

INFORMACIJE O PRUŽANJU UGOSTITELJSKIH USLUGA U DOMAĆINSTVU

•
2025



KAKO BITI IZNAMLJIVAČ?

Poštovani čitatelju,

TZ grada Jastrebarskog pripremio je ove informacije namijenjene osobama koje pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu na području grada Jastrebarskog i onima koji to planiraju postati. Vjerujemo da će vam ove upute biti korisne i pomoći u vašem poslovanju. Preporučujemo da upoznate u cijelosti propisani pravni okvir, čije glavne odredbe donosimo u nastavku. Svi navedeni zakoni mogu se pronaći na Internet stranicama Narodnih novina (www.nn.hr) i na Internet stranicama Ministarstva turizma i sporta (www.mint.hr). Upute su isključivo informativnog karakterate se u njima nalaze izvaci iz zakona. TZG Jastrebarskog ne jamči potpunu točnost svih podataka u ovim uputama i ne snosi odgovornost uslijed eventualnih netočnosti ili promjene tih podataka.

Turistička zajednica grada
Jastrebarskog

A: Vladka Mačeka 2
T: 01/6272 940

I: www.tzgj.hr
E: info@tzgj.hr

PREPORUKE ZA ODRŽIVO I ODGOVORNO POSLOVANJE

Upravljanje otpadom

Preporučuje se da se najmanje 50% organskog otpada kompostira, da se koristi re-fill ambalaža te platnene vreće umjesto plastičnih. Dodatno, važno je koristiti biorazgradive deterdžente i ekološke pesticide te surađivati s ekološki orijentiranim partnerima.

Energetska učinkovitost

Potrebno je ulagati u solarnu energiju, toplinske dizalice i izolaciju kako bi se povećala energetska učinkovitost.

Upravljanje vodnim resursima

Preporučuje se ugradnja štedljivih vodokotlića i aeratora, prikupljanje kišnice za zalijevanje te poticanje gostiju na štednju vode kroz informativne materijale.

Krizni menadžment

Svaki objekt trebao bi imati izrađen plan postupanja u kriznim situacijama te osigurati edukaciju djelatnika najmanje jednom godišnje.

PREPORUKE

PONUDA

Oprema smještajnog objekta

Osnovna oprema u kuhinji i kupaonici mora biti neoštećena i u kompletu. Fasada objekta mora biti uredna, bez vidljivih zaprljanja. Svaka smještajna jedinica treba imati minimalno jedan klima uređaj, a bazeni, jacuzzi i saune moraju se redovito održavati.

PROSTOR

Dizajn: Preporučuje se korištenje prirodnih materijala te dekoracije od svježeg cvijeća i biljaka lokalnog podrijetla.

Internet i način plaćanja: Gostima treba osigurati internetsku vezu te omogućiti gotovinsko, online i kartično plaćanje.

DJELATNICI

Informiranost o ponudi: Djelatnici trebaju biti educirani o atrakcijama, sadržajima i turističkim vodičima te sudjelovati na godišnjim edukacijama o destinaciji.

Kompetencije: Djelatnici trebaju aktivno poznavati hrvatski i engleski jezik te još jedan strani jezik.

KVALITETA USLUGE I PROIZVODA

Rezervacijski sustav: Preporučuje se prelazak na online rezervacijski sustav te kontinuirano praćenje kvalitete usluge putem recenzija i anketa.

PROMOCIJA

Svaki objekt trebao bi promovirati partnere kroz web stranice, društvene mreže i prodajne platforme te postavljati destinacijski video materijal na digital signage ekrane. Potrebno je izraditi profile na društvenim mrežama te aktivno objavljivati sadržaje objekta i događanja u destinaciji. Objave bi trebale sadržavati destinacijske fotografije i slike lokalnih proizvoda te koristiti hashtag #visitjastrebarsko. Fotografije moraju biti visoke rezolucije, a tekst objava prilagođen tako da ne bude predugačak. Važno je odabrati stil komunikacije – prijateljski ili poslovni – te definirati jezik komuniciranja.

Također, obavezno je izraditi točnu Google Maps lokaciju objekta sa svim potrebnim informacijama.

Upute za privatne iznajmljivače

Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti uređuju se način i uvjeti pod kojima pravne i fizičke osobe mogu obavljati ugostiteljsku djelatnost. Ove upute sadržavaju sve potrebne informacije za pokretanje i obavljanje djelatnosti iznajmljivanja smještaja, uključujući administrativne obveze, financijske obveze te druge zakonske propise

1. ZAHTJEV ZA IZDAVANJE RJEŠENJA O ODOBRENJU IZNAJMLJIVANJA SOBA I APARTMANA IRJEŠENJA O KATEGORIZACIJI

Ugostiteljske usluge u domaćinstvu može pružati fizička osoba državljanin Republike Hrvatske te državljani ostalih država članica Europskoga gospodarskog prostora i Švicarske Konfederacije. Ugostiteljskim uslugama u domaćinstvu smatraju se sljedeće ugostiteljske usluge (Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti):

1. smještaj u sobi, apartmanu i kući za odmor, do najviše deset soba, odnosno 20 kreveta, u koji broj se neubrajaju pomoćni kreveti
2. smještaja u kampu i/ili kamp-odmorištu, s ukupno najviše deset smještajnih jedinica, odnosno za 30 gostiju istodobno, u koje se ne ubrajaju djeca u dobi do 12 godina
3. smještaja u objektu za robinzonski smještaj, do najviše deset smještajnih jedinica odnosno 30 gostiju istodobno, u koje se ne ubrajaju djeca do 12 godina starosti
4. posluživanje doručka gostima kojima iznajmljivač pruža usluge smještaja.

Za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, iznajmljivač je dužan **ishoditi rješenje** o odobrenju od nadležnog upravnog tijela.

Zahtjevu je potrebno priložiti:

1. Presliku osobne iskaznice ili drugi dokaz o državljanstvu Republike Hrvatske, ostalih država članica Europskog gospodarskog prostora i Švicarske Konfederacije
2. Dokaz o vlasništvu objekta (izvadak iz zemljišne knjige i pisana suglasnost suvlasnika objekta, ako objekt ima više vlasnika; pisana suglasnost vlasnika objekta ako zahtjev predaje vlasnikov bračni ili izvanbračni drug, životni partner, srodnik u ravnoj liniji ili član obitelji)
3. Grafički prikaz smještajnog objekta s površinama prostorijski izraženim u m²
4. Dokaz o uporabljivosti građevine u kojoj će se obavljati djelatnost
5. Tabelu s elementima za kategorizaciju

Objekt u kojem će se pružati usluge treba ispunjavati minimalne uvjete i uvjete za kategoriju prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata.

Za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, iznajmljivač je dužan ishoditi rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu od nadležnog ureda. Zahtjev se predaje u Upravnom odjelu za gospodarstvo i fondove EU Jastrebarsko, , T: 01/ 6281-114.

2. PRIJAVA I ODJAVA GOSTIJU TURISTIČKOJ ZAJEDNICI

Iznajmljivač je dužan u roku od 24 sata prijaviti i odjaviti boravak svakog gosta, putem informacijskog sustava na web stranici www.evisitor.hr. Obveznik se obvezuje zatražiti korisničke podatke za eVisitor tijekom dolaska u TZ grada Jastrebarskog, uz obavezno prednošenje identifikacijskog dokumenta, OIB-a i rješenja o pružanju usluga, a u slučaju da podatke preuzima opunomoćena osoba, mora imati pisanu punomoć od ovlaštene osobe, ovjerenu od javnog bilježnika, te svoj i obveznikov identifikacijski dokument. Također, eVisitor-u se može pristupiti putem sustava eGrađani (u tom slučaju nisu potrebni pristupni podaci koje izdaje TZ). Zakonska obveza prijave turista iz zemalja koje nisu članice EU Ministarstvu unutarnjih poslova (Zakon o strancima), automatski se ispunjava na način da MUP preuzima podatke iz sustava eVisitor.

Prijava je moguće i kroz besplatnu aplikaciju mVisitor, a korisnički podaci su jednaki kao i za eVisitor.

3. POSLOVNE KNJIGE

3.1. CJENIK USLUGA

Iznajmljivač je dužan formirati cjenik usluga, na najmanje dva jezika, od čega je obavezan hrvatski jezik, pridržavati se istaknutih cijena i vidno ga istaknuti u svakoj smještajnoj jedinici. Cijene moraju biti izražene u eurima, a može biti navedena i protuvrijednost u nekoj drugoj valuti.

3.2. RAČUN

Račun za izvršenu uslugu izdaje se uplatitelju usluge (gostu ili turističkoj agenciji), a mora sadržavati iznos s cjenika pomnožen s brojem dana boravka, ime i OIB nositelja Rješenja). Račun mora sadržavati i eventualni odobreni popust. Jednu kopiju računa iznajmljivač zadržava za sebe.

3.3. EVIDENCIJA PROMETA

Propisani obrazac EP je evidencija izdanih računa u koji se upisuju svi računi bez obzira jesu li naplaćeni. Obrazac se zaključuje na kraju svake godine. Obrazac je moguće voditi ručno ili unutar sustava eVisitor (nije obavezno).

3.4. POPIS GOSTIJU

Popisom gostiju smatra se popis turista koji se vodi za pojedinu fizičku osobu koja pruža usluge smještaja u domaćinstvu unutar eVisitor sustava. Ovaj popis automatski se kreira unutar eVisitor-a, a moguće ga je i dodatno pohraniti i/ili otisnuti.

3.5. NORMATIVI

Ako iznajmljivač pruža usluge prehrane, dužan je utvrditi normative namirnica, pića i napitaka za pojedino jelo, piće i napitak, i pružiti usluge po utvrđenim normativima te na zahtjev normativ predložiti gostu.

4. OZNAČAVANJE OBJEKTA

Svim iznajmljivačima propisana je obveza nabave i isticanja standardiziranih ploča za označavanje vrste i kategorije objekta. Ploče se naručuju izravno od proizvođača koji pribave prethodnu suglasnost Ministarstva turizma. Proizvođači koji imaju suglasnost Ministarstva su (izvor: web stranica Ministarstva):

1. **Kordun - marketing d.o.o.** - Matka Laginje 10, 47000 Karlovac; tel: 047 645 561 ; prodaja-lav@kordun.hr
2. **Jaguar d.o.o.** - Hrvojeva 6, 21000 Split; tel: 021 343 888 ; jaguarst6@gmail.com
3. **Binar d.o.o.** - Livanjska 12, 21000 Split; tel: 021 344 442; binar@st.htnet.hr
4. **Robi, obrt za usluge** - Put Nina 129a, 23000 Zadar; tel: 023 220 655 ; reklame.mikic@gmail.com
5. **Negras d.o.o.** - Županićeva 6, 52440 Poreč; tel: 052/422-508; negras@inet.hr
6. **Tramax d.o.o.** - Mažuranićevo šetalište 26, 21000 Split; tel: 021/548-808; info@tramax.hr
7. **Skripta tisak d.o.o.** - F. Kuhača 12, 31000 Osijek; tel: 031/203-900, tisak@skripta.hr
8. **Condor B&B d.o.o.** - Križine 8, 21000 Split; tel: 021/460-143, condor.split@gmail.com

5. FINACIJSKE OBVEZE

1. uplata paušala turističke pristojbe – do 31.7. ili u tri jednake rate: do 31.7., do 31.8. i do 30.9.
2. uplata paušala poreza i prireza na dohodak – u četiri rate: do 31.3., do 30.6., do 30.9. i do 31.12.
3. uplata paušala turističke članarine - do 31.07. ili u tri jednake rate: do 31.7., do 31.8. i do 30.9.

5.1. TURISTIČKA PRISTOJBA

Visina turističke pristojbe za osobe koje koriste uslugu noćenja u smještajnom objektu u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost, po osobi i noćenju na području Grada Jastrebarskog za 2025. godinu iznosi 1.80 eura tokom cijele godine.

Osobe koje pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu ili na OPG-u plaćaju godišnji paušalni iznos turističke pristojbe za svaki krevet (glavni i pomoćni) i smještajnu jedinicu u kampu i kamp-odmorištu odnosno prema kapacitetu u objektu za robinzonski smještaj.

Evidencija naplate paušala turističke pristojbe vodi se putem sustava *eVisitor* gdje se mogu preuzeti uplatnice za plaćanje.

