Državnog inspektorata, te voditi i čuvati pisanu evidenciju prigovora gostiju najmanje godinu dana od dana primitka prigovora (članak 10. Zakona o zaštiti potrošača).

## PLAĆANJE TV PRETPLATE

Prema preporuci predsjednika Zajednice obiteljskog smještaja i turizma pri HGK, plaćanje RTV pristojbe regulirano je Zakonom o Hrvatskoj radioteleviziji (NN 137/10, 76/12) koji člankom 34. stavkom 8. propisuje da pravne i fizičke osobe koje obavljaju ugostiteljsku djelatnost, sukladno posebnom zakonu, plaćanjem mjesečne pristojbe za jedan prijamnik u ugostiteljskom objektu stječu pravo korištenja triju dodatnih prijamnika u istom ugostiteljskom objektu bez plaćanja mjesečne pristojbe.

## ŠTO SVE TRAŽI TURISTIČKA INSPEKCIJA?

Inspekcijski nadzor provode turistički inspektori. Od 1. travnja 2019. g. postoji samo jedna inspekcija koja će kod iznajmljivača nadzirati sve; što i kako radi, zadovoljava li sve uvjete, prijavljuje li goste, plaća li boravišnu pristojbu, ima li „goste viška“ itd.

Novost je da su prekršajne odredbe nešto blaže pa turistički inspektor može, bez pokretanja prekršajnog postupka, odrediti rok za ispravljanje nepravilnosti i pokrenuti postupak kažnjavanja tek kada nepravilnosti ne budu otklonjene po isteku utvrđenog roka. Iznimke su ozbiljni nedostaci kao što su npr. neizdavanje računa, neprijavlivanje gostiju i sl.

### **Svaki registrirani privatni iznajmljivač (fizička osoba) treba pri posjetu inspekcije imati spremne sljedeće elemente:**

- rješenje o pružanju usluga u domaćinstvu
- knjigu Evidencija prometa (Ministarstvo financija)
- popis gostiju
- vidno istaknuti cjenik usluga u svakoj smještajnoj jedinici te normativ ako pruža usluge prehrane
- postavljenu standardiziranu ploču na ulazu u objekt na vidljiv način
- sve dosad izdane račune za tekuću godinu po rednom broju sukladno cjeniku usluga koje nudi
- dokaz o plaćenom godišnjem paušalnom iznosu boravišne pristojbe, odnosno boravišnu pristojbu po noćenju (Ministarstvo financija)
- dokaz o uplaćenom godišnjem (paušalnom) porezu (Ministarstvo financija)
- dokaz o plaćenju članarini turističkoj zajednici (Ministarstvo financija)
- vidno istaknutu obavijest o načinu podnošenja pisanog prigovora gosta.

Prije početka obavljanja inspekcijskog nadzora, turistički inspektor mora se predstaviti predloženjem službene iskaznice i službene značke.

O obavljenom inspekcijskom nadzoru turistički inspektor dužan je sastaviti zapisnik.

Jedan primjerak zapisnika obvezno se uručuje ili dostavlja nadziranoj osobi ili njezinu zakonskom zastupniku ili opunomoćeniku ili sudioniku zatečenom u inspekcijskom nadzoru.

Sve podneske koji se odnose na djelovanje turističkih inspektora moguće je dostaviti elektroničkom poštom: [turisticka.inspekcija@mint.hr](mailto:turisticka.inspekcija@mint.hr), ili poštom na adresu: Ministarstvo turizma, Samostalni sektor turističke inspekcije, Trg Republike Hrvatske 8/I, 10000 Zagreb.

### **TURISTIČKA INSPEKCIJA – PODRUČNA JEDINICA**

Primorsko-goranske i Ličko-senjske županije:  
Služba turističke inspekcije – Područne jedinice Rijeka  
Osječka 50, 51000 Rijeka  
tel. 051 444 750,  
fax: 051 444 757

### **Ispostava Crikvenica**

Kralja Tomislava 85a, 51260 Crikvenica  
tel. 051 561 900  
fax. 051 561 901

\* Informacije su u svakom trenutku podložne promjenama i isključivo su informativnog karaktera.

