

Porezni tretman iznajmljivača privatnog smještaja u Republici Hrvatskoj

Radolović, Josip

Master's thesis / Diplomski rad

2024

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Pula / Sveučilište Jurja Dobrile u Puli**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:137:374267>

Rights / Prava: [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2025-02-02**



Repository / Repozitorij:

[Digital Repository Juraj Dobrila University of Pula](#)



Sveučilište Jurja Dobrile u Puli

Fakultet ekonomije i turizma
«Dr. Mijo Mirković»

JOSIP RADOLOVIĆ

**POREZNI TRETMAN IZNAJMLJIVAČA
PRIVATNOG SMJEŠTAJA U REPUBLICI
HRVATSKOJ**

Diplomski rad

Pula, 2024.

Sveučilište Jurja Dobrile u Puli
Fakultet ekonomije i turizma
«Dr. Mijo Mirković»

JOSIP RADOLOVIĆ

**POREZNI TRETMAN IZNAJMLJIVAČA
PRIVATNOG SMJEŠTAJA U RH**

Diplomski rad

JMBAG: 0303066181

Studijski smjer: Financijski management

Predmet: Porezno računovodstvo

Znanstveno područje: Društvene znanosti

Znanstveno polje: Ekonomija

Znanstvena grana: Računovodstvo

Mentor: izv. prof. dr. sc. Ksenija Černe

Pula, rujan 2024.



IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, dolje potpisani Josip Radolović, kandidat za magistra ekonomije/poslovne ekonomije, smjera Financijski management ovime izjavljujem da je ovaj Diplomski rad rezultat isključivo mogega vlastitog rada, da se temelji na mojim istraživanjima te da se oslanja na objavljenu literaturu kao što to pokazuju korištene bilješke i bibliografija. Izjavljujem da niti jedan dio Diplomskog rada nije napisan na nedozvoljen način, odnosno da je prepisan iz kojega necitiranog rada, te da ikoji dio rada krši bilo čija autorska prava. Izjavljujem, također, da nijedan dio rada nije iskorišten za koji drugi rad pri bilo kojoj drugoj visokoškolskoj, znanstvenoj ili radnoj ustanovi.

Student

U Puli, 13.9.2024. godine



IZJAVA

o korištenju autorskog djela

Ja, Josip Radolović dajem odobrenje Sveučilištu Jurja Dobrile u Puli, kao nositelju prava iskorištavanja, da moj diplomski rad pod nazivom Porezni tretman iznajmljivača privatnog smještaja u RH koristi na način da gore navedeno autorsko djelo, kao cjeloviti tekst trajno objavi u javnoj internetskoj bazi Sveučilišne knjižnice Sveučilišta Jurja Dobrile u Puli te kopira u javnu internetsku bazu završnih radova Nacionalne i sveučilišne knjižnice (stavljanje na raspolaganje javnosti), sve u skladu s Zakonom o autorskom pravu i drugim srodnim pravima i dobrom akademskom praksom, a radi promicanja otvorenoga, slobodnoga pristupa znanstvenim informacijama.

Za korištenje autorskog djela na gore navedeni način ne potražujem naknadu.

U Puli, 13.9.2024. godine

Potpis

SADRŽAJ

1. UVOD	1
1.1 . PROBLEM I PREDMET ISTRAŽIVANJA	1
1.2 . SVRHA I CILJEVI ISTRAŽIVANJA.....	1
1.3 . METODOLOGIJA RADA	2
1.4. STRUKTURA RADA	2
2. ZAKONSKI OKVIR IZNAJMLJIVAČA PRIVATNOG SMJEŠTAJA	4
2.1. ZAKON O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI I OSTALI PRAVILNICI	4
2.1.2.ZAKONSKA REGULATIVA OPOREZIVANJA IZNAJMLJIVAČA	8
3. DEFINIRANJE OSNOVNIH ISTRAŽIVAČKIH POJMOVA	10
3.1 UGOSTITELJSKA DJELATNOSTI	10
3.2. IZNAJMLJIVAČI PRIVATNOG SMJEŠTAJA.....	12
3.2.1. Obveze iznajmljivača	13
3.3. PRIVATAN SMJEŠTAJ	15
3.3.1. Vrste soba.....	16
4. POSTUPAK REGISTRACIJE NEKRETNINE ZA STJECANJE ZARADE IZNAJMLJIVANJEM	20
4.1 KATEGORIZACIJA I MINIMALNI UVJETI PRIVATNOG SMJEŠTAJA	23
4.1.1Kategorije objekata i uvjeti za kategorije	23
4.1.2. Minimalni uvjeti	24
5. POREZNI TRETMAN IZNAJMLJIVAČA PRIVATNOG SMJEŠTAJA	29
5.1 PAUŠALNI POREZ NA DOHODAK ZA DJELATNOSTI IZNAJMLJIVANJA I SMJEŠTAJA U TURIZMU	29
5.2. POREZNI TRETMAN OBRTA.....	33
5.2.1 Neobvezniciporeza na dodanu vrijednost	35
5.2.1.Iznajmljivači u sustavu poreza na dodanu vrijednost	39
5.3 POREZNI TRETMAN IZNAJMLJIVAČA U SUSTAVU POREZA NA DOBIT	45

5.4 .OSTALA DAVANJA I NAMETI IZNAJMLJIVAČA PRIVATNOG SMJEŠTAJA	
49	
5.3.1. Članarine turističkim zajednicama	49
5.3.2. Turistička pristojba	52
5.5 EVIDENCIJA PRIMITAKA, IZDATAKA I POREZNIH DAVANJA.....	53
5.5.5 Obveznici godišnjeg paušalnog poreza na dohodak	53
5.5.5 Obrtnici.....	56
6. ZAKLJUČAK	59
LITERATURA.....	61
POPIS TABLICA	63
POPIS SLIKA	63
PRILOZI	64
SAŽETAK.....	76
SUMMARY	77

1. UVOD

1.1. PROBLEM I PREDMET ISTRAŽIVANJA

Turizam se iz godine u godinu mijenja, odnosno nadograđuje što zapravo rezultira kao posljedica ubrzane globalizacije, napretka tehnologije i promjena u potrošačkim preferencijama. Iznajmljivači privatnog smještaja, odnosno pojedinci koji samostalno nude smještajne jedinice putnicima, predstavljaju inovativnu snagu koja izaziva drugi oblik smještaja, kao što su hoteli.

Ovaj diplomski rad posvećen je detaljnom proučavanju iznajmljivača privatnog smještaja u kontekstu njihovih obaveza kao iznajmljivača, minimalnih uvjeta za pružanje usluga smještaja, kategorizacije smještajnih jedinica te njihove knjigovodstvene evidencije, te zakone, pravilnike i ostale podzakonske akte koji navedeno propisuju.

Rad istražuje porezne obveze iznajmljivača, odnosno fizičkih osoba, obrta ili trgovačkog društva i njihova ostala davanja kao što je članarina turističkim zajednicama i turistička pristojba.

1.2. SVRHA I CILJEVI ISTRAŽIVANJA

Svrha ovog istraživanja je pružiti sveobuhvatan uvid u ulogu i obveze iznajmljivača privatnog smještaja.

Ciljevi istraživanja su najprije proučiti regulatorni okvir ugostiteljstva i poreznih obaveza, odnosno analizirati postojeće zakonodavstvo koje regulira takvu vrstu iznajmljivanja, istražiti porezne obveze i analizirati kako se regulative odražavaju na poslovanje iznajmljivača. Zatim, cilj je istražiti i druge obaveze iznajmljivača privatnog smještaja, odnosno identificirati minimalne uvjete koje iznajmljivači moraju zadovoljiti kako bi pružali usluge smještaja, uključujući sigurnosne standarde i kvalitetu smještajnih jedinica, te istražiti postupak kategorizacije smještajnih jedinica.

Uz navedeno, cilj istraživanja je i analizirati knjigovodstvenu evidenciju iznajmljivača privatnog smještaja u skladu sa poreznim propisima, kako bi se utvrdili financijski izazovi s kojima se susreću iznajmljivači privatnog smještaja.

1.3. METODOLOGIJA RADA

Tokom istraživanja i pisanja rada, naglasak je stavljen na korištenje zakonodavnih akata Republike Hrvatske, koji su javno dostupni, te su i značajnu ulogu imali izvori kao što su objave Hrvatske obrtničke komore te Porezne uprave. Uz ostalu literaturu, skupljeni su i navedeni relevantni podaci specifični za istraživanu temu koji su omogućili analizu, interpretaciju i sveobuhvatno razumijevanje specifičnih aspekata iznajmljivanja privatnog smještaja.

1.4. STRUKTURA RADA

Struktura ovog diplomskog rada oblikovana je s ciljem sveobuhvatnog proučavanja iznajmljivača privatnog smještaja, uzimajući u obzir njihovo poslovanje, regulatorne okvire, porezne obveze te druge relevantne aspekte.

U uvodnom dijelu rada, istraženi su i navedeni ključni zakoni, pravilnici i podzakonski akti u ugostiteljstvu i u kontekstu poreznih davanja, sa naglaskom na privatne iznajmljivače. Zatim su definirani osnovni pojmovi značajni za ovaj rad, odnosno ugostiteljska djelatnost, tko se smatra iznajmljivačima privatnog smještaja i što je privatni smještaj.

U središnjem dijelu rada navedeni i objašnjeni su izazovi iznajmljivača u vidu postupka registracije svoje nekretnine za svrhu iznajmljivanja, postupak kategorizacije i koji su minimalni uvjeti koje iznajmljivač mora poštovati.

U zadnjem dijelu rada navedene i objašnjene su porezne obaveze iznajmljivača privatnog smještaja, te je podijeljeno na nekoliko različitih oblika poslovanja, kao što su fizičke osobe, obrti koji jesu i nisu u sustavu PDV-a i na trgovačko društvo. Osim poreznih obaveza navedenih oblika poslovanja, utvrđena su davanja turističkim

zajednicama u obliku članarine, te je objašnjena i turistička pristojba. Zatim je objašnjena knjigovodstvena evidencija koja je nužna za takvu djelatnost, također ovisno o vrsti i obliku poslovanja. Struktura rada omogućuje sustavno praćenje ključnih aspekata iznajmljivanja privatnog smještaja, počevši od općih informacija do dublje analize regulatornih okvira, financijskih aspekata i implikacija na poslovanje.

2. ZAKONSKI OKVIR IZNAJMLJIVAČA PRIVATNOG SMJEŠTAJA

Postoje različiti zakoni, pravilnici i podzakonski akti koji reguliraju ugostiteljsku djelatnost. Poštivanje tih propisa ne samo da doprinosi transparentnosti poslovanja iznajmljivača, već i osigurava sigurnost i zadovoljstvo gostiju. U nastavku diplomskog rada su navedeni ključni zakoni i pravilnici za privatne iznajmljivače radi boljeg razumijevanja njihove uloge u turističkoj industriji. Propisi postavljaju regulatorni okvir čime se osigurava pridržavanje standarda i pravila u poslovanju privatnog smještaja.

Također, u radu su istaknuti zakoni, pravilnici i podzakonski akti koji reguliraju porezni tretman, obuhvaćajući raznolike porezne obveze koje su fizičke i pravne osobe dužne ispuniti u kontekstu iznajmljivača privatnog smještaja. Razumijevanje poreznih obveza važno je za iznajmljivače kako bi izbjegli potencijalne pravne probleme i financijske nepravilnosti. Od iznimne je važnosti kontinuirano praćenje promjena u zakonodavstvu, kako bi iznajmljivači izbjegli neželjene propuste i osigurali stabilnost u svom poslovanju.

2.1. ZAKON O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI I OSTALI PRAVILNICI

Iznajmljivanje privatnog smještaja podrazumijeva poštovanje niza ključnih zakonodavnih akata i pravilnika propisanih od strane Ministarstva turizma. Osim minimalnih uvjeta za iznajmljivače i njihove objekte, reguliraju se i aspekti računovodstvenog evidentiranja, čime se osigurava poštivanje pravila i standarda u poslovanju s privatnim smještajem. Važno je da iznajmljivači budu upoznati s ovim zakonodavnim okvirom, da redovito prate promjene i ažuriranja zakonodavstva kako bi osigurali kontinuirano pridržavanje propisa i unapređenje svojih usluga i stvaranje sigurnog i kvalitetnog okruženja za goste.¹

¹ Ministarstvo turizma i sporta Republike Hrvatske, <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/propisi/propisi-iz-turizma/107> (pristupljeno 25.1.2024.)

U Tablici broj 1, navedeni su zakoni koji su ključni za privatne iznajmljivače i njihove obaveze, kao i zakoni koji propisuju određena davanja. Navedena davanja se odnose na članarinu turističkim zajednicama i na turističku pristojbu. Za svaki zakon, naveden je i broj Narodnih novina u kojima je objavljen.

Tablica 1. Važeći zakoni za iznajmljivače privatnog smještaja iz područja ugostiteljstva i turizma

Naziv zakona	Oznaka izdanja (Narodne novine)
Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti	85/15; 121/16; 99/18; 25/19; 98/19; 32/20; 42/20; 126/21
Zakon o turizmu	156/23
Zakon o pružanju usluga u turizmu	130/17; 25/19; 98/19; 42/20; 70/21
Zakon o članarinama u turističkim zajednicama	52/19; 144/20
Zakon o turističkoj pristojbi	52/19; 32/20; 42/20
Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o članarinama u turističkim zajednicama	144/20

Izvor: Ministarstvo turizma i sporta Republike Hrvatske, dostupno na: <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/propisi/propisi-iz-turizma/107> (datum posjete: 20. siječanj 2024.)

Tablica 2. prikazuje popis pravilnika koji obuhvaćaju kategorizaciju objekata, upisnike ugostiteljskih objekata i upisnike o pružanju ugostiteljskih usluga u domaćinstvu i seljačkom domaćinstvu, zatim oblik, sadržaj i način vođenja knjiga, sustav e-Visitor,

najniži i najviši iznosu turističke pristojbe. Uz svaki pravilnik navedena je i oznaka izdanja u Narodnim novinama.

Tablica 2. Važeći pravilnici za iznajmljivače privatnog smještaja iz područja ugostiteljstva i turizma

Naziv pravilnika	Oznaka izdanja (Narodne novine)
Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu Izmjene i dopune	9/16; 54/16; 61/16; 69/17 120/19
Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj	54/16; 69/17
Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu Izmjene i dopune	54/16; 69/17 120/19
Pravilnik o upisnicima ugostiteljskih objekata i o upisnicima o pružanju ugostiteljskih usluga u domaćinstvu i seljačkom domaćinstvu	5/08
Pravilnik o obliku, sadržaju i načinu vođenja knjige gostiju i popisa gostiju	140/15
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 Dopuna Dopuna Izmjene i dopune	14/20 88/20 64/21 148/22

Pravilnik o sustavu eVisitor	43/20
Pravilnik o najnižem i najvišem iznosu turističke pristojbe	71/19

Izvor: *Ministarstvo turizma i sporta Republike Hrvatske, dostupno na: <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/propisi/propisi-iz-turizma/107> (datum posjete: 20. siječanj 2024.)*

U Tablici 3 su navedeni podzakonski akti za iznajmljivače privatnog smještaja u Republici Hrvatskoj, odnosno Odluka o uvođenju mjere za poticanje potrošnje u ugostiteljstvu i turizmu u Republici Hrvatskoj i Izmjena, uz oznaku izdanja.

Tablica 3. Važeći podzakonski akti za iznajmljivače privatnog smještaja iz područja ugostiteljstva i turizma

Naziv podzakonskog akta	Oznaka izdanja (Narodne novine)
Odluka o uvođenju mjere za poticanje potrošnje u ugostiteljstvu i turizmu u Republici Hrvatskoj	125/19
Odluka o izmjeni Odluke o uvođenju mjere za poticanje potrošnje u ugostiteljstvu i turizmu u Republici Hrvatskoj	68/20

Izvor: *Ministarstvo turizma i sporta Republike Hrvatske, dostupno na: <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/propisi/propisi-iz-turizma/107> (datum posjete: 20. siječanj 2024.)*

Navedeni propisi igraju ključnu ulogu u regulaciji djelatnosti iznajmljivanja privatnog smještaja, definirajući minimalne uvjete za pokretanje i obavljanje poslovanja, te postavljajući smjernice za kategorizaciju objekata. U isto vrijeme, ovi akti precizno određuju obveze i prava iznajmljivača. Takav pravni okvir osigurava transparentnost i

standardizaciju u sektoru iznajmljivanja privatnog smještaja, čime se unapređuje kvaliteta usluga i zaštita interesa svih uključenih strana

2.1.2.ZAKONSKA REGULATIVA OPOREZIVANJA IZNAJMLJIVAČA

Pravna regulativa koja se odnosi na oporezivanje iznajmljivača privatnog smještaja obuhvaća različite aspekte, stvarajući sveobuhvatni pravni okvir koji uređuje oporezivanje u ovom sektoru.

Dodatno, zakonska regulativa obuhvaća odredbe o načinu plaćanja poreza, kao i propisivanje eventualnih sankcija ili kazni za nepridržavanje poreznih obaveza. Detalji vezani uz vođenje evidencije, način podnošenja poreznih prijava te postupke revizije također često čine sastavni dio zakona o oporezivanju iznajmljivača privatnog smještaja. Navedene odredbe imaju za cilj osigurati transparentnost i dosljednu primjenu poreznih pravila, čime se osigurava pravično postupanje prema svim subjektima u turističkom sektoru koji pružaju usluge smještaja. Zakonska regulativa koja se odnosi na poreze iznajmljivače privatnog smještaja navedena je u tablici 4.

Tablica 4. Važeća zakonska regulativa poreznog tretmana iznajmljivača privatnog smještaja

Naziv	Oznaka izdanja (Narodne novine)
Zakon o porezu na dodanu vrijednost	73/13, 148/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23, 114/23; Rješenje USRH 99/13, 153/13
Pravilnik o porezu na dodanu vrijednost	79/13, 85/13-ispravak, 160/13, 35/14, 157/14, 130/15, 1/17, 41/17, 128/17, 1/19, 1/21, 73/21, 41/22, 133/22, 43/23
Zakon o porezu na dohodak	115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 151/22, 114/23
Pravilnik o porezu na dohodak	10/17, 106/18, 1/19, 80/19, 1/20, 74/20, 1/21, 102/22, 112/22, 156/22, 1/23. 56/23, 143/23

Pravilnik o paušalnom oporezivanju djelatnosti	o paušalnom samostalnih	1/20, 1/21, 156/22, 15/23, 1/24
Pravilnik o oporezivanju iznajmljivanja i smještaja u turizmu	o paušalnom djelatnosti i organiziranja	1/19, 1/20, 1/21, 156/22, 1/23
Odluka kojom se utvrđuju uvjeti i način preuzimanja podataka o dohocima i primicima iz Evidencije o dohocima i primicima		NN 20/17, 62/17, 129/19
Zakon o porezu na dobit		177/04, 90/05, 57/06, 146/08, 80/10, 22/12, 148/13, 143/14, 50/16, 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 114/22, 114/23
Pravilnik o porezu na dobit		95/05, 133/07, 156/08, 146/09, 123/10, 61/12, 146/12, 160/13, 12/14, 157/14, 137/15, 1/17, 2/18, 1/19, 1/20, 59/20, 1/21, 156/222, 156/23
Odluke o visini paušalnog poreza za djelatnosti iznajmljivanja i smještaja u turizmu		
Odluka o visini poreznih stopa godišnjeg poreza na dohodak		

Izvor: *Ministarstvo financija, Porezna uprava, dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Stranice/Naslovnica.aspx> (datum posjete 19. siječanj 2024.)*

Porezi su ključni element u zakonodavnom okviru koji regulira poslovanje iznajmljivača privatnog smještaja, odnosno preciziraju kako će se oporezivati prihodi ostvareni iznajmljivanjem imovine, tko je u obavezi plaćanja PDV-a i poreza na dobit, te obuhvaćaju poreze koji su specifični za lokaciju iznajmljivanja.

3. DEFINIRANJE OSNOVNIH ISTRAŽIVAČKIH POJMOVA

U kontekstu društvenih, ekonomskih i kulturnih promjena, ugostiteljska djelatnost se ističe kao jedna od ključnih sastavnica suvremenog iskustva potrošača, značajno oblikujući turističku, ekonomsku i društvenu situaciju u određenoj državi, gradu ili lokalnoj zajednici. Raznolikost usluga koje obuhvaća, od smještaja do prehrane i zabave, čini je vrlo važnom u današnjoj ekonomiji.

