

# Računovodstveni obuhvat poslovanja privatnih iznajmljivača smještaja

---

**Pilar, Ivana**

**Master's thesis / Diplomski rad**

**2021**

*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:137:495558>

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

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-12-27**



*Repository / Repozitorij:*

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



Sveučilište Jurja Dobrile u Puli  
Fakultet ekonomije i turizma  
„Dr. Mijo Mirković“

IVANA PILAR

RAČUNOVODSTVENI OBUHVAT POSLOVANJA PRIVATNIH  
IZNAJMLJIVAČA SMJEŠTAJA

Diplomski rad

Pula, 2021.

Sveučilište Jurja Dobrile u Puli  
Fakultet ekonomije i turizma  
„Dr. Mijo Mirković“

IVANA PILAR

RAČUNOVODSTVENI OBUHVAT POSLOVANJA PRIVATNIH  
IZNAJMLJIVAČA SMJEŠTAJA

Diplomski rad

JMBAG: 0303065740

Studijski smjer: Financijski management

Predmet: Računovodstvene specifičnosti pojedinih djelatnosti

Znanstveno područje: Društvene znanosti

Znanstveno polje: Računovodstvo

Znanstvena grana: Ekonomija

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

Pula, rujan 2021.

## IZJAVA O AKADEMSKOJ ČESTITOSTI

Ja, dolje potpisani \_\_\_\_\_, kandidat za magistra \_\_\_\_\_ 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, \_\_\_\_\_

IZJAVA  
o korištenju autorskog djela

Ja, \_\_\_\_\_ dajem odobrenje Sveučilištu Jurja Dobrile u Puli, kao nositelju prava iskorištavanja, da moj diplomski rad pod nazivom

\_\_\_\_\_

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 diplomskih 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, \_\_\_\_\_

Potpis

\_\_\_\_\_

# SADRŽAJ

1. UVOD.....	1
1.1. HIPOTEZE RADA.....	1
1.2. CILJ I SVRHA RADA.....	2
1.3. STRUKTURA RADA.....	2
1.4. METODOLOGIJA ISTRAŽIVANJA.....	3
2. DJELATNOST IZNAJMLJIVANJA PRIVATNOG SMJEŠTAJA.....	4
2.1. DEFINICIJA I ZAKONODAVNI OKVIR DJELATNOSTI IZNAJMLJIVANJA PRIVATNOG SMJEŠTAJA.....	5
2.2. REGISTRIRANJE DJELATNOSTI, MINIMALNI UVJETI I KATEGORIZACIJA PRIVATNOG SMJEŠTAJA.....	7
2.3. OSNOVNE OBVEZE IZNAJMLJIVAČA PRIVATNOG SMJEŠTAJA.....	11
2.3.1. OZNAČAVANJE (KATEGORIZACIJA) OBJEKTA.....	12
2.3.2. IZRADA CJENIKA.....	14
2.3.3. VOĐENJE POPISA GOSTIJU I PRIJAVA GOSTIJU U SUSTAV EVISITORA.....	16
2.3.4. IZDAVANJE RAČUNA.....	17
2.3.5. VOĐENJE EVIDENCIJE O PROMETU.....	20
2.4. OBVEZE IZNAJMLJIVAČA TIJEKOM POSLOVNE GODINE.....	21
2.4.1. PLAĆANJE ČLANARINE TURISTIČKOJ ZAJEDNICI.....	21
2.4.2. TURISTIČKA (BORAVIŠNA) PRISTOJBA.....	24
3. POREZNI ASPEKT IZNAJMLJIVANJA PRIVATNOG SMJEŠTAJA.....	25
3.1. PAUŠALNI POREZ NA DOHODAK IZNAJMLJIVAČA PRIVATNOG SMJEŠTAJA.....	26
3.2. PRIVATNI IZNAJMLJIVAČI U SUSTAVU POREZA NA DOHODAK.....	29
3.3. PRIVATNI IZNAJMLJIVAČI U SUSTAVU POREZA NA DOBIT.....	36

3.4. PRIVATNI IZNAJMLJIVAČI U SUSTAVU POREZA NA DODANU VRIJEDNOST.....	38
4. MOGUĆI OBLICI SURADNJE S TURISTIČKIM AGENCIJAMA I POREZNE OBVEZE PRIVATNIH IZNAJMLJIVAČA.....	40
4.1. PREDNOSTI SURADNJE S TURISTIČKOM AGENCIJAMA .....	40
4.2. PRIPREMA ZA SURADNJU S TURISTIČKIM AGENCIJAMA .....	41
4.3. SURADNJA S INOZEMNIM TURISTIČKIM AGENCIJAMA .....	44
4.4. SURADNJA S DOMAĆIM TURISTIČKIM AGENCIJAMA .....	47
4.5. POSLOVANJE BEZ POSREDNIKA .....	50
5. UTJECAJ PANDEMIJE KORONA VIRUSA NA IZNAJMLJIVANJE SMJEŠTAJA	51
6. ZAKLJUČAK .....	59
7. LITERATURA.....	62
POPIS TABLICA.....	66
POPIS SLIKA: .....	66
POPIS PRILOGA.....	67
SAŽETAK .....	70
SUMMARY .....	71

# 1. UVOD

Rad se bavi istraživanjem računovodstvenog obuhvata poslovanja i prakse na primjeru djelatnosti iznajmljivanja privatnog smještaja. Riječ je o aktualnoj tematici koja se svake godine nadopunjuje, uslijed dinamičnih promjena i novih izazova u poslovanju i praćenju ove djelatnosti.

## 1.1. HIPOTEZE RADA

Na razini Republike Hrvatske ova djelatnost ima veliki značaj, uzme li se u obzir trend njezina razvoja u proteklim godinama. Ova djelatnost većim dijelom obilježava turizam Hrvatske, a kontinuirane promjene i nadopune njezina evidentiranja i računovodstvenog praćenja otežavaju poslovanje privatnim iznajmljivačima, u smislu poštivanja zakonskih odredbi i normi.

Primat u računovodstvenom evidentiranju djelatnosti iznajmljivanja privatnog smještaja imaju razni zakonski i podzakonski akti, koji određuju sve faze poslovanja unutar ove djelatnosti. Podjednako se misli na samo pokretanje poslovanja, kao i nastavak istoga.

Računovodstveni poslovi se na primjeru ove djelatnosti, kao i u ostalim slučajevima, iskazuju kao izravna podrška zakonitom, konkurentnom i održivom poslovanju. Njihova svrha nije samo računovodstveno evidentirati, pratiti i izvještavati o poslovanju pojedinih subjekata ove djelatnosti, već i pravovremeno obavještavati o novim zakonskim aktima, obvezama i pravima, a s druge strane osigurati poštivanje svih odredbi na razini države, te jednakost subjekata unutar djelatnosti.

Privatni iznajmljivači u Republici Hrvatskoj imaju nekoliko poreznih aspekata unutar kojih im se omogućuje poslovanje, to jest bavljenje djelatnošću iznajmljivanja privatnog smještaja. Smatra se kako je porezno najmanje opterećenje evidentno na primjeru poslovanja u okviru paušalnog oporezivanja dohotka, koje je i najraširenije. Naposljetku slijede iznajmljivači koji posluju kao obrtnici, odnosno obveznici plaćanja



poreza na dohodak, te trgovačka društva, porezni obveznici poreza na dobit, koji su najrjeđe prisutni u praksi.

## **1.2. CILJ I SVRHA RADA**

Cilj rada je istražiti specifičnosti u svezi računovodstva djelatnosti iznajmljivanja privatnog smještaja. Također, rad analizira utjecaj pandemije korona virusa na prije svega privatne iznajmljivače, ali i iznajmljivanje općenito te propituje praksu iznajmljivanja u ovim kriznim vremenima.

## **1.3. STRUKTURA RADA**

Rad je sadržajno sačinjen od uvoda, zaključka i četiri poglavlja. Prvo poglavlje pobliže definira i opisuje djelatnosti iznajmljivanja privatnog smještaja. U okviru njega razmatraju se zakonodavne odredbe, računovodstvene i porezne te ostale specifičnosti.

Sljedeće poglavlje istražuje porezni aspekt iznajmljivanja privatnog smještaja u Republici Hrvatskoj. U okviru ovog poglavlja istražuju se zasebni slučajevi i to privatni iznajmljivači paušalisti, privatni iznajmljivači u sustavu poreza na dohodak, privatni iznajmljivači u sustavu poreza na dobit i privatni iznajmljivači u sustavu poreza na dodanu vrijednost.

Nakon ovih poglavlja slijedi poglavlje o mogućim oblicima suradnje privatnih iznajmljivača sa turističkim agencijama, stranim i domaćim, te drugim oglašivačima. Pri tome se razmatraju oblici i obveze poslovanja privatnih iznajmljivača s partnerima, odnosno posrednicima.

Predzaključno poglavlje govori o pandemiji korona virusa i tome na koji je način ona utjecala na, prije svega privatne iznajmljivače. Nedvojbeno je da je ona ostavila veliki trag na iznajmljivanje ne samo privatnog smještaja nego i onog hotelskog te da se za sobom povukla i nekoliko promjena u željama, afinitetima ali i prioritetima svakog gosta.

#### **1.4. METODOLOGIJA ISTRAŽIVANJA**

U istraživanju su korištene metoda analize i sinteze, induktivno-deduktivna metoda, metoda komparacije i apstrakcije. Za potrebe ovoga rada korištene su i metoda kritičkog promišljanja i zaključivanja te metoda deskripcije.

## 2. DJELATNOST IZNAJMLJIVANJA PRIVATNOG SMJEŠTAJA

Raznolikost turizma, u smislu ugostiteljstva i smještaja, determinira kompleksnost zakonodavnog okvira kojim se uređuje njegovo poslovanje. O tome konkretno svjedoči aktualni zakonodavni okvir Republike Hrvatske u području turizma, djelatnosti ugostiteljstva i smještaja, koji objedinjuje nekoliko zakona te niz pravilnika i ostalih podzakonskih akata.

Vrhovni akti kojima se uređuje poslovanje u djelatnosti iznajmljivanja privatnog smještaja u Republici Hrvatskoj su:

- Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti Republike Hrvatske (Narodne novine, NN 85/15, NN 121/16, NN 99/18, NN 25/19, NN 98/19, NN 32/20, NN 125/19);
- Zakon o članarinama u turističkim zajednicama (Narodne novine, NN 52/19, NN 144/20);
- Zakon o turističkoj pristojbi (Narodne novine, NN 42/20);
- Odluke Vlade o uvođenju mjera za poticanje potrošnje u ugostiteljstvu i turizmu Republike Hrvatske (Narodne novine, NN 68/20).

Naposlijetku slijede brojni pravilnici kao provedbeni propisi. Osim toga, značaj imaju i pojedini zakoni vezani uz porezne oblike kojima podliježu iznajmljivači, a o njima slijedi detaljnije u narednom dijelu rada.

Zakon o pružanju usluga u turizmu (Narodne novine, NN 130/17, NN 25/19, NN 98/19, NN 42/20) uređuje sve ostale usluge koje se obavljaju u okviru turizma te ne zadire u zakonodavna i slična pitanja u svezi iznajmljivanja privatnog smještaja. Zakon o turističkim zajednicama i promicanju hrvatskog turizma (Narodne novine, NN 52/19, NN 42/20) također zadire u specifično područje, rad turističkih zajednica i nije predmet ovog istraživanja.

S obzirom da djelatnosti iznajmljivanja privatnog smještaja čini tek dio ove kompleksne društveno-ekonomske pojave i gospodarske aktivnosti, ukazuje se na one zakonske i podzakonske akte, koji je pobliže određuju i uređuju njezino odvijanje te računovodstveno praćenje. Ujedno se na taj način pristupa i pojmovnom određenju same djelatnosti.

## **2.1. DEFINICIJA I ZAKONODAVNI OKVIR DJELATNOSTI IZNAJMLJIVANJA PRIVATNOG SMJEŠTAJA**

Djelatnost iznajmljivanja privatnog smještaja se prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti (Narodne novine, NN 85/15) definira kao segment ili dio ugostiteljske djelatnosti, a unutar kojega se obavljaju poslovi ili usluge pružanja smještaja u privatnim domaćinstvima ili objektima. „Ugostiteljska djelatnost u smislu ovoga Zakona je pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja (Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, Narodne novine, NN 85/15).“

Ugostiteljske usluge u domaćinstvu, a u smislu ovoga zakona, su smještaj u sobi, apartmanu ili kući za odmor, čiji vlasnik je iznajmljivač, a do najviše 10 soba ili 20 kreveta, ne ubrajajući i pomoćne krevete. Privatnim smještajem smatraju se i kampovi ili kamp odmorišta koja su u vlasništvu fizičke osobe, a do najviše 30 gostiju istovremeno, ne ubrajajući djecu mlađu od 12 godina starosti. U tu skupinu ubraja se i robinzonski smještaj do 30 gostiju istovremeno, također ne ubrajajući djecu do 12 godina starosti (Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, Narodne novine, NN 85/15).

Ugostiteljsku djelatnost općenito mogu obavljati trgovačka društva, zadruge, trgovci pojedinci i obrtnici koji ispunjavaju uvjete propisane za obavljanje djelatnosti i nazivaju se ugostiteljima. Usluge iznajmljivanja privatnog smještaja obavljaju privatni iznajmljivači, koji mogu biti fizičke osobe, vlasnici obrta ili obrtnici, kao i vlasnici trgovačkih društava ili poduzetnici.

Ugostiteljske usluge vezane uz iznajmljivanje privatnog smještaja, obavljaju se od strane iznajmljivača, fizičke osobe, a to mora biti državljanin Republike Hrvatske ili nekih drugih država članica Europskog gospodarskog prostora i Švicarske Konfederacije. Nastavno istaknutom, privatni iznajmljivač ili subjekt ove djelatnosti je osoba koja je vlasnik i zakupitelj objekta u kojem se obavlja posao iznajmljivanja privatnog smještaja. „Pod uvjetima propisanim ovim Zakonom i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona, određene ugostiteljske usluge mogu pružati fizičke osobe – građani i nositelji ili članovi obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava (Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, Narodne novine, NN 85/15).“

Neki od temeljnih podzakonskih akata, koji određuju minimalne uvjete iznajmljivača i objekata privatnog smještaja, kao i ostale odredbe u svezi računovodstvenog evidentiranja su (Ministarstvo turizma, 2021):

- Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (Narodne novine, NN 9/16, NN 54/16, NN 61/16; 69/17, NN120/19);
- Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (Narodne novine, NN 54/16; NN 69/17);
- Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu (Narodne novine, NN 54/16; NN 69/17, NN 120/19);
- Pravilnik o upisnicima ugostiteljskih objekata i o upisnicima o pružanju ugostiteljskih usluga u domaćinstvu i seljačkom domaćinstvu (Narodne novine, NN 5/08);
- Pravilnik o obliku, sadržaju i načinu vođenja knjige gostiju i popisa gostiju (Narodne novine, NN 140/15).

Ovim se propisima uređuje obavljanje djelatnosti iznajmljivanja privatnog smještaja, kao i povezanih poslovanja. U tom segmentu misli se na definiranje minimalnih uvjeta za pokretanje i obavljanje djelatnosti, kategoriziranje objekata, obveze i prava iznajmljivača i slično.

## **2.2. REGISTRIRANJE DJELATNOSTI, MINIMALNI UVJETI I KATEGORIZACIJA PRIVATNOG SMJEŠTAJA**

Ovisno o vrsti ugostiteljskih usluga koje se pružaju, ugostiteljski objekti razvrstavaju se na (Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, Narodne novine, NN 85/15):

- Hotele;
- Kampove;
- Ostale ugostiteljske objekte za smještaj;
- Restorane;
- Barove;
- Catering objekte;
- Objekte jednostavnih usluga.

Središnji pojam ovoga rada su ostali ugostiteljski objekti za smještaj, privatni objekti. Pravilnicima se određuju svi minimalni uvjeti pojedinih objekata za pružanje usluge, a tako i privatnih objekata za usluge smještaja, kao i obveze iznajmljivača.

Za obavljanje bilo koje vrste ugostiteljske usluge, a tako i iznajmljivanja privatnog smještaja, važno je ispuniti minimalne uvjete za vrstu objekta, u smislu uređenje i opreme za pružanje konkretne usluge. Minimalni uvjeti propisani su u okviru predmetnog Zakona, a od strane resornog Ministarstva turizma.

Obavljanje djelatnosti iznajmljivanja privatnog smještaja slijedi nakon ishodovanja svih potrebnih rješenja, dozvola i ostalih dokumenata. Spomenute dokumente izdaju nadležni uredi lokalne uprave i samouprave. Na zahtjev iznajmljivača, nadležni ured izdaje rješenje o odobrenju Rješenja za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu te odobrenje o razvrstavanju i kategorizaciji objekta, s obzirom na njegovu opremljenost i kvalitetu, a na temelju navedenih izdanih rješenja omogućuje se rad iznajmljivača, odnosno obavljanje ove djelatnosti. Primjeri obrazaca prikazuju se u nastavku (Slika 1. i Slika 2.)

## Slika 1. Obrazac za izdavanje rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu

<input type="text"/> <i>(Ime i prezime)</i>	
<input type="text"/> <i>(Prebivalište)</i>	
<input type="text"/> <i>(OIB)</i>	
<input type="text"/> <i>(Broj telefona ili mobitela)</i>	

**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
**UPRAVNI ODJEL ZA TURIZAM**  
52440 Poreč-Parenzo, Partizanska 5a

**FREDMET: ODOBRENJE ZA PRUŽANJE UGOSTITELJSKIH USLUGA U DOMAĆINSTVU**

Podnosim zahtjev za izdavanje rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu radi (označiti):

Upisa u Upisnik o obavljanju ugostiteljskih usluga u domaćinstvu (prvi put)  
 Promjene kapaciteta iznajmljivanja  
 Promjene kategorije smještajnog objekta  
 Nastavka obavljanja iznajmljivanja

Vrsta objekta (označiti):

SOBA  STUDIO  APARTMAN  APARTMAN  KUĆA ZA ODMOR  KAMP

Ugostiteljske usluge u domaćinstvu pružat ću u objektu na adresi :

Tijekom cijele godine  
 Sezonski od 01.05. do 31.10.