## SIGURNOST U TURIZMU

Poznato je da za vrijeme sezone naglo poraste broj provala i krađa te bi u cilju smanjenja mogućnosti počinjenja navedenih djela bilo dobro:

- uvijek zaključavati ulazna vrata; ne zaboravite prozore i balkonska vrata
- ne ostavljajte tik uz objekt predmete koji olakšavaju penjanje
- povećajte sigurnost u ulaznih vrata kvalitetnom bravom, zasunom, „špijunkom“ i sl.
- novac i dragocjenosti pohranite na siguran način
- goste upozorite da na plažu ne nose mnogo novca i druge dragocjenosti
- u slučaju krađe isprava uputite goste u najbližu policijsku postaju
- nazovite **192 (Policija)**.

**Plan evakuacije** ne moraju imati iznajmljivači koji su ishodili rješenje o odobrenju sukladno Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata koji je bio na snazi do 8. 8. 2007., a iznajmljivači koji su ishodili rješenje sukladno Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata koji je bio na snazi do 23. 1. 2016. u objektu moraju imati Plan evakuacije i pisane upute za slučaj nastanka požara.

Pravilnikom koji je stupio na snagu 23. siječnja 2016. (NN 18/16) i dalje je propisana obveza Plana evakuacije, kao i popunjena kutija Prve pomoći.

## ŠTO PRIVATNI IZNAJMLJIVAČI NE MORAJU?

Budući da je posljednjih godina došlo do promjene legislative za iznajmljivače, što je izazvalo dosta nedoumica oko pitanja liječničkog pregleda za iznajmljivače, kao i obveze posjedovanja vatrogasnog aparata, službeni stav Inspektorata je sljedeći: U Pravilniku o razvrstavanju i kategoriji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 78/14) brisani su članci 23.-26. koji se odnose na obvezu ishođenja **liječničke potvrde** te stoga ona više **nije obvezan dokument**.

Privatni iznajmljivači **ne moraju imati vatrogasni aparat** (no, preporučljivo ga je imati u objektu).

Sektor za normativne poslove Ministarstva turizma potvrdio je da naljepnice kojima se zabranjuje usluživanje alkohola maloljetnicima onim iznajmljivačima koji nemaju uslugu posluživanja hrane i pića **nisu potrebne**.

Za iznajmljivače ne postoji zakonska obveza **za osiguranje gostiju** od posljedica nesretnog slučaja, no osiguranje je preporučljivo.

Iznajmljivač ne mora (ali može) istaknuti **kućni red**. Privatni iznajmljivač koji je registriran kao fizička osoba (dakle, nije tvrtka ili obrt), po Zakonu nije dužan imati pečat, ali ga može napraviti ako želi.

Pravilnikom o izmjeni Pravilnika o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju, brisan je stavak 2. članka 6., što znači da od 15. ožujka 2016. g. **nema obveze pribavljanja eneretskog certifikata** za stanove, apartmane i kuće za odmor u kojima se pruža ugostiteljska usluga smještaja.



## PROGRAM KVARNER FAMILY

**Kvarner Family** je projekt koji je pokrenula Primorsko-goranska županija, a provedbu preputila Turističkoj zajednici Kvarnera u suradnji s turističkim zajednicama – članicama. Riječ je o sustavu standarda i mjerila kojima se želi stvoriti nova osnova za povezivanje nositelja obiteljskog smještaja.

**Kvarner Family** je nadopuna postojećem sustavu kategorizacije s ciljem povećanja konkurentnosti i razine kvalitete apartmana, soba, kampova ili kuća koje iznajmljujete. Ovim projektom želi se unaprijediti ponuda obiteljskog smještaja i povećati kvaliteta usluge i konkurentnosti.

Privatni iznajmljivači imaju mogućnost sudjelovati u programu **Kvarner Family**. Uvjeti za članstvo u programu podrazumijevaju zadovoljavanje određenih kriterija, a sve informacije možete pronaći na internetskoj stranici [www.kvarnerfamily.hr](http://www.kvarnerfamily.hr).

## OGLAŠAVANJE I PRODAJA SMJEŠTAJNIH KAPACITETA

**Oglašavanje putem turističke agencije** privatnom iznajmljivaču znači pristup većem broju potencijalnih gostiju zbog većeg uloga u marketing koji izdvajaju turističke agencije. One rade na način da na cijenu iznajmljivača dodaju svoju proviziju koja se u praksi može kretati od 10 % naviše, no postoje i izuzetci gdje je manja. Agencije na sebe preuzimaju obvezu komunikacije s gostima, prijave gostiju i naplate krajnjem korisniku. Popis turističkih agencija na području grada Crikvenice, kao i kontakt Udruge iznajmljivača privatnog smještaja naći ćete na internetskoj stranici Turističke zajednice Grada Crikvenice, [www.rivieracrikvenica.com](http://www.rivieracrikvenica.com)

Plaćanje putem agencije donekle daje sigurnost zbog ugovorenog načina rada, gdje neke od gosta unaprijed naplate cjelokupan iznos boravka, pa po njegovu odlasku plaćaju na račun iznajmljivača njegov dio, dok druge od gosta naplaćuju samo akontaciju (koja je obično i njihova provizija), dok preostali iznos gost plaća direktno iznajmljivaču, i to po dolasku.

Imate mogućnost koristiti i usluge mnogobrojnih **online agencija**. Najpoznatija digitalna platforma za iznajmljivače je **Airbnb**, koji je nedavno predstavio novu uslugu – **Airbnb Plus**, čiji je cilj „približavanje hotelskom smještaju“ tj. kategorizacija smještajnih objekata po određenim standardima koji su slični hotelskom smještaju. Da biste dobili oznaku Plus, vaš smještaj mora zadovoljiti stotinjak kriterija, a od vas se traži da Airbnb-u pošaljete prijavu i platite naknadu od 149 dolara, ako već niste pozvani. Osim njihove inspekcije, na adresu će vam doći i profesionalni fotograf koji će onda istaknuti sve detalje vašeg smještaja.

Druga popularni portal za rezervaciju smještaja je **Booking.com** koji je nedavno predstavio paket aplikacija **BookingSuite App Store**. Taj paket nudi rješenja za internetske stranice objekata, optimizaciju cijena, ocjene gostiju, razmjenu poruka s gostima, mrežnu prijavu, prodaju boljih usluga, promocijske ponude i dodatne usluge tijekom boravka. Svi koji se odluče za bilo koju od ponuđenih aplikacija mogu otkazati odabrani proizvod u svakom trenutku i prebacivati se među proizvodima i uslugama kako bi pronašli najbolje rješenje za svoj smještajni objekt.



**Društvene mreže** su jedan od najboljih načina za oglašavanje smještaja, a sada svoju Facebook stranicu lako možete povezati s portalom TripAdvisor. Potrebno je biti registriran kao administrator svog TripAdvisor profila. Na adresi [www.tripadvisor.com/FacebookApp](http://www.tripadvisor.com/FacebookApp) odaberete svoj smještaj i u nekoliko klikova vas aplikacija sama vodi do povezivanja s Facebookom. Na ovaj način imate priliku dodatno istaknuti svoju ponudu ako na svom TripAdvisor profilu redovito objavljujete nove fotografije s opisom ili videosadržaje.

**Sudjelovanje na sajmovima turizma** je iznajmljivačima obično preskupo, ali imate mogućnost zajedničkog nastupa preko udruge iznajmljivača, turističke zajednice ili agencije.

**Putem interneta** se danas ostvaruje preko 50 % svih rezervacija u turizmu, s godišnjim prometom od preko 150 milijardi dolara, a on je glavni izvor informacija o putovanjima. Vlastita mrežna stranica je temelj internetskog marketinga; ona ispunjava svoju svrhu kao online posjetnica jer vaši stari gosti mogu pokazati svojim prijateljima gdje su bili i tako vas preporučiti.

Uspješnost mrežne stranice (i općenito prodaje putem interneta) temelji se na kvalitetnom sadržaju (tekstovi, fotografije, video-snimke, izgled), vidljivosti (prisutnost na što više mjesta na internetu – online marketing), imidžu (vaša online reputacija), konverziji (preko stranice se može izvršiti rezervacija). Kvalitetna mrežna stranica je prilagođena za Google i ostale tražilice te prilagođena za mobilne uređaje, vizualno je atraktivna, funkcionalna, možete jednostavno mijenjati njen sadržaj te je izrađena u sustavu otvorenog koda.

Dobar besplatni alat za praćenje poslovanja je **Google Analytics**, čija je osnovna namjena pružiti detaljne statističke podatke o posjetiteljima određene internetske stranice.