3.1 UGOSTITELJSKA DJELATNOSTI

Prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 85/2015), ugostiteljska djelatnost se definira kao pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja. Takvu djelatnost mogu obavljati trgovačka društva, zadruga, trgovci pojedinci i obrtnici koji ispunjavaju prethodno propisane uvjete za obavljanje ugostiteljske djelatnosti. Za obavljanje ugostiteljske djelatnosti potrebno je imati, odnosno posjedovati objekt koji je za takvu djelatnost namijenjen, uređen i opremljen.² Ugostiteljski objekti se razvrstavaju u više skupina kako prikazuje tablica u nastavku rada.

Tablica 5. Skupine ugostiteljskih objekata

Redni broj	Naziv skupine
1.	Hoteli
2.	Kampovi
3.	Ostali ugostiteljski objekti za smještaj
4.	Restorani
5.	Barovi
6.	Catering
7.	Objektijednostavnih usluga

Izvor: *Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 85/2015), članak 8., dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/151/Zakon-o-ugostiteljskoj-djelatnosti>, (datum posjete 10. siječanj 2024.)*

²Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, članak 4., raspoloživo na: <https://www.zakon.hr/z/151/Zakon-o-ugostiteljskoj-djelatnosti> (pristupljeno 10.1.2024.)

Prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 85/2015) definicija iznajmljivanja privatnog smještaja opisuje ovu djelatnost kao specifičan segment ugostiteljskog sektora. Ova grana obuhvaća pružanje usluga smještaja u privatnim domaćinstvima ili objektima. Sukladno navedenom zakonu, ugostiteljska djelatnost obuhvaća pripremu, posluživanje jela, pića, napitaka te pružanje usluga smještaja. U kontekstu navedenog zakona, ugostiteljske usluge u domaćinstvu uključuju smještaj u sobi, apartmanu ili kući za odmor, koje iznajmljuje vlasnik s ograničenjem do 10 soba ili 20 kreveta, bez pomoćnih kreveta. Također, privatni smještaj uključuje kampove ili kamp odmorišta u vlasništvu fizičkih osoba, s ograničenjem do 30 gostiju istovremeno, ne računajući djecu mlađu od 12 godina. Ova kategorija također obuhvaća robinzonski smještaj do 30 gostiju istovremeno, uz isključenje djece mlađe od 12 godina. Te također uključuje doručak gostima smještaja iznajmljivača.³

Subjekti koji su ovlašteni obavljati ugostiteljsku djelatnost uključuju trgovačka društva, zadruge, trgovce pojedince i obrtnike koji ispunjavaju propisane uvjete. Iznajmljivanje privatnog smještaja, kao sastavni dio ugostiteljske djelatnosti, može se realizirati putem iznajmljivača, koji mogu biti fizičke osobe, vlasnici obrta, trgovačkih društava ili poduzetnici, uz uvjet da udovoljavaju određenim zakonskim i regulatornim zahtjevima.⁴

U pogledu državljanstva, iznajmljivači privatnog smještaja moraju biti građani Republike Hrvatske ili neke druge države članice Europskog gospodarskog prostora i Švicarske Konfederacije. Sukladno zakonu, privatni iznajmljivač ili subjekt ove djelatnosti označava osobu koja posjeduje i/ili zakupljuje objekt u kojem se obavlja iznajmljivanje privatnog smještaja. Također, određene ugostiteljske usluge, prema uvjetima zakona, mogu pružati fizičke osobe - građani te nositelji ili članovi obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava.⁵

³ ibidem, članak 30.

⁴ ibidem, članak 5.

⁵loc. cit.

3.2. IZNAJMLJIVAČI PRIVATNOG SMJEŠTAJA

U svijetu rastućeg turizma, iznajmljivači imaju ključnu ulogu u pružanju smještajnih opcija koje oblikuju putničko iskustvo. Iznajmljivači predstavljaju nezaobilazan čimbenik ugostiteljske djelatnosti, nudeći putnicima personaliziran i često autentičan doživljaj boravka. Njihova uloga seže daleko izvan pružanja krova nad glavom, obuhvaćajući različite aspekte ugostiteljstva, od dobrodošlice i gostoprimstva do održavanja visokih standarda usluge.

Pojam „iznajmljivač“, Zakon o ugostiteljskim djelatnostima (NN 85/2015) definira kao fizičku osobu, odnosno građanina koji može pružati ugostiteljske usluge u domaćinstvu, koji je državljanin Republike Hrvatske, ili državljanin ostalih država članica Europskog gospodarskog prostora i Švicarske Konfederacije. Ugostiteljske usluge u domaćinstvu su sljedeće:

1. smještaj u sobi, apartmanu i kući za odmor, kojih je iznajmljivač vlasnik, do najviše deset soba, odnosno 20 kreveta, u koji broj se ne ubrajaju pomoćni kreveti
2. smještaj u kampu i/ili kamp-odmorištu, organiziranim na zemljištu kojeg je iznajmljivač vlasnik, s ukupno najviše deset smještajnih jedinica, odnosno za 30 gostiju istodobno, u koje se ne ubrajaju djeca u dobi do 12 godina
3. doručak, polupansiona ili punog pansiona gostima kojima iznajmljivač pruža usluge smještaja u sobi, apartmanu i kući za odmor.⁶

Kako bi iznajmljivač pružao usluge ugostiteljske djelatnosti on mora ispunjavati određene propisane minimalne uvjete za vrstu i uvjete za kategoriju. Minimalne uvjete za vrstu, kategorije, uvjete i oznake za kategorije, način označavanja kategorija te sastav povjerenstva koje provodi očevid u ugostiteljskom objektu, propisuje Ministar putem pravilnika.⁷

⁶ibidem, članak 30.

⁷ibidem, članak 31.

3.2.1. Obveze iznajmljivača

Svaki iznajmljivač, kao ključna figura u domeni ugostiteljske djelatnosti, nosi sa sobom niz specifičnih obveza koje mora savjesno i dosljedno uvažavati. Ove obaveze obuhvaćaju širok spektar odgovornosti, uključujući pružanje sigurnog i ugodnog okruženja za goste, održavanje visokih higijenskih standarda, te transparentno i pravovremeno komuniciranje s gostima. Bez obzira na veličinu ili vrstu smještaja koji iznajmljivač pruža, on ima određene obaveze koje proizlaze iz uloge pružatelja ugostiteljskih usluga te ima velik i značajan utjecaj na iskustvo gostiju.

Iznajmljivač je dužan istaknuti određene natpise:

1. vidno istaknuti na ulazu u objekt ili u neposrednoj blizini, na propisani način, natpis s oznakom vrste i kategorije objekta, utvrđene rješenjem nadležnog ureda
2. istaknuti u svakom objektu naznaku vrste i kategorije objekta, cijene usluga koje nudi, informaciju da je boravišna pristojba uključena u cijenu te se pridržavati istaknutih cijena
3. obavijest o načinu podnošenja pisanog prigovora.

Ukoliko iznajmljivač pruža uslugu pripremanja i posluživanja jela, pića i napitaka on je dužan utvrditi njihove normative za pojedino jelo, piće i napitak.⁸

Svaki izdani račun koji je iznajmljivač izdao gostu mora biti čitljiv, i točan s naznačenom vrstom, količinom i cijenom, odobrenim popustom ukoliko je dan. Ukoliko račun izdaje turistička agencija, onda je takvo izdavanje računa obveza upravo turističke agencije. Ukoliko za iznajmljivača turistička agencija ne vodi popis gostiju, iznajmljivač ga mora voditi na propisani način.

Potrebno je svakom gostu omogućiti podnošenje pisanog prigovora u objektu i bez odgađanja pisanim putem potvrditi njegov primitak, te također potrebno je gostu omogućiti pisani prigovor i putem elektroničke pošte, pošte ili telefaksa. U slučaju prigovora, iznajmljivač je dužan u roku od 15 dana odgovoriti na prigovor te voditi i čuvati evidenciju prigovora gostiju godinu dana od dana primitka pisanog prigovora.

⁸ ibidem, članak 32.

Ako privatni iznajmljivač pruža usluge pansiona ili polupansiona, dužan je ispunjavati uvjete propisane posebnim propisima o hrani. Tijekom promocije i oglašavanja svojih usluga, kao i isticanja poruka na promidžbenim materijalima, iznajmljivač ima dopuštenje koristiti isključivo oznaku određene vrste i kategorije objekta propisane rješenjem nadležnog ureda.⁹

Iznajmljivaču je zabranjeno posluživanje ili dopuštanje konzumiranja alkoholnih pića, drugih pića i/ili napitaka koji sadrže alkohol osobama mlađim od 18 godina u objektu. Također, iznajmljivač je obavezan istaknuti oznaku o zabrani posluživanja ili konzumiranja alkohola osobama mlađim od 18 godina na vidljivom mjestu u objektu. Ministar propisuje oblik i sadržaj obrasca, kao i način vođenja popisa gostiju iz stavka putem pravilnika.¹⁰

Boravak više od 15 osoba koje nisu članovi uže obitelji, sukladno posebnom propisu koji propisuje obvezu plaćanja boravišne pristojbe, u stanovima, apartmanima i kućama za odmor u turističkim mjestima od 15. lipnja do 15. rujna, smatra se pružanjem ugostiteljskih usluga u domaćinstvu.¹¹

Građanin koji pruža turističke usluge smještaja u domaćinstvu mora posjedovati Rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga od strane nadležnog Županijskog Upravnog odjela za turizam. Također dužan je postaviti standardiziranu (plavu) ploču s natpisom na glavni ulaz objekta. Natpis na ploči treba sadržavati oznaku vrste i kategorije objekta kako bi bio jasno označen turistički smještaj.¹²

Iznajmljivač turističkih usluga smještaja u domaćinstvu mora voditi popis turista putem jedinstvenog sustava za prijavu eVisitor ili, kao alternativu, agencija može voditi popis. Višejezični cjenik usluga treba biti istaknut i vidljiv u svakoj sobi, apartmanu ili kući za odmor, uz naznačeni iznos turističke pristojbe te informaciju o uključenosti u cijenu. Za pomoć u izradi, iznajmljivač može kontaktirati ured Turističke zajednice. Svi prihodi i naplate noćenja vode se putem Obrasca EP, a u slučaju agencije upisuje se neto iznos. Iznajmljivač ima odgovornost prijaviti sve goste Turističkoj zajednici i strancima izvan Europske unije (odnosno Europskog

⁹loc. cit.

¹⁰loc. cit.

¹¹ibidem, članak 33.

¹²Turistička zajednica središnje Istre, raspoloživo na: <https://central-istria.com/za-iznajmljivace/upute-i-obaveze> (pristupljeno 3.1.2024.)

gospodarskog prostora) Ministarstvu unutarnjih poslova putem sustava eVisitor unutar 24 sata od njihovog dolaska. Također, potrebno je predati Obrazac TZ2 Poreznoj upravi do 15. siječnja, te obavijestiti goste putem internetskog oglašivača i/ili turističke agencije o obvezi ostavljanja osobnih podataka prilikom rezervacije ili dolaska zbog prijave u sustav eVisitor, u skladu s hrvatskom zakonskom regulativom. Iako nije obavezno, preporuča se posjedovanje višejezičnog Kućnog reda, a iznajmljivač može kontaktirati ured Turističke zajednice radi pomoći.¹³

3.3. PRIVATAN SMJEŠTAJ

Objekti u domaćinstvu razvrstani su sukladno obveznim ugostiteljskim uslugama u nekoliko vrsta kako prikazuje Tablica 6.

Tablica 6 Vrste objekta u domaćinstvu

Redni broj	Objekti
1.	Soba
2.	Apartman
3.	Studio apartman
4.	Kuća za odmor
5.	Kamp
6.	Kamp odmorište ili Kamp odmorište – robinzonski smještaj

Izvor: *Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, članak 16., dostupno na: https://mint.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/kateg_domacinstva/180918_pravilnik_kateg_domacinstva.pdf (datum posjete 10. siječanj 2024.)*

Za klasificiranje smještajnih jedinica u kategorije sobe, apartmana, studio apartmana, kuće za odmor i kampa, obavezno je ispunjavanje minimalnih uvjeta navedenih u prilogima Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 54/2016);

¹³loc. cit.

Prilog I. – uvjeti za kategorije sobe i studio apartmana

Prilog II. – uvjeti za kategorije apartmana i kuće za odmor

Prilog III. – uvjeti za kategorije kampa. ¹⁴

Svaki objekt mora zadovoljiti uvjete koji se odnose na najnižu kategoriju propisanu ovim pravilima. U slučaju razvrstavanja u kategoriju Kamp odmorište, subjekt mora ispunjavati minimalne uvjete i zahtjeve propisane Prilogom IV. navedenog Pravilnika. Za Kamp odmorište - robinzonski smještaj, potrebno je zadovoljiti minimalne uvjete i zahtjeve propisane Prilogom IVa. istog Pravilnika. Sve smještajne jedinice trebaju udovoljavati specifičnim uvjetima kako bi bile klasificirane u odgovarajuću vrstu prema propisima i standardima utvrđenim Pravilnikom. ¹⁵

3.3.1. Vrste soba

Razvrstavanje vrste smještaja ima ključnu ulogu u stvaranju raznolike ponude za goste, te obuhvaća različite potrebe i preferencije gostiju. Iznajmljivači mogu stvoriti atraktivnu ponudu, poboljšavajući time ukupno iskustvo gostiju, odnosno olakšavajući gostima da pronađu smještaj koji najbolje odgovara njihovim potrebama i očekivanjima.

3.3.1.1 Soba

Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata (NN 54/2016) u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu definira pojam sobe i pružanje usluga smještaja od strane iznajmljivača. Prema odredbama članka navedenom u Pravilniku soba se odnosi na objekt u kojem iznajmljivač pruža uslugu smještaja. U okviru sobe, iznajmljivač ima mogućnost pružanja dodatnih usluga, uključujući prehranu, pića i

¹⁴ Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, članak 17., raspoloživo na: https://mint.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/kateg_domacinstva/180918_pravilnik_kateg_domacinstva.pdf, (pristupljeno 10.1.2024.)

¹⁵loc.cit.

napitke gostima. Ovaj članak precizira da iznajmljivač ima širu mogućnost pružanja usluga unutar sobe, što može obuhvatiti i ugostiteljske usluge poput prehrane i napitaka.¹⁶

3.3.1.2. Apartman

Apartman se definira kao objekt u kojem iznajmljivač pruža uslugu smještaja, pri čemu je opremljen tako da gost samostalno može pripremati i konzumirati hranu.

Unutar apartmana, iznajmljivač ima mogućnost pružanja dodatnih usluga, uključujući prehranu, pića i napitke gostima. Dakle, članak koji definira apartman, naglašava da takav objekt pruža prostor i opremu koja omogućuje gostu da samostalno organizira, odnosno priprema i konzumira obroke.¹⁷

3.3.1.3 Studio apartman

Studio apartman se definira kao objekt u kojem iznajmljivač pruža uslugu smještaja, opremljen tako da gost može boraviti, spavati, te samostalno pripremati i konzumirati hranu u jednoj prostoriji. U studio apartmanu, iznajmljivač ima mogućnost pružanja dodatnih usluga, uključujući prehranu, pića i napitke gostima.¹⁸

3.3.1.4. Kuća za odmor

Kuća za odmor se opisuje kao objekt u kojem iznajmljivač pruža uslugu smještaja, uz mogućnost korištenja okućnice, te je opremljen tako da gost samostalno može pripremati i konzumirati hranu. U kući za odmor, iznajmljivač ima mogućnost pružanja dodatnih usluga, uključujući prehranu, pića i napitke gostima.¹⁹

¹⁶ ibidem, članak 18.

¹⁷ ibidem, članak 19.

¹⁸ ibidem, članak 20.

¹⁹ ibidem, članak 21.

3.3.1.5. Kamp

Kamp se definira kao objekt u kojem iznajmljivač pruža usluge smještaja na otvorenom prostoru, odnosno usluge kampiranja putem smještajnih jedinica. U sklopu kampa, iznajmljivač ima ovlasti pružanja različitih usluga, uključujući iznajmljivanje pokretne opreme za kampiranje poput stolova, stolica, vreća za spavanje, šatora, kamp prikolica (kamp kućica, karavan), pokretnih kućica (mobilhome), autodoma (kamper), glamping opreme i slično. Također, iznajmljivač može pružati druge usluge u funkciji turističke potrošnje.²⁰

Kamp mora imati zajedničke sadržaje, uključujući prometnice unutar objekta, sanitarni čvor i druge sanitarni elemente za goste na smještajnim jedinicama, druge prostorije i prostore u funkciji turističke potrošnje te uređen okoliš. Smještajne jedinice u kampu obuhvaćaju kamp mjesta i/ili kamp parcele. Najviše 40% smještajnih jedinica u kampu može biti rezervirano za postavljanje mobilnih kućica, odnosno mobilhomova. Prostorije u kojima se nalaze zajednički sadržaji ne smiju biti kontejnerskog tipa, osim za najnižu kategoriju. Na smještajnim jedinicama, ispred pokretne opreme za kampiranje, dopušteno je postavljanje predulaza (predšatora) ili terasa od pokretnog i sklopivog materijala (impregnirano platno, razne vrste plastike, drvo i drugo). Pokretna oprema za kampiranje, predulaz i terasa ne smiju biti stalno povezani sa zemljom. Priklučci pokretne opreme na infrastrukturu moraju biti demontažni. Na smještajnim jedinicama je zabranjeno postavljanje ograda, trajnih popločenja tla i sličnih struktura.²¹

²⁰ ibidem, članak 22.

²¹loc.cit.

3.3.1.6. Kamp odmorište ili kamp odmorište - robinzonski smještaj

Kamp odmorište se definira kao objekt u kojem iznajmljivač pruža usluge kampiranja za kraći odmor gosta, pri čemu gost dolazi s vlastitom pokretnom opremom za kampiranje. Smještajna jedinica u kamp odmorištu ograničava se na kamp mjesto. Kamp odmorište obavezno posjeduje centralnu servisnu stanicu koja pruža podršku gostima i održava zajedničke sadržaje. Kamp odmorište - robinzonski smještaj se opisuje kao objekt u kojem iznajmljivač pruža usluge smještaja u prostorijama ili na prostorima pod neuobičajenim okolnostima i uvjetima. Ovaj tip smještaja naglašava nekonvencionalno iskustvo boravka, gdje gosti imaju priliku doživjeti neobične i jedinstvene uvjete tijekom svog boravka.²²

Navedeni specifičan smještaj često se smješta u udaljene uvale ili na malim otocima, pružajući jedinstven dojam divljine i netaknute prirode. Smještaj u robinzonskom stilu obično nisu povezane s javnim vodovodom i električnom mrežom.²³

²² ibidem, članak 23.

²³ Adriatic.hr, raspoloživo na: https://mint.gov.hr/UserDocImages/dokumenti/kateg_domacinstva/180918_pravilnik_kateg_domacinstva.pdf (pristupljeno 5.1.2024.)

4. POSTUPAK REGISTRACIJE NEKRETNINE ZA STJECANJE ZARADE IZNAJMLJIVANJEM

Građanin-rezident, odnosno iznajmljivač treba ishoditi Rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u svom domaćinstvu koje izdaje Ured državne uprave ili Gradski ured za gospodarstvo Grada Zagreba. Daljnji korak jest uputiti se osobno s kopijom spomenutog rješenja u nadležnu ispostavu Porezne uprave. Ovaj postupak treba provesti unutar roka od 8 dana računajući od datuma izdavanja odobrenja za obavljanje ugostiteljske djelatnosti. Iznajmljivač bi trebao pripremiti i priložiti uz kopiju rješenja dokument pod nazivom Prijava za upis u registar poreznih obveznika, odnosno Obrazac RPO.²⁴

Rješenje, zajedno s ispunjenom prijavom, omogućuje evidentiranje iznajmljivača u registar poreznih obveznika, što je ključno za daljnje zakonito obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

Nadležni ured, odnosno Ministarstvo, na zahtjev ugostitelja, putem rješenja utvrđuje jesu li ispunjeni minimalni uvjeti za vrstu ugostiteljskih objekata koji se ne kategoriziraju. Također, provodi ocjenu ispunjavanja uvjeta za posebni standard i dodjelu oznake kvalitete za ugostiteljske objekte smještene u skupinama "Ostali ugostiteljski objekti za smještaj", "Restorani" i "Barovi". Također, nadležni ured na zahtjev ugostitelja, putem rješenja utvrđuje ispunjavanje uvjeta za vrstu i kategoriju ugostiteljskih objekata. Navedena Rješenja se upisuju u Središnji registar za ugostiteljsku djelatnost i usluge u turizmu.²⁵

Rješenje o odobrenju izdaje se na zahtjev iznajmljivača uz nekoliko uvjeta. Iznajmljivač mora biti vlasnik objekta, bez obzira da li je riječ o sobi, apartmanu ili kući za odmor i slično, te ukoliko se iznajmljuje kamp onda mora biti vlasnik tog zemljišta. Objekt u kojem će se pružati usluge mora ispunjavati minimalne uvjete i uvjete za kategoriju sukladno Zakonu o ugostiteljstvu(NN 85/2015). Objekt namijenjen pružanju ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, odnosno građevina, mora

²⁴ Ministarstvo financija, Porezna uprava, raspoloživo na: <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Stranice/Nekretnine/Najmodavac-soba-i-postelja-turistima.aspx>, (pristupljeno 12.1.2024.)

