



Koje su obveze i propisi za privatne iznajmljivač (fizičke osobe) e i što sve moramo ispoštovati kako bi u 2022. godini poslovali legalno? Što moramo imati u apartmanu i koje sve poreze privatni iznajmljivači moraju platiti?

Navikli smo da svaka nova godina donese novitete domaćinima koji iznajmljuju smještaj u kućanstvima.

Što sve moraju plaćati privatni iznajmljivači?

- **Paušalni porez na dohodak za iznajmljivače** 350,00kn po krevetu
- **Paušal turističke pristojbe (bivše boravišne pristojbe)** 350,00 kn po osnovnom krevetu i pomoćnom krevetu
- **Članarina turističkim zajednicama** 45,00 kuna za svaki osnovni krevet, a 22,50 kuna za svaki pomoćni krevet
- **PDV na proviziju stranih posrednika (ako koristimo takve usluge)** na iznos provizije za usluge agencija iz stranih država plaća se PDV po stopi od 25%

1. Paušalni porez za privatne iznajmljivače

2019. godina donijela je nova pravila o paušalu poreza na dohodak, čiji su obveznici privatni iznajmljivači, sukladno Zakonu o porezu na dohodak. Tada je na snagu stupila nova inačica Zakona kojom su odluke o visinama tzv. paušala za iznajmljivače prepuštene jedinicama

lokalnih samouprava. Odluku o paušalnom porezu Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega možete preuzeti ovdje: <https://www.tar-vabriga.com/hr/o-nama/za-vlasnike-smjestaja>
ovdje: https://www.poreznauprava.hr/Gradani/Documents/KratakVodic_IznajmljivaciRezidenti_%202020_18.pdf

Godišnji paušalni porez na dohodak od iznajmljivanja turistima iznosi 350,00kn po krevetu

Primjer za Općinu Tar-Vabriga: (6 kreveta x 350 kn) + 0 % prireza = 2.100,00kn

Visina paušalnog poreza se obračunava isključivo po broju fiksnih postelja u domaćinstvu, pomoćni ležajevi ne ulaze u obračun. Na paušal ne utječe popunjenost smještaja niti broj dana u godini u kojima pružamo ugostiteljske usluge u domaćinstvu.

Paušalni porez smo dužni uplatiti na račun grada/općine prema našem prebivalištu, a plaćamo ga tromjesečno na temelju rješenja kojeg nam izdaje Porezna uprava. Da bi dobili to rješenje, moramo imati valjano ono drugo Rješenje o registriranoj djelatnosti i upisati se u Registar poreznih obveznika (RPO).

Rokovi plaćanja godišnjeg paušalnog poreza na dohodak i prireza porezu na dohodak za pružanje usluga smještaja u domaćinstvu su sljedeći:

- za I. tromjesečje najkasnije do 31. ožujka,
- za II. tromjesečje najkasnije do 30. lipnja,
- za III. tromjesečje najkasnije do 30. rujna i
- za IV. tromjesečje najkasnije do 31. prosinca.

Više informacija možete pronaći ovdje:

<https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Stranice/Nekretnine/Najmodavac-soba-i-postelja-turistima.aspx>

2. Paušal turističke pristojbe

Ovaj ćemo paušal plaćati prema Zakonu o turističkoj pristojbi koji je izglasan u ljetu 2019. Pojam boravišne pristojbe zamjenjuje se pojmom "turistička pristojba", a najveće novosti su da će se paušal obračunavati i na pomoćne krevete u apartmanima i kućama za odmor, te da se ukidaju turistički razredi, odnosno zone naselja

Paušal turističke pristojbe za Općinu Tar- Vabriga po krevetu i pomoćnom krevetu iznosi 350,00 kn (zone se ukidaju).

U nastavku uputa kako iz programa eVisitor gdje preuzeti uplatnicu.

Odaberite:

1. "Financije"
2. „Uplatnica“
3. u polju „Odabir objekta“ odaberite objekt za koji plaćate

4. „Preuzmite uplatnicu za ispis“

Turistička pristojba se uplaćuje na račun područne turističke zajednice, gdje se mogu preuzeti i uplatnice. Uplatnice se trebaju preuzeti iz sustava eVisitor.