Broj kreveta: Stalnih  Pomoćnih

Zahtjevu prilažem:

1. Dokaz o državljanstvu i prebivalištu ( preslik osobne iskaznice ili putovnice),
2. Dokaz o vlasništvu objekta – izvadak iz zemljišnih knjiga,
3. Dokaz o uporabivosti građevine u kojoj se nalazi smještajni objekt, ili zahtjev za zadržavanje u prostoru nelegalno izgrađenog objekta (zahtjev za legalizaciju),
4. Tlocrt smještajnog objekta s naznačenim površinama prostorijsa,
5. Upravna pristojba u iznosu od 70,00 kuna (u upravnim bilježima ili uplatom na račun).  
Primateelj: Državni proračun RH, IBAN ili broj računa: HR1210010051863000160,  
Model: HR64, Poziv na br: 5002-36389-OIB.

Pod punom kaznomom i materijalnom odgovornošću izjavljujem da su svi podaci navedeni u ovom zahtjevu istiniti, točni i potpuni, te da ukupni smještajni kapacitet utvrđen u izdanim rješenjima mom bračnom ili izvanbračnom drugu ili životnom partneru, članovima obitelji s kojima živim u zajedničkom domaćinstvu, srodniku u ravnoj liniji i meni ne prelazi propisani maksimum (20 kreveta u sobi, apartmanu ili kući za odmor, odnosno 30 gostiju u kamp odmorištu i objektu za robinzonski smještaj).

Istarskoj županiji dajem suglasnost da osobne podatke navedene u ovom zahtjevu i njegovim privicima prikuplja, obrađuje i pohranjuje u svrhu rješavanja ovog zahtjeva, te dajem suglasnost da se izvrši slobodan prijenos mojih osobnih podataka zakonom predviđenim nadležnim tijelima i pravnim osobama.

U .  god.

*( Potpis podnositelja zahtjeva )*

Osobni podaci iz zahtjeva biti će zaštićeni od pristupa neovlaštenih osoba, te pohranjeni na sigurno mjesto i čuvani u skladu s uvjetima i rokovima predviđenim zakonskim propisima, aktima i odlukama Istarske Županije.

Podnositelj zahtjeva potvrđuje da je upoznat sa svojim pravima i ostalim u odnosu na prikupljanje, obradu, objavu i pohranu njegovih osobnih podataka u svrhu navedenim javnim pozivom.

Prava podnositelja zahtjeva u odnosu na njegove osobne podatke može vidjeti na web stranici Istarske županije <http://www.istra-istria.hr/index.php?id=5412>.

Izvor: Turistička zajednica Središnje Istre. Za iznajmljivače. Dostupno na: <https://www.central-istria.com/hr/sluzbeni-dio/za-iznajmljivace> Datum posjete: 3. ožujka 2021.

## Slika 2. Obrazac za izdavanje rješenja o razvrstavanju i kategorizaciji objekta

<input type="text"/> <i>(Naziv trgovačkog društva ili ime i prezime obrtnika)</i>	
<input type="text"/> <i>(Sjedište trgovačkog društva ili obrta)</i>	
<input type="text"/> <i>(OIB)</i>	
<input type="text"/> <i>(Broj telefona ili mobitela)</i>	
<b>ISTARSKA ŽUPANIJA</b> <b>UPRAVNI ODJEL ZA TURIZAM</b> 52440 Poreč-Parenzo, Partizanska 5a <input type="text"/> Izdvojeno mjesto rada u Pazinu, M.B. Rašana 2/1	
<b>PREDMET: RAZVRSTAVANJE I KATEGORIZACIJA SMJEŠTAJNOG OBJEKTA</b>	
Podnosim(o) zahtjev da se rješenjem utvrdi ispunjavanje uvjeta za vrstu i kategoriju ugostiteljskog objekta za smještaj koji se nalazi u mjestu: <input type="text"/> na adresi : <input type="text"/>	(Potpis podnositelja zahtjeva i pečat pravne osobe)
Predlažem(o) da se objektu utvrdi (označiti):	
Vrsta:	
<input type="checkbox"/> SOBA <input type="checkbox"/> STUDIO APARTMAN <input type="checkbox"/> APARTMAN <input type="checkbox"/> KUĆA ZA ODMOR <input type="checkbox"/> HOSTEL <input type="checkbox"/> PRENOČIŠTE	
Kategorija: <input type="text"/> zvjezdica	
Razdoblje poslovanja: <input type="checkbox"/> Tijekom cijele godine <input type="checkbox"/> Sezonski od 01.05. do 31.10.	
Usluge koje će se u objektu pružati: <input type="checkbox"/> Smještaj <input type="checkbox"/> Smještaj i prehrana	
Namjena građevine u kojoj se nalazi smještajni objekt:	
<input type="checkbox"/> Poslovna <input type="checkbox"/> Stambeno-poslovna <input type="checkbox"/> Stambena ukupna građevinska (bruto) površina: <input type="text"/> m <sup>2</sup> .	
Kapacitet objekta: Stalni kreveti: <input type="text"/> . Pomoćni kreveti: <input type="text"/>	
<u>Zahtjevu prilažem(o):</u>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Izvadak iz sudskog registra, obrtnog registra</li><li>2. Dokaz o pravu korištenja poslovnog prostora (izvadak iz zemljišnih knjiga, ugovor o zakupu).</li><li>3. Dokaz o uporabljivosti građevine u kojoj se nalazi smještajni objekt,</li><li>4. Grafičko rješenje - tlocrt</li><li>5. Upravna pristojba u iznosu od 140,00 kuna (uplatom na račun)</li></ol>	
Primalatelj: Državni proračun RH, IBAN ili broj računa: HR1210010051863000160, Model: HR64, Poziv na br: 5002-36389-OIB.	
U <input type="text"/> . <input type="text"/> god.	

Izvor: Turistička zajednica Središnje Istre. Za iznajmljivače. Dostupno na: <https://www.central-istria.com/hr/sluzbeni-dio/za-iznajmljivace> Datum posjete: 3. ožujka 2021.

Sva rješenja u svezi obavljanja djelatnosti, koja se izdaju od strane nadležnih ureda, upisuju se u Središnji registar za ugostiteljsku djelatnost i usluge u turizmu, a sve nastale troškove snosi iznajmljivač. Izvršna rješenja dostavljaju se također i mjesnoj nadležnoj službi turističke inspekcije Ministarstva, nadležnoj ispostavi područnog ureda Ministarstva financija, Poreznoj upravi, turističkoj zajednici lokalnog područja (Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, Narodne novine, NN 85/15).

Prestanak važenja rješenja o obavljanju djelatnosti iznajmljivanja privatnog smještaja nastupa ukoliko dođe do točno utvrđenih okolnosti za isto. Misli se na odjavu djelatnosti ili utvrđenog neispunjavanja minimalnih uvjeta za obavljanje djelatnosti, te smrti iznajmljivača. (Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, Narodne novine, NN 85/15).



Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (Narodne novine, NN 9/16) definira minimalne uvjete za pojedinu vrstu objekta ugostiteljske djelatnosti (Tablica 1.).

**Tablica 1. Minimalni uvjeti objekata privatnog smještaja**

KATEGORIJA	ODREDBE
Sigurnost	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Objekt mora osigurati sigurnost i funkcionalnost;</li> <li>➤ Vanjski izgled objekta i okoliš moraju biti uređeni;</li> <li>➤ Uređenje i oprema te uređaji ne smiju biti oštećeni i dotrajali;</li> <li>➤ Sitni inventar mora biti čist i uredan;</li> <li>➤ Objekt mora imati sredstva za pružanje prve pomoći.</li> <li>➤ Komunalni i ostali otpad mora se redovito odstranjivati iz objekta</li> </ul>
Prostor	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Objekt mora imat ulaz, horizontalne i vertikalne komunikacije;</li> <li>➤ Visina prostorija mora omogućavati nesmetano i sigurno kretanje te boravak.</li> </ul>
Instalacije	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Objekt mora imati toplu i hladnu vodu, te odvodnju;</li> <li>➤ Objekt mora raspolagati električnom energijom i imati dobro osvjetljenje u svim prostorijama;</li> <li>➤ Grijanje mora biti min. 20 °C u svim prostorijama boravka, osim ljeti.</li> </ul>
Kapacitet	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Određuje se brojem fiksnih kreveta i spavaćih soba;</li> <li>➤ Pomoćni kreveti se ne ubrajaju u kapacitet, osim u studio apartmanu.</li> </ul>
Kvaliteta	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Određuju je dodatni sadržaji i usluge, lokacija i kao ostala slična obilježja.</li> </ul>

*Izvor: Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, Narodne novine, NN 9/16. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016\\_01\\_9\\_241.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016_01_9_241.html). Datum posjete: 06. veljače 2021.*

### 2.3. OSNOVNE OBVEZE IZNAJMLJIVAČA PRIVATNOG SMJEŠTAJA

Obveze iznajmljivača u okviru ove problematike zadiru u nekoliko područja. Temeljne obveze su, kao što je i istaknuto, registracija djelatnosti i ishodovanje potrebitih dokumenata, posjedovanje vlasničkog ili nekog drugog prava na korištenje objekta u poslovne svrhe, ispunjenje propisanih minimalnih uvjeta u objektu, te zadovoljenje ostalih uvjeta i odredbi u svezi Zakona o turizmu i pružanju usluga privatnog smještaja.

Prilikom obavljanja djelatnosti iznajmljivanja privatnog smještaja, odnosno nakon ishodovanja svih potrebnih dokumenata i rješenja, iznajmljivač je dužan (Hrvatska gospodarska komora, 2015; Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, Narodne novine, NN 85/15, čl.32., st.1):

- Vidno istaknuti oznaku, to jest kategoriju smještaja, najčešće pri glavnom ulazu u objekt;
- U svakoj sobi, apartmanu, kući za odmore i prostoru za kampiranje vidljivo istaknuti njihovu cijenu najma, odnosno usluga koje se pružaju;
- Na ulazu u objekt vidljivo istaknuti naziv usluge na hrvatskom jeziku;
- Formirati vlastiti cjenik usluga koje pružaju u svom objektu ili istaknuti cjenik agencije preko koje se smještaj iznajmljuje;
- Utvrditi normative hrane, pića i napitaka, ukoliko uz usluge smještaja pružaju i usluge prehrane, te se pridržavati tih normativa;
- Utvrditi kućni red u objektima za smještaj;
- Istaknuti kućni red u objektu, kao i GDPR;
- Utvrditi i istaknuti plan evakuacije;
- Voditi poimenični popis gostiju (za svakog gosta pojedinačno i za djecu također), bez razlike rade li samostalno ili s turističkom agencijom.
- Prijaviti i odjaviti goste Turističkoj zajednici te strance izvan EU MUP-u u roku 24 sata po dolasku i odlasku, odnosno uvesti ih u sustav eVisitora;
- Prema gostu odnositi se uljudno, korektno i profesionalno;
- Postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima;
- Za svaku pruženu uslugu gostu izdati račun i zadržati kopiju računa (ukoliko posluju samostalno);
- Voditi evidenciju o prometu;

- Osigurati goste u objektu od nesretnog slučaja;
- Omogućiti gostima podnošenje pisanog prigovora i na isti odgovoriti;
- Pisanim putem obavijestiti nadležni ured, Ministarstvo o trajnom prestanku obavljanja djelatnosti u roku od osam dana od nastale promjene.

### 2.3.1. OZNAČAVANJE (KATEGORIZACIJA) OBJEKTA

Svaki objekt u kojem se pružaju usluge smještaja mora biti na adekvatan način označen. To podrazumijeva postavljanje oznake kategorije na vidljivo mjesto, a na zakonski propisanoj standardiziranoj ploči. Iznajmljivač koji ima više objekata iste vrste i kategorije, može istaknuti na vidnom mjestu jednu zajedničku standardiziranu ploču, koja se naručuje od proizvođača te troškove izrade i dostave naručene ploče snosi iznajmljivač. Propisane ploče mogu proizvoditi fizičke i pravne osobe, no uz prethodnu suglasnost ministarstva nadležnog za turizam.

Vrste objekata privatnog smještaja su uglavnom sobe, apartmani, studio apartmani i kuće za odmor, a mogu biti i kampovi te kamp odmarališta. Za njihovo razvrstavanje koriste se minimalni uvjeti o kojima je bilo riječi, a svaka od vrsti određena je pogodnom za konkretnu vrstu i obujam usluge. Primjerice (Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, Narodne novine, NN 9/16):

- Soba je objekt u kojem se pruža usluga smještaja, uz opcionalno pružanje usluge prehrane, pića i napitaka;
- Apartman je objekt u kojem iznajmljivač pruža uslugu smještaja, a opremljen je na način da gost sam može pripremati i konzumirati hranu. U Apartmanu iznajmljivač može pružati usluge prehrane, pića i napitaka;
- Studio apartman je objekt u kojem iznajmljivač pruža uslugu smještaja i koji je opremljen da gost u jednoj prostoriji može boraviti, spavati, pripremati i konzumirati hranu. Također, u Studio apartmanu iznajmljivač može pružati usluge prehrane, pića i napitaka
- Kuća za odmor je objekt u kojem iznajmljivač pruža uslugu smještaja i korištenja okućnice, a opremljen je da gost sam može pripremati i konzumirati hranu. U Kući za odmor iznajmljivač može pružati usluge prehrane, pića i napitaka.

- Kamp je objekt u kojem iznajmljivač pruža usluge smještaja na smještajnim jedinicama na otvorenom prostoru, odnosno usluge kampiranja. U Kampu iznajmljivač može pružati još nekoliko raznih usluga navedenih u istaknutom Pravilniku.
- Kamp odmorište je objekt u kojem iznajmljivač pruža usluge kampiranja na kraći odmor gosta s vlastitom pokretnom opremom za kampiranje.

Treba istaknuti da svaki objekt može imati jednu kategoriju. Sobe, apartmani i studio apartmani kategoriziraju se s dvije, tri i četiri zvjezdice, a apartmani i kuće za odmor, te kampovi s dvije, tri, četiri i pet zvjezdica. Standardizirane ploče za označavanje vrste i kategorije objekta u domaćinstvu nalaze se u nastavku. (Slika 3.)

### Slika 3. Ploče za označavanje vrste i kategorije objekta u domaćinstvu, grafička rješenja i tehnički uvjeti



Izvor: Udruga privatnih iznajmljivača Rab: *Obrasci, prilozi i primjeri*. Dostupno na: <http://privatni-iznajmljivaci-rab.hr/hr/korisne-informacije/obraci-prilozi-i-primjeri> Datum posjete: 8. ožujka 2021.

Načelno, kategorizacija je proces utvrđivanja kategorije objekta, na temelju prikupljanja dokumentacije, obilaska i provjere te ocjene objekta. Objekt se kategorizira pojedinačno. Zahtjev podnosi iznajmljivač nadležnom tijelu, a troškove podmiruje samostalno. Tijekom kategorizacije, očevid i ocjenu obavlja povjerenstvo od najmanje dva člana.

### 2.3.2. IZRADA CJENIKA

Nakon obavljenog pregleda i kategorizacije, prije dolaska gostiju svaki objekt mora imati izrađeni i istaknuti cjenik koji određuje agencija kao posrednik ili iznajmljivač u slučaju osobne prodaje.

Cjenik u smještaju mora biti istaknut na vidljivom mjestu, a sadržaj cjenika je strogo propisan i obvezno mora sadržavati sljedeće podatke (Dobrota, 2015):

- Naziv smještajnog objekta, adresa objekta, ime i prezime iznajmljivača te OIB iznajmljivača
- Vrsta usluge koja se nudi (noćenje s doručkom, noćenje za dvije osobe, itd.)
- Kako se naplaćuje usluga (po osobi, po noćenju, itd.)
- Cijene koje moraju biti istaknute u kunama (HRK) i jednom stranom jeziku
- Sezone u kojima iznajmljujete, odnosno točni datumi od kada do kada traje predsezona, glavna sezona i postsezona
- Boravišna pristojba s obzirom na to je li uključena u cijenu ili nije, te u oba slučaja istaknuti koliko iznosi boravišna pristojba
- Istaknuti da li je PDV uključen u cijenu ili nije
- Istaknuti ako „Iznajmljivač ne podliježe plaćanju PDV-a prema odredbama čl.22 Zakona o PDV-u.“ U većini slučajeva privatni iznajmljivači ne podliježu plaćanju PDV-a.
- Dodatne usluge, ukoliko se nude i koliki je njihov iznos (npr. kućni ljubimci i sl.)
- Datum od kada je cjenik počeo važiti
- Potpis vlasnika

Popuste koje iznajmljivač ima pravo davati na uslugu smještaja ne treba iskazivati u cjeniku. Cjenik mora biti fiksni i treba se pridržavati cijena navedenima u njemu, dok eventualne popuste iznajmljivač može naknadno izraziti. Popust je obavezno navesti

na računu prilikom pružanja usluge koji se oduzima od jedinične cijene noćenja koja je navedena u cjeniku. Primjer cjenika slijedi u nastavku (Slika 4.)

#### Slika 4. Primjer cjenika usluga privatnih iznajmljivača

NAZIV SMJEŠTAJA:  
 NAZIV SMJEŠTAJNE JEDINICE:  
 KATEGORIJA:  
 VLASNIK:  
 OIB:  
 ADRESA:

**CJENIK USLUGA**  
*PRICE LIST / PREISLISTE / LISTINO DEI PREZZI*

Naziv usluge / Service name	Vrsta / Type / Typ	Termin / Period / Zeit	Cijena / Price / Preis
Smještaj za 4 osobe / Accommodation for 4 persons / Unterkunft für 4 Personen	Apartman-noćenje / Apartment per night / Ferienwohnung pro nacht	01.01 – 31.05. 01.10 – 31.12.	hrk / €
		01.06 – 30.06. 01.09 – 30.09.	hrk / €
		01.07 – 31.08.	hrk / €
Ostale usluge / Other service / Andere Service	Vrsta / Type / Typ	Termin / Period / Zeit	Cijena / Price / Preis
Pomoćna postelja / Extra bed / Zusatzbett	Krevet – noćenje / Extra bed per night / Zusatzbett pro nacht	01.01 – 31.12.	hrk / €
Kućni ljubimac / Pet / Haustiere	Po ljubimcu po noći / Per pet per night / Pro haustiere pro nacht	01.01 – 31.12.	hrk / €

- Boravišna pristojba uključena u cijenu.
- Oslobođeno PDV-a prema čl.90.st.2. Zakona o PDV-u
- Za boravak kraći od 3 noći cijena se uvećava za 30%

- The sojourn tax is included in price.
- Exemption from payment of vat under article 90.paragraph 2 of the vat law.
- For occupancy under 3 night the price is 30% higher

- Die kurtaxe ist im price inbegriffen.
- Befreiung von der Zahlung der Mehrwertsteuer nach Artikel 90. Absatz 2 des Umsatzsteuergesetzes.
- Für ein Aufenthalt kürzer als 3 Nächte erhöht sich der Preis um 30%.

