

# Iznajmljivaèi

U nastavku donosimo sve potrebne informacije o iznajmljivanju:

## UPUTE

Ove upute namijenjene su registriranim iznajmljivaèima i onima koji to žele postati. Upute su isključivo informativnog karaktera.

Svi važeæi Zakoni i propisi kojih se iznajmljivaèi trebaju pridržavati nalaze se na stranicama Ministarstva turizma [www.mint.hr](http://www.mint.hr)

## SAŽETAK:

Građanin koji pruža  
ugostiteljske usluge u domaæinstvu dužan je:

- ishoditi Rješćenje o  
odobrenju pružanja ugostiteljskih usluga u domaæinstvu koje izdaje Ured  
državne uprave u Primorsko goranskoj županiji – Služba za gospodarstvo -  
Ispostava Krk, Trg Bana Jelaèiæa 3 (tel. 051 354 353).

- na ulazu u objekt vidno istaknuti standardiziranu ploèu s  
oznakom vrste i kategorije objekta, utvrđene rješenjem nadležnog ureda

Standardiziranu ploèu, temeljem rješenja o razvrstavanju i/ili  
kategorizaciji, iznajmljivaè naručuje izravno od proizvođaæa te snosi troškove  
izrade i dostave naručene ploèe.

Proizvođaèu je potrebno poslati: kopiju uplatnice, kopiju rješenja o kategorizaciji, i toènu adresu na koju treba  
isporučiti ploèu.

Kontakt: Kordun -  
marketing d.o.o. (Matka Laginje 10, 47000 Karlovac; tel: 047 645 561 ;

e-mail: prodaja-lav@kordun.hr  
, www.kordun.hr )

- istaknuti u svakom  
objektu cijene usluga koje se nude i informaciju o plaćanju boravišne pristojbe

Cijena usluge mora biti iskazana u kunama, a pored toga  
cijena može biti izražena u eurima. Cjenik mora sadržavati osobne podatke – ime i  
prezime , OIB nosioca Rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga,  
također adresu objekta pružanja usluga, razred turističkog mjesta te vrstu i  
kategoriju objekta. Cjenik nije potrebno ovjeravati.

Iznajmljivači koji su obveznici plaćanja godišnjeg paušalnog  
iznosa boravišne pristojbe, dužni su cijenu boravišne pristojbe uračunati u  
cijenu usluge smještaja ( ona ne smije biti posebno istaknuta). Na cjeniku je  
bitno staviti opasku da je paušalna boravišna pristojba uključena u cijenu. Iznajmljivač  
ima agencijski i/ili vlastiti cjenik.

- prema rješenju označiti  
brojeve smještajnih jedinica

- utvrditi "Kućeni  
red" na barem dva strana jezika i istaknuti ga u svim sobama i apartmanima

- imati kutiju za  
prvu pomoć

- u smještajnim jedinicama istaknuti obavijest o zabrani usluživanja alkohola osobama mlađim od 18  
godina

- preporuča se imati sef  
za vrijednosti, bilo bi dobro osigurati  
goste od nesretnog slučajaja i imati jednu bilježnicu za knjigu utisaka.

- utvrditi normative namirnica, pića i napitaka, ako takve usluge pruža, i pružiti usluge po utvrđenim normativima te na zahtjev normativ predložiti gostu

- obaviti sanitarni pregled na kliconoštvu; trebaju samo oni iznajmljivači koji pružaju usluge prehrane – doručka, ručka, večere.

Sukladno Izmjenama Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekta u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu ( NN 78/14 ) ukidaju se zdravstveni uvjeti za iznajmljivače te višestruki nisu dužni ishoditi liječničku potvrdu.

- izdati gostu račun ( u kopiji ) s naznačenom vrstom, količinom i cijenom, odnosno odobrenim popustom, pruženih usluga za svaku pruženu uslugu.

Račune izdaje ili agencija u ime iznajmljivača ili iznajmljivač samostalno.

- podnošenje pisanih prigovora

Sukladno promjenama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, koje su stupile na snagu 07.07.2013. između ostalog se ukida obveza vođenja knjige žalbe, ali je uvedena nova obveza za ugostitelje i iznajmljivače, glede omogućavanja korisnicima usluga podnošenje pisanog prigovora, sukladno odredbama članka 10. Zakona o zaštiti potrošača.