Rokovi plaćanja godišnjeg paušalnog iznosa turističke pristojbe za pružanje usluga smještaja u domaćinstvu su sljedeći:

- za I. obrok najkasnije do 31. srpnja,
- za II. obrok najkasnije do 31. kolovoza,
- za III. obrok najkasnije do 30. rujna

3. Članarina turističkim zajednicama

I članarina TZ je doživjela izmjene. Do sada smo je obračunavali prema koeficijentima mjesta, sukladno pravilniku kojeg je donosilo Ministarstvo. Iako se **članarina turističkim zajednicama** ili **turistička članarina**, kako ju često nazivamo, više neće računati na temelju svih primitaka u protekloj godini, domaćin je obavezan iskazati primitke u obrascu EP na temelju knjige Evidencija o prometu, zbog evidencije prometa Poreznoj upravi.

Za obračun i uplatu članarine TZ, iznajmljivači su zaduženi sami, nema uplatnica iz Porezne ni turističkih zajednica koje stižu na naše adrese, zato mnogi previde ovu obvezu iako su iznosi objektivno najniži usporedbi s ostalim financijskim obvezama privatnih iznajmljivača.

Na temelju novog Zakona o članarinama od 01. siječnja 2020. turistička članarina iznosi :

- **45 kuna za svaki glavni krevet, a 22,50 kuna za svaki pomoćni.**

Članarinu je moguće prijaviti preko usluge ePorezna, te se godišnji iznos članarine može platiti jednokratno do 31. srpnja tekuće godine ili u tri jednaka obroka, s time da prvi obrok dospijeva 31. srpnja, drugi 31. kolovoza, a treći 30. rujna tekuće godine.

Bez obzira na novi način plaćanje turističke članarine, iznajmljivači će i dalje biti obvezni nadležnoj Poreznoj upravi dostaviti obrazac TZ-2 do 15. siječnja tekuće godine za tekuću godinu.

Broj žiro računa za uplatu članarine:

HR101001005-1763127153

U polje „model“ upisuje se broj 67, poziv na broj je OIB iznajmljivača.

U napomenu napišite članarina za godinu.

Obrazac TZ 2 i upute za popunjavanje obrasca za prijavu turističke članarine možete preuzeti ovdje: <https://www.tar-vabriga.com/hr/o-nama/za-vlasnike-smjestaja>

4. PDV na proviziju stranih agencija

Koristimo li usluge stranih posrednika i agencija, tvrtki sa sjedištem u drugim državama članicama Europske unije, moramo obračunati i platiti PDV na njihove usluge, do 20. u tekućem mjesecu za prethodni mjesec. PDV za privatne iznajmljivače obračunavamo i plaćamo samo u onim mjesecima u kojima ostvarujemo promet podložan takvom oporezivanju. Konkretni primjer - ako poslujemo s npr.Booking.com-om ili Airbnb-om, na iznos njihove provizije, tj. samo na onaj dio novca kojeg ostavljamo njima, ćemo obračunati PDV i to po stopi od 25 % kakva se inače obračunava za takve usluge.

Nefinancijske obveze iznajmljivača

Koje sve poslovne dokumente domaćin mora imati:

- **Kopije računa**
- **Službeni cjenik usluga**
- **Evidencija o prometu (EP obrazac)**
- **Popis gostiju (eVisitor)**
- **Normativi jela i pića (za one koji pružaju uslugu prehrane uz smještaj)**

Svu poslovnu dokumentaciju smo dužni čuvati 11 godina, prema računovodstvenim propisima, s obzirom na to da nigdje nije drugačije propisano za nas domaćine.

5. Izdavanje računa gostu

Izdavanje računa gostu je naša obveza prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti. Iznimno, račun možemo, umjesto gostu, izdati agenciji, a prema **Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti** koji kaže da je obveza privatnih iznajmljivača :

"...izdati gostu čitljiv i točan račun s naznačenom vrstom, količinom i cijenom, odnosno odobrenim popustom, pruženih usluga za svaku pruženu uslugu, osim u slučaju ako račun za usluge pružene gostu izdaje turistička agencija", članak 32., stavak 4“.