Cjenik je važeći od/The Price list is valid from:

Potpis/Signature/Signatur

Izvor: Udruga privatnih iznajmljivača Rab: Obrasci, prilozi i primjeri. Dostupno na:  
<http://privatni-iznajmljivaci-rab.hr/hr/korisne-informacije/obrasci-prilozi-i-primjeri> Datum

posjete: 8. ožujka 2021.

### 2.3.3. VOĐENJE POPISA GOSTIJU I PRIJAVA GOSTIJU U SUSTAV EVISITORA

Iznajmljivač je do nedavno bio dužan, na propisani način, voditi Popis gostiju u obliku uvezane knjige ili u elektronskom obliku te upisati sve goste kojima se pruža usluga noćenja.

Popis gostiju koji se vodio u obliku uvezane knjige morao se čuvati najmanje dvije godine nakon što je knjiga popunjena.

Popis gostiju koji se vodio elektronički na osobnom računalu, po isteku kalendarske godine bilo ga je potrebno ispisati i/ili pohraniti na odgovarajućem mediju i čuvati najmanje dvije godine.

Po uspostavi online sustava *eVisitora*, središnjeg informacijskog sustava za prijavu i odjavu turista u Republici Hrvatskoj, iznajmljivači mogu samostalno prijavljivati i odjavljivati goste, a sustav automatski vodi knjigu, odnosno popis gostiju.

Goste je potrebno u roku od 24 sata od dolaska prijaviti u sustav *eVisitor* te ih također i odjaviti u roku od 24 sata po odlasku. Svi gosti – strani državljani automatski se prijavljuju i u MUP koji potom automatski povlači podatke iz tog sustava.

Prema članku 4. stavak 2. Pravilnika o obliku, sadržaju i načinu vođenja knjige gostiju i popisa gostiju (NN. 140/15) i članku 4. stavak 2. Pravilnika o sustavu *eVisitor* (NN. 52/19), u popis gostiju potrebno je evidentirati sljedeće podatke o turistima:

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

Sustav *eVisitor* znatno olakšava i pomaže u poslovanju iznajmljivača time što njegovom uspostavom iznajmljivači više ne moraju fizički odlaziti u nadležnu Turističku zajednicu te nisu dužni voditi popis gostiju u papirnatom obliku.

#### 2.3.4. IZDAVANJE RAČUNA

U segmentu obveza iznajmljivača, računovodstvenog praćenja i porezne odgovornosti posebice je značajno istaknuti obvezu izdavanja računa za svaku pruženu uslugu. Osim toga, posebni tretman imaju i obveze prema državi, vezane uz plaćanja poreznih oblika i ostalih davanja.

Prema Zakonu o fiskalizaciji u prometu gotovinom (Zakon o fiskalizaciji u prometu gotovinom, Narodne novine, NN 133/12, NN 115/16, NN 106/18, NN 121/19, NN 138/20) iznajmljivač je obavezan izdati račun, a gost ili agencija isti uzeti. Neovisno o tome da li je privatni iznajmljivač u sustavu PDV-a ili u sustavu paušalnog oporezivanja, obavezan je uvijek ispostaviti račun za svaku izvršenu uslugu u svom objektu.

Također, neovisno o tome da li je usluga prodana izravno ili neizravno, odnosno direktno gostu ili posredstvom turističke agencije, izlazni račun uvijek se mora ispravno napraviti i uručiti. Ukoliko privatni iznajmljivač posluje preko tuzemne turističke agencije, račun izdaje agencija, a iznajmljivač prima presliku računa. U svim ostalim slučajevima, obveznik izdavanja računa gostu je sam iznajmljivač. Detaljnije o tome slijedi u nastavku poglavlja.

Primjer računa slijedi u nastavku (Slika 5.).

Sadržaj računa na razini Republike Hrvatske propisan je sljedećim zakonima i aktima (Ministarstvo turizma, 2021):

- Općim poreznim zakonom (Opći porezni zakon, Narodne novine, NN 115/16, NN 106/18, NN 121/19, NN 42/20);
- Zakonom o porezu na dodanu vrijednost (Zakon o porezu na dodanu vrijednost, Narodne novine, NN 73/13, NN 99/13, NN 153/13, NN 143/14, NN 115/16, NN 106/18, NN121/19, NN 138/20);



- Pravilnikom o porezu na dohodak (Pravilnik o porezu na dohodak, Narodne novine, NN 10/17);
- Zakonom o fiskalizaciji u prometu gotovinom (Zakon o fiskalizaciji u prometu gotovinom, Narodne novine, NN 133/12, NN 115/16, NN 106/18, NN 121/19, NN 138/20).

Slika 5. Primjer računa za uslugu smještaja

Račun br./Invoice No: 01/17				
<b>Iznajmljivač/Owner</b>		<b>Gost/Guest</b>		
Ime i Prezime/Name:		Ime i Prezime/Name:		
Adresa/Address:				
OIB/PIN:				
SMJEŠAJNA JEDINICA ACCOMMODATION UNIT	BROJ NOĆENJA NUMBER OF NIGHTS	OPIS USLUGE SERVICE	JEDINIČNA CIJENA UNIT PRICE	UKUPNO TOTAL
Studio apartman (2+1) Studio apartment (2+1)	7 7	Noćenje Overnight stay	300 Kn 300 Kn	2100 Kn 2100 Kn
*BORAVIŠNA PRISTOJBA JE UKLJUČENA U CIJENU SMJEŠTAJA *SOJOURN TAX IS INCLUDED IN THE PRICE OF SERVICE			UKUPNA CIJENA TOTAL PRICE	2100 Kn
			POPUST DISCOUNT	/
			ZA NAPLATU FOR BILLING	2100 Kn
Datum/Date		Potpis/Signature		
_____		_____		
HVALA I ŽELIMO VAM UGODAN ODMOR!/THANK YOU AND HAVE A NICE VACATIONS!				

Izvor: Apartmani info (2017.) Obvezno izdavanje računa za usluge smještaja. Dostupno na: <https://www.apartmaninfo.hr/klub-iznajmljivaca/propisi-i-obveze/obavezno-izdavanje-racuna-za-usluge-smjestaja>. Datum posjete: 06. veljače 2021.

Svaki račun mora biti čitljiv i sadržavati, kako je i naznačeno, broj računa, datum izdavanja računa, podatke o iznajmljivaču, gostu i usluzi s istaknutom jediničnom cijenom, količinom te ukupnom cijenom. Također, račun može imati i oznaku boravišne pristojbe kao napomena da je boravišna pristojba uključena u cijenu.

Ovisno o tome da li je riječ o iznajmljivaču u sustavu PDV-a ili paušalistu, PDV se obračunava, odnosno ne obračunava na računu. Osim toga, račun treba sadržavati i postotak ili iznos popusta koji umanjuje ukupnu cijenu i daje konačni iznos prihoda iznajmljivača odnosno cijenu koju je gost doista platio.

Iznajmljivači koji imaju ugovor s agencijom sve uplate dobivaju na žiro račun. Neovisno o tome tko plaća uslugu smještaja, gost ili agencija, uvijek je potrebno izdati račun, koji se piše na realno ili stvarno ostvareni prihod iznajmljivač. Kada gost sve plati agenciji, agencija isplaćuje iznajmljivaču i s time on ima obvezu račun nasloviti na agenciju te u računu naznačiti za kojeg gosta se plaća usluga.

U slučaju da gost dolazi u objekt posredstvom neke agencije, ali plaća iznajmljivaču, račun se izdaje gostu za cjelokupno primljeni iznos novca. Račun se jednako tako naslovljava na ime gosta, uz naznaku broja rezervacije i posrednika. Proviziju posredniku plaća direktno iznajmljivač, a temeljni nedostatak očituje se u nemogućnosti evidentiranja i knjiženja provizije kao troška poslovanja (Apartmani info, 2017).

Jedini slučaj kada iznajmljivač nema obvezu izdavati račun za usluge koje se konzumiraju u njegovu objektu je onaj kod kojeg agencija izdaje račun „u ime i za račun iznajmljivača“. U Hrvatskoj je to učestala praksa poslovanja, a odnosi se na poslovanje u kojem agencija gostu izdaje račun, a iznajmljivaču kopiju izdanog. Ovi se računi trebaju arhivirati u Evidenciji prometa ili izlaznih računa iznajmljivača. Isto tako, u ovome slučaju, iznajmljivač ne može iskazati proviziju agencije kao trošak njegovog poslovanja.



## **2.4. OBVEZE IZNAJMLJIVAČA TIJEKOM POSLOVNE GODINE**

Osim temeljnih obveza iznajmljivača privatnog smještaja, koje su istaknute u prijašnjem poglavlju, iznajmljivač je po završetku sezone obvezan i platiti članarinu Turističkoj zajednici, platiti boravišnu pristojbu u predviđenom roku te platiti odgovarajući porez, ovisno u koju skupinu iznajmljivača pripada.

### *2.4.1. PLAĆANJE ČLANARINE TURISTIČKOJ ZAJEDNICI*

Privatni iznajmljivači obveznici su plaćanja članarine turističkim zajednicama sukladno Zakonu o članarinama turističkim zajednicama (Narodne novine, NN. 52/19). Nekada se ona obračunavala prema koeficijentima mjesta, a sukladno pravilniku resornog ministarstva. Danas, visina članarine ovisi o skupini u koju je razvrstana djelatnost kojom se pravna ili fizička osoba bavi te o pripadajućoj stopi za obračun i plaćanje članarine. Međutim, s obzirom da privatni iznajmljivači smještaja pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, prema zakonu se visina članarine određuje ovisno o broju kreveta u sobi, apartmanu ili kući za odmor, odnosno broju smještajnih jedinica u kampu i kamp-odmorištu, a sukladno propisu kojim se uređuje obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

Godišnji paušalni iznos članarine prihod je turističkih zajednica, a može se platiti jednokratno do 31. srpnja tekuće godine ili u tri jednaka obroka, s time da prvi obrok ima dospijeće 31. srpnja, drugi 31. kolovoza, a treći 30. rujna tekuće godine za koju se članarina plaća.

Dakle, godišnji paušalni iznos članarine za iznajmljivače privatnog smještaja je umnožak najvećeg broja kreveta u sobi, apartmanu i kući za odmor u prethodnoj godini koji su utvrđeni rješenjem o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu i iznosa članarine za svaki krevet. Broj kreveta se utvrđuje prema podacima iz sustava eVisitor, a iznos članarine za svaki krevet u sobi, apartmanu ili kući za odmor ministar nadležan za turizam propisuje pravilnikom.

Prema članku 7., st.1 Pravilnika 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 (NN,52/19), članarina turističkim zajednicama iznosi 45,00 kn po glavnom krevetu, a 22,50 kn po pomoćnom ležaju za smještaj u domaćinstvu. Turistička članarina se više ne obračunava na temelju primitaka u protekloj godini.

Članarina se obračunava do 15. siječnja tekuće godine za prethodnu godinu, a u okviru TZ obrasca koji se prikazuje u nastavku (Slika 7.).

Sukladno posebnom propisu kojim se uređuje obavljanje ugostiteljske djelatnosti, osobe koje pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu oslobođene su za 2021. godinu plaćanja pola godišnjeg paušalnog iznosa turističke članarine za glavni krevet i/ili smještajnu jedinicu u kampu i/ili kamp-odmorištu. Plaćanje godišnjeg paušalnog iznosa turističke članarine za pomoćne krevete oslobađa se plaćanja u cijelosti. (Turistička zajednica Središnje Istre, 2021.)

## Slika 7. TZ Obrazac

MINISTARSTVO FINANCIJA  
POREZNA UPRAVA

Obrazac TZ

PODRUČNI URED	
ISPOSTAVA (nadležna prema sjedištu pravne osobe ili prebivalištu fizičke osobe)	

Naziv pravne osobe/ime i prezime fizičke osobe, adresa sjedišta/prebivališta, porezni broj	
Tvrtka pravne osobe/obrta prema mjestu obavljanja djelatnosti, odnosno adresa na kojoj se pružaju usluge	
Šifra općine/grada sjedišta/prebivališta	
Brojčana oznaka i naziv djelatnosti prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti	

OBRAČUN članarine turističkoj zajednici za razdoblje	od	do	godine
--	----	----	--------

Redni broj	OPIS	Oznaka za AOP	Iznos
1	2	3	4
I.	OSNOVICA (članak 11. Zakona)	01	
II.	STOPA (članak 9. i 10. Zakona)	02	
III.	OBRAČUNATA SVOTA (red. broj I. x red. broj II.)	03	
IV.	UPLAĆENI PREDUJAM	04	
V.	RAZLIKA ZA UPLATU (red. broj III. – red. broj IV.)	05	
VI.	RAZLIKA ZA POVRAT (red. broj IV. – red. broj III.)	06	
VII.	MJESEČNI PREDUJAM ZA NAREDNO RAZDOBLJE (red. broj III./br.mjeseci)	07	

U ..... godine

Osoba odgovorna za sastavljanje obrasca	Odgovorna osoba
	M.P.

Za ispostavu

U ..... godine

M.P.

Izvor: Porezna uprava (2021.) TZ Obrazac. Dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Stranice/Vijest.aspx?NewsID=2830&List=Vijesti>. Datum posjete: 09. ožujka 2021.

## 2.4.2. TURISTIČKA (BORAVIŠNA) PRISTOJBA

Sljedeća obveza privatnih iznajmljivača je plaćanje turističke pristojbe. Zakon o turističkoj pristojbi (Narodne novine, NN 52/19., 32/20. i 42/20.) propisuje kako obvezi njezina plaćanja podliježu:

- „Osobe koje u jedinici lokalne samouprave u kojoj nemaju prebivalište, a koriste uslugu smještaja u smještajnom objektu u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost;
- Osobe koje koriste uslugu noćenja na plovnom objektu nautičkog turizma (plovni objekti: jahta, brodica ili brod za gospodarsku djelatnost na kojima se pružaju turističke usluge u nautičkom turizmu – čarterski i brodovi za višednevna kružna putovanja);
- Brodovi na kružnom putovanju u međunarodnom pomorskom prometu i međunarodnom prometu na unutarnjim vodama kada se brod nalazi na vezu u luci ili sidrištu luke;
- Osobe koje pružaju ugostiteljske usluge smještaja u domaćinstvu ili na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu;
- Vlasnik kuće, apartmana ili stana za odmor u općini ili gradu koji nije smještajni objekt u smislu ovoga Zakona, za sebe i sve osobe koje noće u toj kući, apartmanu ili stanu;
- Vlasnik plovila koje nije plovni objekt nautičkog turizma u smislu ovoga Zakona, za sebe i sve osobe koje noće na tom plovilu u turističke svrhe.“

Privatni iznajmljivači u ovome kontekstu obveznici su plaćanja turističke pristojbe, koja se nekada nazivala boravišnom pristojbom. Paušalni iznajmljivači, o kojima slijedi nešto kasnije, plaćaju paušal boravišne pristojbe, koji se obračunava na fiksne i na pomoćne krevete u apartmanima i kućama za odmor.

Kao i kod paušala poreza, izračun turističke pristojbe ne uzima više u obzir razred turističkog mjesta, već je u nadležnosti odluke županijske skupštine o visini paušala i broja svih postelja u smještajnoj jedinici. Time je paušal boravišne pristojbe jednak umnošku ukupnog broja postelja i visine paušala turističke pristojbe (Dobrota, 2020).

Sukladno promjeni Zakona o turističkoj pristojbi (NN,52/19) u ljeto 2019. godine paušal turističke pristojbe obračunavao se i na pomoćne krevete ukoliko su u rješenjima o kategorizaciji pomoćni kreveti bili i navedeni. Ukoliko je u tom rješenju bilo izrečeno da postoje pomoćni kreveti, iznajmljivač ih je bio dužan platiti.

Sukladno novoj promjeni u 2021 godini, Ministarstvo turizma i sporta donijelo je Pravilnik o oslobađanju od plaćanja turističke pristojbe za 2021. godinu. Osobe koje pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, oslobađaju se za 2021. godinu, plaćanja pola godišnjeg paušalnog iznosa turističke pristojbe za glavne krevete i smještaju jedinicu u kampu i/ili kamp odmorištu, koje koriste za pružanje usluge smještaja gostima. Plaćanja godišnjeg paušalnog iznosa turističke pristojbe za pomoćne krevete oslobađa se u cijelosti.

Turistička pristojba se uplaćuje na račun pripadajuće turističke zajednice. Pristojba se može platiti jednokratno ili u tri jednaka obroka s datumima plaćanja na datum 31. srpnja, 31. kolovoza, te 30. rujna, a uplatnice za plaćanje turističke pristojbe preuzimaju se iz sustava *eVisitor*.

### **3. POREZNI ASPEKT IZNAJMLJIVANJA PRIVATNOG SMJEŠTAJA**

Privatni iznajmljivači smještaja u Republici Hrvatskoj uglavnom posluju kao paušalisti. To znači da su mali porezni obveznici, odnosno da podliježu plaćanju paušalnog poreza na dohodak. Godine 2021. usvojene su određene promjene u obračunu ovoga poreza, a treba istaknuti da je to samo nastavak učestalih promjena s kojima se ovaj sustav susreće. Detaljnije o tome raspravlja se u ovome poglavlju.

Sljedeći porezni aspekt iznajmljivanja privatnog smještaja odnosi se na plaćanje poreza na dohodak. On vrijedi za privatne iznajmljivače koji imaju registrirani obrt i u okviru njega obavljaju ovu djelatnost, kao i za privatne iznajmljivače koji ne ostvaruju preduvjete za paušalno oporezivanje ili na vlastiti zahtjev podliježu ovakvom poreznom aspektu.



Posljednji i najmanje zastupljeni porezni aspekt je plaćanje poreza na dobit. Ovaj sustav primjenjuje se kod privatnih iznajmljivača koji su vlasnici nekog društva s ograničenom odgovornošću, a u okviru kojega se bave i iznajmljivanjem privatnog smještaja.

Također, u okviru ovoga poglavlja razmatra se problematika privatnih iznajmljivača u sustavu PDV-a. Riječ je o zasebnim slučajevima, koji se detaljnije razmatraju u nastavku.