U Vodionu za ugostitelje, državnog inspektorata stoji naime sljedeće:

Iznajmljivači su dužni omogućiti gostima podnošenje pisanih prigovora bilo u objektu u

kojem se pružaju ugostiteljske usluge, ili putem pošte, telefaks uređaja ili elektroničkom

poštom, vidno istaknuti obavijest o načinu podnošenja pisanih prigovora, u roku od 15 dana

od dana zaprimljenog prigovora odgovoriti gostu, te voditi i  
čuvati pisanu evidenciju

prigovora gostiju, najmanje godinu dana od dana primitka  
prigovora (članak 10. Zakona o

zaštiti potrošača).

Obrazac dokumenta nalazi se na kraju te ga ispunjenog sa  
osobnim podacima treba istaknuti u smještajnom objektu.

- imati Plan  
evakuacije

Plan evakuacije obavezan je u svakoj smještajnoj jedinici  
koja se iznajmljuje. Evakuacijski plan može se nacrtati vlastoručno ili  
kopirati sa projektne dokumentacije vašeg objekta. Važno je da se iz svake od  
smještajnih jedinica /sobe ili apartmana/ posebnom bojom nacrti strelicu koja  
označava puta za izlazak u slučaju požara.

- eVisitor je jedinstveni  
online informacijski sustav od 01.01.2016. godine

Korisničko ime, lozinku i TAN listu iznajmljivači podižu u  
TZO Vrbnik te dobivaju i kratku edukaciju o korištenju eVisitora.

Za korištenje usluge potrebno je računalo sa vezom za  
internet, te pravo pristupa servisu.

- prijavljivati goste  
u sustav eVisitor u roku 24 sata po dolasku i odlasku u smještajni objekt.

- vizite nije potrebna prijava gostiju u MUP, već je to  
omogućeno automatski prilikom prijave u eVisitor. Iznajmljivači koji već  
posjeduju kartu od MUP-a istu upisuju u sustav, a oni koji je nemaju sustav će  
im je automatski dodijeliti.

27.6.2013. godine stupio je na snagu Zakon o izmjenama i  
dopunama Zakona o strancima zbog usklađivanja s Direktivom Vijeća 2004/38/EZ od  
29.4.2004. o pravu državljana unije i članovima njihovih obitelji o slobodi  
kretanja i boravka na području države članice.

Tako, Zakon o strancima (NN 130/11 i 74/13 -èl.153) ne propisuje obvezu pravnih i fizièkih osoba koje pružaju usluge smje&scaron;taja da policijskim upravama/postajama dostavljaju prijave kratkotrajnog boravka ( do 3 mj. ) za državljane Europskog gospodarskog prostora (EGP).

MUP-u vi&scaron;e nije potrebno prijavljivati državljane EGP

- Austrija, Belgija, Bugarska, Cipar, Èe&scaron;ka, Danska, Estonija, Finska, Francuska, Grèka, Italija, Irska, Island, Latvija, Lihten&scaron;tajn, Litva, Luksemburg, Mađarska, Malta, Nizozemska, Norve&scaron;ka, Njemaèka, Poljska, Portugal, Rumunjska, Slovaèka, Slovenija, &Scaron;panjolska, &Scaron;vedska, &Scaron;vicarska, Velika Britanija.

Također i Monako, San Marino, Andora i Vatikan.

- voditi popis  
gostiju vi&scaron;e nije potrebno

Iznajmljivaèi vi&scaron;e nisu dužni voditi knjigu &bdquo;Popis gostiju&ldquo;.  
Sada æe svi podaci automatski biti uneseni u  
sustav eVisitor prilikom prijave gostiju.

- voditi evidenciju  
prometa

Svaki izdani raèun potrebno je upisati u knjigu &bdquo;Evidencija  
prometa&ldquo; ili se može voditi u elektronièkom obliku

- platiti godi&scaron;nji pau&scaron;alni iznos boravi&scaron;ne  
pristojbe ( BP )

Boravi&scaron;na pristojba za građane koji pružaju ugostiteljske  
usluge smje&scaron;taja u domaæinstvu i  
seljaèkom domaæinstvu plaæa se u pau&scaron;alnom iznosu po svakom osnovnom  
krevetu, a iznos se utvrđuje ovisno o razredu turistièkog  
mjesta i koeficijentu: Vrbnik &bdquo;A&ldquo;  
razred -  
300 kn, koeficijent 1,00; Risika  
&bdquo;C&ldquo; razred - 210 kn, koeficijent 0,70; Garica, Kampilje &bdquo;D&ldquo; razred

- 150 kn,  
koeficijent 0,50

Uvid u zaduženja i uplatnice pau&scaron;alnog iznosa BP obavlja se  
samostalno putem eVisitor sustava, na temelju èega se vr&scaron;i plaæanje.

