

**ARGUMENTACIJA I STATISTIKA PROTIV
IZMJENA ZAKONA O LOKALNIM
POREZIMA,
UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZGRADA I
UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI**

1. Uvod

1.1. Proklamirani ciljevi Vlade RH

Najavljenim izmjenama zakona (o upravljanju i održavanju zgrada, loklnim porezima i ugovornom posredništvu) vlada proklamira kako će riješiti probleme koji se odnose na tri cilja:

- Cilj 1: prilično stanovanje
- Cilj 2: održivi turizam
- Cilj 3: kvalitetu života hrvatskih građana

1.2. Nova opterećenja obiteljskih iznajmljivača

1.2.1. Opterećenja koja se tiču svih obiteljskih iznajmljivača

Kako bi postigla navedene ciljeve, vlada novim paketom zakona opterećuje male obiteljske iznajmljivače novim obvezama, i to:

- uvođenjem poreza na nekretnine i za objekte u kojima žive i koji su im jedina nekretnina, ukoliko su ti objekti kategorizirani za djelatnost pružanja usluga smještaja u domaćinstvu (do sada se porez na kuće za odmor plaćao ukoliko se nekretnina ne koristi za stanovanje, s tim što su porez plaćali i kategorizirani objekti u kojima se ne živi). Novim zakonom predviđeno je da će se porez na nekretnine plaćati na sve kategorizirane objekte, čak i ako netko u njima živi, pa čak i ako mu je to jedina nekretnina.
- povećanjem paušalnog poreza i do preko 600 posto u 1. zoni indeksa turističke razvijenosti u koju spada preko 90 posto kreveta.
- Obaveza plaćanja dvostruke pričuve (Zakon o upravljanju i održavanju stambenih zgrada).
- Nemogućnost da iznajmljivači budu svrstani u kategoriju „domaćina“ čak ni ako žive u stanu u stambenoj zgradi kojeg kratkoročno iznajmljuju („domaćin“ je predviđen za povoljniji porezni tretman).
- Nemogućnost da iznajmljivači budu svrstani u kategoriju „domaćina“ ovisno o županiji u kojoj imaju prijavljeno prebivalište neovisno o stvarnoj vremenskoj ili kilometarskoj udaljenosti od nekretnine koja je u najmu mada je RH temeljem Ustava jedna teritorijalna cjelina („domaćin“ je predviđen za povoljniji porezni tretman).

1.2.2. Opterećenja koja se odnose samo na obiteljske iznajmljivače u zgradama
Naročito su pod udarom mali obiteljski iznajmljivači u stambenim zgradama (za koje ministri otvoreno izjavljuju da ih žele ukinuti), koji su, uz navedeno, opterećeni i sljedećim:

- obaveza plaćanja dvostruke pričuve
- nemogućnost da budu svrstani u kategoriju "domaćina" čak ni ako žive u stanu kojeg iznajmljuju
- obveza prikupljanja suglasnosti od 66% (2/3) stanara zgrade za nastavak poslovanja, te retroaktivno ukidanje postojećih i važećih Rješenja o kategorizaciji ukoliko se ova obveza ne ispuni u roku od 5 godina.

1.3. Argumenti Vlade RH

Kao argumente za ovakav diskriminirajući tretman malih obiteljskih iznajmljivača, Vlada navodi četiri glavna argumenta:

1.3.1. Porast broja kreveta u privatnom smještaju - **NEISTINA**

1.3.2. Kontinuirano smanjivanje prosječnog broja noćenja po krevetu u obiteljskom smještaju - **NEISTINA**

1.3.3. Neodrživost zbog prekomjernog povećanja broja osoba koje borave u turističkim mjestima - **NIJE UKORELACIJI SA MALIM IZNAJMLJIVAČIMA**

1.3.4. Narušavanje kvalitete života u gradovima - **NIJE U KORELACIJI SA MALIM IZNAJMLJIVAČIMA**

Sve se to provodi planski u svrhu manipulacije javnosti – direktno se utječe na iskrivljenu percepciju javnosti i stvaranja pozitivne klime za uvođenje paketa zakona koji se lažno predstavljaju javnosti kao „zaštita“ hrvatskih interesa.