²⁵op. cit. Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, članak 20.

udovoljavati specifičnim uvjetima, odnosno propisima koji reguliraju gradnju. Bez ispunjenja tih uvjeta, prema navedenom propisu, nadležni ured nije ovlašten izdati rješenje kojim se potvrđuje ispunjavanje preduvjeta za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.²⁶

Time se naglašava ključna važnost usklađenosti objekta s propisima o gradnji kako bi se osiguralo da prostor ispunjava sve potrebne zahtjeve i standarde prije nego što se dopusti pružanje ugostiteljskih usluga u tom domaćinstvu.

Iznajmljivač ima mogućnost pružanja ugostiteljskih usluga ne samo u vlastitom objektu ili na vlastitom zemljištu za kamp, već i na objektu ili zemljištu koje su u vlasništvu njegovog bračnog ili izvanbračnog partnera, odnosno životnog partnera, u skladu s posebnim propisom koji regulira životno partnerstvo osoba istog spola. Također, iznajmljivač može pružati usluge na objektu ili zemljištu koje je u vlasništvu srodnika u ravnoj liniji ili člana obitelji. Važno je napomenuti da za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu na navedenim objektima ili zemljištima, iznajmljivač mora dobiti pisanu suglasnost od strane vlasnika navedenih prostora, tj. bračnog ili izvanbračnog partnera, životnog partnera, srodnika u ravnoj liniji ili člana obitelji.²⁷

Ovaj zahtjev osigurava da se pružanje usluga odvija uz punu suglasnost vlasnika te dodatno ističe važnost poštivanja međusobnih odnosa i prava vlasnika objekta ili zemljišta.

U slučaju podnošenja zahtjeva za pokretanje postupka ozakonjenja nezakonito izgrađene građevine nadležnom upravnom tijelu, s ciljem dobivanja rješenja o izvedenom stanju sukladno posebnom propisu koji regulira postupanje s nezakonito izgrađenim zgradama, bit će izdan privremeni dokument odobrenja za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu. Ovaj postupak vrijedi sve do donošenja konačnog rješenja koje će odlučiti o zahtjevu iznajmljivača za dobivanjem odobrenja, no najdulje do 31. prosinca 2024. godine. Iznajmljivaču će se izdati privremeno rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu ako zahtjevu priloži izvršnu građevinsku dozvolu ili izvršno rješenje o izvedenom stanju građevine i ispunjava gore navedene uvjete. Također isto vrijedi najdulje do 31. prosinca 2024.

²⁶op. cit. Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, članak 34.

²⁷loc. cit.

godine. Svaka stranka ima pravo podnijeti žalbu Ministarstvu na rješenja donesena od strane nadležnog ureda. Osim toga, primjerak izvršnog rješenja o odobrenju treba biti dostavljen nadležnoj ispostavi područnog ureda Ministarstva.²⁸

Navedeni postupak osigurava pravnu sigurnost te omogućuje nadležnim institucijama praćenje provedbe i odlučivanje o rješenjima vezanim uz odobrenje za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu.

Moguće je podnijeti zahtjev za registraciju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu na više načina. Jedna od opcija je online podnošenje zahtjeva putem platforme e-Građani, koristeći uslugu eTurizam. Alternativno, zahtjev se može predati i putem pisarnice nadležnog upravnog tijela. Dakle, iznajmljivači se mogu registrirati putem digitalne platforme ili izravnom predajom dokumentacije.²⁹

Naknada za ishođenje rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu iznosi 9,29 eura. Sva plaćanja se vrše prema državnom proračunu i uplaćuju na račun županije koja provodi postupak. Važno je napomenuti da dodatni troškovi postupka, poput dnevnica, troškova puta i smještaja za članove povjerenstva (ukoliko ih ima), naknadno se plaćaju, a također su dijelom odgovornosti podnositelja zahtjeva.³⁰

Obrazac Zahtjev za izdavanje rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu može se preuzeti na stranici županije. Kao primjer za Istarsku županiju, Obrazac se može preuzeti na službenoj stranici Istarske županije, pod izbornikom „Obrasci“ i „Upravni odjel za turizam“.³¹

²⁸loc. cit.

²⁹ Središnji portal za podršku razvoju turizma, raspoloživo na: <https://turizam.gov.hr/podrška/> (pristupljeno 18.1.2024.)

³⁰Hrvatska gospodarska komora, Centar za digitalni razvoj, raspoloživo na: <https://psc.hr/ugostiteljske-usluge-u-domacinstvu/#Naknada> (pristupljeno 18.1.2024.)

³¹ Istarska Županija, raspoloživo na: <https://www.istra-istria.hr/hr/obraci/upravni-odjel-za-turizam/> (pristupljeno 18.1.2024.)

4.1 KATEGORIZACIJA I MINIMALNI UVJETI PRIVATNOG SMJEŠTAJA

Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji objekata (NN 54/2016) u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu utvrđuju se minimalni uvjeti za vrste objekata u kojima se pružaju navedene usluge u domaćinstvu. Također, propisuju se kategorije, uvjeti za kategorije, oznake za kategorije, način označavanja kategorija te sastav povjerenstva koje provodi očevid u objektu.³²

Objekt u domaćinstvu predstavlja funkcionalnu cjelinu u kojoj iznajmljivač pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu. Iznajmljivač u objektu obavezan je pružati ugostiteljske usluge prema propisima navedenim u Pravilniku, pri čemu su obvezni sadržaji određeni standardima. Također, iznajmljivač ima mogućnost pružanja dodatnih usluga u neobveznim sadržajima, pod uvjetima koji su također propisani Pravilnikom.³³

4.1.1 Kategorije objekata i uvjeti za kategorije

Kategorizacija je postupak određivanja vrste i kategorije objekta. Postupak uključuje prikupljanje i ocjenu dokumentacije te očevid na objektu. Također, postoji i skraćeni postupak kategorizacije, gdje se ocjena temelji na prikupljanju dokumentacije bez očevida na licu mjesta, koristeći raspoloživa saznanja. Kategorizacija se provodi pojedinačno za svaki objekt.³⁴

Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 54/2016) detaljno određuje kategorizaciju objekata za pružanje ugostiteljskih usluga, usklađujući se s propisanim uvjetima za uređenje, opremu, uređaje, usluge, održavanje i drugo. Kategorije objekata, koje se dodjeljuju na temelju tih uvjeta, obuhvaćaju različite vrste poput soba, studio apartmana,

³²op. cit. Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, članak 1.

³³ ibidem, članak 2.

³⁴ ibidem, članak 27.

apartmana, kuća za odmor i kampa. Svaki objekt može imati samo jednu kategoriju.³⁵

U pogledu kategorija, sobe i studio apartmani mogu biti ocijenjeni s tri kategorije (dvije, tri i četiri zvjezdice), dok apartmani, kuće za odmor i kamp mogu imati četiri kategorije (dvije, tri, četiri i pet zvjezdica).³⁶

Očevid u objektu provodi se putem povjerenstva koje čini najmanje dva člana, a članove povjerenstva imenuje čelnik ureda. Povjerenstvo predvodi službenik ureda – voditelj postupka do donošenja rješenja.³⁷

Objekti se razvrstavaju i kategoriziraju kao postojeći ili novi. Postojeći objekt definira se ako građevina ili njezin dio ispunjava uvjet da posjeduje ili je posjedovao rješenje o vrsti i kategoriji kao postojeći objekt. Drugi uvjet je da je građevina izgrađena do 31. prosinca 2007. godine, neovisno o namjeni, naknadnoj rekonstrukciji, dogradnji ili nadogradnji, te da objekt posjeduje akt o legalizaciji nezakonito izgrađene građevine. Objekt se smatra novim ukoliko je izgrađen nakon 31. prosinca 2007. godine.³⁸

4.1.2. Minimalni uvjeti

Minimalni uvjeti koje privatni iznajmljivači moraju imati, važni su u osiguravanju temeljnih standarda smještaja koji su ključni za udoban boravak putnika.

Objekt koji se iznajmljuje mora osigurati sigurnost i funkcionalnost te imati uređen okoliš i vanjski izgled. Unutar objekta, uređenje, oprema i uređaji ne smiju biti dotrajali ili oštećeni, već moraju uvijek biti u funkcionalnom stanju. Rublje, posuđe i ostali predmeti koji dolaze u direktan kontakt s gostom moraju biti zaštićeni od prašine i drugih kontaminacija kada nisu u uporabi. Za jedan ili više objekata nužno je osigurati sredstva za pružanje prve pomoći. Komunalni i drugi otpad redovito se mora uklanjati iz objekta. Objekt mora posjedovati ulaz, kao i horizontalne i vertikalne

³⁵ ibidem, članak 24.

³⁶ ibidem, članak 25.

³⁷ ibidem, članak 29.

³⁸ ibidem, članak 3.

komunikacije. Visina prostorija u objektu, od poda do stropa, treba omogućiti nesmetano, sigurno i udobno kretanje gosta.³⁹

Objekt mora osigurati tekuću hladnu i toplu vodu s odvodnjom, što je ključno za osobnu higijenu gostiju, pripremu i posluživanje hrane, pića i napitaka, pranje rublja te čišćenje. Također objekt mora imati električnu energiju s osvjetljenjem koje osigurava dobru vidljivost u svim prostorijama objekta. Temperatura grijanja mora se održavati na najmanje 20°C u svim prostorijama namijenjenim boravku gostiju, osim u objektima gdje se usluge pružaju isključivo ljeti. Iznajmljivač mora prirodno ili umjetno prozračivati sve prostorije radi održavanja kvalitete zraka. Objekt treba imati fiksnu ili mobilnu telefonsku vezu kako bi se omogućila komunikacija i dostupnost gostima i osoblju objekta.⁴⁰

Iznajmljivač može koristiti objekt i za pripremu i posluživanje jela, pića i napitaka. Za obavljanje tih aktivnosti, objekt mora posjedovati ugostiteljske sadržaje u skladu s Prilogom I, točkom 4 Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 54/2016).⁴¹

U Tablici broj7 prikazane su stavke iz Priloga I, točka 4 Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu.

³⁹ibidem, članak 5., 6. i 7.

⁴⁰ibidem, članak 8.

⁴¹ibidem, članak 9.

Tablica 7. Ugostiteljski sadržaji nužni za pripremu i posluživanje jela, pića i napitaka

USLUGE JELA, PIĆA I NAPITAKA	
Prostorija za pripremu	
1.	Prozori na otvaranje i ostali otvori s mrežicom protiv insekata ili uređaj za odbijanje insekata
2.	Pod od vodootpornog i neklizajućeg materijala koji se lako čisti i održava
3.	Zid do visine 2,0 m obložen vodootpornim materijalom koji se lako čisti i održava
4.	Vatrootporna tkanina za gašenje požara
5.	Kutija prve pomoći, popunjena
6.	Prostorija ili prostor (ormar) za sredstva za čišćenje i dezinfekciju
7.	Prozračivana prostorija ili prostor na otvorenom, sa spremnicima za komunalni otpad
8.	Dvodijelno korito ili dva jednodijelna korita i stroj za pranje bijelog posuđa
9.	Radne površine i police te ormarići za posuđe i pribor od nehrđajućeg materijala, ne od drveta
10.	Koš za otpatke pokraj radne površine s poklopcem na nožno otvaranje
11.	Uređaji za termičku obradu hrane, pića i napitaka
12.	Uređaji za odvod pare, dima i mirisa (napa s mehaničkim odsisom)
13.	Primjereno posuđe i pribor odgovarajuće kvalitete
14.	Umivaonik za osoblje u kuhinji, tekući sapun i papirnati ručnici ili aparat za sušenje ruku
15.	Dovoljan broj rashladnih uređaja, s kontrolom temperature, za odvojeno spremanje različitih vrsta hrane
16.	Proizvodi ne smiju biti u direktnom kontaktu s policom ili podom
17.	Zahodska kabina i umivaonik s ogledalom, za osobu na pripremi hrane
Blagovaonica	
18.	Prostorija za usluživanje jela sa stolovima i stolicama

19.	Na stolu stolnjak ili podložak
20.	Platneni ubrus ili papirnata salveta na stolu, po osobi
21.	Grijanje, ne primjenjuje se na objekt ljeti
22.	Hlađenje
23.	Vješalice za odjeću

Izvor: Prilog I Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, dostupno na: https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fmint.gov.hr%2FUserDocsImages%2Fdokumenti%2Fkateg_domacinstva%2F180918_domac_prilog_I.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK (datum posjete 10. siječanj 2024.)

Dodatno je navedeno kako se priprema i usluživanje jela obavlja se u prostoriji za pripremu i blagavonici, te da prostorija za pripremu i blagovaonica mogu biti zasebno ili iste koje koristi domaćinstvo za vlastite potrebe.⁴²

Gosti imaju mogućnost samostalno pripremati i konzumirati jela na vlastiti način i odgovornost, pod uvjetima propisanim u Prilogu IV, točki 4 Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 54/2016). U objektu se također može pružati usluga prehrane, pića i napitaka putem cateringa. Navedeni uvjeti propisani u člancima 6. do 8. navedenog Pravilnika se ne primjenjuju na Kamp odmorište- robinzonski smještaj.⁴³

Dakle, objekt ne mora imati ulaz, horizontalne i vertikalne komunikacije, te visina prostora u objektu ne treba biti takva da omogućuje nesmetano kretanje gosta, zatim objekt ne mora imati tekuću hladnu i toplu vodu s odvodnjom, električnu energiju s osvjetljenjem koje osigurava dobru vidljivost u svim prostorijama, grijanje najmanje 20°C u svim prostorijama u kojima borave gosti, osim u objektu u kojem se usluge

⁴² Prilog I Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, raspoloživo na: https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fmint.gov.hr%2FUserDocsImages%2Fdokumenti%2Fkateg_domacinstva%2F180918_domac_prilog_I.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK (pristupljeno 10.1.2024.)

⁴³op. cit. Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, članak 9.

pružaju ljeti, prirodno ili umjetno prozračivanje svih prostorija i fiksnu ili mobilnu telefonsku vezu. Za ovu vrstu smještaja, inspektor zaštite od požara može zahtijevati dodatne mjere zaštite od požara.⁴⁴

4.1.2.1 Minimalni uvjeti za kamp, kamp odmorište ili kamp odmorište – robinzonski smještaj

Kapacitet za kamp i kamp odmorište izražava se ukupnim brojem smještajnih jedinica i kapacitetom smještajnih jedinica. Kapacitet smještajne jedinice u kampu i kamp odmorištu određuje se brojem gostiju na način da kamp mjesto se odnosi na tri gosta (kampista), kao i kamp parcela. Kapacitet za kamp odmorište – robinzonski smještaj određuje se prema broju gostiju koji mogu sigurno boraviti u njemu.⁴⁵

Kamp i kamp odmorište moraju imati uređen i opremljen zajednički sanitarni čvor za goste te druge sanitarne elemente. Minimalni uvjeti uključuju osiguravanje odgovarajućih zajedničkih prostorija za osobnu higijenu gostiju kako bi se osigurao zadovoljavajući standard sanitarnih uvjeta.⁴⁶

⁴⁴ ibidem, članak 9a.

⁴⁵ ibidem, članak 12.

⁴⁶ ibidem, članak 13.

5. POREZNI TRETMAN IZNAJMLJIVAČA PRIVATNOG SMJEŠTAJA

Radi osiguranja podataka potrebnih za utvrđivanje poreza, porezni obveznici ili njihovi opunomoćenici dužni su podnijeti prijavu ispostavi Porezne uprave nadležnoj prema njihovu prebivalištu ili uobičajenom boravištu radi upisa u registar obveznika poreza na dohodak. Prijavu treba podnijeti za dohodak od različitih izvora, uključujući obrtničke djelatnosti, djelatnosti slobodnih zanimanja, djelatnosti poljoprivrede i šumarstva, imovine, nesamostalnog rada ostvarenog u inozemstvu, samostalne djelatnosti iz inozemstva, imovine i imovinskih prava iz inozemstva, kapitala i drugog dohotka iz inozemstva, te određenih djelatnosti poput iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima.⁴⁷

5.1 PAUŠALNI POREZ NA DOHODAK ZA DJELATNOSTI IZNAJMLJIVANJA I SMJEŠTAJA U TURIZMU

Odluku o visini paušalnog poreza na dohodak donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Ukoliko se godišnji porez na dohodak iznajmljivača utvrđuje se u paušalnom iznosu, tada se moraju zadovoljiti određeni uvjeti. Obveznik poreza ne smije biti obveznik poreza na dodanu vrijednost (PDV) prema Zakonu o PDV-u (NN 73/2013). Iznajmljivač mora posjedovati odobrenje nadležnog ureda za pružanje usluga građana u domaćinstvu, u skladu s odredbama zakona kojima se uređuje ugostiteljska djelatnost. Iznajmljivač ne smije utvrđivati dohodak od samostalne djelatnosti kao razliku između primitaka i izdataka na osnovi podataka iz propisanih poslovnih knjiga. Pružatelj usluga smještaja može iznajmljivati stanove, sobe i postelje putnicima i turistima, kojih je vlasnik, u količini do najviše 20 postelja ili kreveta. Također, može organizirati kamp na vlastitom zemljištu s najviše 10 smještajnih jedinica, odnosno do 30 gostiju istodobno, ili organizirati smještaj u objektu za robinzonski smještaj s najviše 10 smještajnih jedinica, odnosno do 30 gostiju istodobno. Ako navedeni uvjeti nisu ispunjeni, a iznajmljivač ostvaruje dohodak od imovine po osnovi iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima, te

⁴⁷ Ministarstvo financija, Porezna uprava, raspoloživo na: https://www.porezna-uprava.hr/pozivni_centar/Stranice/RPO.aspx, (pristupljeno 19.1.2024.)

organiziranja kampova, dohodak i porez na dohodak utvrđuju se na način propisan za samostalne djelatnosti. Godišnji paušalni dohodak i godišnji paušalni porez na dohodak utvrđuju se poreznim rješenjem koje donosi nadležna ispostava Porezne uprave. Rješenjem utvrđeni godišnji paušalni porez na dohodak predstavlja konačan porez, pa po toj osnovi nije moguće podnijeti godišnju poreznu prijavu.⁴⁸

Visina godišnjeg paušalnog poreza na dohodak određuje se kao umnožak broja kreveta, odnosno broja smještajnih jedinica u kampu i/ili kamp-odmorištu, i/ili objektu za robinzonski smještaj, te visine paušalnog poreza po krevetu odnosno po smještajnoj jedinici. Odluku o visini paušalnog poreza na dohodak donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Visina paušalnog poreza ne može iznositi manje od 19,91 eura, niti više od 199,08 eura. Ukoliko predstavničko tijelo ne donese odluku o visini paušalnog poreza po krevetu ili smještajnoj jedinici u kampu ili smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski turizam, visina paušalnog poreza određuje se u iznosu od 99,54 eura.⁴⁹

Tablica 8. Izračun godišnjeg paušalnog poreza na dohodak

Godišnji paušalni porez na dohodak od iznajmljivanja turistima	broj kreveta/smještajnih jedinica x paušalni porez
--	--

Izvor: *Ministarstvo financija, Porezna uprava, dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Stranice/Naslovnica.aspx> (datum posjete 19. siječanj 2024.)*

Iznos godišnjeg paušalnog poreza na dohodak od 1. siječnja 2024. godine više se ne uvećava za prirez porezu na dohodak.⁵⁰

Godišnji paušalni porez na dohodak plaća se tromjesečno, odnosno razmjerno broju tromjesečja za koje se obveza utvrđuje. U slučaju prestanka odobrenja za pružanje ugostiteljskih usluga građana u domaćinstvu ili promjene broja kreveta ili smještenih

⁴⁸ op. cit. *Ministarstvo financija, Porezna uprava, dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Stranice/Nekretnine/Najmodavac-soba-i-postelja-turistima.aspx>*

⁴⁹ loc. cit.