6. Isticanje službenog cjenika

Cijene na računu kojeg izdajemo gostu moraju uvijek odgovarati cijenama iz službenog cjenika. **Službeni cjenik** mora biti istaknut na vidljivom mjestu u svakoj smještajnoj jedinici. Cijene moraju biti izražene u kunama, ali smije biti navedena i približna protuvrijednost u nekoj drugoj stranoj valuti. Na cjeniku mora biti navedena najviša krajnja cijena koju plaća gost.

Znači, ne moramo imati poseban cjenik za svaku agenciju s kojom poslujemo pa ga mijenjati u apartmanu ovisno o tome preko koga gost stiže.

U cjeniku navodimo jasno formiranu cijenu, i to onu najvišu koja se može naplatiti za našu uslugu, na koju kasnije možemo obračunavati popuste iz različitih razloga. Svi popusti moraju biti navedeni i iskazani na računu kojeg izdajemo gostu, ali osnovna cijena na računu, na koju se obračunava popust, mora odgovarati cijeni navedenoj u cjeniku.

7. PDV ID broj

Prema **Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti**, domaćin je obavezan ishoditi **PDV identifikacijski broj**. Članak 32., stavak 7.2. Zakona propisuje obvezu isticanja PDV ID broja:

“Prilikom oglašavanja i reklamiranja usluga i isticanja poruka u promidžbenim materijalima iznajmljivač smije koristiti samo oznaku propisane vrste te kategoriju i vrstu posebnog standarda objekta koja je utvrđena rješenjem nadležnog ureda, a prilikom oglašavanja i reklamiranja usluga s poreznim obveznicima iz Europske unije mora istaknuti porezni broj, odnosno PDV identifikacijski broj

8. Propisana ploča za smještajne objekte

Standardizirana ili propisana ploča je poput osobne iskaznice objekta koja mora biti uvijek izložena. Propisana ploča se može naručiti isključivo kod ovlaštenih proizvođača i njezin izgled je strogo određen. Naručiti je ne može bilo tko, već samo onaj koji priloži valjanu kopiju Rješenja o kategorizaciji.

Standardiziranu ploču, temeljem rješenja o razvrstavanju i/ili kategorizaciji, iznajmljivač naručuje izravno od proizvođača te snosi troškove izrade i dostave naručene ploče.

Proizvođaču je potrebno poslati:

- kopiju uplatnice
- kopiju rješenja o kategorizaciji
- točnu adresu na koju treba isporučiti ploču

Ploče trebaju izgledati ovako:



9. Prijava i odjava gostiju u sustav eVisitor

“Zašto ih moram prijavljivati kao ionako sve plaćam paušalno i ne ovisi o broju noćenja?”, često je pitanje. E pa, moramo prijaviti i odjaviti sve goste jer nas na to obvezuju popisi, točnije Zakon

o turističkoj pristojbi koji kaže da je fizička osoba koja pruža uslugu smještaja u svojem objektu dužna prijaviti goste u roku od 24 sata te iste odjaviti na dan odlaska.

Nismo više obvezni voditi knjigu gostiju ako ih sve upisujemo u sustav eVisitor.

U slučaju posjeta inspekcije, moramo biti spremni u svakom trenutku izlistati popis gostiju iz eVisitora koji mora odgovarati broju gostiju koji trenutno borave kod nas, kao i broju gostiju kojima smo dotad izdali račune za smještaj

10. Evidencija o prometu

Evidencija o prometu nam više neće služiti za obračun članarine TZ, ali ćemo u obrazac TZ-2 prilikom prijave članarine u 2021. unositi ukupne primitke pa moramo imati korektno ispunjen **obrazac EP**.

11. Normativi (za domaćine koji pružaju uslugu prehrane uz smještaj)

Domaćini koji pružaju uslugu prehrane uz smještaj su dužni utvrditi **normative namirnica** za svako pojedino jelo, piće ili napitak, pridržavati se tako utvrđenih normativa i predložiti listu utvrđenih normativa gostu ako to zahtijeva. Nažalost, takvih je domaćina sve manje zbog ukidanja mogućnosti pružanja ručka i večere domaćinima, osim ako u krugu od 15 kilometara nema restorana.