### **3.1. PAUŠALNI POREZ NA DOHODAK IZNAJMLJIVAČA PRIVATNOG SMJEŠTAJA**

Tijekom 2019. godine nastupile su promjene u svezi plaćanja paušala poreza na dohodak na primjeru iznajmljivača privatnog smještaja. Naime, prema Zakonu o porezu na dohodak (Zakon o porezu na dohodak, Narodne novine, NN 115/16, NN 106/18, NN 121/19, NN 32/20, NN 138/20) definirano je da iznajmljivači privatnog smještaja u Hrvatskoj podliježu plaćanju paušalnog poreza na dohodak, izuzev vlasnika obrta i društva s ograničenom odgovornošću, za koje vrijede druga pravila i porezne obveze.

„Dohotkom od imovine i imovinskih prava smatra se razlika između primitaka po osnovi najamnine, zakupnine, iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova, primitaka od vremenski ograničenog ustupa autorskih prava, prava industrijskog vlasništva i drugih imovinskih prava, primitaka od otuđenja nekretnina i imovinskih prava i izdataka koji su poreznom obvezniku u poreznom razdoblju nastali u svezi s tim primicima.“ (Zakon o porezu na dohodak, NN 138/20)

Time se ističe kako je iznajmljivač obveznik paušalnog poreza na dohodak zapravo fizička osoba ili građanin kojem je na temelju odobrenja nadležnog ureda odobreno pružanje usluga u domaćinstvu sukladno odredbama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, NN 138/06), a nije po toj djelatnosti obveznik poreza na dodanu vrijednost sukladno zakonu kojim se uređuje porez na dodanu vrijednost.

Određivanje paušala za iznajmljivače u nadležnosti je lokalnih samouprava, što znači da se osnovica njegova obračuna razlikuje od općine do općine, odnosno među pojedinim gradovima i njihovim naseljima. Paušalni iznos poreza na dohodak obračunava se u Hrvatskoj kao umnožak broja kreveta/ smještajnih jedinica i visine paušalnog poreza po krevetu odnosno po smještajnoj jedinici u kampu i/ili kamp odmorištu čemu se dodaje odgovarajući prirez porezu na dohodak, koji je uveden odlukom jedinice lokalne samouprave prema mjestu gdje se nekretnina odnosno smještajna jedinica nalaze. To je okvir, formula obračuna paušalnog poreza na dohodak na razini svih gradova, a ovisno o osnovici koju definiraju lokalne samouprave. (Dobrota, 2020)

Treba istaknuti kako se visina paušalnog poreza obračunava isključivo prema broju fiksnih ležajeva, pri čemu se dodatni (pomoćni) ne uračunavaju u izračun. Jednako tako, na paušalni iznos poreza na dohodak ne utječe ni popunjenost objekta u jednom poreznom razdoblju pa će tako iznos biti jednak za nekog iznajmljivača u slučaju pune popunjenosti, polu pune popunjenosti ili nepopunjenosti.

Osim toga, na utvrđivanje paušalnog poreza na dohodak iznajmljivača ne utječe vrsta usluge koja se pruža kao ni razdoblje u tijeku kalendarske godine u kojem se usluga pruža.

„Odluku o visini paušalnog poreza na dohodak donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Visina paušalnog poreza ne može iznositi manje od 150,00 kn, a niti više od 1.500,00 kn. Ukoliko predstavničko tijelo ne donese odluku o visini paušalnog poreza (po krevetu/smještajnoj jedinici u kampu/smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski turizam) visina paušalnog poreza određuje se u iznosu od 750,00 kn prema članku 30. stavku 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dohodak.“ (»Narodne novine«, broj 106/18) (Porezna uprava, 2021)

Paušalni porez na dohodak privatnih iznajmljivača obračunava se tromjesečno, odnosno kvartalno i to na sljedeći način (Vranar, 2015):

- Za I. tromjesečje najkasnije do 31. ožujka;
- Za II. tromjesečje najkasnije do 30. lipnja;
- Za III. tromjesečje najkasnije do 30. rujna;
- Za IV. tromjesečje najkasnije do 31. prosinca.

Od 1.1.2020 godine paušalni iznos poreza i prireza porezu na dohodak od iznajmljivanja smještaja u turizmu uplaćuje se na račun grada/općine prema mjestu gdje se nekretnina odnosno smještajna jedinica nalazi, a na temelju rješenja koje izdaje nadležna Porezna uprava. Prethodno tome, iznos godišnjeg paušalnog poreza uplaćivao se ovisno o mjestu prebivališta vlasnika nekretnine.

U skladu s navedenim, daje se primjer paušalnog oporezivanja poreza na dohodak privatnog iznajmljivača koji je vlasnik kuće za odmor u gradu Poreč, koja ima 5 osnovnih i 2 pomoćna ležaja. U obračun se uzimaju samo osnovni kreveti.

Prema tome, godišnji paušalni porez na dohodak ovog iznajmljivača iznositi će 5 kreveta x 300,00 kuna, odnosno 1.500,00 kuna. Konačni iznos godišnjeg paušalnog poreza na dohodak uvećava se za prirez porezu na dohodak, kojeg Poreč nema. Prema tome, konačni iznos paušalnog poreza na dohodak iznositi će 1.500,00 kuna.

Zaključuje se da iznajmljivač paušalist ima sljedeće osobine, koje ga razlikuju od ostalih (Slovinac, 2018):

- paušalni porez plaća na temelju rješenja koje donosi nadležna porezna uprava i to tromjesečno, do kraja svakog razdoblja;
- za svaku pruženu uslugu obvezni su izdati račun, te voditi Evidenciju o prometu na temelju izdanih računa;
- ne podliježu obvezi fiskalizacije računa.

Kod privatnih iznajmljivača koji podliježu paušalnom oporezivanju kako je opisano, primjenjuju se i obveze paušalnog plaćanja boravišne, odnosno turističke pristojbe, kao i obveza plaćanja članarine turističkoj zajednici.

### **3.2. PRIVATNI IZNAJMLJIVAČI U SUSTAVU POREZA NA DOHODAK**

Privatni iznajmljivači u sustavu poreza na dohodak su zapravo oni iznajmljivači koji djelatnost iznajmljivanja privatnog smještaja obavljaju preko obrta. Točnije, to su iznajmljivači koji imaju obrt za iznajmljivanje privatnog smještaja. Oni mogu biti u sustavu PDV-a ili neobveznici PDV-a, ovisno o visini ostvarenih prihoda u prethodnom poreznom razdoblju.

Prema jednoj od općih definicija, obrt je samostalno i trajno obavljanje dopuštenih djelatnosti od strane fizičke osobe, a svrha mu je ostvarenje dohotka vlasniku, odnosno dobiti putem proizvodnje i/ili pružanja usluga na tržištu. Jedna od takvih usluga može biti i iznajmljivanje privatnog smještaja.

U naravi postoji nekoliko vrsta obrta, a to su (Zakon o obrtu, Narodne novine, NN 143/13):

- slobodni;
- vezani;
- povlašteni;
- sezonski.

Najjednostavniji oblik obrta je slobodni obrt, a za njegovo osnivanje ili otvaranje potrebno je tek ispuniti osnovne uvjete i vlasnik ne mora raspolagati stručnom spremom vezanom za obavljanje djelatnosti obrta. S druge strane, vezani obrt moguće je osnovati i obavljati samo na temelju potvrde o položenom stručnom ispitu, odnosno stručnoj spremi vlasnika. Primjer takvog obrta je građevinski obrt.

Povlašteni obrt može se obavljati samo uz povlasticu nadležnog ministarstva, a primjer može biti obrt za slatkovodni ribolov. U konačnici, sezonski se obrt može osnovati za djelatnosti koje se obavljaju sezonski, odnosno u trajanju od 6 mjeseci, uz pridržavanje općih uvjeta. Ova vrsta obrta, uz slobodni, je najprimjenjivanija u području turizma, odnosno iznajmljivanja privatnog smještaja.

Iznajmljivači privatnog smještala utvrđuju dohodak od imovine kao razliku između primitaka i izdataka na temelju podataka iz poslovnih knjiga u slučajevima kada:

- a) putnicima i turistima iznajmljuju manje od 20 postelja i/ili ako posjeduju kamp s manje od 10 smještajnih jedinica, odnosno za manje od 30 gostiju, a u prethodnoj godini su im primici od iznajmljivanja smještaja ali i drugih oporezivih isporuka dobara ili obavljenih usluga bili veći od 300.000,00 kn
- b) putnicima i turistima iznajmljuju više od 20 postelja i/ili ako posjeduju kamp s preko 10 smještajnih jedinica, odnosno za više od 30 gostiju
- c) putnicima i turistima iznajmljuju manje od 20 postelja i/ili ako posjeduju kamp s manje od 10 smještajnih jedinica, odnosno za manje od 30 gostiju, a u prethodnoj su im primici poslovanja bili manji od 300 000,00 kn, ali su se svojevrijem izjasnili da u sljedećoj godini žele dohodak od imovine utvrđivati kao razliku između primitaka i izdataka na temelju podataka iz poslovnih knjiga i evidencija.

Dohodak na osnovi podataka iz poslovnih knjiga utvrđuje se kao razlika između poslovnih primitaka i poslovnih izdataka koji su nastali u istom poreznom razdoblju, a prema načelu blagajne. To znači da se primici utvrđuju nakon primljenih uplata, a izdaci nakon obavljenih isplata.

Vlasnici obrta, u okviru kojeg se bave iznajmljivanjem privatnog smještaja, podliježu drugačijim poreznim obvezama. Njihove obveze odnose se na (Plavi urednik, 2020):

- plaćanje poreza na dohodak;
- plaćanje prireza porezu na dohodak;
- davanja za doprinose za mirovinsko osiguranje po stopi od 15%;
- davanja za doprinose za mirovinsko osiguranje na temelju individualne kapitalizirane štednje po stopi od 5%;
- davanja za doprinose za zdravstveno osiguranje po stopi od 16,5%

Ovisno o očekivanom dohotku obrtnika, on se u nadležnu poreznu upravu upisuje kao obveznik paušalnog obračuna poreza na dohodak ili kao obrtnik u sustavu PDV-a. Uvjet za paušalno oporezivanje je da godišnji dohodak obrtnika ne prelazi 300.000,00 kuna. Godišnji paušalni porez na dohodak utvrđuje se na sljedeći način (Tablica 2.).

**Tablica 2. Godišnji paušalni porez na dohodak obrtnika (u kn)**

<b>Ukupni primici</b>	<b>Godišnja porezna osnovica</b>	<b>Godišnji paušalni porez</b>	<b>Tromjesečni iznos</b>
od 0,00 do 85.000,00	12.750,00	1.530,00	382,50
od 85.000,01 do 115.000,00	17.250,00	2.070,00	517,50
od 115.000,01 do 149.500,00	22.425,00	2.691,00	672,75
od 149.500,01 do 230.000,00	34.500,00	4.140,00 kn	1.035,00
od 230.000,01 do 300.000,00	45.000,00	5.400,00	1.350,00

Izvor: Vesal (2020.) *Obrt u paušalnom oporezivanju 2020. godine*. Dostupno na: <https://www.vesal.hr/obrt-u-pausalnom-oporezivanju-2020-godine/>. Datum posjete: 08. veljače 2021.

Ističe se kako se na obračunati porez na dohodak obračunava i prirez, na osnovu propisane vrijednosti općine ili grada. Porezni obveznik, u ovome slučaju obrtnik paušalist, nema obvezu prijaviti poreznoj upravi dohodak na kraju godine, a jednako tako nema ni pravo na povrat plaćenog poreza i prireza na dohodak.

Obrtnik, kao iznajmljivač privatnog smještaja obveznik je svih propisa kao i ostali iznajmljivači. Pri tome se misli na zadovoljenje minimalnih uvjeta, kao i propisa vezanih uz vođenje evidencije gostiju, prijave gostiju i ostalih odredbi.

Obrtnici u ovome slučaju podliježu i plaćanju ostalih poreznih oblika i doprinosa, koji se odnose na mirovinsko, zdravstveno osiguranje te ostalo, kako je i prethodno istaknuto. Ove se obveze obračunavaju prema poreznoj osnovici i postotnom udjelu za svaki od doprinosa zasebno.

Primjer ovakvog iznajmljivača privatnog smještaja je vlasnik obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva. S obzirom na računovodstvene standarde i porezne obveze ovog poreznog aspekta iznajmljivanja privatnog smještaja, smatra se kako je isti u odnosu na prethodno istraženi kompleksniji, zahtjevniji i nekonkurentniji. Prednost ovog poreznog aspekta je mogućnost rješavanja radnog statusa vlasnika obrta.

Ukoliko neki obrtnik, primjerice OPG, ostvari na godišnjoj razini više od 300.000,00 kuna primitaka, obavezan je do kraja godine Poreznoj upravi podnijeti prijavu radi evidentiranja promjene načina oporezivanja te ulazi u sustav PDV-a, a on se u turizmu obračunava po stopi od 13% za usluge smještaja. To znači da podliježe obvezi utvrđivanja dohotka temeljem podataka iz poslovnih knjiga.

Prema Zakonu o porezu na dohodak (NN 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, čl.34., st.2.) obveznici poreza na dohodak dužni su voditi knjigu primitaka i izdataka (KPI), obrazaca DI (Popis dugotrajne imovine) i TO (Evidencija o tražbinama i obvezama), knjige prometa za naplatu u gotovini, te knjige ulaznih i izlaznih računa i slično.

Istaknuti obrasci prikazuju se u nastavku rada (Slika 8., Slika 9., Slika 10.)









U ovome slučaju i poreznom aspektu iznajmljivač ima pravo na osnovni mjesečni odbitak, koji je od 01.01.2020. godine definiran u iznosu od 4.000,00 kuna i uvećava se za uzdržavane članove. Također, ukoliko u tekućoj godini dođe do pretplate u plaćanju poreza na dohodak, iznajmljivač ima pravo zatražiti povrat istoga, koji se isplaćuje na račun OPG-a, ili se koristi kao akontacija u sljedećem poreznom razdoblju.

Obveznici poreza na dohodak obvezni su po toj osnovi podnositi godišnju poreznu prijavu nadležnoj ispostavi Porezne uprave. Godišnja porezna prijava podnosi nakon isteka poreznog razdoblja, to jest jedne kalendarske godine, a na osnovu podataka iz poslovnih knjiga, najkasnije do kraja veljače tekuće godine za prethodnu godinu, a putem Obrasca DOH. Na osnovu Prijave poreza na dohodak utvrđuje se visina dohotka, a time i porez.

### **3.3. PRIVATNI IZNAJMLJIVAČI U SUSTAVU POREZA NA DOBIT**

Privatni iznajmljivači u sustavu poreza na dobit su zapravo vrlo rijetka skupina iznajmljivača. Naime, obveza plaćanja poreza na dobit vrijedi samo u onom slučaju kad je privatni iznajmljivač vlasnik društva s ograničenom odgovornošću (d.o.o.) u okviru kojega se bavi djelatnošću iznajmljivanja privatnog smještaja. Ovaj primjer može se naći kod turističkih agencija.

Obveznik poreza na dobit je vlasnik d.o.o., a on podliježe općim odredbama koje su definirane u okviru Zakona o porezu na dobit (Zakon o porezu na dobit, Narodne novine, NN 177/04-121/19). Prema istome je definirano da je obveznik poreza na dobit, između ostaloga (Zakon o porezu na dobit, Narodne novine, NN 121/19):

- „Trgovačko društvo i druga pravna i fizička osoba rezident Republike Hrvatske koja gospodarsku djelatnost obavlja samostalno, trajno i radi ostvarivanja dobiti, dohotka ili prihoda ili drugih gospodarskih procjenjivih koristi iznajmljivača;
- Fizička osoba koja utvrđuje dohodak na način propisan za samostalne djelatnosti prema propisima o oporezivanju dohotka ili koja počinje obavljati takvu samostalnu djelatnost ako izjavi da će plaćati porez na dobit umjesto poreza na dohodak;

- Fizička osoba koja u prethodnom poreznom razdoblju ostvari ukupni primitak veći od 7.500.000,00 kuna.“

Računovodstveni standardi ovog poreznog aspekta posebice su usmjereni prema poreznoj osnovici i načinu obračuna ovog poreznog oblika. Naime, porezna osnovica utvrđuje se na temelju računovodstvenih propisa, a predstavlja razliku između prihoda i rashoda privatnog iznajmljivača, vlasnika d.o.o., prije obračuna poreza na dobit, a uzimajući u obzir moguća umanjenja ili uvećanja.

Ukupnu ili sveobuhvatnu dobit pri tome čini tuzemno i inozemno ostvarena dobit. Navodi se kako se u poreznu osnovicu obračunavaju i dobit od likvidacije ili nekog drugog postupka.

Rashodi se utvrđuju kao zbroj svih nastalih troškova u poreznom razdoblju, a ubrajaju se i rashodi po osnovi uplaćenih premija dobrovoljnoga mirovinskog osiguranja koje poslodavac uplaćuje u korist zaposlenika, uz njegov pristanak, tuzemnom dobrovoljnom mirovinskom fondu koji je registriran u skladu s propisima koji uređuju dobrovoljno mirovinsko osiguranje, a na koje se ne plaća porez na dohodak prema Zakonu o porezu na dohodak. U konačni izračun rashoda ne ulaze troškovi koji nisu povezani s obavljanjem djelatnosti.

Godine 2021. usvojene su nove promjene u svezi poreznih oblika, a tako i poreza na dobit. Time, svi porezni obveznici, koji ostvaruju prihode do 7,5 milijuna kuna godišnje podliježu plaćanju umanjene porezne stope od 10%. Ovo oporezivanje dobiti primjenjivat će se prvi puta za dobit ostvarenu u 2021. godini, dok za prethodnu vrijedi stopa od 12%. Stopa od 18% primjenjuje se ukoliko su u poreznom razdoblju ostvareni prihodi jednaki ili veći od 7.500.000,01 kuna (Porezna uprava, 2021).

Obveze iznajmljivača koji se ovom djelatnošću bavi u okviru d.o.o. jednake su kao i kod ostalih poreznih aspekata, u smislu odredbi vezanih direktno za djelatnost iznajmljivanja privatnog smještaja. Također, obveznici su izdavanja računa za svaku pruženu uslugu, kao i računovodstvenog evidentiranja poslovanja.

U odnosu na ostale porezne aspekte, koji su prethodno istraženi, ovaj se ističe određenim prednostima i nedostacima. Primarno se ističe kako je porezno opterećenje manje nego na primjeru obrta, ali veće nego na primjeru oporezivanja iznajmljivača paušalista.