Paušalni iznos boravišne pristojbe uplaćuje se u tri jednaka obroka, s time da prvi obrok dospijeva 31. srpnja, drugi 31. kolovoza, a treći 30. rujna tekuće godine. A može se uplatiti i sve odjednom do 31. srpnja.

- platiti godišnji paušalni iznos poreza

Uplata paušalnog poreza vrši se ne obavlja na temelju poreznog rješenja i uplatnica koje su iznajmljivači primali od Porezne uprave. S zadnjom poslanom uplatnicom u 2015. godini, poslan je i dopis s uputama za plaćanje u 2016. godini. Odnosno, iznajmljivači samostalno ispunjavaju uplatnice i podmiruju zaduženja nadležnoj poreznoj Upravi. Paušalni porez plaća se u četiri jednaka obroka, s time da prvi obrok dospijeva 31. ožujka, drugi 31. lipnja, treći 30. rujna, a četvrti 31. prosinca tekuće godine.

Paušalni porez plaća se po svakom osnovnom krevetu, a iznos se utvrđuje ovisno o razredu turističkog mjesta i koeficijentu ( isti iznosi kao kod boravišne pristojbe ).

- platiti èlanarinu turistièkoj zajednici &ndash;

Visina èlanarine koju plaća pravna i fizička osoba kao obvezatni èlan TZ, ovisi o razredu turističkog mjesta, o skupini u koju je razvrstana djelatnost, te o stopi na ukupni prihod.

Djelatnost «usluge građana u domaćinstvu» razvrstana je u prvu skupinu, stoga građani koji ostvaruju prihode od pružanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu plaćaju èlanarinu po stopama propisanim za prvu skupinu i za pripadajuæi razred turističkog mjesta.

Obveznici plaćanja èlanarine iz èlanka 4. Zakona plaćaju èlanarinu po slijedeæim stopama:

Vrbnik - A razred 0,17 % ;  
Risika - C razred 0,136 % ; Garica i Kampelje D razred 0,1224 %

Osnovica za obraèun je bruto promet iskazan u evidenciji prometa.

Za 2016. godinu prema zakonu NN 110/2015 pravna i fizička osoba plaća mjeseèni predujam èlanarine u visini jedne dvanaestine osnovice po obraèunu poslovnog rezultata za prethodnu godinu.

IBAN za turističku  
èlanarinu je HR8010010051750727159

Poslovni subjekti, građani, i strane pravne i fizičke osobe  
u polje «model» upisuju broj modela «67», a u polje «poziv na broj odobrenja»  
OIB iznajmljivaèa

Ispunjeni «Obrazac TZ» za prethodnu godinu dostavlja se u  
Ministarstvo financija, Ispostavu  
Porezne uprave prema mjestu prebivališta do 28.02. tekuće godine.

Uz Obrazac TZ obveznici plaćanja èlanarine dužni su  
priložiti i dokaz o uplati razlike èlanarine po konaènom obraèunu ( red. br. 5.  
Obrasca TZ ), ako je u vidu predujma uplaćeno manje èlanarine nego što je  
obraèunato.

Povećanje cenzusa privatnim iznajmljivaèima za obvezan ulazak u sustav  
PDV-a.

sa dosadašnjih 85.000,00 kn na 230.000,00 kn. Svi  
poduzetnici, bez obzira na status, koji do kraja 2012. godine ne ostvare  
primitke veće od 230.000,00 kn, nisu dužni do 15. siječnja 2013. godine  
podnijeti prijavu nadležnoj ispostavi Porezne uprave za ulazak u sustav PDV-a.