⁵⁰ Računovodstvo Vesel, raspoloživo na: <https://www.vesal.hr/vi-krug-porezne-reforme-porezne-novosti/> (pristupljeno 13.1.2024.)

jedinica tijekom godine, Porezna uprava utvrđuje godišnji paušalni porez na dohodak i prirez porezu na dohodak razmjerno broju tromjesečja u kojima je iznajmljivač imao Rješenje o odobrenju. Ako iznajmljivač tijekom godine promijeni broj kreveta ili broj smještenih jedinica u kampu (povećanje ili smanjenje kapaciteta temeljem izdanih rješenja nadležnih ureda), Porezna uprava će s 1. siječnjem sljedeće godine ukinuti postojeće rješenje i donijeti novo.⁵¹

Poreznom obvezniku koji obavlja samostalnu djelatnosti obrta i obrt izjednačenih djelatnosti (obrtničke djelatnosti), a nije po toj osnovi obveznik poreza na dodanu vrijednost prema zakonu kojim se uređuje porez na dodanu vrijednost, te koji po osnovi te djelatnosti u poreznom razdoblju ne ostvaruje ukupni godišnji primitak veći od iznosa propisanog za obvezni ulazak u sustav poreza na dodanu vrijednost prema zakonu kojim se uređuje porez na dodanu vrijednost, dohodak i porez na dohodak mogu se utvrđivati i u paušalnom iznosu.

Nerezidentni porezni obveznik, koji je evidentiran u registru obveznika poreza na dodanu vrijednost, a čija ukupna vrijednost isporuka u prethodnoj kalendarskoj godini nije premašila propisani prag za obvezni ulazak u sustav poreza na dodanu vrijednost prema važećem zakonu, ima mogućnost utvrđivanja i plaćanja poreza na dohodak putem paušalnog iznosa.⁵²

Rezident, kako definira članak 4. Zakona o porezu na dohodak (NN 115/2016), obuhvaća fizičku osobu koja ima prebivalište ili uobičajeno boravište u Republici Hrvatskoj. Dodatno, rezident se smatra i fizičkom osobom koja, iako nema prebivalište ni uobičajeno boravište u Republici Hrvatskoj, zaposlena je u državnoj službi Republike Hrvatske, ostvarujući pritom dohodak u obliku plaće.⁵³

Nerezident, označava fizičku osobu koja nema prebivalište niti uobičajeno boravište u Republici Hrvatskoj, ali ostvaruje dohodak koji podliježe oporezivanju prema odredbama Zakona o porezu na dohodak(NN 115/2016).⁵⁴

⁵¹ op. cit. Ministarstvo financija, Porezna uprava, dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Stranice/Nekretnine/Najmodavac-soba-i-postelja-turistima.aspx>

⁵² Zakon o porezu na dohodak, članak 82., raspoloživo na: [https://www.iusinfo.hr/Documents/Aktualnosti/zakon-o-porezu-na-dohodak%20\(v5\).pdf](https://www.iusinfo.hr/Documents/Aktualnosti/zakon-o-porezu-na-dohodak%20(v5).pdf) (pristupljeno 16.1.2024.)

⁵³ ibidem, članak 3.

⁵⁴ ibidem, članak 4.

Godišnji porez u paušalnom iznosu od 12% za rezidente i nerezidente utvrđuje Porezna uprava putem rješenja. Što se tiče poreznih obveznika koji obavljaju samostalnu djelatnost obrta ili obrt izjednačenih djelatnosti (obrtničke djelatnosti), godišnji porez u paušalnom iznosu, također po stopi od 12%, određuje se prema pravilniku Ministra financija. Navedeni pravilnik propisuje samostalne djelatnosti koje su obuhvaćene paušalnim oporezivanjem, utvrđuje visinu paušalnog dohotka i poreza na dohodak, određuje rokove plaćanja poreza te propisuje evidencije i izvješća povezana s paušalnim oporezivanjem.⁵⁵

Porezni obveznik je dužan Poreznoj upravi podnijeti razliku godišnjeg paušalnog poreza za uplatu ili povrat najkasnije u roku od 15 dana od isteka godine za koju se izvješće podnosi. Porezni obveznik je također obavezan uplatiti razliku godišnjeg paušalnog poreza istovremeno s podnošenjem izvješća. U slučaju netočnih ili nepotpunih podataka u izvješću, porez na dohodak utvrđuje se procjenom. Ministar financija propisuje djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja kampova koje će biti obuhvaćene paušalnim oporezivanjem putem pravilnika. Ovaj pravilnik također određuje visinu paušalnog dohotka, rokove plaćanja poreza, evidencije i izvješća povezana s paušalnim oporezivanjem, te kriterije koje će predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave odlukom odrediti unutar zakonom predviđenog raspona visina paušalnog poreza na dohodak.⁵⁶

Postoji mogućnost iznimke od navedenog pravila, gdje predstavničko tijelo može donijeti odluku o visini paušalnog poreza prema konkretnim ulicama unutar naselja. Ovaj pristup omogućava još preciznije prilagodbe poreza prema specifičnim karakteristikama određenih dijelova naselja, što može biti korisno u kontekstu lokalnih uvjeta, turističke potražnje ili drugih relevantnih faktora.⁵⁷

Kao primjer, Odlukom Grada Pula – Pola koja je na snazi od 1. siječnja 2024. godine o visini paušalnog poreza za djelatnosti iznajmljivanja i smještaja u turizmu, visina paušalnog poreza je 99,00 eura po krevetu, 99,00 eura po smještajnoj jedinici u

⁵⁵ ibidem, članak 82.

⁵⁶ loc. cit.

⁵⁷ Pravilnik o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu, članak 3., raspoloživo na: https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019_01_1_13.html (pristupljeno 23.1.2024.)

kampu i/ili kamp odmorištu i 99,00 eura po smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski smještaj.⁵⁸

Odlukom Grada Zagreba visina paušalnog poreza se određuje u iznosu od 199,08 eura po krevetu, po smještajnoj jedinici u kampu i/ili kamp-odmorištu i po smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski smještaj, te je navedena Odluka na snazi od 1. siječnja 2024. godine.⁵⁹

Za plaćanje predujma paušalnog poreza na dohodak rokovi su:

- I. tromjesečje do 31. ožujka
- II. tromjesečje do 30. lipnja
- III. tromjesečje do 30. rujna
- IV. tromjesečje do 31. prosinca.⁶⁰

5.2. POREZNI TRETMAN OBRTA

Obrt predstavlja samostalno i trajno obavljanje dopuštenih gospodarskih djelatnosti od strane fizičke osobe s ciljem ostvarivanja dohotka ili dobiti putem proizvodnje, prometa ili pružanja usluga na tržištu. Pravna osoba također može obavljati obrt ukoliko se bavi gospodarskom djelatnošću navedenom u popisu vezanih i povlaštenih obrta, ako izvodi naukovanje. Obrt može imati i sezonski karakter, što znači da se može obavljati najdulje devet mjeseci u jednoj kalendarskoj godini. Obrti se klasificiraju kao slobodni, vezani ili povlašteni.⁶¹

⁵⁸ Odluka o visini paušalnog poreza za djelatnosti iznajmljivanja i smještaja u turizmu na području Grada Pula – Pola, članak 2., raspoloživo na: https://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi/_layouts/15/in2.vuk2019.sp.propisi.intranet/propisi.aspx#id=pro3631 (pristupljeno 30.1.2024.)

⁵⁹ Odluka o visini paušalnog poreza za djelatnosti iznajmljivanja i smještaja u turizmu (Grad Zagreb), članak 2., raspoloživo na: https://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi/_layouts/15/in2.vuk2019.sp.propisi.intranet/propisi.aspx#id=pro3307 (pristupljeno 30.1.2024.)

⁶⁰ „Stručne informacije za 2024. godinu“, RRiF, veljača, 2024., str.36

⁶¹ „Vodič za poslovanje u obrtu“, Hrvatska obrtnička komora, siječanj 2024., str. 6 https://www.hok.hr/sites/default/files/page-docs/2024-01/HOK_Vodic_za_poslovanje_u_obrtu_2024_sijecanj_0.pdf, (pristupljeno 1. veljače 2024.).

Slobodni obrti obuhvaćaju one djelatnosti za čije je pokretanje potrebno zadovoljiti samo opće uvjete za otvaranje obrta, pri čemu nije obavezna propisana stručna sprema. Vezani obrti, s druge strane, zahtijevaju ispunjenje općih uvjeta, ali i prolazak ispita o stručnoj osposobljenosti, odnosno posjedovanje odgovarajuće srednje stručne spreme ili majstorskog ispita (primjerice, automehaničar, frizer, instalater grijanja i klimatizacije, stolar, klesar). Povlašteni obrti su oni čije obavljanje ovisi isključivo o povlastici koju izdaje nadležno ministarstvo ili drugo nadležno tijelo, specifično za pojedinu djelatnost (primjerice, morski ribar, slatkovodni ribar).⁶²

Uvjeti za otvaranje obrta za fizičke osobe obuhvaćaju zadovoljavanje određenih općih i posebnih uvjeta. Opći uvjeti uključuju da fizička osoba može obavljati obrt ukoliko joj pravomoćnom sudskom rješenjem o prekršaju ili odluke Suda časti Hrvatske obrtničke komore nije prethodno izrečena sigurnosna ili zaštitna mjera zabrane obavljanja djelatnosti, te posjedovanje prava korištenja prostora potrebnog za obavljanje obrta. Posebni uvjeti variraju ovisno o vrsti obrta, odnosno vezani obrti zahtijevaju odgovarajuću stručnost (ispit o stručnoj osposobljenosti, srednja stručna sprema, majstorski ispit). Sljedeći posebni uvjet je posebna zdravstvena sposobnost, kada je propisana zakonom, primjerice, u građevinskim djelatnostima zbog rada na visini. Također posebni uvjet je i povlastica koju izdaje nadležno ministarstvo ili državno tijelo (kao što je slučaj s morskim ili slatkovodnim ribarstvom).⁶³

Iznimka za vezane obrte: Ako fizička osoba ispunjava opće uvjete, ali ne i poseban uvjet stručne osposobljenosti, može obavljati vezani obrt zaposlenjem radnika koji ispunjava sve navedene uvjete.⁶⁴

⁶²loc. cit.

⁶³loc. cit.

⁶⁴ Ibidem, str. 7

5.2.1 Neobveznici poreza na dodanu vrijednost

Porezni obveznik koji se bavi samostalnom poduzetničkom djelatnošću, a nije obveznik poreza na dodanu vrijednost prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/2013), i ostvaruje godišnje primitke do iznosa od 40.000,00 EUR, ima mogućnost da mu porez na dohodak bude utvrđen u paušalnom iznosu. Godišnji paušalni porez na dohodak određuje se putem rješenja koje izdaje nadležna ispostava Porezne uprave.⁶⁵

Obrtnici koji odaberu paušalno oporezivanje prilikom upisa u Registar poreznih obveznika podnose godišnje izvješće na Obrascu PO-SD, na temelju kojeg se utvrđuje iznos paušalnog poreza za naredna porezna razdoblja. Porezna uprava zadržava pravo ukidanja rješenja o paušalnom oporezivanju i izdavanja rješenja o plaćanju predujma poreza na dohodak, ako utvrdi da je porezni obveznik ostvario prihode iznad zakonom propisanog iznosa za obvezni ulazak u sustav poreza na dodanu vrijednost. Porezni obveznik koji plaća porez na dohodak paušalno nije obvezan voditi poslovne knjige, osim evidencije o prometu na Obrascu KPR, u skladu s odredbama Zakona o porezu na dohodak (NN 115/2016). Međutim, ostale evidencije (npr. sukladno Zakonu o radu – NN 93/2014) dužan je voditi obrtnik koji se odluči za paušalno plaćanje poreza na dohodak.⁶⁶

Dakle, obrtnik može iskoristiti sustav paušalnog oporezivanja obrtničke djelatnosti pod određenim uvjetima. Prvi uvjet je da obrtnik nije obveznik poreza na dodanu vrijednost (PDV), bez obzira na to jesu li obvezni ili dobrovoljni obveznik PDV-a. Drugi uvjet za paušalno oporezivanje je da godišnji prihodi obrtnika od samostalnih djelatnosti ne premašuju ukupni dozvoljeni granični iznos za ulazak u sustav PDV-a. Obrtnici koji obavljaju djelatnost u supoduzetništvu, odnosno u zajedničkom obrtu, također imaju mogućnost paušalnog oporezivanja pod određenim uvjetima. U tom slučaju, obvezni su imenovati nositelja zajedničke djelatnosti, koji preuzima odgovornost za izvršavanje propisanih obveza, uz uvjet da svaki suvlasnik

⁶⁵ibidem, str. 36

⁶⁶loc. cit.

zajedničkog obrta pojedinačno ispunjava prethodno navedene uvjete za paušalno oporezivanje.⁶⁷

Tablica 9. Utvrđivanje godišnjeg i tromjesečnog paušalnog poreza na dohodak

Ukupni primici (u eurima)		Godišnja osnovica porezna (u eurima)	Godišnji paušalni porez na dohodak (u eurima)	Tromjesečni paušalni porez na dohodak (u eurima)
0,00 – 11.300,00		1.695,00	203,40	50,85
11.300,00 – 15.300,00	–	2.295,00	275,40	68,85
15.300,00 – 19.900,00	–	2.985,00	385,20	89,55
19.900,00 – 30.600,00	–	4.590,00	550,80	137,70
30.600,00 – 40.000,00	–	6.000,00	720,00	180,00

Izvor: „Vodič za poslovanje u obrtu“, Hrvatska obrtnička komora, siječanj 2024., str. 36
https://www.hok.hr/sites/default/files/page-docs/2024-01/HOK_Vodic_za_poslovanje_u_obrtu_2024_sijecanj_0.pdf (datum posjete 1. veljače 2024.)

U cilju osiguravanja bolje informiranosti o pravima i obvezama, ističe se mogućnost jednostavnog korištenja usluga Porezne uprave putem Jedinственog portala Porezne uprave (e-Porezna/JPPU). JPPU aplikacija predstavlja središnje mjesto na kojem porezni obveznici mogu pristupiti raznim elektroničkim uslugama Porezne uprave. Ove usluge uključuju popunjavanje, potpisivanje i slanje elektroničkih obrazaca, traženje povrata poreza, plaćanje obveza korištenjem barkoda, zaprimanje obavijesti i informacija te ostvarivanje elektroničke komunikacije s Poreznom upravom.⁶⁸

⁶⁷loc. cit.

⁶⁸ Vodič namijenjen obrtnicima-paušalistima za ispunjavanje poreznih obveza, Porezna uprava, raspoloživo na: <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Documents/2024%20Vodi%c4%8d%20Pau%c5%a1alisti%20a%c5%beurirano%20170124.pdf> (pristupljeno 1.2. 2024.)

Porezni obveznici koji koriste mobilne uređaje mogu, putem mobilne aplikacije, pregledavati svoje podatke, pristupiti zaprimljenim porukama i poreznim aktima, podnositi zahtjeve, dobiti važne informacije o svojim poreznim obvezama te slati upite Poreznoj upravi koji se odnose na sustave ePorezna i mPorezna. Ova inovativna mogućnost omogućuje korisnicima da na jednostavan način upravljaju svojim poreznim obvezama i ostvaruju elektroničku komunikaciju s Poreznom upravom. Novi porezni obveznici, nakon primitka Rješenja o upisu obrta u Obrtni registar, dužni su se javiti nadležnoj ispostavi Porezne uprave unutar 8 dana radi upisa u Registar poreznih obveznika (RPO). Osim toga, trebaju podnijeti Obrazac RPO i odabrati način oporezivanja. Postojeći porezni obveznici koji mijenjaju način oporezivanja, npr. prelaze s vođenja poslovnih knjiga na paušalno oporezivanje, obavezni su podnijeti zahtjev (Obrazac RPO) nadležnoj ispostavi Porezne uprave do kraja tekuće godine za sljedeću godinu. Ovaj zahtjev treba dostaviti najkasnije 15 dana po isteku kalendarske godine. Uz zahtjev je potrebno priložiti izvadak iz poslovnih knjiga (Obrascu P-PPI) i ukupan pregled svote tražbine na temelju izdanih računa (Obrazac TO).⁶⁹

Paušalni porez na dohodak na području Grada Vukovara, potpomognutih područja jedinica lokalne samouprave i otoka razvrstanih u I. skupinu po stupnju razvijenosti umanjuje se za 25% godišnjeg iznosa paušalnog poreza.⁷⁰

U slučaju kada je porezni obveznik osiguran po osnovi djelatnosti od koje se dohodak i porez na dohodak utvrđuju u paušalnom iznosu, obveznik je plaćanja mjesečnih iznosa doprinosa. Porezna uprava utvrđuje obvezu doprinosa rješenjem koje može vrijediti kroz više obračunskih razdoblja. Iznos mjesečnih osnovica za obračun doprinosa objavljuje se krajem svake godine za sljedeću godinu.⁷¹

⁶⁹loc. cit.

⁷⁰loc. cit.

⁷¹loc. cit.

Tablica 10. Mjesečni iznos osnovice i obveznih doprinosa obrtnika

Mjesečna osnovica	Mirovinsko osiguranje I. Stup (15%)	Mirovinsko osiguranje II. Stup (5%)	Zdravstveno osiguranje (16,5%)
624,00 eura	93,60 eura	31,20 eura	102,96 eura

Izvor: Vodič namijenjen obrtnicima-paušalistima za ispunjavanje poreznih obveza, Porezna uprava, dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Documents/2024%20Vodi%c4%8d%20Pau%c5%a1alisti%20a%5%beurirano%20170124.pdf> (datum posjete 1.2.2024.)

Tablica 11. Godišnji iznosi obveznih doprinosa obrtnika

Mirovinsko osiguranje I. Stup (15%)	Mirovinsko osiguranje II. Stup (5%)	Zdravstveno osiguranje (16,5%)
1.123,20 eura	374,40 eura	1.235,52 eura

Izvor: Vodič namijenjen obrtnicima-paušalistima za ispunjavanje poreznih obveza, Porezna uprava, dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Documents/2024%20Vodi%c4%8d%20Pau%c5%a1alisti%20a%5%beurirano%20170124.pdf> (datum posjete 1.2.2024.)

Dakle, važno je napomenuti da iako nije obavezan plaćati PDV, iznajmljivač je i dalje obavezan plaćati porez na dohodak na prihode ostvarene iznajmljivanjem. Pravilno vođenje knjigovodstva, praćenje poreznih propisa i redovito ažuriranje financijskih evidencija ključni su koraci kako bi iznajmljivač bio u skladu s poreznim obvezama.

Rokovi plaćanja predujma paušalnog poreza na dohodak su:

- tromjesečje - do 31. ožujka
- tromjesečje - do 30. lipnja
- tromjesečje - do 30. rujna
- tromjesečje - do 31. prosinca.⁷²

5.2.1. Iznajmljivači u sustavu poreza na dodanu vrijednost

Na temelju provedenog nadzora i prikupljenih podataka o ostvarenom prometu, Porezna uprava može donijeti rješenje o obvezi plaćanja predujma poreza na dohodak, sukladno članku 37. stavku 1. Zakona o porezu na dohodak (NN 115/2016), ukoliko utvrdida je porezni obveznik ostvario primitke po toj osnovi iznad iznosa propisanog za obvezni ulazak u sustav poreza na dodanu vrijednost.⁷³

Obrtnik postaje obveznik poreza na dodanu vrijednost ako vrijednost isporuka dobara i obavljenih usluga koje je pružio u prethodnoj kalendarskoj godini (nakon odbitka vrijednosti oslobođenih plaćanja PDV-a) premašuje iznos od 40.000,00 EUR. U takvom slučaju, obrtnik je dužan upisati se u Registar obveznika PDV-a u ispostavi Porezne uprave prema svom prebivalištu ili uobičajenom boravištu u trenutku kada su isporuke malog poreznog obveznika prešle navedeni prag od 40.000,00 EUR. Obrtnik također može postati obveznik PDV-a već na početku obavljanja djelatnosti ako se dobrovoljno prijavi u Registar obveznika PDV-a u tekućoj godini u kojoj počinje obavljati poduzetničku djelatnost, i to najkasnije prije prve isporuke dobara i usluga. Porez na dodanu vrijednost predstavlja naknadu za isporučena dobra ili obavljene usluge, a plaća se po stopama od 5 %, 13 % i 25 %, ovisno o vrsti dobara ili usluga.⁷⁴

Osim obveznog ulaska u sustav PDV-a, obrtnici imaju mogućnost dobrovoljnog ulaska u sustav PDV-a tijekom bilo kojeg dijela godine. Odluka o dobrovoljnom ulasku obvezuje ih da postanu obveznici PDV-a tijekom sljedeće tri kalendarske

⁷²Op. cit. RRiF, str. 35

⁷³op. cit., Zakon o porezu na dohodak, članak 82.

⁷⁴op. cit., Hrvatska obrtnička komora, str. 38

godine. Kada su upisani u Registar obveznika PDV-a, obrtnici ostvaruju pravo na odbitak pretporeza. U slučaju da je iznos pretporeza veći od porezne obveze tijekom obračunskog razdoblja, imaju pravo na povrat razlike između iznosa plaćenog poreza i iznosa porezne obveze.⁷⁵

Ako iznajmljivač planira surađivati s poreznim obveznicima iz EU, kao što su putničke agencije, platforme za oglašavanje i slično, dužan je zatražiti PDV identifikacijski broj najmanje 15 dana prije početka pružanja usluge. Zahtjev za registraciju u svrhu PDV-a (Obrazac P-PDV) podnosi se nadležnoj ispostavi Porezne uprave. U slučaju poslovanja s poreznim obveznicima iz EU, iznajmljivač neće obračunavati PDV na pružene usluge, već će taj postupak biti obveza iznajmljivača.⁷⁶

PDV identifikacijski broj dodjeljuje se tuzemnom poreznom obvezniku upisanom u registar obveznika PDV-a koji obavlja transakcije unutar Europske unije. Također, dodjeljuje se tuzemnom poreznom obvezniku koji isporučuje dobra ili obavlja usluge bez prava na odbitak pretporeza, te pravnoj osobi koja nije porezni obveznik, ali je obvezna plaćati PDV na stjecanje dobara unutar Europske unije ili se opredijelila za plaćanje PDV-a na stjecanje, iako nije prešla prag od 10.000,00 EUR. Dodjeljuje se i svakom poreznom obvezniku koji stječe dobra unutar Europske unije u tuzemstvu za obavljanje gospodarske djelatnosti na području koje nije tuzemstvo, kao i tuzemnom poreznom obvezniku kojem su usluge obavljene, a obvezan je platiti PDV na primljenu uslugu. PDV identifikacijski broj dodjeljuje se i tuzemnom poreznom obvezniku koji obavlja usluge na području druge države članice, gdje je primatelj usluge obvezan platiti PDV.

Porezni obveznici iz država članica Europske unije koji obavljaju isporuke dobara i usluga na području Republike Hrvatske, čije je mjesto oporezivanja u Republici Hrvatskoj, ili koji isporučuju dobra kojima prijeđu hrvatski prag isporuke ili odustaju od tog praga od 10.000,00 eura, obvezni su zatražiti dodjelu PDV ID broja od Porezne uprave. Isto vrijedi i za strane porezne obveznike koji isporučuju dobra podložna trošarinama, osobe koje nisu porezni obveznici i ne plaćaju PDV na stjecanje. Porezni obveznici iz država članica Europske unije kojima je dodijeljen hrvatski PDV

⁷⁵loc. cit.

⁷⁶ op. cit. Ministarstvo financija, Porezna uprava, dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Stranice/Nekretnine/Najmodavac-soba-i-postelja-turistima.aspx>

ID broj postaju obveznici podnošenja PDV prijava u Republici Hrvatskoj od trenutka izdavanja PDV ID broja. Svi potrebni obrasci podnose se Poreznoj upravi, Područnom uredu Zagreb, Avenija Dubrovnik 32. Ako iznajmljivač surađuje isključivo s poreznim obveznicima iz trećih zemalja (izvan EU), nije obavezan tražiti PDV identifikacijski broj. Međutim, unatoč tome, iznajmljivač će morati obračunati i platiti hrvatski PDV na pružene usluge.⁷⁷

Dobivanje PDV identifikacijskog broja ne podrazumijeva automatski upis iznajmljivača u registar obveznika PDV-a. Samo dodjelom PDV identifikacijskog broja iznajmljivač ne stječe status obveznika PDV-a. Iznajmljivači koji posluju s poreznim obveznicima iz EU podnose Obrazac PDV i Obrazac PDV-S elektroničkim putem uz vjerodajnicu sigurnosne razine 2, poput mTokena, Fina Soft Certifikata, ili tokena/m-tokena banaka povezanih sa sustavom NIAS. Oni koji surađuju isključivo s poreznim obveznicima iz trećih zemalja mogu podnijeti Obrazac PDV u papirnatom obliku. Potrebno je obračunati hrvatski PDV po stopi od 25% na primljenu uslugu. Obrazac PDV i Obrazac PDV-S treba podnijeti samo za obračunska razdoblja u kojima je usluga primljena, a obrasci s nulom se ne podnose. Rok za podnošenje obrazaca je do 20. dana u tekućem mjesecu za prethodni mjesec, dok je obveza plaćanja PDV-a do zadnjeg dana u tekućem mjesecu za prethodni mjesec (primjerice, do kraja veljače za siječanj). Iznos obračunatog PDV-a U Hrvatskoj se uplaćuje na račun državnog proračuna s IBAN-om primatelja: HR1210010051863000160, model HR68 i poziv na broj primatelja: 1201-OIB.⁷⁸

⁷⁷loc. cit.

⁷⁸ op. cit. Ministarstvo financija, Porezna uprava, dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Stranice/Nekretnine/Najmodavac-soba-i-postelja-turistima.aspx>

Tablica 12. Obračun i plaćanje PDV-a prema primanju usluga od poreznih obveznika iz EU i trećih zemalja

Pružene usluge od strane:	Obračunati i platiti hrvatski PDV na primljenu uslugu	Obveza PDV identifikacijskog broja	Obrasci
Poreznih obveznika iz drugih država članica Europske unije	Da	Da	PDV i PDV-S
Poreznih obveznika iz trećih zemalja	Da	Ne	PDV
Poreznih obveznika iz drugih država članica Europske unije i trećih zemalja	Da	Da	PDV i PDV-S (u obrascu PDV-S iskazuje se samo usluga koju su obavili porezni obveznici iz država članica Europske unije)

Izvor: *Ministarstvo financija, Porezna uprava, dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Stranice/Naslovnica.aspx> (datum posjete 19. siječanj 2024.)*

Svi pojedinci koji ostvaruju dohodak od obrta, slobodnih zanimanja, ili drugih djelatnosti koje se oporezuju kao obrtničke, prema odredbama članka 30. do 35. Zakona o porezu na dohodak (NN 115/2016), a koji utvrđuju dohodak na temelju poslovnih knjiga i evidencija, obvezni su tijekom kalendarske godine, kao poreznog razdoblja, plaćati mjesečni predujam poreza na dohodak. Prema navedenom Zakonu o porezu na dohodak (NN 115/2016) mjesečni predujam utvrđuje se i plaća na temelju podataka iz podnesene godišnje prijave poreza na dohodak. Novim odredbama propisano je da Porezna uprava više ne izdaje rješenje o predujmu

poreza na dohodak ovim poreznim obveznicima. Umjesto toga, mjesečni predujam za 2024. godinu utvrđuje se i plaća na temelju podataka iz podnesene godišnje prijave poreza na dohodak.⁷⁹

To znači da nakon isteka roka za podnošenje godišnje porezne prijave, prestaju važiti sva rješenja o plaćanju predujmova poreza na dohodak po osnovi samostalne djelatnosti, koja su izdana do tog datuma, za porezne obveznike koji obavljaju samostalnu djelatnost.

Predujmovi koji su utvrđeni na temelju podataka iz podnesene godišnje porezne prijave vrijede do podnošenja nove porezne prijave za sljedeće porezno razdoblje, uz uvjet da tijekom tog razdoblja nije došlo do izmjene visine predujma, bilo po službenoj dužnosti ili na temelju pisanog zahtjeva poreznog obveznika. Porezna uprava može, na zahtjev poreznog obveznika, izmijeniti visinu predujma i odrediti novu svotu predujma. Zahtjev mora sadržavati sve bitne podatke iz godišnje porezne prijave, a uz to, porezni obveznik treba sastaviti i priložiti izvadak iz poslovnih knjiga. Taj izvadak mora sadržavati sve poslovne primitke i izdatke na temelju kojih se utvrđuje dohodak, za što porezni obveznik mora posjedovati vjerodostojnu knjigovodstvenu dokumentaciju. Ukoliko Porezna uprava ne udovolji zahtjevu poreznog obveznika, donijet će se rješenje kojim se odbija podneseni zahtjev za izmjenu predujma. Mjesečni predujam za 2024. godinu, odnosno za naredno porezno razdoblje, za obveznike poreza na dohodak od samostalne djelatnosti obrta i slobodnih zanimanja utvrđuje se na temelju podataka u podnesenoj godišnjoj prijavi poreza na dohodak. Važno je napomenuti da se za 2024. godinu predujam utvrđuje na novi način zbog činjenice da se u narednoj godini neće plaćati prirez.⁸⁰

Predujam poreza na dohodak za samostalne djelatnosti u 2024. godini treba izračunati u skladu s najnovijim Izmjenama i dopunama Pravilnika o porezu na dohodak. Mjesečni predujam poreza na dohodak utvrđuje se primjenom niže stope od 15% i više stope od 25%. Mjesečni predujam poreza na dohodak od samostalne djelatnosti porezni obveznici plaćaju za mjesec koji slijede nakon mjeseca u kojem je istekao rok za podnošenje godišnje porezne prijave, do podnošenja sljedeće

⁷⁹RRiF, raspoloživo na: https://www.rrif.hr/utvrdivanje_predujma_poreza_na_dohodak_za_2024_god-2335-vijest/ (pristupljeno 30.1.2024.)

⁸⁰loc.cit.

godišnje porezne prijave. To znači da prvi predujam treba platiti za ožujak 2024. godine najkasnije do kraja travnja 2024. godine. Predujmovi poreza na dohodak trebaju se platiti mjesečno do posljednjeg dana u mjesecu za prethodni mjesec. U slučaju kada porezni obveznik u godišnjoj poreznoj prijavi istakne i dohodak iz drugih izvora, predujam poreza za naredno razdoblje utvrđuje se samo na temelju porezne obveze proizašle iz obavljanja samostalne djelatnosti.⁸¹

Porezni obveznici koji započinju obavljati samostalnu djelatnost ne plaćaju predujam poreza na dohodak od samostalne djelatnosti sve do podnošenja prve porezne prijave. Prvim podnošenjem godišnje porezne prijave utvrđuje se porezna obveza za porezno razdoblje u kojem je porezni obveznik počeo obavljati djelatnost, odnosno utvrđivati dohodak na način propisan za samostalnu djelatnost. Od tog trenutka postoji obveza plaćanja mjesečnog predujma poreza na dohodak od samostalne djelatnosti za sljedeća porezna razdoblja. Iako se mjesečni predujam poreza na dohodak od samostalne djelatnosti obično utvrđuje i plaća prema iskazanim podacima u podnesenoj godišnjoj prijavi za prethodno porezno razdoblje, postoji nekoliko situacija u kojima će nadležna ispostava Porezne uprave izdati rješenje o plaćanju predujma poreza na dohodak.⁸²

To se događa u sljedećim slučajevima:

Nepodnošenje ili netočno iskazivanje u godišnjoj prijavi:

Ako postojeći porezni obveznici koji već obavljaju djelatnost ili porezni obveznici koji tek započinju obavljati djelatnost tijekom kalendarske godine ne podnesu godišnju poreznu prijavu za proteklu godinu ili ako u podnesenoj prijavi ne iskažu ili netočno iskažu podatke o dohotku, Porezna uprava će procijeniti ostvareni dohodak i na temelju procijenjenog dohotka izdati rješenje kojim utvrđuje svotu mjesečnog predujma.

- Promjene prema inspekcijskom nadzoru:

Kada se na temelju obavljenog očevida, inspekcijskog nadzora, podataka iz obrađenih godišnjih poreznih prijava ili drugih dostupnih podataka o poslovanju

⁸¹loc. cit.

⁸²loc. cit.

poreznog obveznika mijenja rješenje o plaćanju predujmova, Porezna uprava će, po službenoj dužnosti, izdati rješenje poreznom obvezniku kojim će utvrditi nove svote mjesečnih predujmova poreza na dohodak od samostalne djelatnosti.⁸³

Dakle, Porezna uprava, temeljem provedenih očevida, inspekcijskog nadzora, podataka iz obrađenih godišnjih poreznih prijava ili drugih dostupnih informacija o poslovanju poreznog obveznika, ima ovlasti izmijeniti rješenje o plaćanju predujmova ako je već doneseno. Također, Porezna uprava može izdati rješenje kojim utvrđuje nove svote mjesečnih predujmova poreza na dohodak od samostalne djelatnosti kako bi odražavale stvarne financijske okolnosti poreznog obveznika.

5.3 POREZNI TRETMAN IZNAJMLJIVAČA U SUSTAVU POREZA NA DOBIT

Iznajmljivači smještaja koji su obuhvaćeni porezom na dobit često su rijedak segment unutar općeg skupa iznajmljivača, te se obveza plaćanja poreza na dobit primjenjuje isključivo u situacijama gdje je privatni iznajmljivač vlasnik društva s ograničenom odgovornošću koje se bavi pružanjem usluga iznajmljivanja privatnog smještaja (turistička agencija).

Društvo s ograničenom odgovornošću (d.o.o.) prevladavajući je oblik trgovačkog društva u Republici Hrvatskoj. To je pravna struktura u koju jedna ili više pravnih ili fizičkih osoba ulažu temeljne uloge kako bi sudjelovale u unaprijed dogovorenom temeljnom kapitalu. Važno je napomenuti da temeljni uložnici među osnivačima ne moraju biti jednaki, ali nijedan osnivač ne može preuzeti više temeljnih uloga prilikom osnivanja, iako ih može stjecati naknadno. Poslovni udjeli unutar društva s ograničenom odgovornošću ne mogu se izraziti u obliku vrijednosnih papira.⁸⁴

Porezni obveznik kao termin obuhvaća trgovačka društva, pravne i fizičke osobe rezidente Republike Hrvatske koje samostalno, trajno i u svrhu ostvarivanja dobiti, dohotka ili drugih gospodarskih koristi obavljaju gospodarsku djelatnost. Također,

⁸³loc. cit.

⁸⁴ Hrvatska obrtnička komora, raspoloživo na: <https://www.hok.hr/gospodarstvo-i-savjetovanje/statistika/trgovacka-drustva-i-obrti> (pristupljeno 30.1.2024.)

poreznim obveznicima smatraju se tuzemne poslovne jedinice inozemnih poduzetnika (nerezidenata) te fizičke osobe koje utvrđuju dohodak prema propisima o oporezivanju dohotka za samostalne djelatnosti.⁸⁵

Fizička osoba iz postaje obveznik poreza na dobit ako ostvari primitak veći od 1.000.000,00 eura u prethodnom poreznom razdoblju. Tijela državne uprave, tijela područne i lokalne samouprave, te Hrvatska narodna banka izuzeti su od poreza na dobit, osim ako je Zakonom o porezu na dobit (NN nije drukčije određeno. Organizacije poput državnih ustanova, političkih stranaka, sindikata, udruga, vjerskih zajednica i drugih entiteta nisu obveznici poreza na dobit. No, ako obavljaju određenu gospodarsku djelatnost, dužne su upisati se u registar poreznih obveznika kako bi utvrdile obveze poreza na dobit. Investicijski fondovi bez pravne osobnosti koji djeluju u skladu sa zakonom po kojem su osnovani izuzeti su od poreza na dobit. Svaki poduzetnik ili njegov pravni slijednik koji ne potpada pod navedene kategorije, a nije obveznik poreza na dohodak te njegova dobit nije oporezovana drugdje, smatra se poreznim obveznikom.⁸⁶

Dobit se utvrđuje prema računovodstvenim propisima kao razlika prihoda i rashoda prije obračuna poreza na dobit, uvećana i umanjena prema odredbama Zakona o porezu na dobit (NN 117/2004).⁸⁷

U odnosu na prethodnu 2023. godinu, nastale su izmjene i kada je riječ o prihodima za potrebe utvrđivanja stope poreza na dobit, odnosno iznos prihoda se zaokružuje sa 995.421,06 eura na 1.000.000,00 eura. Značenje toga je da se porez na dobit plaća na utvrđenu poreznu osnovicu po stopi od 10% ako su u poreznom razdoblju ostvareni prihodi do 1.000.000,00 eura, ili po stopi od 18% ako su u poreznom razdoblju ostvareni prihodi veći od 1.000.000,00 eura.⁸⁸

Porez po odbitku plaća se po stopi od 15%, uz iznimku poreza po odbitku na dividende i udjele u dobiti koja se plaća po stopi od 10%. Po stopi od 25% plaća se porez po odbitku na sve vrste nadoknada i usluga koje su podložne oporezivanju.

⁸⁵ Zakon o porezu na dobit, članak 2., raspoloživo na: https://www.porezna-uprava.hr/hr_propisi/_layouts/15/in2.vuk2019.sp.propisi.intranet/propisi.aspx#id=pro19 (pristupljeno 29.1.2024.)

⁸⁶loc. cit.

⁸⁷ Ibidem, članak 5.

⁸⁸Deloitte, raspoloživo na: <https://www2.deloitte.com/hr/hr/pages/tax/articles/izglasani-porezni-zakoni-dobit-dodanu-vrijednost-dohodak.html> (pristupljeno 10.1.2024.)

Također, primjenjuje se na usluge istraživanja tržišta, poreznog i poslovnog savjetovanja te revizorske usluge, pod uvjetom da se te naknade isplaćuju osobama čije sjedište ili mjesto stvarne uprave ili nadzora poslovanja nalazi u državama navedenim na EU popisu nekooperativnih jurisdikcija u pogledu poreznih pitanja. Ova odredba se primjenjuje isključivo ako s tim državama Republika Hrvatska nema važeći ugovor o izbjegavanju dvostrukog oporezivanja. Porez na dobit se uplaćuje na račun Državnog proračuna Republike Hrvatske, HR1210010051863000160.⁸⁹

Obrtnik će se naći u obvezi plaćanja poreza na dobit čim prekorači prag ukupnih prihoda od 1.000.000 eura. Ova promjena poreznog statusa može proizići iz različitih faktora, poput proširenja poslovanja, povećanja obujma transakcija ili drugih rasta prihoda. Ovaj financijski prag odražava točku na kojoj obrtnik prelazi izvan okvira standardnog oporezivanja dohotka i ulazi u sferu poreza na dobit. Važno je pažljivo pratiti financijske parametre poslovanja kako bi se pravovremeno identificirale promjene u poreznom režimu i adekvatno planirale porezne obveze.

Radi boljeg razumijevanja razlike obrta i trgovačkog društva, odnosno razlike u registraciji i poslovanju u nastavku je prikaz osnovnih obilježja navedenih oblika.

Tablica 13. Obrt i trgovačko društvo - temeljne razlike

Opis	Obrt	Trgovačko društvo
Temeljni kapital	Nema	1,00 euro za j.d.o.o. 2.500 eura za d.o.o. 25.000 eura za d.d.
Troškovi osnivanja	Nema	Oko 106,18 eura Do 796,37 eura
Vrijeme potrebno za registraciju/osnivanje	Obično od 1 do 3 dana, a najdulje 15 dana	40 dana

⁸⁹ Ministarstvo financija, Porezna uprava, raspoloživo na: https://www.porezna-uprava.hr/HR_porezni_sustav/Stranice/porez_na_dobit.aspx (pristupljeno 15.1.2024.)

Mjesto registracije	Nadležno upravno tijelo	Trgovački sud
Odgovornost	Cjelokupnom imovinom obrtnika	Visinom temeljnog kapitala
Knjigovodstvo	Jednostavno, u skladu sa Zakonom o porezu na dohodak	Dvojno u skladu sa Zakonom o računovodstvu
Članstvo u Komori	Hrvatska obrtnička komora	Hrvatska gospodarska komora
Djelatnosti	Sve dopuštene gospodarske djelatnosti	Sve dopuštene gospodarske djelatnosti
Porezne stope	Porez na dohodak – 20% i 30% Paušalni porez na dohodak – 12%	Porez na dobit – 10% za godišnje prihode do 1.000.000,00 eura i 18% za godišnje prihode iznad 1.000.000,00 eura
Zaposleni	Nema ograničenja	Nema ograničenja
Plaćanje poreza na dodanu vrijednost (PDV)	Iznad 40.000 eura naplaćenih godišnjih primitaka	Godišnja isporuka dobara i usluga iznad 40.000 eura
Pomaganje u radu članova obitelji	Da	Ne
Mogućnost privremene obustave rada do 1. godine	Da	Ne

Izvor: „Vodič za poslovanje u obrtu“, Hrvatska obrtnička komora, siječanj 2024., str. 14, dostupno na: https://www.hok.hr/sites/default/files/page-docs/2024-01/HOK_Vodic_za_poslovanje_u_obrtu_2024_sijecanj_0.pdf (datum posjete 1. veljače 2024.)