2. Kontraargumenti koji dokazuju neistinitost tvrdnji Vlade RH:

U nastavku su iskazani javno dostupni podaci Državnog zavoda za statistiku i Ministarstva turizma Republike Hrvatske.

<https://www.htz.hr/hr-HR/informacije-o-trzistima/analize-s-podrucja-turizma/turizam-u-brojkama>

2.1. Porast broja kreveta u privatnom smještaju

Na stranicama Državnog zavoda za statistiku, dani su podaci o ukupnom broju ležajeva u Hrvatskoj u periodu od "rekordne" 2019. do 2023 (zadanja godina s objavljenim podacima).

Godina:	sobe (000)	postelje (000)
2023	422	1220
2022	415	1191
2021	401	1164
2020	376	1101
2019	427	1319

a iz koje se vidi da niti broj soba, niti broj postelja nisu porasli u odnosu na 2019. godinu, već naprotiv da se broj postelja smanjio sa 1319000 na 1220000.

U publikacijama Ministarstva turizma Republike Hrvatske nailazimo na iste brojeve, s tim što su razrađeni po vrstama objekata

Na stranici 13. publikacije iz 2023 godine dan je egzaktn broj broja postelja u privatnim sobama:

Smještajni kapaciteti po vrstama objekata (stanje 31. kolovoza)					
	BROJ POSTELJA		INDEKS 2023./22.	STRUKTURA (u %)	
	2022.	2023.		2022.	2023.
Hoteli i aparthoteli	126.724	127.363	100,5	10,2	10,0
Turistička naselja	28.058	28.524	101,7	2,3	2,2
Turistički apartmani	10.634	10.278	96,7	0,9	0,8
Kampovi i kampirališta	269.174	264.747	98,4	21,6	20,9
Privatne sobe	762.063	789.829	103,6	61,3	62,3
Lječilišta	1.676	1.559	93,0	0,1	0,1
Odmarališta	1.654	1.710	103,4	0,1	0,1
Hosteli	17.263	17.139	99,3	1,4	1,4
Ostali smještaj	1.280	1.108	86,6	0,1	0,1
Nekategorizirani objekti	1.280	1.108	86,6	0,1	0,1
UKUPNO	1.243.463	1.267.924	102,0	100,00	100,00

Smještajni kapaciteti po vrstama objekata (stanje 31. kolovoza)					
	BROJ POSTELJA		INDEKS 2022./21.	STRUKTURA (u %)	
	2021.	2022.		2021.	2022.
Hoteli i aparthoteli	122.442	126.724	103,5	10,2	10,2
Turistička naselja	28.355	28.058	99,0	2,4	2,3
Turistički apartmani	10.690	10.634	99,5	0,9	0,9
Kampovi i kampirališta	264.101	269.174	101,9	22,0	21,6
Privatne sobe	731.745	762.063	104,1	60,9	61,3
Lječilišta	1.828	1.676	91,7	0,2	0,1
Odmarališta	1.738	1.654	95,2	0,1	0,1
Hosteli	15.894	17.263	108,6	1,3	1,4
Ostali smještaj	935	1.280	136,9	0,1	0,1
Nekategorizirani objekti	935	1.280	136,9	0,1	0,1
UKUPNO	1.200.839	1.243.463	103,5	100,00	100,00

2021

Smještajni kapaciteti po vrstama objekata (stanje 31. kolovoza)					
	BROJ POSTELJA		INDEKS 2021./20.	STRUKTURA (u %)	
	2020.	2021.		2020.	2021.
Hoteli i aparthoteli	101.813	118.620	116,5	9,2	10,2
Turistička naselja	26.613	27.322	102,7	2,4	2,3
Turistički apartmani	10.665	10.650	99,9	1,0	0,9
Kampovi i kampirališta	253.537	261.867	103,3	23,0	22,5
Privatne sobe	672.743	704.926	104,8	61,1	60,6
Lječilišta	1.679	1.559	92,9	0,2	0,1
Odmarališta	1.328	1.694	127,6	0,1	0,1
Hosteli	12.241	14.814	121,0	1,1	1,3
Ostali smještaj	764	935	122,4	0,1	0,1
Nekategorizirani objekti	764	935	122,4	0,1	0,1
UKUPNO	1.100.833	1.163.954	105,7	100,00	100,00

2020

Smještajni kapaciteti po vrstama objekata (stanje 31. kolovoza)					
	BROJ POSTELJA		INDEKS 2020./19.	STRUKTURA (u %)	
	2019.	2020.		2019.	2020.
Hoteli i aparthoteli	129.028	154.553	119,8	9,8	13,2
Turistička naselja	28.824	25.073	87,0	2,2	2,1
Turistički apartmani	10.965	9.813	89,5	0,8	0,8
Kampovi i kampirališta	239.481	241.176	100,7	18,2	20,6
Privatne sobe	833.787	609.293	73,1	63,2	52,1
Lječilišta	1.796	1.757	97,8	0,1	0,2
Odmarališta	1.872	1.633	87,2	0,1	0,1
Hosteli	17.207	14.870	86,4	1,3	1,3
Ostalo	55.358	111.199	200,9	4,2	9,5
Nekategorizirani objekti	948	759	80,1	0,1	0,1
UKUPNO	1.319.266	1.170.126	88,7	100,00	100,00

Smještajni kapaciteti po vrstama objekata (stanje 31. kolovoza)					
	BROJ POSTELJA		INDEKS 2019./18.	STRUKTURA (u %)	
	2018.	2019.		2018.	2019.
Hoteli i aparthoteli	130.026	129.028	99,2	10,3	9,8
Turistička naselja	26.032	28.824	110,7	2,1	2,2
Turistički apartmani	11.503	10.965	95,3	0,9	0,8
Kampovi i kampirališta	235.745	239.481	101,6	18,6	18,2
Privatne sobe	800.108	833.787	104,2	63,2	63,2
Lječilišta	1.796	1.796	100,0	0,1	0,1
Odmarališta	1.978	1.872	94,6	0,2	0,1
Hosteli	17.420	17.207	98,8	1,4	1,3
Ostalo	40.616	55.358	136,3	3,2	4,2
Nekategorizirani objekti	1.561	948	60,7	0,1	0,1
UKUPNO	1.266.785	1.319.266	104,1	100,00	100,00

U privatnom smještaju prisutan je isti trend:

godina	broj kreveta	prirast	ukupan prirast
2019	833.787		
2020	609.293	-26,92%	
2021	704.926	15,70%	
2022	762.063	8,11%	
2023	789.829	3,64%	-5,27%

Vladin argument o porastu broja kreveta u privatnom smještaju je potpuna neistina, ali je toliko puta ponovljena da je cijela javnost bila uvjerena da se radi o istinitom podatku, budući da su se ministri u svojim istupima opetovano hvalili znanstvenim pristupom i visokokvalitetnim vjerodostojnim podacima.

Ovo je bio glavni argument za ostvarivanje prvog cilja, odnosno priuštivog stanovanja.

Kao što se vidi i iz podataka Državnog zavoda za statistiku, cijena stanova je doista rasla u promatranom periodu:

godina	index cijena stanova	prirast	sveukupni prirast
2019	121,1		
2020	130,38	7,66%	
2021	139,91	7,31%	
2022	160,69	14,85%	
2023	179,88	11,94%	48,54%

Cijena je rasla za preko 48%, ali to nikako ne može biti dovedeno u vezu sa porastom broja kreveta u obiteljskom smještaju, jer je u istom periodu broj kreveta pao za preko 5%

To znači da kratkoročni najam nije utjecao na porast cijene stanova!

Dakle, po srijedi je neki drugi razlog kojega Vlada ne želi priznati, već krivnju potpuno neopravdano i bez ikakvih analiza temeljenim na STVARNIM podacima svaljuje na male obiteljske iznajmljivače.

2.1.1. Inflacija u promatranom razdoblju

2019	2
2020	-0,3
2021	5,7
2022	12,7
2023	4,1

2.1.2. Radne dozvole

Parametar koji se također nameće kao relevantan je broj odobrenih radnih dozvola, odnosno izdanih pozitivnih Mišljenja za dozvolu za boravak i rad stranih radnika u tom periodu, koji prema podacima Hrvatskog zavoda za zapošljavanje izgleda ovako:

godina	Radne dozvole
2021	48455
2022	109241
2023	160445
Ukupno	318141

Dakle, čak **318 141** osoba je u navedenom periodu došla na hrvatsko tržište stanova sa potrebom da boravi, odnosno stanuje za vrijeme obavljanja posla za koji je dobila radnu dozvolu.

2.1.3. Demografija

Također, u promatranom periodu, prema podacima Državnog zavoda za statistiku, prisutna je značajna demografska fluktuacija. Veliki broj hrvatskih građana se odselio u inozemstvo, ali to su dobrim dijelom oni koji nisu imali vlastite stanove ili su živjeli sa roditeljima, pa to nije imalo utjecaja na tržište stanova. Međutim u istom tom periodu doseljeno je čak 165.024 judi iz inozemstva.

godina			
2019	Doseljeni iz inozemstva	37726	
	Odseljeni u inozemstvo	40148	-2422
2020	Doseljeni iz inozemstva	33414	
	Odseljeni u inozemstvo	34046	-632
2021	Doseljeni iz inozemstva	35912	
	Odseljeni u inozemstvo	40424	-4512
2022	Doseljeni iz inozemstva	57972	
	Odseljeni u inozemstvo	46287	11685

Nesporno je ovaj parametar, u kojem se pojavljuje brojka od ukupno novih 483 165 osoba koje imaju potrebu za stanovanjem u Hrvatskoj daleko, daleko utjecajniiji na povećanje cijene, kako stanova tako i dugoročnog najma, od broja kreveta u obiteljskom smještaju, koji se, paradoksalno, i na sramotu ministra koji se uopće nije pripremio sa relevantnim podacima, čak i smanjio u navedenom razdoblju, i to za čak 43.958 kreveta.

Ne služi na čast nadležnim ministarstvima i Vladi što se svi ti podaci vide iz njihovih vlastitih publikacija (kao i iz izvora Državnog zavoda za statistiku), a oni u javnim istupima, hvaleći se tobože stručnim i znanstvenim pristupom, **koriste potpuno neistinite podatke i nanose štetu više stotina tisuća hrvatskih građana koji su direktno ili indirektno pogođeni ovim paketom zakona, kao iznajmljivači ili članovi njihovih obitelji ili poslovnih suradnika.**

Dakle, zaključak je da se navedenim promjenama zakona uopće ne rješava prvi cilj vlade "priuštivo stanovanje", već se samo ugrožava egzistencija i socijalna stabilnost ogromnog broja hrvatskih građana.

Razlog zašto je to tako, leži u činjenici da je osnovna premisa na kojoj je Vlada temeljila svoje zaključke u potpunosti pogrešna, odnosno neistinita.

2.2. Kontinuirano smanjivanje prosječnog broja noćenja po krevetu u obiteljskom smještaju

Vlada tvrdi da kontinuirano smanjivanje prosječnog broja noćenja po krevetu u obiteljskom smještaju, odnosno kontinuirano smanjivanje popunjenosti u obiteljskom smještaju dovodi do nekonkurentnosti i povećavanja sezonalnosti hrvatskog turizma.

U službenim publikacijama izdanim od strane Ministarstva turizma,

<https://www.htz.hr/hr-HR/informacije-o-trzistima/analize-s-podrucja-turizma/turizam-u-brojkama>

naveden je prosječan broj noćenja po vrstama objekata.

Publikacija iz 2023. godine (str. 22)

Prosječni broj noćenja po vrstama objekata	PROSJEČNI BROJ NOĆENJA PO DOLASKU		PROSJEČNI BROJ NOĆENJA PO POSTELJI	
	2022.	2023.	2022.	2023.
Hoteli	3,3	3,1	135	149
Turistička naselja	5,5	5,3	107	133
Turistički apartmani	5,5	5,4	67	84
Kampovi	6,5	6,3	94	90
Kućanstva	5,9	5,5	77	60
Lječilišta	8,3	8,8	40	53
Odmarališta	5,7	6,1	31	49
Hosteli	2,7	2,6	77	58
Ostalo	3,3	3,1	29	26
Nekategorizirani objekti	5,8	6,0	17	8
UKUPNO	5,1	4,7	87	77

Publikacija 2022

Prosječni broj noćenja po vrstama objekata	PROSJEČNI BROJ NOĆENJA PO DOLASKU		PROSJEČNI BROJ NOĆENJA PO POSTELJI	
	2021.	2022.	2021.	2022.
Hoteli	3,5	3,3	90	138
Turistička naselja	5,8	5,5	82	126
Turistički apartmani	6,2	5,5	36	87
Kampovi	6,7	6,5	74	86
Kućanstva	6,2	5,9	63	60
Lječilišta	10,1	8,3	32	50
Odmarališta	6,2	5,7	21	43
Hosteli	3,1	2,7	49	55
Ostalo	4,6	8,6	50	99
Nekategorizirani objekti	6,0	5,8	14	8
UKUPNO	5,5	5,1	68	75

Publikacija 2021

Prosječni broj noćenja po vrstama objekata				
	PROSJEČNI BROJ NOĆENJA PO DOLASKU		PROSJEČNI BROJ NOĆENJA PO POSTELJI	
	2020.	2021.	2020.	2021.
Hoteli	3,3	3,5	40	91
Turistička naselja	6,0	5,8	36	96
Turstički apartmani	6,2	6,2	20	47
Kampovi	7,0	6,7	38	70
Kućanstva	6,6	6,2	42	49
Lječilišta	9,5	10,1	23	41
Odmarališta	6,5	6,2	10	28
Hosteli	3,0	3,1	24	35
Ostalo	4,9	4,6	28	45
Nekategorizirani objekti	5,8	6,0	11	7
UKUPNO	5,8	5,5	40	58

Publikacija 2020

Prosječni broj noćenja po vrstama objekata				
	PROSJEČNI BROJ NOĆENJA PO DOLASKU		PROSJEČNI BROJ NOĆENJA PO POSTELJI	
	2019.	2020.	2019.	2020.
Hoteli	3,0	3,3	154	38
Turistička naselja	5,6	6,0	112	43
Turstički apartmani	5,7	6,3	74	26
Kampovi	6,5	7,0	84	36
Kućanstva	5,5	6,6	77	33
Lječilišta	8,3	11,2	43	28
Odmarališta	6,1	8,3	39	13
Hosteli	2,5	3,0	94	17
Ostalo	3,4	4,2	34	39
Nekategorizirani objekti	6,3	7,7	21	5
UKUPNO	4,7	5,8	89	34

Publikacija 2019

Prosječni broj noćenja po vrstama objekata				
	PROSJEČNI BROJ NOĆENJA PO DOLASKU		PROSJEČNI BROJ NOĆENJA PO POSTELJI	
	2018.	2019.	2018.	2019.
Hoteli	3,1	3,0	151	157
Turistička naselja	5,6	5,6	101	132
Turstički apartmani	5,9	5,7	81	95
Kampovi	6,6	6,5	85	79
Kućanstva	5,6	5,5	75	60
Lječilišta	8,3	8,3	43	54
Odmarališta	5,9	6,1	40	52
Hosteli	2,5	2,5	94	67
Ostalo	4,1	3,2	56	29
Nekategorizirani objekti	5,2	6,3	32	10
UKUPNO	4,8	4,7	87	76

Za kategoriju kućanstva se broj noćenja u promatranom periodu uopće ne smanjuje, već je, naprotiv, u posljednje dvije godine na istoj razini kao rekordne 2019 godine.

Godina	Prosjek broj noćenje/ broj kreveta privat
2023	60
2022	60
2021	49
2020	33
2019	60

(da Vas ne zbuni, u tablici su dani brojevi koji se za određenu godinu originalno navode u publikaciji za tu godinu. Ovo iz razloga što su, **u koloni za prethodnu godinu, u svakoj publikaciji podaci naknadno povećavani (frizirani!) za 28%-29%.** Tako je npr. u publikaciji iz 2022. godine za tu 2022. godinu navedeno 60, dok je u publikaciji iz 2023 godine ta ista vrijednost, koja se odnosi na 2022., povećana na 77.

Razmatranja tko i zašto je to radio nadilaze intenciju ovog dokumenta, ali se svakako bacaju sumnju na to da se radi o **svjesnoj krivotvorini sa ciljem obmanjivanja javnosti.**

Međutim, kada se međusobno usporede čak i ti frizirani brojevi kroz godine, i dalje je među njima prisutan isti trend

Godina	Prosjek broj noćenje/ broj kreveta privat
2022	77
2021	63
2020	42
2019	77

ZAKLJUČNO: Ne postoji smanjenje prosječnog broja noćenja po krevetu u kategorijama kućanstva.

Dakle, i argument naveden pod 1.3.2. "Kontinuirano smanjivanje prosječnog broja noćenja po krevetu u obiteljskom smještaju" je potpuno neistinit, te su za evidentnu nemogućnost postizanja proklamiranog drugog cilja vlade "održivi turizam" potpuno neosnovano optuženi mali obiteljski iznajmljivači.

Evidentno je da se u kategoriji malih obiteljskih iznajmljivača ni u okviru ovog parametra nije ništa značajno promijenilo u odnosu na rekordnu 2019. godinu, te je inzistiranje na "kažnjavanju" ovih ljudi kroz predložene izmjene zakona, u cilju rješavanja problema o održivosti hrvatskog turizma, potpuno neosnovano, lažno i tendenciozno usmjereno na njihovo uništenje.

2.3. Neodrživost zbog prekomjernog povećanja broja osoba koje borave u turističkim mjestima

Sada, kad smo na osnovu egzaktnih statističkih pokazatelja, utvrdili da u obiteljskom smještaju nije došlo do povećanja broja kreveta, te da je popunjenost ostala na nivou 2019. godine, logično proizilazi da niti argument naveden pod 1.3.3. da dolazi do povećanja broja osoba koje borave u turističkim mjestima, a od kojih lokalna zajednica i država nemaju dovoljno koristi, te da to povećanje narušava kvalitetu života lokalnog stanovništva) nije u korelaciji sa malim obiteljskim iznajmljivačima, te da su ponovno neosnovano i lažno predstavljani kako krivci samo kako bi se našla opravdanost da bi bili kažnjeni ovim izmjenama zakona.

Dakle, ponovno je stvarni uzrok problema negdje drugdje, a gdje potrebno je analizirati i sa sigurnošću utvrditi.

Razloge treba tražiti u ogromnom povećanju "nekomercijalnog" smještaja, tj. objekata u privatnom (uglavnom stranom) vlasništvu koji nisu kategorizirani, a u kojima boravi veliki broj "vlasnika", kao i njihovih "prijatelja" i "rođaka", koji posluju u sivo-crnoj zoni i u stavnosti najviše i opterećuju komunalnu infrastrukturu, gradove, plaže itd., a Vlada RH umjesto da tu traži uzroke i rješava problem udara svim raspoloživim sredstvima **POTPUNO LAŽNO I BEZ IKAKVIH PODATAKA UTEMELJENIM NA STVARIM BROJKAMA** po legalnim domaćim malim iznajmljivačima.

Na žalost, za navedenu sivo-crnu kategoriju ne postoje podaci u Državnom zavodu za statistiku, niti se itko ikada ozbiljno bavio tim problemom, a prijave rada na crno koje učestalo podnose Državnom inspektoratu legalni mali iznajmljivači se u potpunosti ignoriraju i po njima nitko ne postupa.