Za objekte u domaćinstvu i OPG-u u svim naseljima turistička pristojba za 2025. godinu iznosi:

Smještaj u objektu u domaćinstvu - paušal po krevetu - 60,00 EUR

Smještaj u objektu u domaćinstvu vrste kamp, kamp odmorište ili kamp odmorište - robinzonski smještaj - paušal za svaku smještajnu jedinicu - 70,00 EUR

Smještaj na OPG-u - paušal po krevetu - 40,00 EUR

Smještaj na OPG-u vrste kampu, kamp odmorište ili kamp odmorište - robinzonski smještaj paušal za svaku smještajnu jedinicu - 40,00 eura

Plaćanja turističke pristojbe obavlja se u tri jednaka obroka s rokovima dospijanja do 31.7., do 31.8., do 30.9. tekuće godine.

5.2. POREZ I PRIREZ POREZU NA DOHODAK

Radi evidencije u registru poreznih obveznika, Poreznoj upravi dužni su se prijaviti svi iznajmljivači nakon ishođenja odobrenja za obavljanje djelatnosti te svake eventualne izmjene odobrenja (obrazac RPO-1). Porez na dohodak plaća se prema registriranim osnovnim krevetima, a 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.

5.3. TURISTIČKA ČLANARINA

Novi Zakon o članarinama u turističkim zajednicama stupio je na snagu 1. siječnja 2020. godine. Najvažnija izmjena za privatne iznajmljivače je da se članarina TZ ili turistička članarina više neće obračunavati prema ukupnim godišnjim primicima, već prema broju svih kreveta koji su navedeni u rješenju o kategorizaciji obveznika.

Pravilnik o godišnjem paušalnom iznosu članarine za osobe koje pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu i na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu i o obrascima TZ za plaćanje članarine turističkoj zajednici propisuje sljedeće visine godišnjeg paušalnog iznosa članarine:

- Smještaj u domaćinstvu - po krevetu - 5,97 EUR
- Smještaj na OPG-u - po krevetu - 3,98 EUR
- Smještaj u domaćinstvu u kampu, u objektu vrste kamp odmorište ili kamp odmorište – robinzonski smještaj - za svaku smještajnu jedinicu - 10,62 EUR
- Smještaj na OPG-u u kampu i u objektu vrste kamp odmorište - robinzonski smještaj - za svaku smještajnu jedinicu - 7,96 EUR

Paušalni iznos članarine za pomoćne ležajeve umanjuje se za 50%. Godišnji paušalni iznos turističke članarine može se platiti jednokratno do 31. srpnja tekuće godine ili u tri jednaka obroka (dospijevaju 31.7., 31.8 i 30.9.).

Osobe koje pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu ili na OPG-u dostavljaju nadležnoj Poreznoj upravi posebni Obrazac TZ 2. Obrazac TZ 2 podnosi se nadležnoj PU do 15. siječnja tekuće godine za prethodnu godinu u kojoj je u obvezi obračunati i uplatiti članarinu turističkoj zajednici.

5.4. PDV na proviziju stranih agencija

Koristite li usluge stranih posrednika i agencija, tvrtki sa sjedištem u drugim državama članicama Europske unije, morate obračunati i platiti PDV na njihove usluge, do 20. u tekućem za prethodni mjesec. PDV za privatne iznajmljivače obračunavate i plaćate samo u onim mjesecima u kojima ostvarujete promet podložan takvom oporezivanju.

Konkretan primjer – ako poslužete s Booking.com na iznos njihove provizije, tj. samo na onaj dio novca kojeg ostavljate njima, ćemo obračunati PDV i to po stopi od 25 % kakva se inače obračunava za takve usluge.

6. OSTALE OBVEZE

Građanin koji pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu dužan je:

- omogućiti gostu **podnošenje pisanog prigovora** u objektu i bez odgađanja pisanim putem potvrditi njegov primitak; u objektu vidljivo istaknuti obavijest o načinu podnošenja pisanog prigovora, u pisanom obliku odgovoriti na prigovor u roku od 15 dana od dana zaprimljenog prigovora te voditi i čuvati evidenciju prigovoragostiju godinu dana od dana primitka;
- u svakoj smještajnoj jedinici istaknuti **evakuacijski plan** na izlazu iz objekta (tlocrt jedinice sa naznačenim izlazom u slučaju opasnosti). Naljepnica „Izlaz“/„Exit“ nije obavezna i nije zamjena za evakuacijski plan; - iznajmljivaču je zabranjeno usluživanje, odnosno dopuštanje konzumiranja alkoholnih pića, drugih pića i/ili napitaka koji sadržavaju alkohol u objektu osobama mlađim od 18 godina, uz obvezu na vidljivom mjestu u objektu istaknuti oznaku o zabrani njihovog usluživanja, odnosno konzumiranja osobama mlađim od 18 godina;
- osigurati **kutiju prve pomoći** – ne mora biti u svakom apartmanu, ali mora biti na mjestu dostupnom svim gostima u objektu;
- osigurati da objekt u kojem se pružaju ugostiteljske usluge ispunjava **minimalne uvjete** za vrstu i kategoriju objekta;
- ukoliko iznajmljivač želi surađivati sa poreznim obveznicima iz EU (agencije, portali i sl.) 15 dana prije početka primanja usluge dužan je od Porezne uprave zatražiti **PDV identifikacijski broj**. Sukladno propisima o PDV-u, na usluge tvrtki sa sjedištem u EU obračunavati i uplaćivati PDV (tzv. reverse charge).
- pridržavati se svih ostalih zakonskih i podzakonskih propisa koji uređuju ovu djelatnost.

Pravne osobe koje pružaju ugostiteljske usluge dužnu su prema čl. 10 st.1 toč. 9 Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti osigurati goste u smještajnom objektu od posljedica nesretnog slučaja.

7. REKATEGORIZACIJA PRIVATNOG SMJEŠTAJA

Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti propisuje rekategorizaciju obiteljskog smještaja za iznajmljivače koji pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu temeljem rješenja o odobrenju izdanih do 1.9.2007. godine.

Oni su dužni podnijeti zahtjev za izdavanje rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu sukladno odredbama novog Zakona i Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojimase pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, a u sljedećim rokovima:

- do 17.11.2020., ako su rješenje o odobrenju ishodili do 31.12.2000.
- do 17.11.2021., ako su rješenje o odobrenju ishodili u razdoblju od 1.1.2001. do 31.12.2004.
- do 17.11.2022., ako su rješenje o odobrenju ishodili u razdoblju od 1.1.2005. do 31.8.2007.

Iznajmljivači koji ne izvrše rekategorizaciju nastavljaju pružati ugostiteljske usluge, ali gube pravo isticati oznaku za kategoriju (zvjezdice) na objektu u kojem pružaju ugostiteljske usluge i u promidžbenim materijalima.

Inspekcijski nadzor nad obračunom, naplatom i uplatom turističke pristojbe, te prijavom i odjavom boravka turista obavlja Državni inspektorat RH. Iznajmljivačima koji u propisanim rokovima ne uplate turističku pristojbu, nadležna inspekcija će rješenjem naložiti uplatu pristojbe uključujući i obračunatu zakonsku kamatu.

OPĆA UREDBA O ZAŠTITI OSOBNIH PODATAKA (GDPR)

Od 25. svibnja 2018. godine primjenjuje se Opća uredbao zaštiti osobnih podataka (GDPR).

Zakonska obveza privatnih iznajmljivača je prijaviti turiste u sustav eVisitor, i stoga imaju potpuno pravo od gosta/turista zatražiti njihove osobne podatke koje sustav od njih traži pri prijavi. Takvi se podaci smiju koristiti isključivo u svrhu prijave gosta/turista u eVisitor te u svrhu vođenja popisa gostiju/turista (eVisitor).

Više informacija: <https://www.htz.hr/hr-HR/projekti-i-potpore/evisitor>

I dalje je otvorena mogućnost objave smještajnih kapaciteta na internetskoj stranici TZG Jastrebarskog www.tzg.hr.

Nove zakonske izmjene od 1. siječnja 2025.

Od 2025. uvodi se pojam "domaćina", koji podrazumijeva iznajmljivača s prebivalištem u istoj regiji gdje se nalazi objekt. Također, iznajmljivanje stanova u zgradama zahtijevat će suglasnost dvotrećinske većine suvlasnika i svih neposrednih susjeda.

Za više informacija preporučuje se redovito praćenje službenih propisa Ministarstva turizma i sporta Republike Hrvatske.

Želimo Vam uspješan nastavak turističke sezone, a za sva pitanja i informacije smo na raspolaganju.

TZG Jastrebarskog