5.4 .OSTALA DAVANJA I NAMETI IZNAJMLJIVAČA PRIVATNOG SMJEŠTAJA

Iznajmljivači privatnog smještaja su dužni, osim poreznih obaveza, podmirivati i dodatne financijskih obveze koje se nameću pojedincima ili poduzećima koja se bave iznajmljivanjem smještaja.

U suvremenom kontekstu turizma, iznajmljivači privatnog smještaja igraju ključnu ulogu u pružanju smještaja svojim gostima te doprinose raznolikosti i bogatstvu turističke ponude. S obzirom na to, razumijevanje raznih davanja i nameta kojima su privatni iznajmljivači podložni postaje od suštinske važnosti. Osim osnovnih poreznih obaveza, poput poreza na dohodak, specifični davanja kao što su turističke pristojbe, komunalne naknade i druge regulative dodatno oblikuju poslovno okruženje ovih subjekata.

Raznolikost poreznih obaveza koje proizlaze iz iznajmljivanja smještaja često dovodi do kompleksnosti poslovanja iznajmljivača privatnog smještaja. Promjene u zakonodavstvu, posebice u području turizma i ugostiteljstva, mogu značajno utjecati na njihove financijske obveze.

5.3.1. Članarine turističkim zajednicama

Prema zakonskim odredbama o članarinama u turističkim zajednicama, fizička osoba koja pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu ili na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu, a sukladno posebnim propisima ne vodi poslovne knjige (iznajmljivač), obvezna je platiti članarinu turističkim zajednicama. Iznajmljivač je dužan do 15. siječnja tekuće godine za prethodnu godinu u kojoj je obavezan obračunati i uplatiti članarinu turističkoj zajednici dostaviti izvješće o visini i uplati članarine nadležnoj ispostavi Porezne uprave putem posebnog obrasca TZ-2. Osim toga, iznajmljivač plaća godišnji paušalni iznos članarine za svaki krevet u sobi, apartmanu i kući za

odmor, za svaku smještajnu jedinicu u kampu i kamp-odmorištu te prema kapacitetu u objektu za robinzonski smještaj.⁹⁰

Iznajmljivači koji pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu ili na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu (OPG) obavezni su platiti godišnji paušalni iznos članarine prema vrsti smještaja, kako je detaljno navedeno u tablici 14, uz napomenu da se godišnji paušalni iznos članarine za pomoćne ležajeve umanjuje za 50%.⁹¹

Tablica 14. Izračun godišnjeg paušalnog iznosa članarine turističkim zajednicama

Vrsta smještaja	Broj kreveta, smještajnih jedinica	Cijena smještaja po krevetu / osobi / smještajnoj jedinici (u eurima)
U domaćinstvu	Broj kreveta (iz sustava e-Visitor)	5,97 po krevetu
Na OPG-u	Broj kreveta (iz sustava e-Visitor)	3,98 po krevetu
U domaćinstvu u objektu za robinzonski smještaj	Broj osoba	5,97 po osobi
Na OPG-u u objektu za robinzonski smještaj	Broj osoba	3,98 po osobi
U domaćinstvu u objektu vrste kamp i kamp odmorište	Broj smještajnih jedinica u kampu ili kamp odmorištu	10,62 za svaku smještajnu jedinicu
Na OPG-u u objektu vrste kamp i kamp odmorište	Broj smještajnih jedinica u kampu ili kamp odmorištu	7,96 za svaku smještajnu jedinicu

⁹⁰op. cit. Ministarstvo financija, Porezna uprava

⁹¹TEB poslovno savjetovanje, raspoloživo na: <https://www.teb.hr/novosti/2023/naknade-i-clanarine-za-2024/> (pristupljeno 1.2.2024.)

Izvor: *TEB poslovno*

savjetovanje, dostupna: <https://www.teb.hr/novosti/2023/naknade-i-clanarine-za-2024/> (datum posjete 1. veljače 2024.)

Godišnji paušalni iznos članarine se izračuna na način da se pomnoži broj kreveta ili smještajnih jedinica sa cijenom smještaja po krevetu/osobi/smještajnoj jedinici.⁹²

Tablica 15. Pregled obveznika plaćanja, osnovica, propisana stopa te rok plaćanja članarine turističkim zajednicama

Opis	Članarine turističkim zajednicama
Obveznici	Djelatnosti propisane čl. 5 Zakona o turističkim zajednicama (NN 52/2019)
Osnovica	<ul style="list-style-type: none">- za obveznike plaćanja poreza na dobit – svi prihodi od usluga u svezi s turizmom- paušalni iznos dobiti (neprofitne organizacije)- ukupni prihodi od obavljanja gospodarske djelatnosti- za obveznike poreza na dohodak – svi primici od usluga u vezi s turizmom- paušalni iznos dohotka – ukupno ostvareni plaćeni primici
Stopa	Po stopi za skupinu u koju je razvrstana djelatnost ili po stopi za djelatnost koju pravna ili fizička osoba obavlja pretežito u odnosu na ostale djelatnosti za koje je upisana u registar trgovačkog suda, obrtni registar ili drugi odgovarajući registar, na ukupno ostvareni prihod ili primitak ako je za nju to povoljnije
Rok plaćanja	Predujam se plaća do posljednjeg dana u mjesecu za tekući mjesec, a iznimno se može platiti i jednokratno najkasnije do kraja veljače (obveznici poreza na dohodak) ili do kraja travnja tekuće godine (obveznici poreza na dobit)

Izvor: *TEB poslovno savjetovanje, dostupno*

na: <https://www.teb.hr/novosti/2023/naknade-i-clanarine-za-2024/> (datum posjete 1. veljače 2024.)

⁹²loc. cit.

Obveznici navedeni u tablici broj 15 se odnose na lokalnu i regionalnu turističku zajednicu, Turističku zajednicu Grada Zagreba i Hrvatsku turističku zajednicu prema članku 5 Zakona o turističkim zajednicama (NN 52/2019).⁹³

5.3.2. Turistička pristojba

Turistička pristojba se plaća ili paušalno ili po ostvarenom noćenju, a plaćaju je svi koji u određenom mjestu nemaju prebivalište, uključujući i vlasnike kuća za odmor, i osobe koje noće na različitim plovilima. Zakon o turističkoj pristojbi (NN 52/2019) definira da su obveznici osobe koje pružaju ugostiteljske usluge smještaja u domaćinstvu ili na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu, te kako na računima koje privatni iznajmljivači izdaju svojim gostima istaknu kako je turistička pristojba uključena u cijenu. Dakle, istu ne smiju naplaćivati posebno.⁹⁴

Turističke pristojbe variraju između gradova i općina, po noćenju i paušalne iznose pristojbi prilagođene različitim kategorijama obveznika. U skladu s Pravilnikom o najnižem i najvišem iznosu turističke pristojbe, propisane su minimalne i maksimalne stope pristojbi za različite kategorije, uključujući smještaj u domaćinstvu, kampiranje te posebne vrste smještaja poput robinzonskog smještaja u domaćinstvu ili na OPG-u. Ovaj regulatorni okvir postavlja jasne smjernice o visinama pristojbi, pružajući pravnu osnovu za usklađivanje turističkih pristojbi u skladu s različitim tipovima smještaja.⁹⁵

⁹³ Zakon o turističkim zajednicama i promicanju hrvatskog turizma, raspoloživo na: <https://www.zakon.hr/z/342/Zakon-o-turisti%C4%8Dkim-zajednicama-i-promicanju-hrvatskog-turizma> (pristupljeno 20.1.2024.)

⁹⁴Cimerfraj.hr, raspoloživo na: <https://www.cimerfraj.hr/aktualno/turisticka-pristojba-2024> (pristupljeno 22.1.2024.)

⁹⁵loc. cit.

Tablica 16. Usporedba visine paušala turističke pristojbe za Zagreb i Pulu za 2024. godinu

Grad	Domaćinstvo	Kamp u domaćinstvu	OPG	Kamp na OPG- u
Zagreb	32,52 eura	46,45 eura	18,58 eura	23,23 eura
Pula	70,00 eura	80,00 eura	34,00 eura	40,00 eura

Izvor: „Vodič za poslovanje u obrtu“, Hrvatska obrtnička komora, siječanj 2024., str. 18 i 25 https://www.hok.hr/sites/default/files/page-docs/2024-01/HOK_Vodic_za_poslovanje_u_obrtu_2024_sijecanj_0.pdf, (pristupljeno 1. veljače 2024.).

5.5 EVIDENCIJA PRIMITAKA, IZDATAKA I POREZNIH DAVANJA

Ovaj segment proučava ključnu ulogu knjigovodstvene evidencije u upravljanju financijskim aspektima poslovanja iznajmljivača privatnog smještaja. Knjigovodstvena preciznost postaje od suštinske važnosti kako bi se pravilno pratili primitci od iznajmljivanja smještaja, troškovi održavanja, te porezne obveze. Uzimajući u obzir dinamično okruženje turizma i česte promjene u poreznoj regulativi, precizna evidencija pruža temelj za poslovne odluke i olakšava usklađivanje s poreznim zahtjevima.

5.5.5 Obveznici godišnjeg paušalnog poreza na dohodak

Iznajmljivač koji je obveznik godišnjeg paušalnog poreza na dohodak, ostvarenog od imovine kroz iznajmljivanje stanova, soba, postelja putnicima i turistima te organiziranje kampova, ima zakonsku obvezu izdavati račune za pružene usluge. Važno je naglasiti da, unatoč obvezi izdavanja računa, iznajmljivači koji su obveznici

godišnjeg paušalnog poreza na dohodak ne moraju fiskalizirati račune koje izdaju za pružene usluge, sukladno propisima koji reguliraju ovu vrstu poreza.⁹⁶

Račun, kao pravno obvezujući dokument, mora nužno sadržavati sljedeće ključne elemente kako bi bio valjan, broj i datum izdavanja računa, ime (naziv), adresa i osobni identifikacijski broj poduzetnika koji je isporučio dobra ili pružio usluge, uz jasnu naznaku mjesta gdje je isporuka ili usluga obavljena (npr., broj prodajnog mjesta, poslovnog prostora). Također treba navesti ime i prezime/naziv osobe kojoj je usluga pružena, detaljan opis isporučenih dobara, uključujući količinu i uobičajeni trgovački naziv, te specifikaciju vrste i količine obavljenih usluga, ukupni iznos naknade za pružene dobra ili usluge.

Za iznajmljivače privatnog smještaja, fizičke osobe i obrti koji nisu u sustavu PDV-a, važno je napomenuti da su ovi računi oslobođeni PDV-a prema članku 90., stavku 2. Zakona o PDV-u (NN 73/2013), odnosno oni se smatraju malim poreznim obveznicima, čija vrijednost isporuka dobara ili obavljenih usluga u prethodnoj ili tekućoj kalendarskoj godini ne prelazi prag od 40.000 eura.⁹⁷

Dodatno, računi se izdaju u najmanje dva primjerka kako bi se osigurala evidencija transakcija. Obveznici godišnjeg paušalnog poreza na dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima te od organiziranja kampova, osim toga, nisu obavezni fiskalizirati račune koje izdaju za pružene usluge.⁹⁸

Iznajmljivač ima obvezu vođenja Evidencije o prometu, koristeći Obrazac EP. U ovoj evidenciji bilježi se ukupni iznos koji je naveden na svim izdanim računima. Iznajmljivač je zadužen za unos svih izdanih računa na kraju svakog dana u Evidenciju o prometu, bez obzira jesu li ti računi već plaćeni ili ne.⁹⁹ Primjer Obrazca EP vidljiv je na sljedećoj slici.

⁹⁶ op. cit. Ministarstvo financija, Porezna uprava, dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Stranice/Nekretnine/Najmodavac-soba-i-postelja-turistima.aspx>

⁹⁷Zakon o porezu na dodanu vrijednost, raspoloživo na: <https://www.zakon.hr/z/1455/Zakon-o-porezu-na-dodanu-vrijednost-> (pristupljeno 2.2.2024.)

⁹⁸ op. cit. Ministarstvo financija, Porezna uprava, dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Stranice/Nekretnine/Najmodavac-soba-i-postelja-turistima.aspx>

⁹⁹loc.cit.

5.5.5 Obrtnici

Zakonom o porezu na dohodak (NN 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 151/22) i Pravilnikom o porezu na dohodak (NN 10/2017) propisano je obavezno vođenje poslovnih knjiga za fizičke osobe koje se bave samostalnom obrtničkom djelatnošću, slobodnim zanimanjem, poljoprivredom i šumarstvom. Obrtnici imaju mogućnost voditi poslovne knjige samostalno ili uz pomoć drugih, poput knjigovodstvenih servisa ili drugih stručnih osoba, kako u elektroničkom, tako i u "papirnatom" obliku. Poslovni primitci i izdaci koji proizlaze iz obavljanja samostalne djelatnosti bilježe se u Knjizi primitaka i izdataka prema načelu blagajne. Prema tom načelu, primitci se evidentiraju tek nakon naplate, dok se izdaci evidentiraju nakon plaćanja. Jedini izuzetak od ovog načela su izdaci nastali otpisom (amortizacijom) dugotrajne imovine.¹⁰⁰

Svaka od poslovnih knjiga vodi se zasebno za svaku kalendarsku godinu, odnosno porezno razdoblje. Ove knjige su Knjiga primitaka i izdataka (Obrazac KPI), Popis dugotrajne imovine (Obrazac DI), Knjiga prometa (Obrazac KP), Evidencija o tražbinama i obvezama (Obrazac TO). Za svaku prodaju ili pruženu uslugu obvezno je izdati račun.¹⁰¹

Obveza izdavanja računa regulirana je odredbama Općeg poreznog zakona (NN 115/2016) te posebnim poreznim propisima. U situacijama gdje se naplata vrši u gotovini, svaki izdavatelj računa obavezan je koristiti fiskalni naplatni uređaj sukladno Zakonu o fiskalizaciji (NN 133/2012). Računi se ispostavljaju u najmanje dva primjerka – jedan se uručuje kupcu, dok drugi služi izdavatelju kao isprava za knjiženje u poslovnim knjigama. Zakon o računovodstvu (NN 78/2015) propisuje rok od najmanje 11 godina za čuvanje isprava temeljem kojih su uneseni podaci u poslovne knjige. Rok za čuvanje knjigovodstvenih isprava počinje teći zadnjeg dana poslovne godine na koju se odnose poslovi knjige u koje su isprave upisane. Knjiga

¹⁰⁰ „Poslovne knjige obrtnika“, Hrvatska obrtnička komora, raspoloživo na: https://www.hok.hr/sites/default/files/page-docs/2019-06/Poslovne%20knjige%20obrnika_obraci.pdf (pristupljeno 2.2.2024.)

¹⁰¹loc. cit.

primitaka i izdataka, odnosno Evidencija o dnevnim i ukupnim poslovnim primicima i izdacima u poreznom razdoblju, vodi se na Obrascu KPI.¹⁰²

Porezni obveznik, u skladu s Pravilnikom o porezu na dohodak, dužan je voditi Evidenciju o prometu (Obrazac EP), koja obavezno sadrži sljedeće informacije:

- opće podatke o poreznom obvezniku, uključujući naziv/ime i prezime, osobni identifikacijski broj odnosno broj nositelja zajedničke djelatnosti te adresu.
- podatke o poslovnim primicima i izdacima, uključujući redni broj, datum primitka i/ili izdataka, broj temeljnice za knjiženje, opis isprave, iznos svih vrsta primitaka i izdataka, te PDV sadržan u primicima i izdacima.¹⁰³

Primici i izdaci u poreznom sustavu imaju određene opće odredbe koje definiraju njihovu prirodu i obradu. U nastavku rada je sažetak ključnih točaka.

Primici obuhvaćaju sva dobra (novac, stvari, materijalna prava, usluge itd.) koja su poreznom obvezniku pritekla u određenom poreznom razdoblju. Pripisuju se osobi koja ih je ostvarila, osim u slučaju prestanka porezne obveze, kada se pripisuju osobi kojoj se na temelju primitaka povećava gospodarska snaga (pravnom slijedniku). Izdaci uključuju sve odljeve dobara s novčanom vrijednošću koji su izvršeni radi ostvarivanja ili osiguranja primitka. Pripisuju se fizičkoj osobi kojoj se pripisuju i primici od gospodarske djelatnosti, bez obzira tko ih je učinio. Primici i izdaci utvrđuju se primjenom načela blagajne, što znači da se evidentiraju u trenutku primitka ili izdataka, bez obzira na vremenski period kada su stvarno plaćeni ili naplaćeni.¹⁰⁴

Primici i izdaci koji su nastali u ime i za račun drugoga (prolazne stavke) ne smatraju se ni primitkom ni izdatkom i ne utječu na visinu dohotka. Ne smatraju se izdacima oni koji se ne mogu jasno odvojiti od osobnih izdataka ili nisu nastali s namjerom ostvarivanja oporezivih primitaka, poput poreza na dohodak, kazni, troškova sudskog postupka u osobnim predmetima itd. Otpisi tražbina od nepovezanih osoba koje su zastarjele i koje ne prelaze određeni iznos ne smatraju se primicima. Ako se porezni obveznik odrekne tražbine, iznos tražbine smatra se primitkom u godini kada je donesena odluka o odricanju. Otpisane tražbine koje su potvrđene sukladno

¹⁰²loc. cit.

¹⁰³loc. cit.

¹⁰⁴ Ministarstvo financija, Porezna uprava, raspoloživo na: https://www.porezna-uprava.hr/pozivni_centar/Stranice/primici-i-izdaci-opce-odredbe.aspx (pristupljeno 2.2.2024.)

posebnim propisima o stečaju potrošača ili postupku izvanredne uprave ne smatraju se primicima.¹⁰⁵

Ostali izuzeci: Primici se ne smatraju otpisima tražbina koje su utužene, u ovršnom postupku, ili su prijavljene u stečajnom postupku, ako su troškovi pokretanja postupaka premašili iznos tražbine. Otpisi tražbina od nepovezanih osoba ne smatraju se primicima ako ukupno utvrđena tražbina ne prelazi određeni iznos.¹⁰⁶

Ovi propisi pomažu u jasnom definiranju i evidentiranju primitka i izdataka te pružaju smjernice za postupanje u određenim situacijama.

Porezni obveznik ima obvezu osigurati podatke o dnevnom gotovinskom prometu. Primitci u gotovini odnose se na dnevni gotovinski promet koji nije potrebno dnevno evidentirati u Evidenciji o prometu ako već vodi evidenciju prema Zakonu o PDV-u (NN 73/2013) (Knjiga I-RA). U tom slučaju, u Obrazac EP može unijeti gotovinski promet u jednoj svoti za cijelo obračunsko razdoblje (mjesečno ili tromjesečno), istim rokovima kao i obveza za PDV. Ako obveznik nije u sustavu PDV-a, gotovinski promet može evidentirati u jednoj svoti, ali za prethodni mjesec. Unos podataka u Obrazac EP mora se izvršiti najkasnije do 15. u mjesecu za prethodni mjesec. Porezni obveznik vodi jednu Evidenciju o prometu bez obzira na broj poslovnih jedinica i registriranih djelatnosti. Za zajedničku djelatnost (supoduzetništvo) vodi se jedna knjiga bez obzira na broj poslovnih jedinica i supoduzetnika.¹⁰⁷

Na kraju poreznog razdoblja (godine), primitci i izdaci se zbrajaju. U slučaju otuđenja, likvidacije obrta ili prelaska s utvrđivanja dobiti na utvrđivanje dohotka, primici i/ili izdaci se dodaju, uključujući izdatke otpisa dugotrajne imovine obrta, sukladno Zakonu o porezu na dobit (NN114/2023). Obrazac Evidencije o prometu (Obrazac EP) propisan je Pravilnikom o porezu na dohodak.¹⁰⁸

¹⁰⁵loc. cit.

¹⁰⁶loc. cit.

¹⁰⁷loc. cit.

¹⁰⁸loc. cit.

