

Korisni savjeti

Ugostiteljske usluge u domaćinstvu, sukladno Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti, može pružati i **fizička osoba-iznajmljivač** odnosno domaćin.

Domaćin je iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice područne samouprave (Splitsko dalmatinske županije) gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljske usluge smještaja u domaćinstvu.

Domaćin uz ugostiteljske usluge smještaja u domaćinstvu može pružati i usluge doručka gostima kojima pruža usluge smještaja.

Ugostiteljske usluge u domaćinstvu mogu se pružati na temelju **rješenja** upravnog tijela o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu temeljem Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (vlasnik objekta, ispunjavanje uvjeta sukladno propisima kojima se uređuje gradnja i dr.).

Obveze iznajmljivača-domaćina

Vidno istaknuti na ulazu u ugostiteljski objekt **natpiss** oznakom vrste ugostiteljskog objekta, odnosno vrste i kategorije ugostiteljskog objekta

Na vidnom mjestu istaknuti **cjenik** za ugostiteljske usluge koje se pružaju gostu. Cjenik se ne mora ovjeravati. U cjeniku se može istaknuti i visina **turističke pristojbe** odnosno navesti da je turistička pristojba uključena u cijenu, ukoliko se radi o plaćanju turističke pristojbe u paušalnom iznosu.

Izdati čitljiv i točan **račun** za svaku pruženu ugostiteljsku uslugu s naznakom vrste, količine i cijene pruženih usluga, odnosno odobrenog popusta.

Voditi knjigu prometa u ugostiteljskom objektu za smještaj.

Omogućiti gostu podnošenje **pisanog prigovora** u ugostiteljskom objektu i bez odgađanja pisanim putem potvrditi njegov primitak. Potrebno je jasno naznačiti način podnošenja pisanog prigovora; putem pošte, telefaksa ili elektroničke pošte, odgovoriti u roku od 15 dana od dana zaprimljenog prigovora te voditi i čuvati evidenciju prigovora gostiju godinu dana od dana primitka pisanog prigovora.

Obavijest o mogućnosti isticanja prigovora možete posebno istaknuti, a možete to napraviti i u sklopu cjenika usluga ili kućnog reda.

Prema gostu potrebno se odnositi uljudno, korektno i profesionalno.

Sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 120/19) propisani su uvjeti za kategorizaciju, a jedan od tih uvjeta je posjedovanje **kutije prve pomoći u smještaju**. No, potrebno je napomenuti da niste obvezni imati kutiju prve pomoći u svakom apartmanu ili sobi, već da se kutija prve pomoći nalazi na dostupnom i vidljivom mjestu unutar objekta.

Sklapanje ugovora o uslugama smještaja

Na upit gosta iznajmljivač-domaćin dostavlja gostu cijenu usluga uz navođenje vrste i kategorije smještaja. Slanje cijene smještaja uz navođenje vrste i kategorije smještaja te njegove lokacije unutar objekta, po svojoj pravnoj naravi predstavlja **ponudu** iznajmljivača prema gostu.

Ponuda je ozbiljan akt koji veže ponuditelja. Stoga je potrebno precizno navesti **rok** do kojeg je iznajmljivač vezan svojom ponudom. Ako je kojim slučajem zatražena uplata **akontacije**, jasno se treba navesti rok za uplatu akontacije kojom uplatom se ugovor o smještaju smatra sklopljenim.

Zbog izbjegavanja eventualnih nesporazuma, bilo bi poželjno ponudu dostaviti u pismenom obliku, iako je ugovor pravno valjan i kada je sklopljen usmenim putem.

Kućni red nije po Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti obavezan za iznajmljivače. No, ipak je koristan. Primjerak kućnog reda možete dobiti u Turističkoj zajednici Tučepi na adresi Donji Ratac bb.

Iako nije obavezan, kućni red može pomoći kod sklapanja ugovora. Naime, po svojoj pravnoj prirodi kućni red predstavlja *opće uvjete poslovanja svakog domaćina* i kućni red obavezuje ugovorne strane ako im je u *trenutku sklapanja ugovora bio poznat ili nije mogao ostati nepoznat*.

Tako, u kućnom redu, pored vremena ulaska i napuštanja sobe i apartmana, zabrane unošenja lako zapaljivih stvari, poštivanja vremena odmora za goste u objektu i dr., možete navesti i naknadu za raniji odlazak gosta iz objekta.

Drugim riječima, upravo kućni red daje mogućnost iznajmljivaču-domaćinu da sadržaj ugovora modificira prema svojoj volji, jasno uz poštivanja obveznih normi iz Zakona o obveznim odnosima i pravilima morala.

Plaćanje turističke pristojbe

Domaćin-iznajmljivač, sukladno Zakonu o turističkoj pristojbi (NN 52/19, NN 32/20 i NN 42/20), kao osoba koje pruža ugostiteljske usluge smještaja u domaćinstvu obavezan je plaćati **godišnji paušalni iznos turističke pristojbe** za svaki krevet (glavni i pomoćni).