**Društvene mreže** vam omogućuju znatno nižu cijenu oglašavanja u odnosu na klasične medije pristupom velikom broju potencijalnih gostiju koji svakodnevno koriste društvene mreže. Onaj tko prepozna značaj društvenih mreža poput Facebooka i Twittera i koristi ih u promociji svog smještaja u prednosti je pred konkurencijom. Facebook, društvena mreža koja danas u svijetu broji preko milijardu korisnika, nudi mnoge koristi na osobnoj i poslovnoj razini. Kada govorimo o poslovnoj koristi i prednostima Facebooka, konkretno govorimo o Facebook stranicama (*pages*) te Facebook (plaćenim) oglasima kojima stranicu možemo promovirati. Važno je redovito dodavati nove sadržaje i aktivnosti.

**Blog** – pisanjem bloga u turizmu možete prenijeti doživljaj potencijalnim korisnicima vaših usluga i destinacije kroz zanimljiv i primamljiv sadržaj. Dijelite s njima iskustvo, doživljaj, pa i emocije. Preporučuje se redovito objavljivanje i integracija u mrežnu stranicu.

**Googleove kampanje** – oglašivačkim kampanjama možete doći do vidljivosti na Googleu i tako pristupiti potencijalnim gostima. Prednost ovih kampanja je u tome što su rezultati odmah vidljivi. Preporučujemo da se za prvi put obratite specijaliziranoj agenciji za oglašavanje jer je potrebno znanje i iskustvo da bi se kampanja ispravno postavila. Također preporučujemo da se inicijalno cilja što uže tržište kako bi se uz što manji ulog došlo do rezultata.

**U Zakonu o pružanju usluga u turizmu** stoji da se smještaj (ili bilo koje druge usluge) ne može reklamirati i nuditi na cesti i da je oglašavanje na javnoj površini bilo kakve vrste kažnjivo. Takve aktivnosti narušavaju i ugled destinacije i potkopavaju poslovanje privatnih iznajmljivača. Prilikom oglašavanja i reklamiranja usluga i isticanja poruka u promidžbenim materijalima iznajmljivač ne smije koristiti oznaku propisane vrste i kategorije objekta koja nije utvrđena rješenjem nadležnog ureda.

Prilikom rezervacije smještaja ne ustručavajte se tražiti akontaciju/predujam. Na taj način vi imate sigurnost, a gostu šaljete poruku o ozbiljnosti usluge koju pružate. Uobičajeni iznos je 25-30 % vrijednosti buduće usluge (ili fiksni iznos koji sami odredite). Preporučuje se otvaranje deviznog računa za uplate iz inozemstva.

## **VAŽNO – GDPR ili Opća uredba o zaštiti podataka**

Opća uredba o zaštiti podataka (GDPR) stupila je na snagu 25. svibnja 2018. i regulira način raspolaganja osobnim podatcima gostiju. Kazne za nepoštivanje Opće uredbe za zaštitu osobnih podataka mogu sezati do vrtoglavih 20 milijuna eura. Uvođenje Uredbe pojedincima daje više kontrole nad upravljanjem i dijeljenjem podataka s trećim stranama. Agencija za zaštitu osobnih podataka je službeno nadzorno tijelo za provođenje GDPR regulative.

Ukratko, za uzimanje osobnih podataka (osim ako nije po zakonskoj osnovi) morat ćete dobiti privolu. Pravnici preporučuju uzimanje pisane privole jer je usmenu teško dokazati na sudu.

**Osobni podatci koje koriste iznajmljivači, a koji podliježu zaštiti osobnih podataka su: ime i prezime, identifikacijski broj, slika, glas, adresa, broj telefona, IP adresa.**

Za uvid u osobne podatke s osobne iskaznice ili drugog identifikacijskog dokumenta nije vam potrebna privola, ali istu osobnu iskaznicu ili drugi identifikacijski dokument ne smijete fotokopirati i pohraniti sa svrhom upisa podataka u sustav eVisitor ili da imate spremljene podatke „za svaki slučaj“ jer bi se tada radilo o prekomjernoj obradi osobnih podataka, što predstavlja kršenje osnovnih načela obrade osobnih podataka, a za što su predviđene najviše kazne Uredbe. Za prijavu gosta sukladno važećim propisima, potrebne podatke možete prepisati i koristiti isključivo za prijavu gosta.