12. Podnošenje prigovora

Svakom gostu smo obvezni ponuditi priliku da uputi prigovor na našu uslugu. Više nije potrebno imati posebnu knjigu za podnošenje prigovora, dovoljno je na vidno mjesto u objektu istaknuti adresu elektroničke pošte na koju gost može poslati primjedbu, ili obavijest o načinu podnošenja prigovora uložiti u knjigu dobrodošlice gostu ili mapu s obavijestima u svakoj smještajnoj jedinici. **Prigovor gosta ne smijemo zanemariti, naprotiv, dužni smo odgovoriti na njega u roku od 15 dana, a sve prigovore smo obvezni čuvati godinu dana od datuma podnošenja istog.**

13.Što Iznajmljivač početnik mora imati (ali i svi ostali)

Rješenje o odobrenju pružanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu

Nazivamo ga još i **Rješenje o kategorizaciji** i ono je u suštini dozvola za rad. Zahtjev za izdavanje Rješenja podnosimo u županijskom odjelu za turizam. Uz zahtjev smo dužni priložiti presliku osobne iskaznice, vlasnički list i potvrdu o uporabljivosti objekta. Usto plaćamo i upravnu pristojbu od 70-ak kn, nakon čega na teren izlazi komisija koja utvrđuje jesu li zadovoljeni minimalni uvjeti za vrstu i

Kategoriju _____ objekta.

Ovo je najvažniji dokument za privatne iznajmljivače i sve što je navedeno u njemu, moramo imati ili poštovati kako bismo poslovali legalno i kako ne bismo imali problema s turističkom inspekcijom.

Inspekcija provjerava legitimnost našeg poslovanja u skladu s valjanim **Rješenjem o kategorizaciji** - smijemo pružati samo one usluge koje su nam Rješenjem odobrene i samo odobrene usluge, vrstu i kategoriju smještaja smijemo oglašavati na stranicama internetskih oglašivača smještaja. U praktičnom smislu to znači da ne smijemo isticati više zvjezdica od onih koje nam je procijenila komisija, ne smijemo primati više gostiju od broja ležajeva na Rješenju, ne smijemo pružati usluge prehrane ako nemamo dozvolu za to itd

Dana 07.04.2020. donesen je **Zakon o izmjenama i dopuni Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 42/20)** prema kojem se, između ostalog, produžuje rok za rekategorizaciju obiteljskog smještaja privatnim iznajmljivačima koji imaju Rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga izdana prije 01.09.2007.

Po novom Zakonu, rokovi za rekategorizaciju su slijedeći:

ako je rješenje izdano do 31.12.2000. – rekategorizaciju je potrebno provesti u roku od dvije godine od stupanja na snagu navedenog Zakona, odn. do **07.04.2022.**
ako je rješenje izdano između 1.1.2001. -31.12.2004. – rekategorizaciju je potrebno provesti u roku od tri godine od stupanja na snagu navedenog Zakona, odn. do **07.04.2023.**
ako je rješenje izdano nakon 31.12.2004. – rekategorizaciju je potrebno provesti u roku od četiri godine od stupanja na snagu navedenog Zakona, odn. do **07.04.2024.**

Za rekategorizaciju je potrebno ishoditi novo Rješenje o odobrenju u nadležnom Uredu državne uprave.

Ona nije obvezna, s iznajmljivanjem se može nastaviti, međutim njezinim neprovođenjem gubi se pravo isticanje oznake za kategoriju (zvjezdice) na objektu u kojem se pružaju ugostiteljske usluge i u promidžbenim materijalima.

14. Upis u Registar poreznih obveznika

U roku od 15 dana od ishođenja Rješenja o kategorizaciji, a sukladno Pravilniku, svi domaćini su dužni prijaviti se Poreznoj upravi radi evidencije u **Registru poreznih obveznika (RPO)**. Prijava u RPO se podnosi na RPO-1 obrascu u nadležnoj Poreznoj upravi, a sukladno mjestu prebivališta domaćina (zasad).