Iznajmljivaèi koji tokom godine od iznajmljivanja ostvare  
više od 230.000 kn bruto, ulaze u sustav  
PDV-a

U poreznu prijavu se ne unose primici od dohotka ostvaren  
iznajmljivanjem soba i postelja za koji  
je plaćen porez u paušalnom iznosu

PDV identifikacijski  
broj i plaćanje PDV-a na proviziju

Ulaskom Hrvatske u Europsku uniju, svi iznajmljivaèi koji  
rade s turistièkim agencijama u Uniji, ali i drugim zemljama izvan Unije,

obvezni su na njihove provizije obraèunati i plaæati PDV od 25% bez obzira jesu li ili nisu u sustavu PDV-a. Od 01.03. tu uslugu nudi i Fina.

Iznajmljivaèi koji nisu upisani u registar obveznika PDV-a smatraju se "malim poreznim obveznicima" u odnosu na provizije stranih TA. To znaèi da su obvezni platiti PDV nakon ispostave raèuna samo na iznos provizije koju im ta agencija naplaæuje. Moraju zatražiti u Poreznoj upravi PDV identifikacijski broj i dostaviti ga stranoj TA 15 dana prije prijema usluge. Takvu obvezu nemaju oni koji rade s domaćom agencijom.

Do 20. u mjesecu treba ispuniti i podnijeti PDV obrazac i platiti PDV na proviziju do kraja iduæeg mjeseca.

Ostali graðani EU-a koji su registrirani kao iznajmljivaèi moraju se registrirati za potrebe PDV-a. Time im se dodjeljuje PDV identifikacijski broj te se upisuju u registar obveznika PDV-a.

Pojednostavljeni postupak dodjele poreznog broja stranim osobama, graðanima EU, koji u RH obavljaju povremenu djelatnost

Strana osoba koja obavlja povremenu djelatnost obvezna je sa internetskih stranica Ministarstva financija preuzeti "Obrazac P-PDV". Uz Obrazac obavezno se dostavlja i "Izjava o suglasnosti" da se Potvrda o odreðenom i dodijeljenom OIB-u i rješenju o dodjeli PDV ID broja može stranoj osobi dostaviti putem e-pošte. Obrazac i Izjavu potrebno je dostaviti na novu e-poštu: [odjel.stranci@porezna-uprava.hr](mailto:odjel.stranci@porezna-uprava.hr) Ministarstva financija, Porezne uprave. Putem navedene e-pošte odvijat æe se sva daljnja komunikacija. U roku 8 dana dostavlja se stranoj osobi Potvrda o OIB-u i rješenju o dodjeli PDV ID broja.

Porezni obveznik – strana osoba obvezna je dostaviti prijavu PDV-a (Obrazac PDV) samo za onaj mjesec u kojem je obavljala povremenu djelatnost ( do 20. u mjesecu za prethodni mjesec ), u papirnatom obliku ili putem FINA-e ako ima certifikat ili skenirano e-poštom na [odjel.stranci@porezna-uprava.hr](mailto:odjel.stranci@porezna-uprava.hr)

Preporuka za postupanje u vezi RTV pretplate



Iako su i dalje odredbe navedenog zakona dvojbene i u dijelu kontradiktorne, naša je preporuka iznajmljivaèima obiteljskog smještaja slijedeæa:

1. Plaćanjem jedne RTV pretplate domaćinstva stjeèu pravo na korištenje još tri prijarnika bez plaćanja dodatne naknade.
2. Veći broj prijarnika od 4 treba odjaviti po isteku sezone iznajmljivanja i prijaviti ih sa datumom poëetka iznajmljivanja smještaja. Dodatnu pristojbu treba plaćati samo u periodu za koji ste prijavili dodatne prijarnike

Preporuku i tumačenje dobili smo od predsjednika Zajednice obiteljskog smještaja i turizama pri HGK.

Korisne informacije za iznajmljivaèe obiteljskog smještaja "Kutak za iznajmljivaèe" možete pogledati na [www.otok-krk.org](http://www.otok-krk.org), koje priprema gosp. Nedo Pineziæ, predsjednik Zajednice obiteljskog smještaja i turizma HGK

Nadam se da æe Vam ove kratke upute pomoæi u ispravnom vođenju potrebne dokumentacije.

S poštovanjem,

Sanja Polonijo,  
direktorica TU TZO Vrbnik

## O B A V I J E S T

Sukladno èlanku 10. Zakona o zaštiti potrošaèa ( NN 41/14 ) obavještavamo potrošaèe da prigovore na kvalitetu naših usluga mogu dostaviti u pisanom obliku na:

