Izjava o odricanju odgovornosti

Poštovani iznajmljivači,

Uložili smo maksimalne napore u dobivanje pravovremenih, potpunih i točnih informacija. Navedene upute su isključivo informativnog karaktera te ne prihvaćamo nikakvu odgovornost za eventualnu štetu nastalu daljnjim korištenjem informacija.
Zakone i pravilnike u turizmu biste trebali redovito provjeravati je li u međuvremenu došlo do kakvih promjena u zakonima, poreznim stopama ili postupcima te iste možete pregledati na stranicama Ministarstva turizma i sporta (**https://mint.gov.hr/**) i na stranicama Narodnih novina (**www.nn.hr**).
Informacije navedene ovdje služe kao opće smjernice, koje ne uzimaju u obzir vaše osobne okolnosti, nisu namijenjene da budu porezni savjeti niti bi ih se, stoga, trebalo tretirati kao da jesu. Ako imate bilo kakvih pitanja o porezima, preporuka je da se obratite poreznom savjetniku ili lokalnim poreznim tijelima.
Za službene savjete i informacije obratite se institucijama koje su ovlaštene za određeno područje koje vas zanima.

Korisni izvori informacija:

Ministarstvo turizma i sporta (https://mint.gov.hr/)

Propisi iz turizma: https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/propisi/propisi-iz-turizma/107

1. Zakon o turizmu https://www.zakon.hr/z/3667/Zakon-o-turizmu

2. Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 85/15, 121/16, 99/18, 25/19, 98/19, 32/20, 42/20, 126/21,112/24)
3. Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu 9/16, 54/16, 61/16, 69/17 i 120/19) i
Prilog II. - Uvjeti za kategorije apartmana i kuće za odmor
4. Zakon o pružanju usluga u turizmu NN 130/17, 25/19, 98/19, 42/20, 70/21
5. Zakon o porezu na dohodak NN 115/16, 106/18, 121/19, 32/20, 138/20, 151/22, 114/23,152/24
6. Zakon o porezu na dodanu vrijednost NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22 , 33/23,114/23, 35/24, 152/24
7. Zakon o turističkoj pristojbi NN 52/19, 32/20, 42/20
8. Zakon o članarinama u turističkim zajednicama (NN 52/19, 144/20)
9. Pravilnik o paušalnom oporezivanju djelatnosti iznajmljivanja i organiziranja smještaja u turizmu (1/19, 1/20, 1/21, 156/22, 1/2024,16/2025)
10. Pravilnik o sustavu eVisitor (NN 43/2020)
11. Zakon o državnom inspektoratu NN 115/18, 117/21, 67/2023,155/23)
12. Opća uredba o zaštiti podataka
13. Zakon o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka NN 42/18
14. Zakon o lokalnim porezima (NN 115/16, 101/17, 114/22, 114/23, 152/24)

Obveze iznajmljivača privatnog smještaja u 2025.g.

1. Financijske obveze

Što sve moraju plaćati iznajmljivači privatnog smještaja?

1. Paušalni porez na dohodak za iznajmljivače
2. PDV na proviziju stranih posrednika / agencija
3. Paušal turističke pristojbe
4. Članarinu turističkim zajednicama

Važno! *Proširuje se obveza uporabe ePorezne i na obveznike poreza na dohodak od iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima i organiziranja kampova.*

1. Paušalni porez na dohodak i prirez za privatne iznajmljivače

- Visina paušalnog poreza na dohodak u 2025.g. je 28 € po glavnom krevetu.
- **Godišnji paušalni porez na dohodak od iznajmljivanja turistima = broj kreveta/smještajnih jedinica x paušalni porez po krevetu/smještajnoj jedinici**
- Primjer Bilice (IV kategorija JLS prema ITR): 4 glavna kreveta x 28 € = 112 €
- Visina paušalnog poreza se obračunava isključivo po broju glavnih kreveta u domaćinstvu, pomoćni kreveti ne ulaze u obračun.
- **Iznimka - studio apartman**, kod kojeg je u rješenju navedeno da **nema glavne kreveteсvi registrirani kreveti** u tom objektu smatraju se glavnim krevetom.
- Na paušal ne utječe popunjenost smještaja.
- Paušalni porez uplaćuje se na račun grada/općine u kojem se iznajmljuje smještaj, a plaća se tromjesečno na temelju Rješenja kojeg izdaje Porezna uprava.
- Rokovi u 2025. godini:

I. tromjesečje do 31. ožujka 2025.
II. tromjesečje do 30. lipnja 2025.
III. tromjesečje do 30. rujna 2025.
IV. tromjesečje do 31. prosinca 2025.

2. PDV na proviziju inozemnih posrednika / agencija

Ukoliko iznajmljivači koriste usluge inozemnih posrednika i agencija, tvrtki sa sjedištem u drugim državama članicama Europske unije ili trećim državama, na primljenu uslugu moraju sami obračunati i plaćati PDV na usluge provizije u visini 25%.

Ishođenje PDV ID broja
PDV-ID broj privatni iznajmljivači moraju zatražiti 15 dana prije početka korištenja usluga poreznih obveznika iz drugih država članica EU ili obavljanja usluga poreznim obveznicima iz drugih država članica. Rješenje se donosi odmah ili najkasnije u roku od 8 dana od podnošenja Zahtjeva.

Rok: predaja obračuna Poreznoj upravi putem PDV i PDV - S obrasca do 20-tog u tekućem mjesecu za prethodni mjesec dok je obveza plaćanja PDV-a do zadnjeg dana u tekućem mjesecu za prethodni mjesec.

Obračun i predaja obrazaca može se izvršiti:

a. samostalno preko eGrađanina - ePorezna
b. FINA (uz plaćanje naknade za obradu i predaju)

PDV obrazac služi za evidenciju svih dobara i usluga koje su predmet oporezivanja PDV-om. Vrijednosti primljenih usluga posrednika iz EU se iskazuju pod II.10, a usluga posrednika iz zemalja nečlanica EU (trećih zemalja), a koje nemaju sjedište u RH pod II.13. te se na njih obračunava i plaća PDV 25%.

PDV – S obrazac služi za prijavu stjecanja dobara i primljenih usluga iz drugih država članica Europske unije.

Korisni link*:*

Vodič namijenjen građanima (rezidentima) iznajmljivačima za ispunjavanje poreznih obveza – izbornik: Porezna uprava / Korisnici / Građani / Nekretnine / Iznajmljivač turistima

https://www.porezna-uprava.hr/Gradani/Stranice/Nekretnine/Najmodavac-soba-i-postelja-turistima.aspx

3. Paušal turističke pristojbe

Sukladno Zakonu o turističkoj pristojbi (NN 52/19, 32/20, 42/20), obračun godišnjeg iznosa paušala turističke pristojbe za objekte u domaćinstvu vrši se temeljem zbroja glavnih i pomoćnih kreveta.
Turistička pristojba na pomoćne krevete obračunat će se samo ako su **pomoćni kreveti navedeni u izreci Rješenja.**

Formula za izračun turističke pristojbe:

ukupan broj kreveta x visina paušala turističke pristojbe = paušal turističke pristojbe

Za područje Turističke zajednice općine Bilice visina paušala turističke pristojbe iznosi 46,45 € po glavnom i pomoćnom krevetu za 2025. godinu.

Turistička pristojba se uplaćuje na račun
HR1710010051762104744
model: HR67
poziv na broj : OIB iznajmljivača / nositelja rješenja i broj objekta

Uplatnice za uplatu turističke pristojbe mogu se preuzeti iz sustava eVisitor.
(Financije – uplatnice – turistička pristojba)

ili u uredu Turističke zajednice općine Bilice.

Paušal turističke pristojbe plaća se u tri jednaka obroka, s rokovima dospijeća:
do 31.7.,
do 31.8.,
do 30.9.,
ili jednokratno do 31.7.

4. Članarina turističkim zajednicama

Sukladno novom Zakonu o turističkoj članarini (NN 52/19, 144/20) iznajmljivači plaćaju godišnji paušalni iznos članarine.

Godišnji paušalni iznos članarine je umnožak broja kreveta u smještajnom objektu (broj kreveta određuje se prema podacima iz sustava eVisitor) u prethodnoj godini i iznosa članarine za svaki krevet.

Iznos članarine za općinu Bilice je:

- za glavni krevet 5,97 €

- za pomoćni krevet 2,99 €

Godišnji paušalni iznos članarine plaća se u tri jednaka obroka, s rokovima dospijeća:
do 31.7., do 31.8., do 30.9.,
ili jednokratno do 31.7.

Turistička članarina uplaćuje se na

račun: HR7610010051762127156
model: HR67
poziv na broj - OIB iznajmljivača / nositelja rješenja

Uplatnice za uplatu turističke članarine mogu se preuzeti iz sustava eVisitor
(Financije – uplatnice- turistička članarina)

ili u uredu Turističke zajednice općine Bilice.

Iznajmljivači su dužni podnijeti Obrazac TZ2 nadležnoj ispostavi Porezne uprave.

Korisni link - ***Uputa za dostavu TZ 2 obrasca putem sustava ePorezna***:

https://porezna-uprava.gov.hr/UserDocsImages/Arhiva/bi/Documents/Dostava%20obrazaca%20kroz%20ePoreznu.pdf?vel=1006119

Obrazac se mora predati do 15. siječnja tekuće godine za tekuću godinu.

U obrascu TZ2, uz obračun članarine, obvezno se upisuju ukupni primitci iz prethodne godine prema Evidenciji o prometu.

2. Administrativne obveze

- **Rješenje o odobrenju pružanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu**
- **Propisana ploča za smještajne objekte**
- **Kopije računa**
- **Službeni cjenik usluga**
- **Popis gostiju (eVisitor)**
- **Evidencija o prometu (EP obrazac / eVisitor)**

1. Rješenje o odobrenju pružanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu i kategorizacija smještaja

Zahtjev za ishođenje rješenja se podnosi Upravnom odjelu za gospodarstvo, turizam, poljoprivredu, ruralni razvoj i EU fondove, Odsjeku za turizam Šibensko-kninske županije ili preko portala E-Turizam.

Kontakt:

- Upravni odjel za gospodarstvo, turizam, poljoprivredu, ruralni razvoj i EU fondove ŠKŽ
- Odsjek za obrtništvo i turizam
- Vladimira Nazora 1, 22000 Šibenik
- tel: 022 / 244-600
- e-mail: obrt-turizam@skz.hr

Obveza rekategorizacije

Iznajmljivači čija rješenja datiraju prije 1. rujna 2007. godine, ukoliko žele zadržati oznaku kategorije (zvjezdice) trebali su podnijeti zahtjev za izdavanje novog rješenja do:

- 08.04.2022. – ako posjeduju rješenje izdano prije 31.12.2000.
- 08.04.2023. - ako posjeduju rješenje izdano u razdoblju od 01.01.2001. do 31.12.2004.
- 08.04.2024. – ako posjeduju rješenje izdano u razdoblju od 01.01.2005. do 31.08.2007.

Iznajmljivači koji to nisu učinili u propisanom roku smiju nastaviti s iznajmljivanjem, ali bez oznake i promocije kategorije.

Dodatno

Iznajmljivač koji u svojim smještajnim objektima imaju pomoćne krevete, a koji su navedeni samo u obrazloženju rješenja mora podnijeti zahtjev za ponovni upis pomoćnih kreveta.

Ukoliko ne podnese zahtjev za upis pomoćnih kreveta, iznajmljivač ne može oglašavati ni koristiti pomoćne krevete (osim ako se ne koriste za djecu do 12 godina).