Na temelju upisa u RPO domaćini dobivaju porezna rješenja za plaćanje paušala u 4 jednaka obroka godišnje

15. Oznaka zabrane alkohola za mlađe od 18 godina

Iako je isticanje oznake zabrane usluživanja, odnosno konzumiranja, alkohola osobama mlađima od 18 godina jasno propisano za one ugostiteljske objekte u kojima se poslužuju alkoholna pića, Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti je iznajmljivačima također dodijeljena ta obveza, a nije navedeno odnosi li se ona samo na one pružaju imaju i uslugu prehrane, odnosno služenja pića i napitaka, uz smještaj. I zato je bolje istaknuti oznaku, manje košta od bilo kakvih eventualnih problema s inspekcijom.

16. Evakuacijski plan u apartmanu

Isticanje **evakuacijskog plana** nije propisano zbog onih domaćina koji iznajmljuju jednostavne objekte, ali je ipak propisano za sve. I zato ga moramo istaknuti u svakoj smještajnoj jedinici. Nije propisano kako taj plan mora izgledati i dovoljno ga je nacrtati rukom. Jednostavan tlocrt apartmana ili kuće za odmor, uz naznačene otvore i izlaze, bit će dovoljan da ne brinemo zbog primjedbi turističke inspekcije.

17. Prva pomoć za goste

Pravilnik propisuje da sredstva za pružanje prve pomoći moraju biti osigurana “za jedan ili više objekata”. U praksi to znači da nismo obvezni imati **kutiju prve pomoći** u svakom apartmanu, ali je moramo imati na dostupnom mjestu u objektu.

18. Aparat za gašenje požara

Aparat za gašenje požara nisu dužni imati privatni iznajmljivači, već samo pravne osobe. Pri tome, dovoljan je jedan za čitav objekt, nije nužno da bude po jedan u svakoj smještajnoj jedinici. Iako nismo obvezni, nije na odmet imati ga u kući ili stanu, i nadati se da nam nikada neće zatrebati.

19. GDPR za iznajmljivače?

Priča oko Opće uredbe o zaštiti osobnih podataka kao da je prohujala s proteklom godinom i kao da nas se više ne tiče. U suštini, mi smo obvezni prikupljati osobne podatke u određenom opsegu, a u svrhu ispunjavanja svojih zakonskih obveza i evidencije gostiju u sustav eVisitor. Podatke ne smijemo kopirati niti dijeliti s trećim stranama. Za one koji žele svojim gostima pružiti relevantne informacije o svrsi prikupljanja i obrade njihovih osobnih podataka, u e-Visitoru se mogu preuzeti GDPR obavijesti na

Ako poštujemo navedene propise, ne moramo se bojati inspekcije, a ako brinemo o gostima te im pokažemo gostoljubivost i empatiju, ne moramo se bojati niti za popunjenost našeg smještaja i budućnost poslovanja

20. Savjesna briga o gostu na tradiciji gostoprimstva

Zašto je ovo naša obveza? Treba li uopće odgovarati na ovo pitanje i pisati o empatiji i gostoprimstvu u obiteljskom smještaju. Onoga trenutka kada smo se odlučili voditi obiteljski posao iznajmljivanja smještaja, preuzeli smo brigu o gostima u našoj destinaciji i pod našim krovom te odgovornost za nasljeđe gostoljubivosti ukorijenjene u tradiciji našeg podneblja i naših predaka. Mi smo ogledalo svojega grada i mjesta, prvi dojam gosta koji je prvi put u Hrvatskoj, koji je prvi put u našoj destinaciji. Oslonac onome koji dolazi ponovno.

U sklopu toga oformljena je nacionalna oznaka sigurnosnih protokola u turizmu i ugostiteljstvu, te Vam preporučamo da se prijavite putem poveznice <https://www.safestayincroatia.hr/hr/prijavite-se>, te da svoju naljepnicu preuzmemo u uredu svoje turističke zajednice.

Turistička zajednica Općine Tar-Vabriga / Tar-Vabriga Tourist Board
Istarska 8A, 52465 Tar-Vabriga, Hrvatska

T.+385 52 443 250

www.tar-vabriga.com