Paušalni iznos turističke pristojbe može se uplatiti **jednokratno** do 31. srpnja tekuće godine ili u tri jednaka obroka. Prvi obrok turističke pristojbe iznajmljivač je dužan platiti do 31. srpnja, drugi do 31. kolovoza, a treći do 30. rujna tekuće godine.

Paušalni iznos turističke pristojbe za Općinu Tučepi za 2025. godinu iznosi **50,00 eura** po svakom krevetu.

Kod obavljanja gospodarske djelatnosti turistička pristojba se plaća po ostvarenom noćenju ovisno o razdobljima.

Tako se od **1.4 do 30.9.** turistička pristojba plaća u iznosu od **1.50 eura**, a u ostalom razdoblju 1.00 euro.

Prema Zakonu o turističkoj pristojbi turističku pristojbu **ne** plaćaju:

- djeca do 12 godina
- osobe s invaliditetom od 70% i većim i jedan pratitelj
- osobe koje zbog potrebe rada ili obavljanja poslova koriste usluge smještaja u općini ili gradu u kojem nemaju prebivalište, isključivo za vrijeme obavljanja poslova/rada
- profesionalni članovi posade na čarterskim plovilima i brodovima za višednevna kružna putovanja
- sudionici školskih paket aranžmana s uključenim smještajem, koje su odobrile školske ustanove

Osobe koje uslugu noćenja koriste u okviru ostvarivanja prava na smještaj kao korisnici socijalne skrbi i

-studenti i đaci koji nemaju prebivalište u općini ili gradu u kojem se školuju kada borave u smještajnom objektu u toj općini ili gradu.

Turističku pristojbu umanjenu za 50% plaćaju osobe od navršениh 12 do 18 godina.

Plaćanje turističke članarine

Domaćin-iznajmljivač pored plaćanja turističke pristojbe ima obvezu i plaćanja turističke članarine. No, za razliku od turističke pristojbe koja se plaća u jednakom iznosu za svaki krevet, kako glavni, tako i pomoćni, kod plaćanja turističke članarine pravi se razlika između glavnog i pomoćnog kreveta.

Članarina za glavni krevet iznosi 5.97 eura, a za pomoćni 2.99 eura.

Članarinu se može uplatiti jednokratno do 31.7. tekuće godine ili u tri jednaka obroka . Prvi obrok članarine plaća se do 31.7., drugi do 31.8, a treći do 30.9. tekuće godine.

Uplatnicu za plaćanje članarine možete preuzeti iz sustava eVisitor.

Plaćanje članarine regulirano je *Zakonom o članarinama u turističkim zajednicama* (NN 52/19 i NN 144/20), a iznos članarine *Pravilnikom o godišnjem paušalnom iznosu članarine za osobe koje pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu* (NN 14/20,88/20,64/21 i 148/22).

Osobe koje pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu dostavljaju nadležnoj Poreznoj upravi posebni Obrazac T2 od 1.1-15. za tekuću godinu.

Paušalni porez

Za područje Općine Tučepi paušalni porez iznosi 100.00 eura po krevetu odnosno najniži iznos kojeg je propisala Vlada Republike Hrvatske.

PDV na posredničku proviziju posrednika sa sjedištem izvan Republike Hrvatske

Ukoliko iznajmljivač posluje posredstvom stranih posrednika koji imaju sjedište izvan Republike Hrvatske dužan je samostalno ili putem FIN-e obračunavati i iskazati PDV i platiti PDV na posredničku proviziju stranog posrednika.

Potrebno je napomenuti da ovu obvezu imaju svi iznajmljivači, bez obzira da li su u sustavu PDV-a ili ne.

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dodanu vrijednost

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dodanu vrijednost „podignut je prag“ za ulazak u sustav PDV-a sa dosadašnjih 40.000,00 eura na **60.000,00. eura.** (NN 152/2024).

Osiguranje

Prema važećim pozitivnim propisima iznajmljivač koji pruža ugostiteljske usluge smještaja **nije obvezan** sklopiti ugovor o osiguranju s osigurateljima za pokriće štete.

No, samo sklapanje ugovora je korisno i osiguravajuće kuće imaju razne police osiguranja kao što su: polica osiguranja za štetu koji napravi gost u objektu, štetu koja se dogodi na stvarima gosta bilo da su te stvari otuđene iz apartmana, oštećene ili uništenje, štetu na kućanskim aparatima i sl. Konačno, možete se osigurati i od vlastite odgovornosti koja nije nastala namjerom ili grubom nepažnjom u vašem ponašanju prema gostu.

Direktor TZO Tučepi

Dr. sc. Ivo Mravičić, dipl.iur.