Važno! Privremena rješenja za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, koja su izdana bez uporabne dozvole ili drugih razloga, vrijede najdulje do 31. prosinca 2026.
Nakon tog datuma, iznajmljivači moraju ishoditi trajno rješenje kako bi nastavili pružati usluge smještaja.
Alternativa za bavljenje djelatnošću kratkoročnog iznajmljivanja bez ishođenja trajnog rješenja nije predviđena zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.

Korisnik link: *Odgovori Odsjeka za obrtništvo i turizam ŠK županije na najčešća pitanja iznajmljivača*

2. Propisana ploča za smještajne objekte

Propisana ploča se može naručiti isključivo kod ovlaštenih proizvođača koji imaju suglasnost Ministarstva, njezin izgled je strogo određen, te mora biti vidno istaknuta na glavnom ulazu u objekt.

3. Kopije računa

Iznajmljivač je dužan izdati gostu čitljiv i točan račun za svaku pruženu uslugu s brojem i zadržati za sebe jednu kopiju računa kao ispravu za unos Evidencije o prometu, osim u slučaju ako račun za usluge pružene gostu izdaje turistička agencija.

Sadržaj računa za smještaj gosta u privatnom smještaju:

- podaci o izdavatelju računa, naziv apartmana, ime iznajmljivača, adresa i OIB
- broj računa (redni broj računa, primjerice 01/2025.)
- datum izdavanja, datum obavljene usluge, način plaćanja (gotovinski ili transakcijski račun) i mjesto izdavanja računa
- ime i prezime osobe / naziv osobe kojoj je usluga pružena (ili ime agencije)
- vrsta i količina pruženih usluga (noćenje, noćenje s doručkom, najam apartmana)
- cijene i ukupan iznos (cijena mora biti izražena u eurima; navesti jediničnu cijenu, zbrojni iznos i ukupan iznos.
- informaciju da je turistička pristojba uključena u cijenu („Turistička pristojba je plaćena u paušalnoj svoti.“)
- opaska u računu da PDV nije uračunat, „Oslobođeno PDV-a prema čl.90. st.1. Zakona o PDV-u“.)
- odobreni popust (ako postoji, navesti tekstualno „popust“ i navesti visinu tog popusta)
- iznajmljivač: ime i prezime, potpis iznajmljivača

4. Službeni cjenik usluga

Sadržaj cjenika:
• osnovne podatke iznajmljivača (naziv smještaja, ime i prezime vlasnika, adresu i OIB)
• naziv usluge (noćenje, noćenje s doručkom, najam apartmana)
• način naplate (po noćenju, po osobi, po smještaju, tjedno...)
• termine (unijeti sve termine, sezone...)
• cijenu (u eurima)
• turističku pristojbu (navesti da je turistička pristojba uključena u cijenu)
• PDV (navesti da nije uključen, „ Oslobođeno PDV-a prema čl.90. st.1. Zakona o PDV-u")
• datum važenja cjenika (navesti datum od kojega je cjenik važeći, dovoljno je pri dnu cjenika)
• potpis vlasnika (vlastoručni potpis iznajmljivača čije je ime na Rješenju).

Cijene kreiramo samostalno, bez posebnih ograničenja, **no ne bi smjeli naplatiti gostu cijenu usluge veću nego je naznačena u cjeniku.**

Napomena: Usluge prijevoza, transfera, izleta, najam bicikla, najam ležaljki, brodice i sl. ne smijemo navesti u okviru pružanja usluge u domaćinstvu već za navedeno moramo imati potrebne dozvole za obavljanje tog posla.

5. Popis gostiju (eVisitor)

- Svi pružatelji usluga smještaja i obveznici prijave turista svoje pristupne podatke mogu dobiti od strane nadležne Turističke zajednice.
- Iznajmljivači su obvezni goste prijaviti u sustav eVisitor u roku od 24 sata od dolaska te goste odjaviti (ako nemaju podešenu automatsku odjavu) na dan odlaska.
- U 2025. godini dostupna je za preuzimanje na mobilnim uređajima i eVisitor mobilna aplikacija.