Vrlo je značajno istaknuti da za sve obveze d.o.o. odgovara vlastitom imovinom, što je dodatna prednost. Jednako tako, postoji mogućnost plaćanja PDV-a prilikom naplate, isto kao i kod obrta. Sljedeća obveza je vođenje dvojnog knjigovodstva, što podrazumijeva bolje izvještavanje o poslovanju društva koji se dodatno mogu prilagoditi zahtjevima uprave društva. Treba istaknuti kako je obveza vođenja dvojnog knjigovodstva financijski iscrpnija za privatnog iznajmljivača.

Osnovni nedostaci odnose se na kompleksnost poslovanja, specifičnost postupka likvidacije, koji je dugotrajan i financijski iscrpan. Osim toga, navodi se činjenica da društvo može prestati poslovati po skraćenom postupku, to jest bez likvidacije no, nakon njegova brisanja iz sudskog registra za obveze društva slijedeće dvije godine odgovaraju članovi društva solidarno cijelom imovinom. Opći troškovi poslovanja viši su zbog složenijeg načina vođenja knjigovodstva. (Cvitanović, 2020)

### **3.4. PRIVATNI IZNAJMLJIVAČI U SUSTAVU POREZA NA DODANU VRIJEDNOST**

Privatni iznajmljivači koji posluju u sustavu PDV-a objedinjuju nekoliko poslovnih slučajeva. Primjerice, privatni iznajmljivači imaju obvezu plaćanja PDV-a od 13% na pružene usluge, ukoliko posluju kao obrtnici u sustavu PDV-a (dobrovoljno ili su premašili prag ostvarenog prometa), te privatni iznajmljivači obveznici poreza na dobit.

Privatni iznajmljivač podliježe plaćanju PDV-a od 25% ukoliko koristi usluge inozemnih turističkih agencija, a isti plaća na osnovicu koja je zapravo zbroj ili ukupna vrijednost provizije te agencije. Naime, iznajmljivač paušalist koji usluge smještaja pruža preko nekog inozemnog posrednika (na primjer AirBnb, Booking.com i slično), neovisno o tome što nije obveznik PDV-a, obvezan je plaćati PDV na uslugu posredovanja, odnosno na proviziju agencije (Slovinac, 2018).

Obveze ovih iznajmljivača razlikuju se ovisno o tome da li se koriste usluge posrednika iz drugih zemalja Europske unije ili iz nekih trećih zemalja. Razlike se prikazuju u narednoj tablici (Tablica 4.).

**Tablica 4. Obveze iznajmljivača koji koriste usluge inozemnih turističkih agencija**

Usluge agencija iz drugih država članica Europske unije	Usluge agencija iz trećih zemalja
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 dana prije obavljanja usluge s agencijom iz EU od Porezne uprave privatni iznajmljivač mora zatražiti PDV ID broj;</li> <li>• PDV ID broj mora se dostaviti inozemnoj agenciji;</li> <li>• Na proviziju putničke agencije obračunava se i plaća hrvatski PDV po stopi od 25%;</li> <li>• Poreznoj upravi mora se dostaviti Obrazac PDV i PDV-S.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Na proviziju putničke agencije obračunava se i plaća PDV po stopi od 25%;</li> <li>• Poreznoj upravi dostavlja se Obrazac PDV.</li> </ul>

Izvor: Slovinac, I. (2018.) Obveze iznajmljivača u 2018. Dostupno na: <https://www.teb.hr/novosti/2018/obveze-iznajmljivaca-u-2018/>. Datum posjete: 10. veljače 2021.

Navodi se kako se obrasci PDV i PDV-S podnose najkasnije do 20 – og u mjesecu po proteku obračunskog razdoblja. Prijavljeni iznos PDV-a plaća se do posljednjeg dana mjeseca po završetku obračunskog razdoblja.

Iznimka privatnog iznajmljivača paušalista očituje se u tome što on ove obrasce podnosi samo za mjesece u kojima je koristi usluge agencija. Prilog 1. i Prilog 2. prikazuju navedene obrasce.

U nastavku se detaljnije raspravlja o mogućim oblicima suradnje iznajmljivača privatnog smještaja i putničkih agencija, bilo da je riječ o onim inozemnim ili tuzemnim. Pri tome se sistematizirano ukazuje na temeljne porezne aspekte, odnosno obveze ovih subjekata, koje vrijede za iznajmljivanje smještaja u Republici Hrvatskoj.

## **4. MOGUĆI OBLICI SURADNJE S TURISTIČKIM AGENCIJAMA I POREZNE OBVEZE PRIVATNIH IZNAJMLJIVAČA**

Ukoliko se privatni iznajmljivač odluči na suradnju sa stranim putničkim agencijama obavezan je petnaest dana prije početka obavljanja transakcija nadležnoj ispostavi Porezne uprave podnijeti popunjeni Zahtjev za registriranje za potrebe PDV-a (Obrazac P-PDV), nakon čega nadležna ispostava dodjeljuje PDV identifikacijski broj. Obrazac P-PDV nalazi se u Prilogu 3.

### **4.1. PREDNOSTI SURADNJE S TURISTIČKOM AGENCIJAMA**

Pri oglašavanju, glavna prednost suradnje s turističkom agencijom je bolja izloženost smještaja većem broju potencijalnih gostiju koji žele doći u destinaciju u kojoj se nalazi privatni smještaj, neovisno o tome žele li svoj boravak provesti u kući za odmor, apartmanu ili kamp odmorištu. Lakše i jednostavnije je do takvog smještaja doći putem agencije, odnosno njegove web stranice, nego direktno preko stranice iznajmljivača.

Druga prednost se očituje u olakšanom procesu iznajmljivanja za privatnog iznajmljivača s obzirom na to da sav posao od oglašavanja, privlačenja gostiju, pregovaranja, dogovaranja, plaćanja kao i rješavanja poteškoća i problema obavljaju stručni djelatnici turističke agencije. Osim toga, ovisno o dogovoru sa privatnim iznajmljivačem, agencija može organizirati i doček gostiju što će rezultirati jednostavnijom i uspješnijom komunikacijom u slučaju nepoznavanja stranih jezika kod privatnog iznajmljivača, a s obzirom na to da djelatnici agencije govore mnoge strane jezike.

Prednost se očituje i u većoj vlastitoj sigurnosti gostiju koji preferiraju rezervacije smještaja putem agencija jer vjeruju da agencije daju točne podatke, vjerodostojne fotografije smještaja i sigurnost rezervacije i dolaska na adresu rezerviranog smještaja. Osim toga, prednosti se još očituju i u većoj popunjenosti, dužem periodu rezervacija, smanjenom broju rezervacija na dan ili dva dana, uštedi vremena na komunikaciji s gostima, nema dodatnih troškova marketinga, lakše izdavanje računa, itd.

U nastavku se ističu mogući oblici suradnje iznajmljivača s turističkim agencijama, kao i njihove obveze u tom segmentu. Treba pri tome razlikovati suradnju s inozemnim i domaćim turističkim agencijama, kao i nepostojanje suradnje, odnosno izravnu prodaju prema gostu.

#### **4.2. PRIPREMA ZA SURADNJU S TURISTIČKIM AGENCIJAMA**

Kako bi se ostvario što veći broj rezervacija, postoje četiri pravila koja treba poštovati, neovisno o tome radi li se o domaćim ili inozemnim turističkim agencijama.

Prvo pravilo odnosi se na kvalitetno prezentiranje objekta što uključuje uređenje apartmana radi fotografiranja. Pritom treba paziti na detalje i dobro se pripremiti.

U slučajevima kada turistička agencija dopušta vlastite fotografije vlasnika, preporučuje se izraditi promotivni CD s fotografijama i opisom objekta za iznajmljivanje na nekoliko jezika, kao i s cijenama te uvjetima poslovanja. Promotivni CD je osobito poželjan ako iznajmljivač posluje s više turističkih agencija radi olakšavanja i ubrzavanja procesa pripreme objekta za fotografiranje.

Drugo pravilo odnosi se na postavljanje jedinstvene cijene objekta. Poželjno je da cijena bude jedinstvena što znači, ako iznajmljivač jednoj agenciji daje jednu cijenu, drugoj drugu i one same dodaju različite provizije, konačna cijena neće biti korektna prema gostu. Jedinstvenom cijenom jamči se kako će cijena koju je iznajmljivač ponudio biti najmanja na tržištu te tako omogućiti najpovoljniji smještaj tog objekta na tom tržištu.



Treće pravilo označava obavještanje agencije o zauzetim terminima. Izuzetno je bitno obavještatati turističke agencije s kojima iznajmljivač posluje o svakoj novoj rezervaciji kako bi se na taj način izbjeglo više rezervacija od strane više turističkih agencija za jedan termin. Preporučuje se napraviti predložak e-maila adresiran na sve agencije s kojima iznajmljivač posluje. U slučaju zauzeća apartmana, u predlošku se izmjenjuje naziv apartmana i datum zauzeća te pošalje svim agencijama s kojima iznajmljivač radi.

Četvrto pravilo uključuje oprez pri potpisivanju ugovora s turističkom agencijom. „Većina nesporazuma koji proizlaze između iznajmljivača i turističke agencije uzorkovani su ne čitanjem ugovora od iznajmljivača. Iznajmljivač potpiše ugovor s turističkom agencijom, a da nije upoznat s njezinim uvjetima. Najčešće su nesporazumi u načinu plaćanja, ažuriranju zauzetih termina i ekskluzivnom pravu rezervacije smještaja od strane agencije s kojom se ugovor potpisuje.“ (Cicarelli, A. 2015)

Osim ova četiri pravila, postoji njih još nekoliko razloga zbog čega je suradnja s turističkim agencijama poželjna za uspješno poslovanje tijekom turističke sezone.

U svakom poslu, pa tako i u ovom, oglašavanje i promocija su iznimno važni. Upravo po tom pitanju, „agencije ulažu vrijeme i novac u kvalitetnu prezentaciju i reklamu na raznim platformama - od web stranice preko kataloških oglašavanja, društvenih medija do brojnih sajмова. Osim oglašavanja na hrvatskom jeziku, turističke agencije pobrinuti će se i za uspješnu promociju na ostalim jezicima čime će privući i domaće i strane goste“ (Iznajmljivači.hr, 2019.).

Osim što treba paziti da surađujete s turističkim agencijama koje će vam ponuditi suradnju sa znatno nižim provizijama, također treba temeljito analizirati tržište i pratiti trendove.

Većina misli kako turističke agencije „uglavnom rade samo za vrijeme ljetnih mjeseci“, međutim nije tako. Turističke agencije zapravo rade tijekom cijele godine gdje „profesionalni timovi turističkih agencija vrijedno rade, prate stanje cijena, smještajnih jedinica i trendova na tržištu“ kako bi sve smještajne jedinice koje određena agencija

ima zadržali primjerenu cijenu te ostvarili veću atraktivnost i posjećenost. (Iznajmljivači.hr, 2019.)

Ono što agencije nude i što je svakako velika vrijednost je činjenica da osoblje turističkih agencija gostima nudi stalnu podršku te im je na usluzi 24 sata dnevno. (Iznajmljivači.hr, 2019.)

Također, ažurnost i stručnost agencija je izuzetno bitna i olakšava cijeli proces oko praćenja novih rezervacija ili eventualnih otkazivanja termina. Velika prednost turističkih agencija je ta da se „automatski šalju obavijesti o rezervacijama putem maila ili čak SMS-a što omogućuje brzu reakciju djelatnika i odgovaranje na upite goste.“ (Iznajmljivači.hr, 2019.)

Također treba imati na umu „da većina gostiju preferira rezervaciju smještaja putem agencija prvenstveno radi vlastite sigurnosti.“ Gost ne zna tko je s druge strane i ne zna kakav će ga smještaj dočekati. Upravo iz toga razloga često se javlja sumnja i nepovjerenje. Stoga, većina gostiju upravo radi straha od smještaja koji neće biti nalik smještaju na fotografijama ili pak iz nekih drugih sigurnosnih razloga, „gosti često biraju agencije koje jamče ispravnost podataka te nude točno ono što je dogovoreno jer, u suprotnom, gost može zatražiti povrat novca.“ (Iznajmljivači.hr, 2019.)

Ono što također treba naglasiti je da su turističke agencije tu da zaštite iznajmljivače. U slučaju šteta i nezgoda, neovisno o dogovoru s određenom agencijom, postoje dvije opcije:

1. „da u slučaju manjih šteta agencija refundira troškove kako biste izbjegli neugodnosti s gostom
2. da se vlasnik osigura tražeći unaprijed depozit (ovaj način se uglavnom primjenjuje samo kod primanja većih skupina mladih, učenika ili studenata)“ (Iznajmljivači.hr, 2019.)

### 4.3. SURADNJA S INOZEMNIM TURISTIČKIM AGENCIJAMA

Prvi primjer je poslovanje, odnosno suradnja iznajmljivača s turističkom agencijom iz drugih zemalja Europske unije (Slika 11.).

Slika 11. Suradnja s turističkom agencijom iz druge zemlje Europske unije



Izvor: Hrvatska gospodarska komora (2015.) Upute za iznajmljivače. Dostupno na: <https://www.hgk.hr/documents/upute-za-iznajmljivace57bee7037e220.pdf>. Datum posjete: 11. veljače 2021. Str. 14.

Na ovome primjeru vidljivo je kako turistička agencija posluje u ime i za račun privatnog iznajmljivača iz Hrvatske. Agencija nudi smještaj po zajednički ugovorenoj cijeni, a gostu naplaćuje punu cijenu turističke usluge, uključujući i svoju proviziju. Ova turistička agencija ne podliježe poreznom opterećenju u Hrvatskoj, već su njene porezne obveze regulirane zakonodavstvom države članice Europske unije u kojoj ona ima sjedište.

Iznos novca koji inozemna agencija iz ovoga primjera isplaćuje privatnom iznajmljivaču je iznos onoga što je gost uplatio, umanjeno za proviziju. Obveza privatnog

iznajmljivača u ovome slučaju je da ima PDV ID broj te da plaća PDV d 25% na ukupan iznos provizije.

U nastavku slijedi primjer suradnje s turističkom agencijom iz EU i trećih zemalja, a u svoje ime i za račun (Slika 12.).

**Slika 12. Suradnja s turističkom agencijom iz druge zemlje Europske unije/treće zemlje u svoje ime i za račun privatnog iznajmljivača**

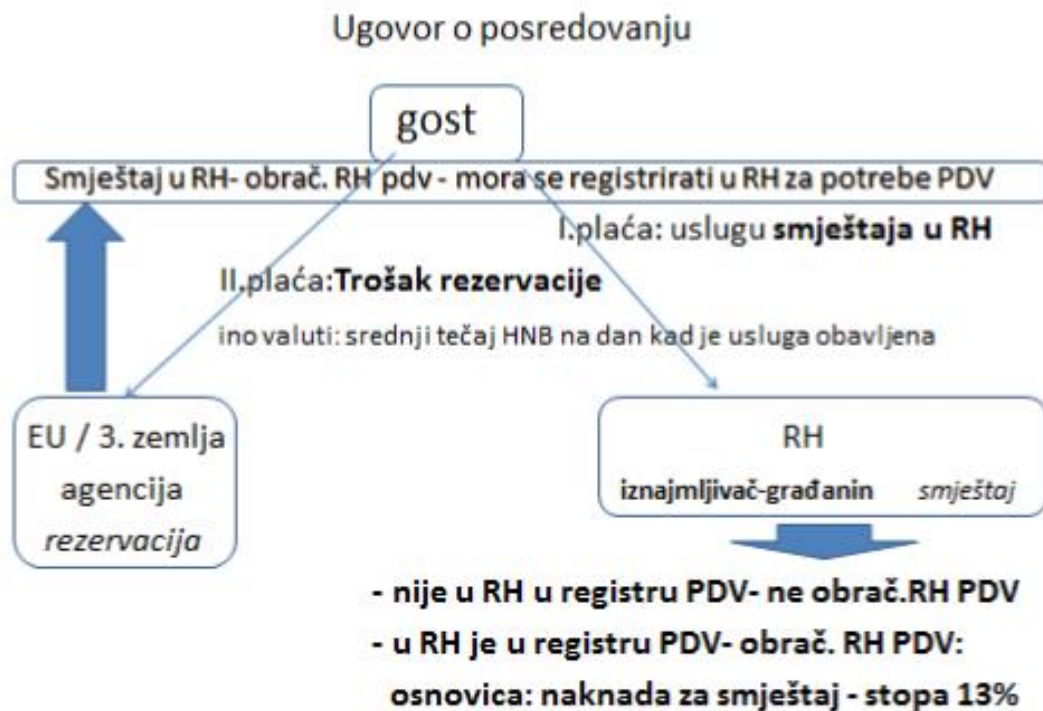


Izvor: Hrvatska gospodarska komora (2015.) Upute za iznajmljivače. Dostupno na: <https://www.hgk.hr/documents/upute-za-iznajmljivace57bee7037e220.pdf>. Datum posjete: 11. veljače 2021. Str. 15.

Na ovome primjeru turistička agencija također naplaćuje od gosta puni iznos usluge, a posluje u svoje ime i za račun. Ova agencija također ne podliježe oporezivanju u Hrvatskoj, već PDV obračunava u svojoj državi članici na punu naknadu za obavljenu isporuku. U ovome slučaju nema računa za proviziju, što znači da privatni iznajmljivač ne podliježe PDV-u, već agencija samo naplaćuje svoju proviziju.

Sljedeći primjer je primjer ugovora o posredovanju između iznajmljivača i agencije, o čemu je već bilo riječi (Slika 13.).

**Slika 13. Ugovor o posredovanju**



Izvor: Hrvatska gospodarska komora (2015.) Upute za iznajmljivače. Dostupno na: <https://www.hgk.hr/documents/upute-za-iznajmljivace57bee7037e220.pdf>. Datum posjete: 11. veljače 2021. Str. 16.

U ovome slučaju gost plaća uslugu u Hrvatskoj, kao i trošak rezervacije. Privatni iznajmljivač podliježe različitim obvezama, ovisno o tome da li je u sustavu PDV-a ili nije, kao što je i prethodno istaknuto pri analizi poreznih aspekata. Ako je upisan u registar obveznika PDV-a tada obračunava PDV po stopi od 13% za obavljenju uslugu smještaja. U tom slučaju, poreznu osnovicu čini naknada za smještaj koju plaća inozemni gost.

Ukoliko EU agencija obavlja uslugu posredovanja inozemnom gostu, pri čemu radi u tuđe ime i za tuđi račun, na takvu se uslugu posredovanja primjenjuju porezni propisi države članice u kojoj je obavljena usluga za koju se posreduje. U slučaju kada je usluga smještaja za koju se posreduje obavljena u RH, na takvu uslugu posredovanja

EU agencija je obvezna obračunati hrvatski PDV te se mora registrirati za potrebe PDV-a u RH.

U nastavku se objašnjava suradnja s inozemnim agencijama sa sjedištem izvan EU, odnosno u trećoj zemlji.

Analogno ranijim objašnjenima suradnje privatnih iznajmljivača sa inozemnim turističkim agencijama koje imaju sjedište unutar područja EU, postavlja se pitanje koje su obveze inozemnih agencija, a koje privatnog iznajmljivača, ukoliko je suradnja sklopljena sa agencijom koja ima sjedište izvan EU. U tom slučaju, obveza obračuna PDV-a ne ovisi o tome gdje agencija ima sjedište. Jedina razlika je što privatni iznajmljivač, građanin, nije obvezan zatražiti PDV identifikacijski broj ako posluje s agencijom koja ima sjedište izvan EU.

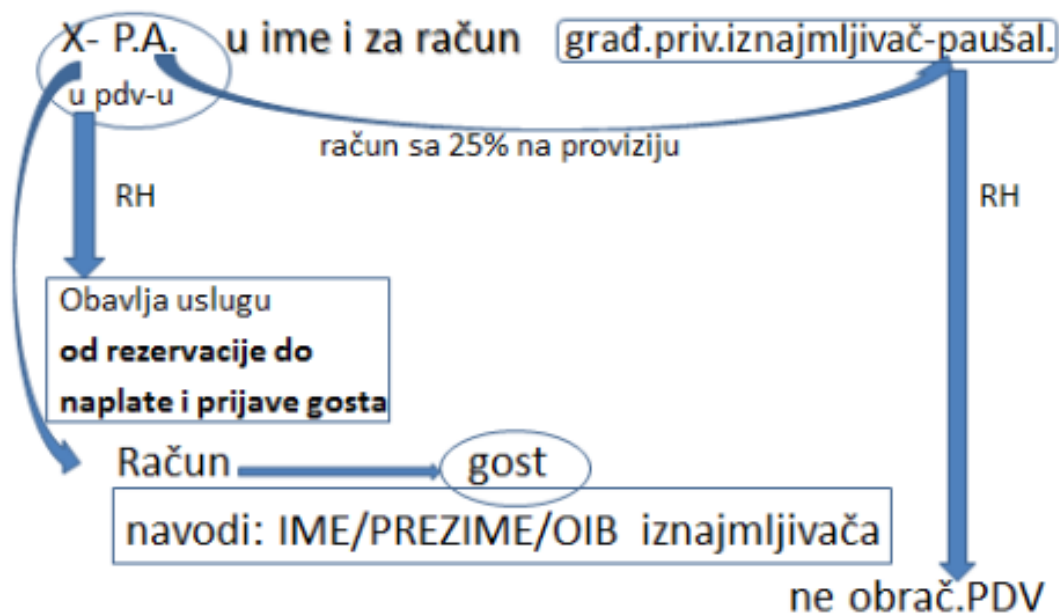
Obveze privatnih iznajmljivača u smislu plaćanja PDV-a po stopi od 25% nastupaju u slučaju zakupa oglasnog, web prostora u drugim zemljama EU ili trećim zemljama.

#### **4.4. SURADNJA S DOMAĆIM TURISTIČKIM AGENCIJAMA**

Poslovanje privatnih iznajmljivača smještaja po mnogočemu se razlikuje ovisno o tome da li je riječ o suradnji s inozemnim ili domaćim turističkim agencijama. Pri tome se razlikuju slučaj kod kojeg turistička agencija posluje u ime i za račun privatnog iznajmljivača, te slučaj u kojem ona posluje u svoje ime, ali za račun iznajmljivača.

U nastavku slijedi primjer suradnje s domaćom agencijom koja posluje u ime i za račun paušalist, građana privatnog iznajmljivača (Slika 14.).

**Slika 14. Poslovanje s domaćom agencijom koja posluje u ime i za račun paušaliste**

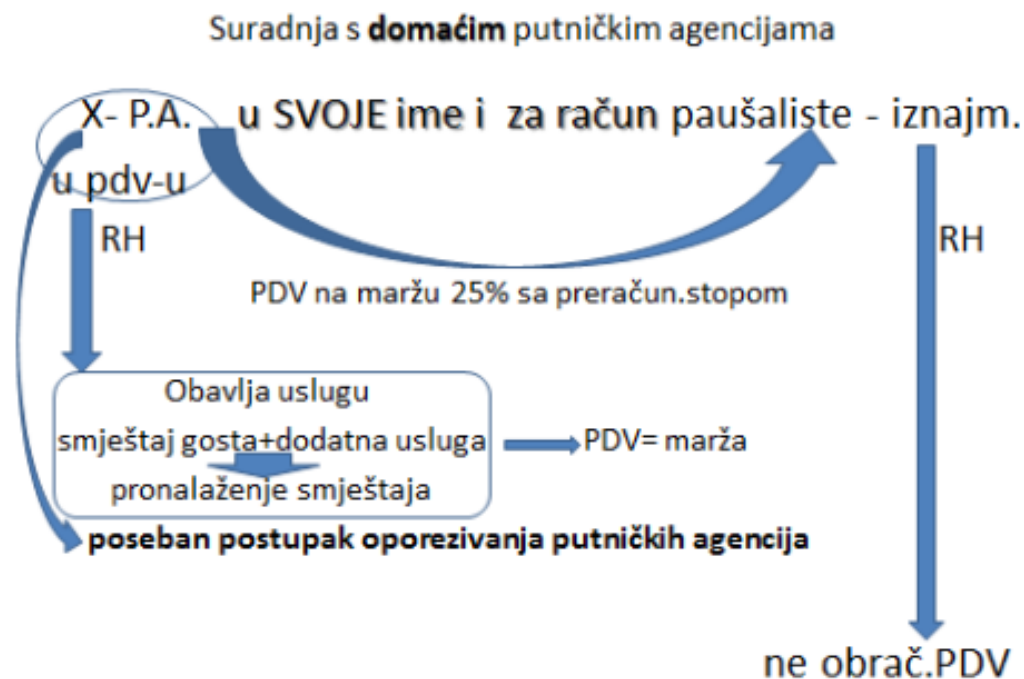


Izvor: Hrvatska gospodarska komora (2015.) Upute za iznajmljivače. Dostupno na: <https://www.hgk.hr/documents/upute-za-iznajmljivace57bee7037e220.pdf>. Datum posjete: 11. veljače 2021. Str. 18.

U ovome slučaju turistička agencija obavlja uslugu od rezervacije, preko naplate usluge od gosta pa sve do prijave gostiju. Ona ujedno izdaje i račun gostima, kao i račun iznajmljivaču s 25% PDV-a na proviziju. Na računu koji agencija ispostavlja gostu treba navesti ime i prezime i osobni identifikacijski broj (OIB) osobe za koju posreduje. U ovome slučaju, PDV plaća turistička agencija, a iznajmljivač paušalist nije obveznik istoga s obzirom na to da nije upisan u registar poreznih obveznika. PDV obračunavaju samo porezni obveznici upisani u registar obveznika PDV-a.

Sljedeći primjer je suradnja iznajmljivača privatnog smještaja s domaćom agencijom, koja posluje u svoje ime, ali za račun iznajmljivača, na način da dodaje svoju maržu na ugovorenu cijenu (Slika 15.).

**Slika 15. Suradnja s domaćom agencijom koja posluje u svoje ime i za račun iznajmljivača**



Izvor: Hrvatska gospodarska komora (2015.) Upute za iznajmljivače. Dostupno na: <https://www.hgk.hr/documents/upute-za-iznajmljivace57bee7037e220.pdf>. Datum posjete: 11. veljače 2021. Str. 18.

U ovome slučaju turistička agencija je obveznik PDV-a. Ona obavlja uslugu smještaja gosta i pronalaska smještaja, a PDV predstavlja njezinu maržu. U tom slučaju ona podliježe posebnom postupku oporezivanja što znači da PDV obračunava na razliku u cijeni. Prilikom primjene posebnog postupka oporezivanja razlika u cijenu oporezuje se PDV-om po stopi od 25%, a iznos PDV-a koji je putnička agencija obavezna platiti izračunava se primjenom preračunate stope PDV od 20% na ostvarenu maržu, odnosno razliku u cijeni.

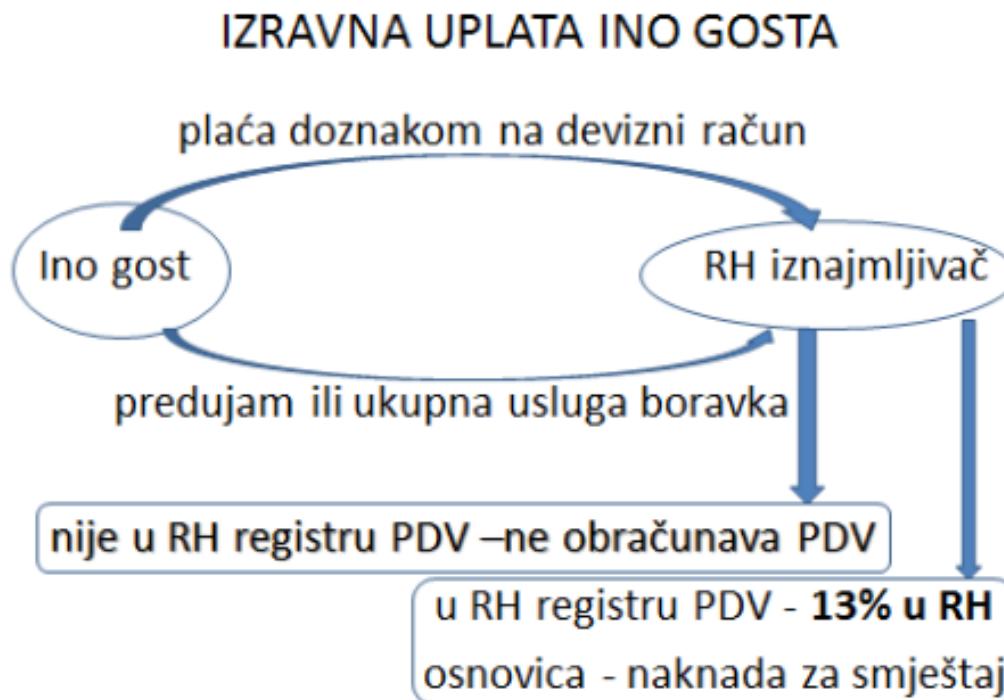
Privatni iznajmljivač, građanin paušalist posluje izvan sustava PDV-a, te na obavljenju uslugu smještaja ne obračunava PDV.



#### 4.5. POSLOVANJE BEZ POSREDNIKA

Posljednji slučaj je kada privatni iznajmljivač posluje bez posrednika (Slika 16.).

Slika 16. Poslovanje bez posrednika



Izvor: Hrvatska gospodarska komora (2015.) Upute za iznajmljivače. Dostupno na: <https://www.hgk.hr/documents/upute-za-iznajmljivace57bee7037e220.pdf>. Datum posjete: 11. veljače 2021. Str. 18.

U slučaju kada gost izravno plaća iznajmljivaču, to jest on posluje bez posrednika, primjenjuju se nešto drugačije obveze. U ovome slučaju gosti izravno na račun iznajmljivača uplaćuju predujam ili puni iznos smještaja, najčešće prije dolaska u objekt.

Ovisno o tome je li iznajmljivač upisan u registar poreznih obveznika, plaća ili ne plaća PDV za obavljenju uslugu smještaja. Ukoliko je riječ o poreznom obvezniku, on treba obračunati PDV po stopi od 13% na puni iznos cijene, to jest prihoda, o čemu je već

bilo riječi i detaljnije diskusije u prethodnom poglavlju rada. Ako iznajmljivač nije upisan u registar poreznih obveznika ne obračunava PDV.

## **5. UTJECAJ PANDEMIJE KORONA VIRUSA NA IZNAJMLJIVANJE SMJEŠTAJA**

Svjetska ekonomija, zajedno s Hrvatskom, do nedavno su bile u porastu i nitko nije mogao zamisliti da bi se situacija mogla promijeniti. „Da turizam čini 20 % BDP-a Hrvatske, upozoravali su i ranije razni stručnjaci, a i sami smo bili svjesni koliko se naša ekonomija oslanja na turističku sezonu, koja bi uvijek značajno napunila državni proračun s kojim je onda lakše i raspolagati“ (Dujmović, 2021.).

„Značajniji dolazak turista u Hrvatsku najčešće bi započeo s dolaskom proljeća i prvih toplijih dana, a predsezona bi se „zahuktala“ oko Uskrsa. U Hrvatskoj su se proteklih godina konačno počeli vidjeti i pozitivni pokazatelji razvoja novih oblika turizma, kao što je kontinentalni turizam koji je doživljavao revitalizaciju, razgovaralo se o održivom turizmu, agroturizmu, zdravstvenom, pustolovnom ili robinzonskom turizmu rasla je popularnost.“ (Dujmović, 2021.)

Jednom riječju, turizam u Hrvatskoj postao je jedna od najznačajnijih grana, ali krajem 2019. godine počinju se nazirati promjene koje će uvelike izmijeniti rad iznajmljivača, ali i uvesti promjene u politiku iznajmljivanja. U ožujku 2020. cijeli je svijet zahvatila pandemija korona virusa koja je pogodila svaki sektor, uvukla se u svačiji dom i u potpunosti izmijenila poslovanje u svakom aspektu. Turističke djelatnosti također nisu bile pošteđene utjecaja, ali i posljedica uzorkovanih pandemijom.

Turistička sezona 2020. godine bila je ugrožena što se tiče iznajmljivanja smještaja. Zbog nedovoljne informiranosti o pandemiji, ali i straha i neizvjesnosti koji su bili prisutni i kod potencijalnih gostiju i kod privatnih iznajmljivača, turistička sezona je bila „pod velikim upitnikom“. Broj rezervacija se znatno smanjio, kao i cijene privatnog smještaja. Iako je rezervacija bilo, njihov broj je bio znatno manji u odnosu na rekordnu turističku sezonu 2019. godine. Stalne izmjene pravila vezanih uz pandemiju od strane brojnih država iz kojih su gosti došli, kao i promjene uvjeta ljetovanja doprinijele su

dinamici prošlogodišnjih rezervacija. Tako se nailazilo na situacije da su se rezervacije rezervirale i otkazale u istom danu što je nepogodna situacija i za gosta ali i za privatnog iznajmljivača. U tom slučaju, iznajmljivači koji rade s više agencija morali su biti zaista ažurni u vođenju evidencija rezervacija i njihovog otkazivanja kako bi na kraju sve bilo u redu i kako nitko ne bi bio oštećen. Iako su turističke agencije kao i privatni iznajmljivači strahovali za svoju budućnost, pogotovo oni kojima je to jedini izvor prihoda, može se reći da je jedan dio njih prošlogodišnju turističku sezonu završio s pozitivnim predznakom.

U periodu od prošlogodišnje turističke sezone do ovogodišnje, 2021. godine, prošlo je određeno vrijeme u kojem se donijelo nekoliko pravila koja su, barem donekle olakšala putovanja, ali zato izmijenila ritam iznajmljivanja privatnog smještaja. Prije svega, nastupila je sve veća procijepljenost gostiju koji su se na to odlučili da bi mogli nesmetano putovati i rezervirati svoje termine godišnjeg odmora. Osim procijepljenosti, smanjili su se početni strah i neizvjesnost vezane uz posljedice zaraze korona virusom. Osim toga, može se reći kako je ljudima cijela situacija postala preveliki teret da su pošto poto odlučili rezervirati svoj termin ljetovanja.

„Iskustvo govori da se turizam u pravilu brzo oporavlja nakon prestanka ugroze. Ljudi vole putovati i putovanja su danas snažno prisutna aspiracija ili, čak, potreba u razvijenim i u zemljama u razvoju.“ Mr. sc. Neda Telišman-Košuta predvidjela je u svom članku da će se „turizam sigurno oporaviti nakon pronalaska lijeka i izuma cjepiva protiv korona virusa, odnosno s dovoljnim razinama procijepljenosti i imuniteta stanovništva koji će garantirati sigurnost kretanja.“ (Telišman-Košuta, 2020.)

Turistička sezona 2021. godine je, na iznenađenje svih, dosegla, a negdje čak i premašila rekordnu 2019. godinu. Međutim, u odnosu na nju, ovogodišnja turistička sezona za sobom povlači i neke izmjene u vidu rezervacija i cijena smještaja.

Što se tiče rezervacija, u većini se slučajeva smanjio broj dana ljetovanja kod jednog iznajmljivača. Naime, prethodnih sezona, isključivši prošlogodišnju, duljina ljetovanja trajala je u pravilu tjedan dana ili dva tjedna, naravno uz neke iznimke. Međutim, ovogodišnja sezona donijela je promjene u tom pogledu jer se kod nekih iznajmljivača događalo da su gosti rezervirali kuću za odmor ili apartman na dvije ili tri noći. Tako je gost, koji je primjerice ljetovao tjedan dana, u prosjeku može promijeniti dva ili tri objekta odnosno mjesta ljetovanja. Na taj način, privatni iznajmljivač, koji prije

pandemije nije primao goste na manje od primjerice pet dana, osigurao si je dobit zbog neizvjesnosti tijeka razvijanja turističke sezone i potencijalnih zabrana i ograničenja.

Osim promjene trajanja rezervacija, promjene se vide i u cijenama objekata za iznajmljivanje. Naime, zbog pandemije, 2020. godine većina je privatnih iznajmljivača smanjivala cijene objekata koje iznajmljuje kako gosti ne bi odustali od svojih rezervacija. Ta se praksa nastavila i u ovogodišnjoj turističkoj sezoni, iako u manjoj mjeri. Neki su privatni iznajmljivači ostavili snižene cijene svojih apartmana ili kuća za odmor upravo zbog ranije spomenutog straha i neizvjesnosti, a veliki dio njih je cijene ipak vratio „na staro“, odnosno na one cijene po kojima su svoje objekte iznajmljivali do 2020. godine.