Kako smo gore utvrdili na osnovu egzaktnih matematičkih i službenih statističkih pokazatelja niti jedan od navedenih argumenata Vlade RH nije osnovan budući da su svi temeljeni na netočnim podacima tj. na lažima.

Možeo zaključiti da problem opterećenosti infrastrukture leži u velikom povećanju nekomercijalnog smještaja, a ne komercijalnog koji ne bilježi povećanje broja gostiju ni broja kapaciteta.

2.4. Narušavanje kvalitete života u gradovima

Kao jedan od ciljeva predmetnih izmjena zakona navedeno je očuvanje kvalitete života hrvatskih građana, ali navedenim izmjenama zakona će se dogoditi upravo suprotno. Ministar Primorac je, tijekom jedne rasprave u Saboru na temu uvođenja Poreza na nekretnine tvrdio da je on stručnjak za navedenu materiju, da se tim problemom znanstveno bavi već 20 godina i da je "pročitao sve knjige na tu temu". Međutim, unatoč svom „znanju“ i uloženom trudu ministar Primorac i njegov tim učinili su veliku znanstvenu pogrešku u procjeni učinaka navedenog zakona.

Naime, pri primjeni znanstvenih metoda koje je ministar čitao i razvijao, kao početni uvjet implicitno se smatra da je promatrani ekonomski sustav "zatvoren" odnosno da je interakcija sa okolnim sustavima toliko mala da može biti zanemarena (što je slučaj u mnogoljudnim zemljama ili velikim gradovima poput Barcelone, Pariza ili New Yorka). Međutim, tržište nekretnina u Hrvatskoj je, nasuprot, potpuno izloženo stranim kupcima, čije investiranje mijenja tijek entropije i, posljedično, rezultate predloženog zakona.

Konkretno, na primjeru centra grada Pule, očekivanje Vlade RH da će, drakonskim porezima i ostalim ograničenjima koje namjeravaju nametnuti malim iznajmljivačima, dovesti do toga da će potonji svoje stanove uređene za najam turistima dati u dugoročni najam, i to po nižim cijenama, je potpuno pogrešno. Potražnja za uređenim stanovima u centru od strane stranih kupaca ("otvorenost sustava") je tolika da će se, umjesto za dugoročnu najam, velika većina sadašnjih iznajmljivača odlučiti za prodaju svojih stanova stranim vlasnicima (a kako bi vratili kredite i sredstva uložena u uređivanje apartmana).

Dakle, umjesto zadržavanja kvalitete života u gradovima i omogućavanja priuštivog stanovanja mladim hrvatskim obiteljima, ovaj paket zakona će imati potpuno suprotan učinak- centar grada će postati grad duhova jer će stranci kao što je i inače već godinama slučaj te kupljene stanove držati praznima veći dio godine, a u slučaju da netko i boravi u njima ("rođaci i prijatelji"), lokalna zajednica, naša država i proračun od toga neće imati nikakve koristi, te će ponovno samo doći do povećanja noćenja u "nekomercijalnom smještaju", kako je navedeno u odjeljku 2.3. Eklatantan primjer grada duhova je grad Novigrad (u Istri) čije su stanove kupovali mahom strani državljani.

3. Onemogućavanje pružanja usluga smještaja u domaćinstvu za objekte koji se nalaze u stambenim zgradama.

Set zakonskih promjena o kojima govorimo ipak ima najdrastičniji učinak na pružanje usluga smještaja u domaćinstvu u objektima koji se nalaze u stambenim zgradama. Iz sva tri ministarstva čine sve da se ovaj vid kratkoročnog najma potpuno onemogući, čak i za one pružatelje koji imaju važeća rešenja o kategorizaciji.

Argumenti koje navode su neosnovani i isfabricirani kao i navođenje lažne tvrdnje o rastu broja postelja u domaćinstvima, koju su toliko puta ponovili, da ih je javnost prihvatila kao istinu koju ne treba propitivati.