6. ZAKLJUČAK

U ovom diplomskom radu istražene i objašnjene su obaveze iznajmljivača privatnog smještaja u Republici Hrvatskoj, koje se odnose između ostalog i na minimalne uvjete, kategorizaciju smještajnih jedinica, te knjigovodstvene aspekte. Posebno su istražene porezne obveze fizičkih osoba, obrta ili trgovačkih društava te njihova dodatna davanja kao članova turističkih zajednica i turističke pristojbe.

Kroz proučavanje regulatornog okvira ugostiteljstva i poreznih obveza, analizu postojećeg zakonodavstva te istraživanje ostalih obaveza iznajmljivača privatnog smještaja, utvrđeni su brojni izazovi s kojima se iznajmljivači suočavaju, te kako moraju biti ažurni i dosljedni da bi bili u skladu sa propisima. Praćenje svih izmjena zakona, pravilnika i ostalih podzakonskih akta je od iznimne važnosti za turizam i svih ostalih djelatnosti, pa tako i ove vrste iznajmljivanja smještaja. S obzirom na dinamičnost ovog sektora, dužnost iznajmljivača privatnog smještaja je da bude upoznat sa regulatornim okvirom i svim izmjenama.

Istraživanje kategorizacije i minimalnih uvjeta iznajmljivača privatnog smještaja ukazuje na ključnu važnost usklađivanja s propisanim standardima radi osiguranja kvalitete usluge i sigurnosti gostiju. Postizanje optimalnih standarda kroz transparentne smjernice može pridonijeti razvoju povjerenja između iznajmljivača i gosta, istovremeno podižući ugled destinacije kao atraktivnog turističkog odredišta.

Analizom poreznih obveza iznajmljivača privatnog smještaja u Republici Hrvatskoj utvrđena je kompleksnost financijskog okvira koji obuhvaća fizičke osobe, obrte i trgovačka društva. Prilagodba poreznih propisa dinamičnim promjenama u turističkom sektoru ključna je za održavanje pravednog sustava oporezivanja. Unapređenje transparentnosti, pravilno informiranje iznajmljivača te suradnja između relevantnih institucija mogu poboljšati učinkovitost poreznog sustava, potičući održivost turističke industrije i poticanje odgovornog poslovanja iznajmljivača privatnog smještaja.

Točno i ažurno vođenje knjigovodstvenih evidencija ne samo da pridonosi organiziranosti poslovanja iznajmljivača, već također omogućuje precizno praćenje financijskih tokova, olakšavajući pravovremeno podnošenje poreznih prijava sa točno navedenim podacima i izbjegavanje eventualnih zakonskih prekršaja.

Zaključno, svaki iznajmljivač privatnog smještaja treba gostu pružiti udoban i siguran smještaj, no on također mora biti u skladu sa svim propisima i spreman na prilagodbu poslovanja u skladu s dinamičnim promjenama u turističkom sektoru. Kroz transparentne smjernice i pravilnu informiranost, iznajmljivači mogu unaprijediti ugled destinacije i izbjeći porezne nepravilnosti, uz precizno i ažurno vođenje svojih propisanih evidencija ili poslovnih knjiga.

LITERATURA

Internet izvori:

1. Ministarstvo turizma i sporta Republike Hrvatske; <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/propisi/propisi-iz-turizma/107>
2. Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti; <https://www.zakon.hr/z/151/Zakon-o-ugostiteljskoj-djelatnosti>
3. Turistička zajednica središnje Istre; <https://central-istria.com/za-iznajmljivace/upute-i-obaveze>
4. Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu; https://mint.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/kateg_domacinstva/180918_pravilnik_kateg_domacinstva.pdf
5. Ministarstvo financija, Porezna uprava; <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Stranice/Nekretnine/Najmodavac-soba-i-postelja-turistima.aspx>
6. Adriatic.hr; https://mint.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/kateg_domacinstva/180918_pravilnik_kateg_domacinstva.pdf
7. Središnji portal za podršku razvoju turizma; <https://turizam.gov.hr/podrska/>
8. Hrvatska gospodarska komora, Centar za digitalni razvoj; <https://psc.hr/ugostiteljske-usluge-u-domacinstvu/#Naknada>
9. Računovodstvo Vesel; <https://www.vesal.hr/vi-krug-porezne-reforme-porezne-novosti/>
10. Zakon o porezu na dohodak; [https://www.iusinfo.hr/Documents/Aktualnosti/zakon-o-porezu-na-dohodak%20\(v5\).pdf](https://www.iusinfo.hr/Documents/Aktualnosti/zakon-o-porezu-na-dohodak%20(v5).pdf)
11. Pravilnik o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu; https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019_01_1_13.html
12. Odluka o visini paušalnog poreza za djelatnosti iznajmljivanja i smještaja u turizmu na području Grada Pula – Pola; <https://www.porezna->

uprava.hr/hr_propisi/layouts/15/in2.vuk2019.sp.propisi.intranet/propisi.aspx#d=pro3631

13. Vodič namijenjen obrtnicima-paušalistima za ispunjavanje poreznih obveza, Porezna uprava; <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Documents/2024%20Vodi%c4%8d%20Pau%c5%a1alisti%20a%c5%beurirano%20170124.pdf>
14. RRiF; https://www.rrif.hr/utvrdivanje_predujma_poreza_na_dohodak_za_2024_god-2335-vijest/
15. Hrvatska obrtnička komora; <https://www.hok.hr/gospodarstvo-i-savjetovanje/statistika/trgovacka-drustva-i-obrti>
16. Deloitte; <https://www2.deloitte.com/hr/hr/pages/tax/articles/izglasani-porezni-zakoni-dobit-dodanu-vrijednost-dohodak.html>
17. Ministarstvo financija, Porezna uprava; https://www.porezna-uprava.hr/HR_porezni_sustav/Stranice/porez_na_dobit.aspx
18. TEB poslovno savjetovanje; <https://www.teb.hr/novosti/2023/naknade-i-clanarine-za-2024/>
19. Zakon o turističkim zajednicama i promicanju hrvatskog turizma; <https://www.zakon.hr/z/342/Zakon-o-turisti%C4%8Dkim-zajednicama-i-promicanju-hrvatskog-turizma;>
20. Cimerfraj.hr; <https://www.cimerfraj.hr/aktualno/turisticka-pristojba-2024>
21. Zakon o porezu na dodanu vrijednost; <https://www.zakon.hr/z/1455/Zakon-o-porezu-na-dodanu-vrijednost->
22. „Poslovne knjige obrtnika“, Hrvatska obrtnička komora; https://www.hok.hr/sites/default/files/page-docs/2019-06/Poslovne%20knjige%20obrtnika_obraci.pdf
23. Ministarstvo financija, Porezna uprava; https://www.porezna-uprava.hr/pozivni_centar/Stranice/primici-i-izdaci-opce-odredbe.aspx

Časopisi:

1. „Stručne informacije za 2024. godinu“, *RRiF*, veljača, 2024.
2. „Vodič za poslovanje u obrtu“, Hrvatska obrtnička komora, siječanj 2024., https://www.hok.hr/sites/default/files/page-docs/2024-01/HOK_Vodic_za_poslovanje_u_obrtu_2024_sijecanj_0.pdf,

POPIS TABLICA

1. Tablica 1. Važeći zakoni za iznajmljivače privatnog smještaja iz područja ugostiteljstva i turizma.....	5
2. Tablica 2. Važeći pravilnici za iznajmljivače privatnog smještaja iz područja ugostiteljstva i turizma.....	6
3. Tablica 3 Važeći podzakonski akti za iznajmljivače privatnog smještaja iz područja ugostiteljstva i turizma	7
4. Tablica 4 Važeća zakonska regulativa poreznog tretmana iznajmljivača privatnog smještaja	8
5. Tablica 5 Skupine ugostiteljskih objekata	10
6. Tablica 6 Vrste objekta u domaćinstvu	15
7. Tablica 7 Ugostiteljski sadržaji nužni za pripremu i posluživanje jela, pića i napitaka	26
8. Tablica 8 Izračun godišnjeg paušalnog poreza na dohodak	30
9. Tablica 9 Utvrđivanje godišnjeg i tromjesečnog paušalnog poreza na dohodak	36
10. Tablica 10 Mjesečni iznos osnovice i obveznih doprinosa obrtnika	38
11. Tablica 11 Godišnji iznosi obveznih doprinosa obrtnika.....	38
12. Tablica 12 Obračun i plaćanje PDV-a prema primanju usluga od poreznih obveznika iz EU i trećih zemalja	42
13. Tablica 13 Obrt i trgovačko društvo - temeljne razlike	47
14. Tablica 14 Izračun godišnjeg paušalnog iznosa članarine turističkim zajednicama.....	50
15. Tablica 15 Pregled obveznika plaćanja, osnovica, propisana stopa te rok plaćanja članarine turističkim zajednicama	51
16. Tablica 16 Usporedba visine paušala turističke pristojbe za Zagreb i Pulu za 2024. godinu	53

POPIS SLIKA

Slika 1: Obrazac EP.....	55
--------------------------	----

PRILOZI

Prilog I. Uvjeti za kategorije sobe i studio apartmana

PRILOG I. - UVJETI ZA KATEGORIJE SOBE I STUDIO APARTMANA									
NAPOMENE:									
1. Tamno polje ispod kategorije znači obvezni uvjet									
2. Svi propisani obvezni uvjeti su najmanji uvjeti koje objekt mora ispuniti									
☼ 3. Ne primjenjuje se na objekt koji posluje ljeti									
4. Ako objekt ima sadržaje i usluge koji nisu obvezni (neobvezni sadržaji) mora ispuniti uvjete kao da su obvezni									
UVJETI				REZULTAT				PRIMJEDBE	
Postojeći objekti		Novi objekti		2*		3*		4*	
1. PRIHVAT GOSTA									
1. Usluge prihvata gosta									
2. Dostava poruka gostu									
3. Mogućnost poziva hitne medicinske pomoći									
4. Parkiralište									
Objekt nedostupan za promet vozila ili sa zabranom prometa vozila, ne mora imati parkiralište									
2. MODULI									
2.1. Sastav i površina modula sobe									
2*									
3*									
4*									
1. Soba i kupaonica 8. Predprostor, soba i kupaonica									
2. Dvokrevetna: 14,5-15,5 m ² 9. Dvokrevetna: 17-19 m ²									
3. Jednokrevetna: 10,5-11,5 m ² 10. Jednokrevetna:12-13 m ²									
4. Dvokrevetna: 17-18 m ² 11. Dvokrevetna: 20-22 m ²									
5. Jednokrevetna: 11,5-12,5 m ² 12. Jednokrevetna:14-15 m ²									
6. Dvokrevetna: 21-22 m ² 13. Dvokrevetna: 24-26 m ²									
7. Jednokrevetna: 16-17 m ² 14. Jednokrevetna: 19-20 m ²									
2.2. Sastav i površina modula studio apartmana									
2*									
3*									
4*									
1. Prostorija za spavanje, boravak, blagovanje, kuhanje i kupaonica ili soba i odvojena prostorija za boravak, blagovanje, kuhanje i kupaonica 11. Predprostor; prostorija za spavanje, boravak, blagovanje, kuhanje i kupaonica									
Modul za dvije osobe									
2. 18,5-19,5 m ² 12. 23-25 m ²									
3. 21,5-22,5 m ² 13. 26-28 m ²									
4. 24,5-25,5 m ² 14. 30-32 m ²									
Modul za tri osobe									
5. 23,5-24,5 m ² 15. 27-29 m ²									
6. 26,5-27,5 m ² 16. 30-32 m ²									
7. 29,5-30,5 m ² 17. 33-35 m ²									
Modul za četiri osobe									
8. 28,5-29,5 m ² 18. 31-33 m ²									
9. 31,5-32,5 m ² 19. 34-36 m ²									
10. 34,5-35,5 m ² 20. 37-39 m ²									

3.	NAMJEŠTAJ, OPREMA I USLUGE		2*	3*	4*
3.1.	Soba, Studio apartman		2*	3*	4*
1.	Objekt označen brojem ili drugom oznakom				
	Krevet i ostali namještaj				
2.	* Kreveti u studio apartmanu mogu biti fiksni i/ili sklopivi. Uz sklopiv krevet ne moraju biti ispunjeni uvjeti u točkama: 3., 6., 7., 10., 11., 12., 13.	* Kreveti u studio apartmanu su isključivo sklopivi sukladno točki 3.1.29. te ne moraju biti ispunjeni uvjeti u točkama: 4., 5., 8., 9., 10., 11., 12., 13.			
3.*	Krevet - jedna osoba, s madracem 80x190 cm				
4.*		Krevet - jedna osoba, s madracem 100x200 cm			
5.*		Krevet - jedna osoba, s madracem 110x210 cm			
6.*	Krevet - dvije osobe, s madracem 140x190 cm				
7.*	Krevet - dvije osobe, s madracem 160x190 cm				
8.*		Krevet - dvije osobe, s madracem 160x200 cm			
9.*		Krevet - dvije osobe, s madracem 180x210 cm			
10.*	Tepih koji se ne klizi, uz krevet, ako pod nije prekriven tepisonom				
11.*	Noćni ormarić ili polica, uz krevet, po osobi				
12.*	Noćna svjetiljka uz svaki krevet, po osobi				
13.*	Gašenje i paljenje glavnog osvjetljenja iz kreveta. Za krevet za dvije osobe po sredini kreveta ili s obje strane				
14.	Dječji krevetić na zahtjev gosta				
15.	Jastuk, po osobi				
16.	Dodatni jastuk na zahtjev gosta				
17.	Dodatni pokrivač po osobi, ne primjenjuje se na objekt ljeti ☀				
18.	Prekrivač za svaki krevet najmanje do trećine dužine kreveta				
19.	Rublje za krevet: dvije plahte, jastučnica, pokrivač. Jedna plahta ako je pokrivač u navlaci				
20.	Rublje za krevet: jedna plahta, jastučnica, pokrivač u navlaci				
21.	Mijenanje plahti i jastučnice jednom tjedno i za svakog novog gosta				
22.	Mijenanje plahte, jastučnice i navlake za pokrivač svaka tri dana i za svakog novog gosta				
23.	Mijenanje plahte, jastučnice i navlake za pokrivač svaki drugi dan i za svakog novog gosta				
24.	Garderobni omar s pet sličnih vješalica za odjeću po osobi				
25.	Stalak za prtljagu, može biti sklopiv				
26.	Pisaći ili toaletni stol sa stolicom ili toaletnom stolicom osim u studio apartmanu				
27.		Pisaći ili toaletni stol sa stolicom ili toaletnom stolicom			
28.	Garnitura za sjedenje/spavanje u studio apartmanu. U 2* istu može zamijeniti garnitura za blagovanje				
29.		Garnitura za sjedenje/spavanje u studio apartmanu			
30.	Polufotelja, fotelja ili slično i niski stolić u sobi kao objektu				
	Oprema, usluge				
31.	Zastori za zamračivanje ili slično				

32.	Zastori za zamaćivanje ili slično koji isključuju prirodno svjetlo								
33.	Koš za otpatke								
34.	Ogledalo								
35.	Ogledalo za cijelu figuru								
36.	Slika ili drugi ukrasni predmet								
37.	Sef								
38.	Mini-bar, osim u studio apartmanu								
39.	Glavna rasvjeta na stropu ili na zidu ili kao samostojeća svjetiljka								
40.	Jedna slobodna elektro utičnica								
41.	TV u boji s daljinskim upravljačem i uputama za korištenje na hrvatskom i engleskom jeziku								
42.	TV u boji s četiri programa na hrvatskom i četiri programa na stranim jezicima, daljinskim upravljačem i uputama za korištenje na hrvatskom i engleskom jeziku								
43.	Mogućnost slušanja radija, s uputama za korištenje na hrvatskom i engleskom jeziku								
44.	Telefon povezan s javnom telefonskom mrežom s uputama za korištenje na hrvatskom i engleskom jeziku								
45.	Grijanje, ne primjenjuje se na objekt ljeti	☼							
46.	Hlađenje s individualnom regulacijom								
47.	Klima s individualnom regulacijom								
48.	Mapa s napisanom vrstom, kategorijom i cjenikom objekta								
49.	Pribor za pisanje (omotnice, papir, olovka ili kemijska olovka i sl.)								
50.	"Ne smetaj" ili sličan znak								
51.	Plan evakuacije pravilno postavljen na izlazu iz objekta								
3.2.	Studio apartman		2*	3*	4*				
1.	Stol za blagovanje s brojem stolica koji odgovara kapacitetu objekta								
2.	Sudoper s tekućom toplom i hladnom vodom								
3.	Kuhalo s najmanje dvije grijaće ploče ili dva plamenika								
4.	Ostava ili kuhinjski ormarić za čuvanje hrane								
5.	Ormar za posude i pribor za jelo								
6.	Posude i pribor za pripremanje i konzumiranje jela, pića i napitaka								
7.	Dovoljna količina čistih kuhinjskih krpa i pribor za pranje suda								
8.	Pećnica ili roštilj ili mikrovalna pećnica								
9.	Hladnjak								
10.	Kuhinjska napa iznad kuhala								
3.3.	Kupaonica		2*	3*	4*				
	Površina								
1.									
2.									
	Prostor kupaonice								
3.	Pod kupaonice prekriven voodtopnim materijalom								
4.	Zidovi oko sanitarne opreme prekriveni voodtopnim materijalom								
5.	Rasvjeta koja omogućuje dobru vidljivost u čitavoj kupaonici								
6.	Prirodno ili mehaničko prozračivanje								
7.	Grijanje, ne primjenjuje se na objekt ljeti	☼							
	Zahodska školjka								
8.	Zahodska školjka s ispiranjem								
9.	Četka za čišćenje zahodske školjke								

10.	Zahodski papir s držačem i rezervno pakiranje papira								
11.	Vrećice za higijenske uloške								
	Umivaonik								
12.	Umivaonik s ogledalom i policom								
13.	Utičnica za električni brijači aparat. Adapter (110-120 V) na zahtjev gosta								
14.	Sušilo za kosu								
15.	Čaša, po osobi								
16.	Sapun u omotu ili tekući sapun								
17.	Koš za otpatke								
	Kada, tuš kada								
18.	Kada s rukohvatom ili tuš kada								
19.									
20.									
21.	Zavjesa ili zaslon za tuš kadu i do polovice dužine kade								
22.	Tepih od frotira ili sl. ispred kade ili tuš kade								
23.	Protuklizni tepih za kadu ili protuklizno dno kade koje se dokazuje dokumentacijom proizvođača								
24.	Šampon za kosu								
25.	Sapun ili gel za kupanje								
26.	Kapa za tuširanje ili kupanje, po osobi								
27.	Kuka za odjeću, po osobi								
	Ručnik								
28.	Kuka za ručnike uz kadu i/ili umivaonik, po osobi								
29.	Prečka ili držač ručnika, po osobi								
30.	Dva ručnika, jedan manji i jedan veći, po osobi								
31.	Tri ručnika, dva manja i jedan veći, po osobi								
32.	Promjena ručnika svaka tri dana i za svakog novog gosta								
33.	Promjena ručnika svaka dva dana i za svakog novog gosta								
34.	Promjena ručnika svaki dan, za svakog novog gosta i na zahtjev gosta								
4.	USLUGE JELA, PIĆA I NAPITAKA - neobvezno								
	Iznajmljivač može usluživati jela, pića i napitke								
	Priprema i usluživanje jela obavlja se u prostoriji za pripremu i blagovaonici								
	Prostorija za pripremu i blagovaonica mogu biti zasebno ili iste koje koristi domaćinstvo za svoje potrebe								
	Prostorija za pripremu								
1.	Prozori na otvaranje i ostali otvori s mrežicom protiv insekata ili uređaj za odbijanje insekata								
2.	Pod od voodopornog i neklizajućeg materijala koji se lako čisti i održava								
3.	Zid do visine 2,0 m obložen voodopornim materijalom koji se lako čisti i održava								
4.	Vatrootporna tkanina za gašenje požara								
5.	Kutija prve pomoći, popunjena								
6.	Prostorija ili prostor (omnar) za sredstava za čišćenje i dezinfekciju								
7.	Prozračivana prostorija ili prostor na otvorenom, sa spremnicima za komunalni otpad								
8.	Dvodijelno korito ili dva jednodijelna korita i stroj za pranje bijelog posuđa								
9.	Radne površine i police te ormarići za posuđe i pribor od nehrđajućeg materijala, ne od drveta								
10.	Koš za otpatke pokraj radne površine s poklopcem na nožno otvaranje								
11.	Uređaji za termičku obradu hrane, pića i napitaka								
12.	Uređaji za odvod pare, dima i mirisa (napa s mehaničkim odsisom)								
13.	Primjereno posuđe i pribor odgovarajuće kvalitete								

14.	Umivaonik za osoblje u kuhinji, tekući sapun i papirnati ručnici ili aparat za sušenje ruku						
15.	Dovoljan broj rashladnih uređaja, s kontrolom temperature, za odvojeno spremanje različitih vrsta hrane						
16.	Proizvodi ne smiju biti u direktnom kontaktu s policom ili podom						
17.	Zahodska kabina i umivaonik s ogledalom, za osobu na pripremi hrane						
	Blagovaonica						
18.	Prostorija za usluživanje jela sa stolovima i stolicama						
19.	Na stolu stolnjak ili podložak						
20.	Platneni ubrus ili papirnata salveta na stolu, po osobi						
21.	Grijanje, ne primjenjuje se na objekt ljeti	☼					
22.	Hlađenje						
23.	Vješalice za odjeću						
5.	ČIŠĆENJE I OPĆE STANJE		2*	3*	4*		
1.	Podovi i stepeništa čisti i bez znakova habanja, oštećenja i sl.						
2.	Zidovi čisti i bez znakova habanja, oštećenja i sl.						
3.	Stropovi čisti i bez znakova habanja, oštećenja i sl.						
4.	Namještaj čist i bez znakova habanja, oštećenja i sl.						
5.	Stolarija ili bravarija bez znakova habanja, oštećenja i sl.						
6.	Sanitarna oprema i armature čiste i bez znakova habanja, oštećenja i sl.						
7.	Madrac čist, čvrst i bez ulegnuća, oštećenja i sl.						
8.	Rublje za krevet čisto i bez znakova habanja, oštećenja i sl.						
9.	Ostala oprema čista i bez znakova habanja, oštećenja i sl.						
10.	Uređaji u funkcionalnom stanju						
6.	VANJSKI IZGLED OBJEKTA I OKOLIŠ		2*	3*	4*		
1.	Prilazni put u dobrom stanju: bez lokvi, rupa i sl.						
2.	Fasada u dobrom stanju: bez okrhota, napuklina, ljuštenja boje, mrlja ili sličnog						
3.	Terase, lođe i balkoni u dobrom stanju: bez napuklina i oštećenja						
4.	Oznake u dobrom stanju: bez mrlja i vidljivih oštećenja						
5.	Dobro funkcioniranje vanjske rasvjete						
6.	Dobro čišćenje i održavanje okoliša i objekta						

Izvor:Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, dostupno na: https://mint.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/kateg_domacinstva/180918_pravilnik_kateg_domacinstva.pdf(datum posjete 10. siječanj 2024.)