Ako ipak želite pohraniti podatak o adresi jer gostu želite slati prigodne čestitke i promotivne ponude, potrebno je zatražiti privolu za svaku svrhu posebno.

**Podatke za koje ste dobili pisanu dozvolu obavezno čuvajte svim propisanim mjerama. Svoja računala zaštitite od virusa, a ako upite i rezervacije primajte preko svoje mrežne stranice, stranicu svakako zaštitite svim dostupnim sredstvima.**

## **Primjer obavijesti gostima o prikupljanju osobnih podataka za potrebe unosa u sustav eVisitor dan je u nastavku:**

Poštovani gosti,

*dužni smo vas obavijestiti da prema Općoj uredbi o zaštiti podataka – GDPR, prilikom rezervacije i dolaska u naš smještajni objekt pristajete dati na uvid vaše isprave o identitetu odnosno osobne podatke (ime i prezime, vrstu i broj identifikacijske isprave, spol, državu i adresu prebivališta i rođenja, državljanstvo i datum rođenja) u svrhu evidencije turista u informacijski sustav turističkih zajednica RH za prijavu i odjavu turista – eVisitor (Zakon o boravišnoj pristojbi NN 152/08).*

*Sadržaj vaših osobnih podataka prikuplja se u svrhu statističke obrade podataka te je namijenjen isključivo turističkim zajednicama, javnim ustanovama i ministarstvima koji svojom djelatnošću dotiču ovaj proces (Ministarstvo turizma - Turistička inspekcija, Ministarstvo unutarnjih poslova te Ministarstvo financija – Carinska uprava).*

*Svako neovlašteno korištenje, objavljivanje, prerada, obrada, reprodukcija, prikazivanje, prenošenje, distribucija, snimanje ili bilo koji drugi oblik neovlaštene uporabe vaših podataka je strogo zabranjeno.*

*Pritužbu ili prigovor vezanu za obradu vaših osobnih podataka možete poslati Agenciji za zaštitu osobnih podataka na adresu elektroničke pošte [azop@azop.hr](mailto:azop@azop.hr).*

## JOŠ NEKI SAVJETI ZA USPJEŠNO POSLOVANJE

Privatni iznajmljivači ostvaruju 35 % od ukupnog broja turističkih noćenja u RH; međutim, poslovanje se uglavnom odvija tijekom srpnja i kolovoza te kao dodatan posao. Da biste bili uspješniji:

- budite kreativni i pratite trendove
- pratite konkurenciju
- usavršavajte se
- pratite propise
- ako nemate Wi-Fi, svakako ga uvedite u svoje smještajne objekte
- uredite objekt, ali i okoliš (zazelenite, oplemenite, osvjetlite, zaštitite vanjske prostore)
- pružite dodatne usluge (pozovite goste na ribolov, pokažite im okolinu, upoznajte ih s tradicijom mjesta, osigurajte im rekvizite za plažu...)
- poradite na komunikaciji s gostima (nenametljivo, a ljubazno: košara dobrodošlice, pružanje informacija o događanjima u destinaciji, suvenir na odlasku, pismo zahvale, čestitke za blagdane, rođendane...)
- upravljajte komentarima gostiju (ocjenjuju se usluga, čistoća, vrijednost za novac, pogled, wi-fi, udobnost kreveta...)
- oglašavajte se, ali pazite na istinit i točan opis objekta
- snimite visokokvalitetne fotografije koje su često presudan faktor u prodaji smještaja
- uključite sve članove obitelji u posao
- odgovarajte na mailove
- ostavite svoj broj telefona/mobitela gostima, brošuru s osnovnim informacijama, lozinku za internet, pismo (piće) dobrodošlice, autentičan suvenir...
- pazite na čistoću
- osigurajte povratnu informaciju o zadovoljstvu gosta...

## PET-FRIENDLY TURIZAM

Sve više turista putuje na odmor s kućnim ljubimcima. Takvim su gostima opcije za rezervaciju smještaja često ograničene, a upravo zbog toga ih ovaj posebni oblik turizma privlači.