Treći slučaj odnosi se na poskupljenje privatnog smještaja. Naime, „u vremenima prije pandemije, privatni smještaj je bio značajno povoljniji od hotelskog, pogotovo kod putovanja s obitelji ili prijateljima. Danas hoteli nude ekonomičnije aranžmane – jake hotelske korporacije mogu priuštiti niže cijene velikom broju gostiju koje će tako privući u svoje objekte.“ (Dobrota, 2021)

Promjene se vide i u afinitetima gostiju. Tako je pandemija „još više pogodovala potražnji, a sukladno tome i ponudi smještaja na osami i s većom dozom privatnosti od one u hotelskom smještaju. Otud i ponude hotela koji niskim cijenama i raznovrsnosti usluge nastoje privući goste.“ (Dobrota, 2021)

Kada govorimo o hotelima i privatnom smještaju, postoje prednosti i nedostaci u obje vrste smještaja.

Hoteli se s jedne strane trude podići razinu privatnosti u svojoj ponudi. Međutim, ponuda hotelskog smještaja, između ostaloga „uključuje zajedničke prostore u kojima se gosti susreću što je prilično nepopularno u ovim kriznim vremenima. Bazeni, barovi, teretane i spa, zabavni sadržaji i sve ono što izdvaja hotelsku ponudu od privatnog smještaja, mjesta su potencijalnog širenja zaraze, bez obzira na sve higijenske mjere koje se mogu poduzeti i obećati gostima.“ (Dobrota, 2021)

Za razliku od hotelskog smještaja, privatni smještaj s druge strane, „najčešće nudi i privatne bazene, izolirane terase i priliku za ograničavanje susreta, kako s drugim gostima, tako i s domaćinima ako to gosti žele.“ Ono što je prednost privatnog, odnosno obiteljskog smještaja je ta da razina privatnosti „najčešće ovisi isključivo o

željama gosta, posebno kada se radi o privatnim objektima u ruralnim sredinama, robinzonskom smještaju, vilama i kućama za odmor.“ (Dobrota, 2021)

U rezervacijama i odluci gosti gdje ljetovati veliku ulogu igraju i kućni ljubimci. Iako je putovanje s kućnim ljubimcima bila praksa i prije pandemije, ova krizna vremena su tu potrebu samo još više ojačala i omogućila da ona dođe do sve većeg izražaja. Upravo zato, tzv. *pet-friendly* privatni smještaj sve je traženiji s obzirom da sada sve više turista „putuje sa svojim ljubimcima i pri tome traže smještaj koji će jednako odgovarati i njima, vlasnicima, kao i njihovim ljubimcima.“ (Dobrota, 2021)

Glavni razlog godišnjeg odmora i ljetovanja bilo koje vrste je upravo odmor i u većini slučajeva, mogućnost da gost sam upravlja svojim vremenom. Gledano s te strane, hotelski smještaj, koliko god komforna on pružao, ne može se po tom pitanju mjeriti s privatnim smještajem. Tako se primjerice doručak u hotelu poslužuje dosta rano pa gost ne može sići na doručak kad on želi, nego kada je hotel to odredio. Također, ponekad gost mora staviti sa strane svoje želje i potrebe i s nekog mjesta ili plaže doći ranije kako bi stigao na večeru. Osim toga, često se mora „poštovati red za spa ili druge dodatne sadržaje, napustiti sobu zbog čišćenja ili odraditi *check-out* ranije.“ (Dobrota, 2021)

Tu opet dolazimo do privatnog smještaja koji je u ova krizna vremena dobio još više na značenju. Upravo ova vrsta smještaja pruža fleksibilni *check-in* i *check-out* što je svakako prednost. Također, „gost u obiteljskom smještaju je vlasnik svog vremena i ne mora se prilagođavati nikakvom rasporedu, osim onom kojeg si sam osmisli.“ (Dobrota, 2021)

Ono što su ova krizna vremena dodatno pojačala je interakcija gosta i domaćina u privatnom smještaju. Iako to ne vrijedi za sve, neki se gosti žele družiti s vlasnikom objekta i upoznati našu kulturu i običaje, dok druge to ne zanima. Osim toga, „neki žele istražiti destinaciju uz preporuke domaćina, drugi će to učiniti bez ičijih sugestija. Bez obzira na to što gosti žele, individualan pristup kojeg domaćinstvo njeguje, može svakom gostu pružiti točno ono što želi pa mu tako osigurati jedinstveno i neponovljivo iskustvo.“ (Dobrota, 2021) S druge strane, hotel ima posloženu strukturu i dinamiku rada gdje će gost u rijetkim slučajevima dobiti onu razinu prisnosti koju dobiva u interakciji s domaćinom u privatnom smještaju.

Ono što su ova krizna vremena donijela je i činjenica da se sve više traže neke destinacije koje nisu razvikane i toliko poznate javnosti. Upravo potražnja za osamom i mjestima sa što manje gužve nešto je što će nakon pandemije sve više dobivati na značenju. Upravo će ruralne sredine dobiti „priliku za izgradnju kvalitetne i održive ponude posebnih vrsta turizma, a možda čak i onog luksuznog u smislu privatnosti i individualnih turističkih proizvoda.“ (Dobrota, 2021)

Cijela ova situacija s korona virusom neizmjereno je utjecala na svaki aspekt svakog čovjeka i u svakoj je grani ostavila traga i utjecaja. U nekim slučajevima radilo se o otkazima, zatvaranju određenih objekata koji su godinama poslovali i u potpunosti izmijenila stvarnost svakog čovjeka. Kao što je ranije navedeno, ni turistička grana nije ostala pošteđena i može se slobodno reći da je upravo ona i jedna od najviše pogođenih.

Promijenili su se prioriteti, afiniteti gostiju ali i određene želje svakoga od njih. Tako je ova cijela kriza rezultirala i oznakom #staysafeincroatia, *Siguran boravak u Hrvatskoj*, odnosno *Stay safe in Croatia*, oznakom koju svaki gost treba potražiti ako želi biti siguran da je mjesto njegova odsjedanja u potpunosti sigurno i da su domaćini poduzeli sve mjere opreza.

„Siguran boravak u Hrvatskoj nacionalna je oznaka sigurnosnih protokola u turizmu i ugostiteljstvu koja je pokrenuta 2021. godine“, a koju Ministarstvo turizma i sporta dodjeljuje dionicima u turističkom sektoru. (Ministarstvo turizma i sporta, 2021.)

Sigurnost i zdravlje posjetitelja te svih djelatnika potaknuo je cijeli ovaj projekt „koji za cilj ima educirati i upoznati posjetitelje i dionike u turizmu s protokolima i mjerama koje se provode u Hrvatskoj na svim razinama turističkih djelatnosti.“ (Ministarstvo turizma i sporta, 2021.)

„Ova oznaka omogućuje posjetiteljima da lako identificiraju destinacije, pružatelje smještaja, prijevoz, turističke atrakcije i druge sadržaje koji su usvojili globalne zdravstvene i higijenske standarde. Istaknuta oznaka Sigurni boravak u Hrvatskoj obavještava posjetitelje da turistički objekt radi prema trenutnim preporukama Svjetskog vijeća za putovanja i turizam (WTTC) i Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo. Uvođenjem ove oznake Hrvatska stavlja sigurnost posjetitelja na prvo mjesto.“ (Ministarstvo turizma i sporta, 2021.)

„Kroz projekt *Safe stay in Croatia* osmišljeni su protokoli poslovanja i postupanja s korisnicima u svim turističkim i s turizmom povezanim djelatnostima. Potporu u izradi protokola pružila su i vodeća turistička i strukovna udruženja te pružatelji turističkih usluga u Hrvatskoj. Poslovnim subjektima prijavljenima u projekt *Safe stay in Croatia* koji jamče poštivanje mjera besplatno se dodjeljuje oznaka *Safe stay in Croatia* koja će biti istaknuta na gostu vidljivom mjestu.“ (Ministarstvo turizma i sporta, 2021.)

„Oznaka *Safe Stay in Croatia* dodjeljuje se besplatno dionicima iz hrvatskog turističkog sektora i ostalima koji su dio lanca putovanja, poput prijevoznika, zračnih luka, kolodvora, nautičkih luka i marina, koji se prijave u sustav te ispune prijamni obrazac kojim potvrđuju i jamče poštivanje i provođenje aktualnih zdravstvenih i sigurnosnih preporuka Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo.“ (Ministarstvo turizma i sporta, 2021.)

„Oznaka *Safe stay in Croatia* gostima omogućava lakše prepoznavanje destinacija, pružatelja smještaja, prijevoza, turističkih atrakcija i slično koji su usvojili nacionalne i svjetske standarde zdravstvene i higijenske zaštite. Vidljivo istaknuta oznaka *Stay safe in Croatia* pruža informaciju svim posjetiteljima da turistički objekt njihovog interesa djeluje prema aktualnim preporukama Svjetskog vijeća za putovanja i turizam te Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo.“ (Ministarstvo turizma i sporta, 2021.)

Da bi objekt dobio oznaku *Siguran boravak u Hrvatskoj*, mora ispuniti nekoliko uvjeta:

#### „Opća pravila za zaposlenike

- informiranje i obuka zaposlenika o provođenju procedura za zaštitu zaposlenika i gostiju te procedura u slučaju zaraze zaposlenika ili gosta
- fizički razmak (posebno zaposlenika koji su u doticaju s gostima i korisnicima usluga od ostalih zaposlenika)
- nošenje zaštitnih maski
- mjerenje tjelesne temperature
- dezinfekcija ruku i dezinfekcija radnih površina više puta dnevno
- ograničen broj osoba u zatvorenom prostoru

#### Opća pravila za goste

- nošenje zaštitnih maski u svim zajedničkim prostorima
- dezinfekcija ruku
- ograničiti broj osoba u zajedničkim prostorijama objekta
- fizički razmak

#### Čišćenje objekata

- redovita dezinfekcija zajedničkih prostora, a posebnu pozornost usmjeriti na opremu/mjesta koja se često dodiruju
- provjetravanje prostorija
- dezinfekcijska sredstva
- u sanitarnim čvorovima koristiti jednokratne materijale (papirnati ručnici)
- redovito pročišćavanje i dezinfekcija filtera klima uređaja, ventilacije i uređaja za grijanje



## Smještajna jedinica/objekt

- osigurati sigurnosni komplet (Safety Kit - zaštitne maske, rukavice, dezinficijens) koji može ili ne mora biti naplaćen
- redovita dezinfekcija zajedničkih prostora, a posebnu pozornost usmjeriti na opremu/mjesta koja se često dodiruju
- čišćenje smještajne jedinice/objekta u dogovoru s gostima
- pojačano pranje i dezinficiranje posteljine i ručnika za goste

## Preporuke za usluživanje hrane

- posluživanje u skladu s aktualnim preporukama Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo, dezinfekcija stolova nakon svakog gosta i zamjena postave stola
- postava stolova i serviranje pribora u skladu s aktualnim preporukama Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo
- međusobna udaljenost stolova sukladno s aktualnim preporukama Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo
- fizički razmak između pojedinih grupa posjetitelja u skladu s aktualnim preporukama Hrvatskog zavoda za javno zdravstvo“. (Ministarstvo turizma i sporta, 2021.)

## 6. ZAKLJUČAK

Turistička je grana jedna od najrasprostranjenijih grana koja u svakom dijelu svijeta na svoj način ostvaruje dobit i doprinosi razvitku sredine, ali i promociji njezina kraja i običaja. Republika Hrvatska također nije pošteđena ove prakse pa i na njezinom prostoru ova djelatnost ima veliki značaj, koji je iz godine u godinu sve veći. Ova djelatnost većim dijelom obilježava gospodarstvo Hrvatske, a kontinuirane promjene i nadopune njezina evidentiranja i računovodstvenog praćenja otežavaju poslovanje privatnim iznajmljivačima, u smislu poštivanja zakonskih odredbi i normi.

Kako su u fokusu ovog rada računovodstveni poslovi vezani uz ovu djelatnost, oni se na primjeru ove djelatnosti, kao i u ostalim slučajevima, iskazuju kao izravna podrška zakonitom, konkurentnom i održivom poslovanju. Osim što se pomoću njih računovodstveno evidentira, prati i izvještava o poslovanju pojedinih subjekata ove djelatnosti, računovodstveni poslovi služe i obavještavanju o novim zakonskim aktima, obvezama i pravima, ali i osiguranju poštivanja svih odredbi na razini države, te jednakosti subjekata unutar djelatnosti.

Iznajmljivanje privatnog smještaja djelatnost je čiji je rad reguliran i kontroliran s nekoliko zakona: zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti Republike Hrvatske, zakonom o članarinama u turističkim zajednicama, zakonom o turističkoj pristojbi, odlukom Vlade o uvođenju mjera za poticanje potrošnje u ugostiteljstvu i turizmu Republike Hrvatske, zakonom o pružanju usluga u turizmu, zakonom o turističkim zajednicama i promicanju hrvatskog turizma i dr.

Iako je turizam, a u ovom slučaju iznajmljivanje objekata, dosta širok pojam koji uključuje dosta pojedinosti na koje treba paziti, on ipak ne uključuje sve smještajne jedinice. Pa tako su ugostiteljske usluge u domaćinstvu smještaj u sobi, apartmanu ili kući za odmor, čiji vlasnik je iznajmljivač, a do najviše 10 soba ili 20 kreveta, ne ubrajajući i pomoćne krevete. Privatnim smještajem smatraju se i kampovi ili kamp odmorišta koja su u vlasništvu fizičke osobe, a do najviše 30 gostiju istovremeno, ne ubrajajući djecu mlađu od 12 godina starosti. U tu skupinu ubraja se i robinzonski smještaj do 30 gostiju istovremeno, također ne ubrajajući djecu do 12 godina starosti.

Iznajmljivanje objekata za smještaj, iako ne zvuči tako, kompleksna je grana gdje iznajmljivač treba prije svega prijaviti svoju smještajnu jedinicu koju iznajmljuje kako bi sve bilo transparentno. Također, obavezan je poštivati i određena pravila od koji su samo neka: vidno istaknuti oznaku, to jest kategoriju smještaja, najčešće pri glavnom ulazu u objekt; u svakoj sobi, apartmanu, kući za odmore i prostoru za kampiranje vidljivo istaknuti njihovu cijenu najma, odnosno usluga koje se pružaju; na ulazu u objekt vidljivo istaknuti naziv usluge na hrvatskom jeziku; formirati vlastiti cjenik usluga koje pružaju u svom objektu ili istaknuti cjenik agencije preko koje se smještaj iznajmljuje i dr.

Također, jedna od obaveza iznajmljivača je i formirati cijene, izdati račun te plaćati porez prema odredbama koje ga sljeduju.

Što se tiče iznajmljivanja svojih smještajnih jedinica, iznajmljivač može odabrati želi li svoj objekt iznajmljivati sam ili pomoću usluga određene turističke agencije. Svaki oblik iznajmljivanja ima svoje prednosti i nedostatke, a na iznajmljivaču je da sam odabere onaj koji njemu najviše odgovara.

Također, turistička grana općenito, pa tako i iznajmljivanje privatnog smještaja je u posljednjih godinu i pol doživjelo velike promjene i reorganizaciju posla. Utjecaj pandemije korona virusa zaista je ostavio velikog traga na privatne iznajmljivače. Promijenile su se cijene, išlo se u poskupljenja ali i u sniženja cijena, promijenili su se afiniteti i potrebe gosta, sve se više traži privatnost, a s time i mjesta na osami gdje bi gost bio barem donekle siguran da će izbjeći mogućnost zaraze korona virusom, ali i miješanje s ostalim gostima.

Također, veliku važnost ima i oznaka *Stay Safe in Croatia* koja je finalni rezultat cijele ove pandemije, a koja gostu pruža sigurnost da odsjeda u sigurnom i čistom objektu.

Zaključno, djelatnost iznajmljivanja smještaja jedna je od najzastupljenijih grana u gospodarstvu u Republici Hrvatskoj te je praćena stalnih zakonskim i podzakonskim promjenama koje čine zahtjevniji i stalan angažman u praćenju i evidentiranju samog poslovanja u toj djelatnosti. Kroz rad su razjašnjeni porezni aspekti i oblici poslovanja u kojima je moguće poslovati kao privatni iznajmljivač. Navedeno je i kako je porezno

najmanje opterećenje evidentno na primjeru poslovanja u okviru paušalnog oporezivanja dohotka, koje je i najraširenije čime se potvrđuju hipoteze rada navedene na samom početku.

## 7. LITERATURA

Knjige:

1. Cicarelli, A. (2015) Mali iznajmljivač – veliki posao. Split: Interligo

Internet izvori:

1. Agroklub (2020.) Vodič za porezni sustav OPG – 2020. Dostupno na: <https://cdn.agroklub.com/upload/documents/vodic-porezni-sustav-opg2020.pdf>. Datum posjete: 08. ožujka 2021.
2. Apartmani info (2017.) Obvezno izdavanje računa za usluge smještaja. Dostupno na: <https://www.apartmaninfo.hr/klub-iznajmljivaca/propisi-i-obveze/obavezno-izdavanje-racuna-za-usluge-smjestaja>. Datum posjete: 06. ožujka 2021.
3. Iznajmljivači.hr (2017.) Kako iznajmiti apartmane: kompletan vodič za iznajmljivače apartmana. Dostupno na: <https://www.xn--iznajmljivai-yrb.hr/kako-iznajmiti-apartmane/>. Datum posjete: 25. srpnja 2021.
4. Iznajmljivači.hr (2019.) 10 razloga zašto surađivati s turističkom agencijom. <https://www.xn--iznajmljivai-yrb.hr/10-razloga-zasto-suradivati-s-turistickom-agencijom/>. Datum posjete: 11. rujna 2021.
5. Cvitanović, B. (2020.) Obrt i d.o.o. – razlike u računovodstvu. Dostupno na: <https://brojevi.hr/obrt-doo-razlike-u-racunovodstvu/>. Datum posjete: 09. ožujka 2021.
6. Dobrota, A. (2018.) Kako sami popuniti PDV obrasce i predati ih poreznoj upravi. Dostupno na: <https://www.cimerfraj.hr/propisi-i-zakoni/kako-sami-popuniti-pdv-obrasce-i-prijaviti-porez-na-proviziju>. Datum posjete: 10. ožujka 2021.
7. Dobrota, A. (2020.) Obveze privatnih iznajmljivača u 2020. Dostupno na: <https://www.cimerfraj.hr/propisi-i-zakoni/obveze-privatnih-iznajmljivaca-2020>. Datum posjete: 09. ožujka 2021.
8. Dobrota, A. (2020.) 5 razloga zbog kojih gosti rezerviraju privatne apartmane kad idu na mora, oceane. Dostupno na: <https://www.cimerfraj.hr/koronavirus-i-turizam/zasto-gosti-rezerviraju-privatne-apartmane>. Datum posjete: 11. rujna 2021.