U slučaju inspekcijskog nadzora, potrebno je isprintati popis gostiju iz sustava eVisitor koji mora odgovarati broju gostiju koji trenutno borave u objektu, kao i broju gostiju kojima su izdani računi za smještaj.

6. Evidencija o prometu (EP obrazac / eVisitor)

Evidencija o prometu vodi se u propisanom EP obrascu kronološki prema datumu izdanih računa, posebno za svaku kalendarsku godinu.
Ako ostvareni prihodi (izdani računi) prelaze 60.000,00 eura, iznajmljivač ulazi u sustav PDV-a od prvog sljedećeg dana te se porez više ne može plaćati u paušalnom iznosu.
Na sve daljnje usluge iznajmljivač je dužan obračunavati PDV 13%, i opcije za daljnje poslovanje su:

- nastaviti poslovanje kao fizička osoba (mora voditi poslovne knjige, preporuka angažirati knjigovođu)
- otvoriti obrt ili tvrtku (j.d.o.o. ili d.o.o.), preporuka angažirati knjigovođu

7. Ostalo:

- **Naljepnica** - zabranjeno dopuštanje konzumiranja alkoholnih pića osobama mlađim od 18 godina - Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, Obveze iznajmljivača, članak 32.7.3
- **Evakuacijski plan u apartmanu** - može se nacrtati vlastoručno ili kopirati sa projektne dokumentacije objekta.
  Važno je da se iz svake od smještajnih jedinica /sobe ili apartmana/ posebnom bojom označi strelica koja označava put za izlazak.
  Evakuacijski plan mora biti postavljen na vidljivo mjesto (unutarnja strana iznad izlaznih vrata).
- **Obrazac za podnošenje prigovora** - Iznajmljivač je dužan omogućiti gostu podnošenje pisanog prigovora u objektu i bez odgađanja pisanim putem potvrditi njegov primitak te omogućiti gostu podnošenje pisanog prigovora; u objektu vidljivo istaknuti obavijest o načinu podnošenja pisanog prigovora, u pisanom obliku odgovoriti na prigovor u roku od 15 dana od dana zaprimljenog prigovora te voditi i čuvati evidenciju prigovora gostiju godinu dana od dana primitka pisanog prigovora.
- **Kućni red** - Upoznavanjem gosta s kućnim redom, štitimo svoju imovinu mir, kao i neometan boravak eventualnih drugih gostiju.
- **Kutija prve pomoći za goste** - nije potrebna u svakoj smještajnoj jedinici, već je dovoljna jedna za čitavi objekt, ali mora biti istaknuta na vidnom mjestu.
- **Aparat za gašenje požara** - Vatrogasni aparat sada je dovoljno imati u objektu, nije nužno da ga ima svaki apartman.
- **RTV pristojba** - Plaćanje RTV pristojbe regulirano je Zakonom o Hrvatskoj radioteleviziji (NN 137/10, 76/12, 78/16, 46/17, 73/17, 94/18,114/22, 20/23, 18/24) koji člankom 34. stavkom 8. propisuje da pravne i fizičke osobe koje obavljaju ugostiteljsku djelatnost, sukladno posebnom zakonu, plaćanjem mjesečne pristojbe za jedan prijamnik u ugostiteljskom objektu stječu pravo korištenja triju dodatnih prijamnika u istom ugostiteljskom objektu bez plaćanja mjesečne pristojbe.
- **GDPR – Opća uredba o zaštiti podataka** - Hrvatska turistička zajednica objavila je popis zakonskih osnova, koji se može preuzeti u eVisitoru, temeljem kojih se moraju prikupljati osobni podaci te koji se osobni podaci moraju prikupljati.
  Preporuka je da se taj popis isprinta i negdje jasno istakne.
  Više detalja o GDPR-u na „Smjernice i preporuke za postupanje prema općoj uredbi o zaštiti podataka (GDPR) za korisnike sustava eVisitor“