Stoga, ako nudite *pet-friendly* smještaj, navedite to već kod rezerviranja. Smještaj prilagodite boravku s kućnim ljubimcima, izvjesite kućni red za goste s kućnim ljubimcima, opremite ga stvarima potrebnim za boravak kućnih ljubimaca (zdjele za hranu i vodu, ležaji za ljubimce, zaštitne prostirke za namještaj, vrećice za izmet te odvojena kanta za njegovo odlaganje, valjak za uklanjanje životinjske dlake, sredstva za dezinfekciju i dezinfekciju, sprej protiv buha, poslastice dobrodošlice i sl.).

## VAŽNIJI PROPISI KOJI REGULIRAJU TURISTIČKE USLUGE

- Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 85/15, 121/16, 99/18, 25/19)
- Zakon o pružanju usluga u turizmu (NN 130/17, 25/19)
- Zakon o boravišnoj pristojbi (NN 152/08, 59/09, 97/13, 158/13 i 30/14)
- Zakon o državnom inspektoratu (NN 115/18)
- Zakon o turističkoj inspekciji (NN 19/14)
- Zakon o članarinama u turističkim zajednicama (NN 152/08, 88/10, 110/15, 121/16)
- Pravilnik o načinu vođenja popisa turista te o obliku i sadržaju obrasca prijave turista turističkoj zajednici (NN 126/15)
- Pravilnik o obliku, sadržaju i načinu vođenja knjige gostiju i popisa gostiju (NN 140/15)
- Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 9/16, 54/16, 61/16, 69/17)
- Pravilnik o pružanju ugostiteljskih usluga u seljačkom domaćinstvu (NN 05/08, NN 46/08 – ispravak, NN 44/11 i NN 118/11)
- Pravilnik o načinu naplate paušalne svote boravišne pristojbe osoba koje pružaju usluge smještaja u domaćinstvu i seljačkom domaćinstvu (NN 92/09)
- Uredba o utvrđivanju visine boravišne pristojbe za 2019. godinu (NN 71/18)

## GDJE MOGU PRONAĆI JOŠ KORISNIH INFORMACIJA ZA IZNAJMLJIVAČE?

- [www.rivieracrikvenica.com/croatia/upute-iznajmljivace](http://www.rivieracrikvenica.com/croatia/upute-iznajmljivace)
- [www.klub-iznajmljivaca.com](http://www.klub-iznajmljivaca.com)
- [www.porezna-uprava.hr/HR\\_publikacije/Prirucnici\\_brosure/146\\_najam.pdf](http://www.porezna-uprava.hr/HR_publikacije/Prirucnici_brosure/146_najam.pdf)
- [www.uprava.hr/default.aspx?id=470](http://www.uprava.hr/default.aspx?id=470)
- [www.mint.hr](http://www.mint.hr)
- [www.udu-pgz.hr/isp\\_crikvenica.htm](http://www.udu-pgz.hr/isp_crikvenica.htm)

Poželjno je koristiti mrežne stranice, forume, portale koji se bave aktualnim problemima iznajmljivača, društvene mreže, turističke zajednice, državne službe i institucije.

### IZVORI

- **Narodne novine**, [www.nn.hr](http://www.nn.hr)
- **Ministarstvo turizma RH**, [www.mint.hr](http://www.mint.hr)
- **Turistička zajednica Grada Crikvenice**, [www.rivieracrikvenica.com](http://www.rivieracrikvenica.com)
- **Časopis Apartman plus**, [www.interligo.hr](http://www.interligo.hr)

***Informacije u ovome Vodiču u svakom su trenutku podložne promjenama i isključivo su informativnog karaktera. Grad Crikvenica ne jamči potpunu točnost svih podataka u ovome Vodiču i ne snosi odgovornost uslijed eventualnih netočnosti ili promjene tih podataka.***

Svi navedeni zakoni i propisi mogu se pronaći na internetskim stranicama Narodnih novina [www.nn.hr](http://www.nn.hr) te Ministarstva turizma na [www.mint.hr](http://www.mint.hr).

**Sadržaj:** Grad Crikvenica, Odsjek za gospodarstvo, turizam i projekte

**Grafičko oblikovanje:** Avelin Vlašić

**Tisak:** Tisak "Reflex"

**Naklada:** 600 kom

Crikvenica, svibanj 2019. g.