9. Dobrota, A. (2020.) Privatnost kao turistički proizvod i prilika za uzlet manje poznatih destinacija. Dostupno na: <https://www.cimerfraj.hr/koronavirus-i-turizam/privatnost-kao-turisticki-proizvod>. Datum posjete: 11. rujna 2021.
10. Dujmović, P. (2021.) Hrvatski turizam i korona. Kako dalje? Dostupno na: <https://mimladi.hr/2020/04/06/hrvatski-turizam-i-korona-kako-dalje/>. Datum posjete: 11. rujna 2021.
11. Hrvatska gospodarska komora (2015.) Upute za iznajmljivače. Dostupno na: <https://www.hgk.hr/upute-za-domacine-u-obiteljskom-smjestaju-najava>. Datum posjete: 11. ožujka 2021.
12. Hrvatska obrtnička komora, Obrasci za poslovanje obrtnika. Dostupno na: <https://www.hok.hr/gospodarstvo-i-savjetovanje/obraci-za-poslovanje-obrta>. Datum posjete: 28. srpnja 2021.
13. Ministarstvo turizma (2021.) Propisi iz turizma. Dostupno na: <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/propisi/propisi-iz-turizma/107>. Datum posjete: 06. ožujka 2021.
14. Ministarstvo turizma i sporta (2021.) Siguran boravak u Hrvatskoj – nacionalna oznaka sigurnosti. Dostupno na: <https://www.safestayincroatia.hr/en/about-project>. Datum posjete: 11. rujna 2021.
15. Ministarstvo turizma i sporta (2021.) Smještaj. Dostupno na: <https://www.safestayincroatia.hr/hr/protokoli/smjestaj#section-4>. Datum posjete: 11. rujna 2021.
16. Porezna uprava (2021.) Iznajmljivači stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organizatorima kampova i/ili kamp-odmorišta te smještajnim jedinicama u objektima za robinzonski turizam. Dostupno na: <https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Stranice/Nekretnine/Najmodavac-soba-i-postelja-turistima.aspx>. Datum posjete: 07. ožujka 2021.
17. Porezna uprava (2021.) Obrasci. Dostupno na: [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_obraci/Documents/POREZ%20NA%20DOHODAK/EP.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_obraci/Documents/POREZ%20NA%20DOHODAK/EP.pdf). Datum posjete: 06. ožujka 2021.
18. Porezna uprava (2021.) Porez na dobit. Dostupno na: [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_porezni\\_sustav/Stranice/porez\\_na\\_dobit.aspx](https://www.porezna-uprava.hr/HR_porezni_sustav/Stranice/porez_na_dobit.aspx) Datum posjete: 09. ožujka 2021.

19. Porezna uprava. (2021.) Dostupno na: [https://www.poreznauprava.hr/HR\\_publicacije/Prirucnici\\_brosure/146\\_najam.pdf](https://www.poreznauprava.hr/HR_publicacije/Prirucnici_brosure/146_najam.pdf). Datum posjete: 26. srpnja 2021.
20. Slovinac, I. (2018.) Obveze iznajmljivača u 2018. Dostupno na: <https://www.teb.hr/novosti/2018/obveze-iznajmljivaca-u-2018/>. Datum posjete: 10. ožujka 2021.
21. Telišman-Košuta, N. (2020.) Covid-19: Prijetnja i prilika za HR turizam. Dostupno na: [http://www.iztsg.hr/files/file/RADOVI/KNJIGE/2021\\_e-knjiga\\_COVID-19\\_prietnja-i-prilika-za-HR-turizam.pdf](http://www.iztsg.hr/files/file/RADOVI/KNJIGE/2021_e-knjiga_COVID-19_prietnja-i-prilika-za-HR-turizam.pdf). Datum posjete: 11. rujna 2021.
22. TEB poslovno savjetovanje, Naknade i članarine za 2021. Dostupno na: <https://www.teb.hr/novosti/2020/naknade-i-clanarine-za-2021/>. Datum posjete: 26. travnja 2021.
23. TZ Svetvinčenat (2021.) Ostale korisne informacije. Dostupno na: <http://tz-svetvincenat.hr/ostale-korisne-informacije/>. Datum posjete: 10. ožujka 2021.
24. Turistička zajednica Središnje Istre. Za iznajmljivače. Dostupno na: <https://www.central-istria.com/hr/sluzbeni-dio/za-iznajmljivace> Datum posjete: 3. ožujka 2021.
25. Vesal (2020.) Obrt u paušalnom oporezivanju 2020. godine. Dostupno na: <https://www.vesal.hr/obrt-u-pausalnom-oporezivanju-2020-godine/>. Datum posjete: 08. ožujka 2021.
26. Udruga privatnih iznajmljivača Rab: Obrasci, prilozi i primjeri. Dostupno na: <http://privatni-iznajmljivaci-rab.hr/hr/korisne-informacije/obraci-prilozi-i-primjeri> Datum posjete: 8. ožujka 2021.

#### Zakoni i ostali akti:

1. Opći porezni zakon, Narodne novine, NN 115/16. Dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/100/Op%C4%87i-porezni-zakon>. Datum posjete: 06. ožujka 2021.
2. Pravilnik o oslobađanju od plaćanja turističke pristojbe za 2021. godinu, Narodne novine, NN br. 52/19., 32/20. i 42/20. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2021\\_06\\_64\\_1224.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2021_06_64_1224.html). Datum posjete: 28. kolovoza 2021. godine

3. Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, Narodne novine, NN 9/16. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016\\_01\\_9\\_241.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016_01_9_241.html). Datum posjete: 06. ožujka 2021.
4. Pravilnik o obliku, sadržaju i načinu vođenja knjige gostiju i popisa gostiju, Narodne novine, NN.85/2015. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015\\_12\\_140\\_2613.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_12_140_2613.html) . Datum posjete: 11. ožujka 2021.
5. Pravilnik o sustavu e-Visitor. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2020\\_04\\_43\\_897.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2020_04_43_897.html) Datum posjete: 11. ožujka 2021.
6. Zakon o fiskalizaciji u prometu gotovinom, Narodne novine, NN 133/12. Dostupno na: <https://www.zakon.hr/z/548/Zakon-o-fiskalizaciji-u-prometu-gotovinom>. Datum posjete: 06. ožujka 2021.
7. 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, Narodne novine, NN 14/2020. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2020\\_02\\_14\\_251.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2020_02_14_251.html) . Datum posjete: 8.rujna 2021.
8. Zakon o porezu na dohodak, Narodne novine, NN 138/20. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/full/2004\\_12\\_177\\_3066.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/full/2004_12_177_3066.html). Datum posjete: 07. ožujka 2021.
9. Zakon o turističkoj pristojbi, Narodne novine, NN. 52/19. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019\\_05\\_52\\_992.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019_05_52_992.html). Datum posjete: 09. ožujka 2021.
10. Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, Narodne novine, NN 86/15. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/full/2015\\_08\\_85\\_1648.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/full/2015_08_85_1648.html). Datum posjete: 06. ožujka 2021.
11. Zakon o članarinama u turističkim zajednicama, NN 52/19. Dostupno na: [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/full/2019\\_05\\_52\\_991.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/full/2019_05_52_991.html). Datum posjete: 20. travnja 2021.



## **POPIS TABLICA**

Tablica 1. Minimalni uvjeti objekata privatnog smještaja

Tablica 2. Godišnji paušalni porez na dohodak obrtnika (u kn)

Tablica 3. Visine dohotka i stopa obračuna poreza na dohodak u 2021. godini

Tablica 4. Obveze iznajmljivača koji koriste usluge inozemnih turističkih agencija

## **POPIS SLIKA:**

Slika 1. Obrazac za izdavanje rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu

Slika 2. Obrazac za izdavanje rješenja o razvrstavanju i kategorizaciji objekta

Slika 3. Ploče za označavanje vrste i kategorije objekta u domaćinstvu, grafička rješenja i tehnički uvjeti

Slika 4. Primjer cjenika usluga privatnih iznajmljivača

Slika 5. Primjer računa za uslugu smještaja

Slika 6. Obrazac Evidencije o prometu

Slika 7. TZ Obrazac

Slika 8. Knjiga primitaka i izdataka

Slika 9. Obrazac DI

Slika 10. Obrazac TO

Slika 11. Suradnja s turističkom agencijom iz druge zemlje Europske unije

Slika 12. Suradnja s turističkom agencijom iz druge zemlje Europske unije/treće zemlje u svoje ime i za račun privatnog iznajmljivača

Slika 13. Ugovor o posredovanju

Slika 14. Poslovanje s domaćom agencijom koja posluje u ime i za račun paušaliste

Slika 15. Suradnja s domaćom agencijom koja posluje u svoje ime i za račun iznajmljivača

Slika 16. Poslovanje bez posrednika

# POPIS PRILOGA

PRILOG 1. PDV obrazac / str 40.

Obrazac PDV

POREZNI OBVEZNIK (naziv/firme i prezime i adresa: mjesto, ulica i broj)	POREZNI ZASTUPNIK (naziv/firme i prezime i adresa: mjesto, ulica i broj)	NADLEŽNA ISPOSTAVA POREZNE UPRAVE
Anton Antončić, Carrarina ulica 5, Pula		Pula
PDV IDENTIFIKACIJSKI BROJ / OIB HR12345678901	PDV IDENTIFIKACIJSKI BROJ POREZNOG ZASTUPNIKA / OIB	<b>PRIJAVA PDV-a ZA RAZDOBLJE</b> OD 01.01. DO 31.01. GOD. 2019.
OPIS	POREZNA OSNOVICA (iznos u kunama i lipama)	PDV PO STOPI 5%, 13% I 25% (iznos u kunama i lipama)
<b>OBRACUN PDV-a U OBAVLJENIM TRANSAKCIJAMA DOBARA I USLUGA – UKUPNO (I. + II.)</b>	<b>300,00</b>	<b>XX XXX</b>
<b>I. TRANSAKCIJE KOJE NE PODLIEŽU OPOREZIVANJU I OSLOBODENE - UKUPNO (1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.)</b>		<b>XX XXX</b>
1. ISPORUKE U RH ZA KOJE PDV OBRACUNAVA PRIMATELJ (tuzemni prijenos porezne obveze)		XX XXX
2. ISPORUKE DOBARA OBAVLJENE U DRUGIM DRZAVAMA ČLANICAMA		XX XXX
3. ISPORUKE DOBARA UNUTAR EU		XX XXX
4. OBAVLJENE USLUGE UNUTAR EU		XX XXX
5. OBAVLJENE ISPORUKE OSOBAMA BEZ SJEDIŠTA U RH		XX XXX
6. SASTAVLJANJE I POSTAVLJANJE DOBARA U DRUGOJ DRZAVI ČLANICI EU		XX XXX
7. ISPORUKE NOVIH PRJEVOZNIH SREDSTAVA U EU		XX XXX
8. TUZEMNE ISPORUKE		XX XXX
9. IZVOZNE ISPORUKE		XX XXX
10. OSTALA OSLOBODENJA		XX XXX
<b>II. OPOREZIVE TRANSAKCIJE – UKUPNO (1.-2.-3.-4.-5.-6.-7.-8.-9.-10.-11.-12.-13.-14.-15.)</b>	<b>300,00</b>	<b>75,00</b>
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%	300,00	75,00
11. PRIMLJENE ISPORUKE DOBARA I USLUGA OD POREZNIH OBVEZNIKA BEZ SJEDIŠTA U RH po stopi 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		
<b>III. OBRACUNANI PRETPOREZ - UKUPNO (1.+2.+3.+4.+5.+6.+7.+8.+9.+10.+11.+12.+13.+14.+15.)</b>		
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		
15. ISPRAVCI PRETPOREZA	XX XXX	

Izvor: TZ Svetvinčenat (2021.) Ostale korisne informacije. Dostupno na: <http://tz-svetvincenat.hr/ostale-korisne-informacije/>. Datum posjete: 10. ožujka 2021.

PRILOG 2. Primjer popunjenog PDV-S obrasca / str 40.

OBRAZAC PDV-S

POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED (1)	<i>Zagreb</i>
ISPOSTAVA (2)	<i>Zagreb Centar</i>

PDV identifikacijski broj (3)	HR	<i>01234567890</i>
Porezni obveznik (naziv/ime i prezime) (4)	<i>Jadranko Zagorac</i>	
Adresa (mjesto, ulica i broj) (5)	<i>10000 Zagreb Ulica trešanja bb</i>	
PDV identifikacijski broj poreznog zastupnika (6)	HR	<i>01234567890</i>

Prijava za stjecanje dobara i primljene usluge iz drugih država članica Europske unije  
Za mjesec kolovoz godina 2018.

(7)

Red. br.	Kôd države isporučitelja	PDV identifikacijski broj isporučitelja (bez kôda države)	Vrijednost stečenih dobara (u kunama i lipama)	Vrijednost primljenih usluga (u kunama i lipama)
(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
<i>1.</i>	<i>NL</i>	<i>805734958B01</i>	<i>0,00</i>	<i>2.700,00</i>
Ukupna vrijednost			<i>0,00</i> (13)	<i>2.700,00</i> (14)

Potvrđujem istinitost navedenih podataka.	
Obračun sastavio (ime i prezime) (15)	<i>Jadranko Zagorac</i>

Potpis (16)	
Broj telefona/fax/e-mail (17)	<i>VijllaZagorac@gmail.com</i>

Izvor: Dobrota, A. (2018.) Kako sami popuniti PDV obrasce i predati ih poreznoj upravi.  
Dostupno na: <https://www.cimerfraj.hr/propisi-i-zakoni/kako-sami-popuniti-pdv-obrasce-i-prijaviti-porez-na-proviziju>. Datum posjete: 10. ožujka 2021.

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/FAX PODNOSITELJA ZAHTEJEVA

**2. PODACI O POREZOM ZASTUPNIKU**

NAZIV/IME I PREZIME

OIB

ADRESA

**3. UPIS U REGISTAR OBVEZNIKA POREZA NA DODANU VRIJEDNOST**

VRIJEDNOST OPOREZIVIH ISPORUKA U PRETHODNOJ GODINI

VRIJEDNOST OPOREZIVIH ISPORUKA U TEKUĆOJ GODINI

DATUM UPISA U REGISTAR OBVEZNIKA PDV-a

POSTUPAK OPOREZIVANJA PREMA NAPLAĆENIM NAKNADAMA

**4. DODJELA PDV IDENTIFIKACIJSKOG BROJA TUZEMNOM POREZOM 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. DODJELA PDV IDENTIFIKACIJSKOG BROJA STRANOM POREZOM OBVEZNIKU**

Strani porezni obveznik traži PDV identifikacijski broj iz razloga:

1. prijeđen prag isporuke (5)

3. obavlja isporuke u RH (7)

2. odustao od praga isporuke (6)

4. povremeni međunarodni cestovni prijevoz putnika u RH (9)

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

OBLIK VLASNIŠTVA

TRGOVAC POJEDINAC

TRGOVAČKO DRUŠTVO

OSTALO:

Potpis podnositelja zahtjeva

Datum primitka zahtjeva

Potpis djelatnika

**Napomena:**

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

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

Izvor: Porezna uprava (2021.) Obrasci. Dostupno na: [https://www.porezna-uprava.hr/HR\\_obrasci/Documents/POREZ%20NA%20DODANU%20VRIJEDNOST/P-PDV.pdf](https://www.porezna-uprava.hr/HR_obrasci/Documents/POREZ%20NA%20DODANU%20VRIJEDNOST/P-PDV.pdf) . Datum posjete: 10. ožujka 2021.

## SAŽETAK

Turistička je grana jedna od najrasprostranjenijih općenito, pa tako i na polju Republike Hrvatske. Konkretno iznajmljivanje privatnog smještaja dio je turističke grane koji čini veliki dio naše države, koji joj donosi promociju i profit, a s druge strane i vidljivost naše male zemlje ostatku svijeta.

Biti privatni iznajmljivač znači da iznajmljivanje svojih objekata gostima reguliran je i propisan brojnih zakonima i pravilnicima gdje iznajmljivač treba uredno plaćati potrebne porezne obaveze, osigurati siguran smještaj svome gostu i pratiti trendove na tržištu.

Hoće li iznajmljivač sam iznajmljivati svoj objekt ili objekte, ili će to ipak prepustiti stručnosti turističkih agencija, izbor je njegov. Treba samo uzeti u obzir sve prednosti i nedostatke koji god izbor da odabere.

Veliki je utjecaj na turizam općenito, pa tako i na privatnog iznajmljivača izvršila pandemija uzrokovana korona virusom. Došlo je do velikih promjena u željama gostiju, cijenama objekata za iznajmljivanje, kao i u populariziranju odmora na osami i u što manjoj gužvi.

Vodeći se time, može se reći kako iznajmljivanje privatnog smještaja definitivno neće biti jednako onom prije cijele ove krizne situacije, ali će prava i obaveze iznajmljivača prema državi ostati jednake – uredno plaćanje troškova, vođenje evidencije i praćenje trendova na tržištu biti će uvjet uspješnog iznajmljivanja privatnog smještaja.

## SUMMARY

The tourist branch is one of the most widespread in general, including in the field of the Republic of Croatia. Specifically, renting private accommodation is part of the tourism industry that makes up a large part of our country, which brings it promotion and profit, and on the other hand the visibility of our small country to the rest of the world.

Being a private landlord means that renting your facilities to guests is regulated and prescribed by numerous laws and rules where landlords need to pay the necessary costs (taxes ..), provide safe accommodation for their guest and follow market trends.

Whether the renter will rent his own facility or facilities, or will leave it to the expertise of travel agencies, is his choice. One only needs to consider all the advantages and disadvantages of whatever choice he chooses.

A major impact on tourism in general, and thus on the private renter, has carried out a pandemic caused by the corona virus. There has been a big change in the wishes of guests, the prices of rental facilities, as well as in the popularization of holidays in solitude and in as small a crowd as possible.

Guided by time, it can be said that renting private accommodation will definitely not be the same as before this crisis situation, but the rights and obligations of landlords to the state will remain the same - regular payment of costs, keeping records and monitoring market trends will be a condition of successfully rented private accommodation.