Prilog II. Obrazac RPO

POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED
ISPOSTAVA

Obrazac RPO

PRIJAVA RADI UPISA U REGISTAR POREZNIH OBVEZNIKA													
OIB													
IME I PREZIME													
REZIDENTNOST (DRŽAVA I DATUM)				DRŽAVLIANSTVO									
TELEFON		FAX		E-POŠTA									
PRISTANAK NA DOSTAVU POREZNIH AKATA ELEKTRONSKIM PUTEM				<input type="checkbox"/>		DATUM							
ADRESA													
PREBIVALIŠTE (država, naselje, ulica i kućni broj)													
BORAVIŠTE (država, naselje, ulica i kućni broj)													
ADRESA ZA DOSTAVU PISMENA (država, naselje, ulica i kućni broj)													
ADRESA SJEDIŠTA - Mjesta ostvarivanja dohotka (država, naselje, ulica i kućni broj)													
NAZIV GLAVNE DJELATNOSTI													
GLAVNA DJELATNOST (ŠIFRA NKD2007)				PRETEŽITA DJELATNOST (ŠIFRA NKD2007)									
SPOREDNA DJELATNOST (ŠIFRA NKD2007)				SPOREDNA DJELATNOST (ŠIFRA NKD2007)									
SPOREDNA DJELATNOST (ŠIFRA NKD2007)				SPOREDNA DJELATNOST (ŠIFRA NKD2007)									
SAMOSTALNO VODI KNJIGE		DA <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/>		PAUŠAL		DA <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/>							
PROMJENA NAČINA OPDREZIVANJA DOHOTKA - PRELAZAK NA:		PAUŠAL		<input type="checkbox"/>		POSLOVNE KNJIGE		<input type="checkbox"/>		DOBIT		<input type="checkbox"/>	
DATUM PRIJAVE PRVOG RADNIKA				DATUM ODJAVE POSLEDNJEG RADNIKA									
PREDVIĐENI DOHODAK				PREDVIĐENI BROJ RADNIKA									
RAZLOG UPISA U RPO													
OBRT									<input type="checkbox"/>				
POČETAK OBAVLJANJA DJELATNOSTI				PRESTANAK OBAVLJANJA DJELATNOSTI									
MB OBRTA				POGONI		DA <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/>							
SEZONSKO OBAVLJANJE		DA <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/>		PERIOD SEZONSKOG OBAVLJANJA									
SUVLASNICI													
POČETAK				PRESTANAK									
OIB		IME I PREZIME				POSTOTAK UDIJELA							
OIB		IME I PREZIME				POSTOTAK UDIJELA							
OIB		IME I PREZIME				POSTOTAK UDIJELA							
OIB		IME I PREZIME				POSTOTAK UDIJELA							

IMOVINA					<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	IZNAJMLJIVANJE SOBA POSTELJA I APARTMANA				
POČETAK		PRESTANAK		PAUŠAL	DA <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/>
ADRESA OBJEKTA ZA IZNAJMLJIVANJE - (država, naselje, ulica i kućni broj)					

<input type="checkbox"/>	IZNAJMLJIVANJE NEKRETNINA, POKRETNINA I IMOVINSKIH PRAVA				
POČETAK		PRESTANAK		PAUŠAL	DA <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/>
SUVLASNICI					
	POČETAK		PRESTANAK		
OIB			IME I PREZIME		POSTOTAK UDJELA
OIB			IME I PREZIME		POSTOTAK UDJELA
OIB			IME I PREZIME		POSTOTAK UDJELA
OIB			IME I PREZIME		POSTOTAK UDJELA

<input type="checkbox"/>	OTUĐENJA NEKRETNINA ILI IMOVINSKIH PRAVA	DATUM	
--------------------------	---	-------	--

OPUNOMOĆENIK					<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	OPUNOMOĆENIK ZA ZAPRIMANJE PISMENA	POČETAK		PRESTANAK	
OIB					
IME I PREZIME					

<input type="checkbox"/>	OPUNOMOĆENIK ZA VOĐENJE POSLOVNIH KNJIGA	POČETAK		PRESTANAK	
OIB					
IME I PREZIME					

<input type="checkbox"/>	OPUNOMOĆENIK ZA ZASTUPANJE	POČETAK		PRESTANAK	
OIB					
IME I PREZIME					

ZASTUPNIK					<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	ZAKONSKI ZASTUPNIK	POČETAK		PRESTANAK	
OIB					
IME I PREZIME					

<input type="checkbox"/>	ZASTUPNIK ZA PDV	POČETAK		PRESTANAK	
OIB					
IME I PREZIME					

NAPOMENA POREZNOG OBVEZNIKA
POPIS PRILOŽENIH ISPRAVA

U _____, dana _____ 20__ godine. _____
potpis obveznika podnošenja obrasca

Za istinitost i točnost podataka iznijetih u obrascu za upis u register poreznih obveznika odgovaram pod materijalnom i kaznenom odgovornošću.

Sukladno članku 83. i 87. Zakona o porezu na dohodak (Narodne novine, broj 115/16 i 106/18) i članku 68. Općeg poreznog zakona (Narodne novine, broj 115/16 i 106/18) porezni obveznik dužan je dostaviti Poreznoj upravi sve promjene podataka bitnih za utvrđivanje porezne obveze u zakonski predviđenim rokovima.

Izvor: *Ministarstvo financija, Porezna uprava, dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Stranice/Nekretnine/Najmodavac-soba-i-postelja-turistima.aspx> (datum posjete 19. siječanj 2024.)*

Prilog III. Obrazac PDV

Obrazac PDV

POREZNI OBVEZNIK (naziv/ime i prezime i adresa: mjesto, ulica i broj)	POREZNI ZASTUPNIK (naziv/ime i prezime i adresa: mjesto, ulica i broj)	NADLEŽNA ISPOSTAVA POREZNE UPRAVE
PRIJAVA PDV-a ZA RAZDOBLJE		
PDV IDENTIFIKACIJSKI BROJ / OIB	PDV IDENTIFIKACIJSKI BROJ POREZNOG ZASTUPNIKA / OIB	OD __ _ _ DO __ _ _ GOD. __ _ _
OPIS	POREZNA OSNOVICA (iznos u eurima i centima)	PDV PO STOPI 5%, 13% i 25% (iznos u eurima i centima)
OBRACUN PDV-a U OBAVLJENIM TRANSAKCIJAMA DOBARA I USLUGA - UKUPNO (I. + II.)		X X X X X
I. TRANSAKCIJE KOJE NE PODLJEŽU OPOREZIVANJU, OSLOBODENE I OPOREZIVE PO STOPI 0% - UKUPNO (1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.+11.)		X X X X X
1. ISPORUKE U RH ZA KOJE PDV OBRACUNAVA PRIMATELJ (tuzemni prijenos porezne obveze)		X X X X X
2. ISPORUKE DOBARA OBAVLJENE U DRUGIM DRŽAVAMA ČLANICAMA		X X X X X
3. ISPORUKE DOBARA UNUTAR EU		X X X X X
4. OBAVLJENE USLUGE UNUTAR EU		X X X X X
5. OBAVLJENE ISPORUKE OSOBAMA BEZ SJEDIŠTA U RH		X X X X X
6. SASTAVLJANJE I POSTAVLJANJE DOBARA U DRUGOJ DRŽAVI ČLANICI EU		X X X X X
7. ISPORUKE NOVIH PRIJEVOZNIH SREDSTAVA U EU		X X X X X
8. TUZEMNE ISPORUKE		X X X X X
9. IZVOZNE ISPORUKE		X X X X X
10. OSTALA OSLOBODENJA		X X X X X
11. ISPORUKE PO STOPI 0%		X X X X X
II. OPOREZIVE TRANSAKCIJE - UKUPNO (1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)		
1. ISPORUKE DOBARA I USLUGA U RH po stopi 5%		
2. ISPORUKE DOBARA I USLUGA U RH po stopi 13%		
3. ISPORUKE DOBARA I USLUGA U RH po stopi 25%		
4. PRIMLJENE ISPORUKE U RH ZA KOJE PDV OBRACUNAVA PRIMATELJ (tuzemni prijenos porezne obveze)		
5. STJECANJE DOBARA UNUTAR EU po stopi 5%		
6. STJECANJE DOBARA UNUTAR EU po stopi 13%		
7. STJECANJE DOBARA UNUTAR EU po stopi 25%		
8. PRIMLJENE USLUGE IZ EU po stopi 5%		
9. PRIMLJENE USLUGE IZ EU po stopi 13%		
10. PRIMLJENE USLUGE IZ EU po stopi 25%		
11. PRIMLJENE ISPORUKE DOBARA I USLUGA OD POREZNIH OBVEZNIKA BEZ SJEDIŠTA U RH po stopi 0% i 5%		
12. PRIMLJENE ISPORUKE DOBARA I USLUGA OD POREZNIH OBVEZNIKA BEZ SJEDIŠTA U RH po stopi 13%		
13. PRIMLJENE ISPORUKE DOBARA I USLUGA OD POREZNIH OBVEZNIKA BEZ SJEDIŠTA U RH po stopi 25%		
14. NAKNADNO OSLOBODENJE IZVOZA U OKVIRU OSOBNOG PUTNIČKOG PROMETA		
15. OBRACUNANI PDV PRI UVOZU		
III. OBRACUNANI PRETPOREZ - UKUPNO (1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)		
1. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH ISPORUKA U TUZEMSTVU po stopi 5%		
2. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH ISPORUKA U TUZEMSTVU po stopi 13%		
3. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH ISPORUKA U TUZEMSTVU po stopi 25%		
4. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH ISPORUKA U RH ZA KOJE PDV OBRACUNAVA PRIMATELJ (tuzemni prijenos porezne obveze)		
5. PRETPOREZ OD STJECANJA DOBARA UNUTAR EU po stopi 5%		
6. PRETPOREZ OD STJECANJA DOBARA UNUTAR EU po stopi 13%		
7. PRETPOREZ OD STJECANJA DOBARA UNUTAR EU po stopi 25%		
8. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH USLUGA IZ EU po stopi 5%		
9. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH USLUGA IZ EU po stopi 13%		
10. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH USLUGA IZ EU po stopi 25%		
11. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH ISPORUKA DOBARA I USLUGA OD POREZNIH OBVEZNIKA BEZ SJEDIŠTA U RH po stopi 5%		
12. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH ISPORUKA DOBARA I USLUGA OD POREZNIH OBVEZNIKA BEZ SJEDIŠTA U RH po stopi 13%		
13. PRETPOREZ OD PRIMLJENIH ISPORUKA DOBARA I USLUGA OD POREZNIH OBVEZNIKA BEZ SJEDIŠTA U RH po stopi 25%		
14. PRETPOREZ PRI UVOZU		

Izvor: Ministarstvo financija, Porezna uprava, dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Stranice/Nekretnine/Najmodavac-soba-i-postelja-turistima.aspx> (datum posjete 19. siječanj 2024.)

Prilog IV. Obrazac P-PDV

MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA

Obrazac P-PDV

PODRUČNI URED

ISPOSTAVA

ZAHTEJEV ZA REGISTRIRANJE ZA POTREBE POREZA NA DODANU VRIJEDNOST

1. OPĆI PODACI O PODNOSITELJU ZAHTEJEVA

NAZIV/IME I PREZIME

OIB

POREZNI BROJ U DRŽAVI SJEDIŠTA

ADRESA

PDV IDENTIFIKACIJSKI BROJ U DRŽAVI SJEDIŠTA

DRŽAVA SJEDIŠTA

DATUM POČETKA OBAVLJANJA DJELATNOST/PREDVIĐENO RAZDOBLJE OBAVLJANJA ISPORUKA U RH

TELEFON / ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE PODNOSITELJA ZAHTEJEVA

2. PODACI O POREZKOM ZASTUPNIKU

NAZIV/IME I PREZIME

OIB

ADRESA

3. UPIS U REGISTAR OBVEZNIKA POREZA NA DODANU VRIJEDNOST

NA VLASTITI ZAHTEJEV

PO SILI ZAKONA

VRIJEDNOST OPOREZIVIH ISPORUKA U PRETHODNOJ GODINI

VRIJEDNOST OPOREZIVIH ISPORUKA U TEKUĆOJ GODINI

DATUM UPISA U REGISTAR OBVEZNIKA PDV-a

POSTUPAK OPOREZIVANJA PREMA NAPLAĆENIM NAKNADAMA

RAZDOBLJE OPOREZIVANJA

mjesečno

tromjesečno

4. DODJELA PDV IDENTIFIKACIJSKOG BROJA TUZEMNOM POREZKOM OBVEZNIKU

Tuzemni porezni obveznik traži PDV identifikacijski broj iz razloga:

1. obavlja transakcije unutar EU (2)

3. odustao od praga stjecanja (4)

2. prijeđen prag stjecanja (3)

4. obavlja ili prima usluge unutar EU (8)

5. stječe trošarinska dobra unutar EU (10)

5. DODJELA PDV IDENTIFIKACIJSKOG BROJA STRANOM POREZKOM OBVEZNIKU

Strani porezni obveznik traži PDV identifikacijski broj iz razloga:

1. obavlja isporuke u RH (7)

2. povremeni međunarodni

cestovni prijevoz putnika u RH (9)

BROJČANA ILI OPISNA OZNAKA - (ŠIFRA) DJELATNOSTI PREMA NACIONALNOJ KLASIFIKACIJI

OBLIK VLASNIŠTVA

TRGOVAČKO DRUŠTVO

OSTALO:

Potpis podnositelja zahtjeva

Datum primitka zahtjeva

Potpis djelatnika

Napomena:

Ako se PDV identifikacijski broj traži zbog odustajanja od praga stjecanja tada je porezni obveznik obavezan takav način oporezivanja primjenjivati 2 kalendarske godine.

Strani porezni obveznik kojem se dodjeli PDV identifikacijski broj, dodjelom toga broja ujedno se upisuje i u registar obveznika PDV-a.

Izvor: *Ministarstvo financija, Porezna uprava, dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Stranice/Nekretnine/Najmodavac-soba-i-postelja-turistima.aspx> (datum posjete 19. siječanj 2024.)*

Prilog V. Obrazac PDV-S

OBRAZAC PDV-S

POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED (1)	
ISPOSTAVA (2)	

PDV identifikacijski broj (3)	HR	
Porezni obveznik (naziv/ime i prezime) (4)		
Adresa (mjesto, ulica i broj) (5)		
PDV identifikacijski broj poreznog zastupnika (6)	HR	

Prijava za stjecanje dobara i primjene usluge iz drugih država članica Europske unije
Za mjesec _____ godina _____

(7)

Red. br. (8)	Kôd države isporučitelja (9)	PDV identifikacijski broj isporučitelja (bez kôda države) (10)	Vrijednost stečenih dobara (u eurima i centima) (11)	Vrijednost primljenih usluga (u eurima i centima) (12)
Ukupna vrijednost			(13)	(14)

Potvrđujem istinitost navedenih podataka.	
Obračun sastavio (ime i prezime) (15)	

Potpis (16)	
Broj telefona/fax/e-mail (17)	

Izvor: *Ministarstvo financija, Porezna uprava, dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Stranice/Nekretnine/Najmodavac-soba-i-postelja-turistima.aspx> (datum posjete 19. siječanj 2024.)*

SAŽETAK

U ovom diplomskom radu detaljno su istražene i analizirane obaveze iznajmljivača privatnog smještaja u Republici Hrvatskoj, obuhvaćajući aspekte poput minimalnih uvjeta, kategorizacije smještajnih jedinica te poreznih obveza fizičkih osoba, obrta i trgovačkih društava. Rad ističe izazove s kojima se iznajmljivači suočavaju te naglašava potrebu za ažurnošću i dosljednošću u pridržavanju propisa. Praćenje zakonskih promjena postavlja se kao ključno za turizam i srodne djelatnosti, a s obzirom na dinamičnost sektora, iznajmljivači moraju biti upoznati sa svim regulatornim okvirima. Analiza poreznih obveza iznajmljivača ističe kompleksnost financijskog okvira te važnost prilagodbe poreznim propisima u skladu s promjenama u turističkom sektoru. Unapređenje transparentnosti, pravilno informiranje iznajmljivača te suradnja s relevantnim institucijama potiču učinkovitost poreznog sustava, potičući održivost turističke industrije i odgovorno poslovanje iznajmljivača privatnog smještaja. Iznajmljivači privatnog smještaja trebaju osigurati udoban i siguran smještaj gostima, uz istovremeno pridržavanje svih propisa te prilagodbu poslovanja dinamici turističkog sektora. Transparentnost, informiranost i precizno vođenje evidencija ključni su elementi za izbjegavanje poreznih nepravilnosti i izgradnju ugleda destinacije.

Ključne riječi: iznajmljivač, privatni smještaj, porezi, minimalni uvjeti, kategorizacija

SUMMARY

In this master's thesis, the obligations of private accommodation providers in Croatia were researched and analyzed, covering aspects such as minimum requirements, categorization of accommodation units, and tax obligations for individuals, crafts, and companies. The document underscores the difficulties confronted by accommodation providers and stresses the importance of adhering to regulations in a timely and consistent manner. Monitoring legal changes is deemed crucial for tourism and related activities, considering the dynamic nature of the sector. Accommodation providers must stay informed about all regulatory frameworks. The analysis of tax obligations for accommodation providers underscores the complexity of the financial framework and the importance of adapting to tax regulations in line with changes in the tourism sector. Improving transparency, providing accurate information to accommodation providers, and collaborating with relevant institutions enhance the efficiency of the tax system, promoting the sustainability of the tourism industry and responsible business practices of private accommodation providers. Private accommodation providers should ensure comfortable and safe lodging for guests while adhering to all regulations and adjusting their business operations to the dynamics of the tourism sector. Transparency, information, and precise record-keeping are essential elements to avoid tax irregularities and build the reputation of the destination.

Keywords: renter, private accommodation, taxes, minimum requirements, categorization