3.1. Dugoročni u odnosu na kratkoročni najam

U sklopu hajke na pružanje usluga smještaja u domaćinstvu za objekte koji se nalaze u stambenim zgradama (što su sad preimenovali u "kratkoročni najam", kao glavni argument navodi se da su stanovi namijenjeni stanovanju, a ne obavljanju delatnosti (tj. ostvarivanja profita) te se, posljedično, zbog toga traži suglasnost ostalih vlasnika u zgradi.

Međutim dugoročni najam nema takav status. Unatoč tome što se i pri dugoročnom najmu ostvaruje profit, njega se u ovom kontekstu ne smatra djelatnošću. I to s pravom!

Naime, stan se u tom slučaju i dalje koristi za svoju prvobitnu namjenu, tj. stanovanje, a ne za npr. frizerske, javnobilježničke, odvjetničke ili druge djelatnosti. Ovakva je situacija u cijelom svijetu i to stoljećima. Vlasnici dopuštaju drugim ljudima da, uz naknadu, stanuju u njihovim stanovima. Država ih, s druge strane, svjesna veličine potrebne investicije, oporezuje relativno niskom stopom, a još im prizna i postojanje troškova (kod nas 30%) koje ne oporezuje. Ali, to je u Hrvatskoj slučaj i objašnjenje samo ako stanari stanuju ravno 31 dan.

Ako stanuju 30 dana tada se koristi drugačija retorika pa se:

- "stan i stambena infrastruktura ne koriste za stanovanje"
- "zajedničke prostorije zgrade uništavaju se dvostruko više pa vlasnik mora plaćati dvostruku pričuvu"
- "život susjedima postaje neizdrživ pa treba retrogradno ukinuti Rješenja po kojima se u stanu može stanovati do 30 dana ako vlasnik nema više od 2/3 glasova"
- "stan se iznajmljuje isključivo radi ostvarivanja profita" (za razliku od ostvarivanja profita kod dugoročnog najma)
 - „komunalna infrastruktura namijenjena stanovanju koristi se u druge svrhe“
 - "život u gradu i zajednici postaje neodrživ"
 - itd.

Ali u stanu **se i dalje stanuje**, samo što, umjesto vlasnika, stanuje druga osoba, isto kao i kod dugoročnog najma i pritom ostaje potpuno isto opterećenje infrastrukture.

Dakle kratkoročni i dugoročni najam su potpuno identični u svim aspektima djelovanja na okolinu, zajedničke dijelove zgrade, susjede, komunalnu infrastrukturu, itd. Razlika je samo birokratska, u načinu oporezivanja i zakonskom tretmanu.

Kada se ovako napiše postaje jasnije kako se radi o tendencioznoj i vrlo manipulativno smišljenoj zamjeni teza sa ciljem podrške javnosti prilikom **zabrane** kratkoročnog najma u zgradama, a da su stvarni razlozi negdje drugo.

3.2. Zašto onemogućuju baš kratkoročni najam u stanovima?

Prvi razlog je politički. Stanovi se po definiciji nalaze u urbanim zonama i većim gradovima gdje HDZ svakako nema većinsku potporu, tako da politička šteta minimalna.

Drugi razlog je pogodovanje krupnom kapitalu i hotelskom lobiju. Svi savjetnici i stručnjaci na čije se ekspertize i studije pozivaju u Ministarstvu turizma, direktno su vezani uz hotelsku industriju bilo kao savjetnici, lobisti, prokuristi ili članovi nadzornih odbora hotelskih kuća.

Pojavom internetskih platformi za online booking, hoteli u cijelom svijetu su se suočili sa problemom sličnim onome sa kojim su prije par godina bili suočeni vozači taksija kad se pojavio Uber i sl.. U konačnici je to dovelo do pojeftinjenja taksija i priuštivijeg korištenja taksi usluga. Slična stvar se događa sa hotelima. Privatni iznajmljivači putem online platformi dolaze do gostiju i privlače više gostiju od hotela jer imaju znatno bolji omjer cijene i kvalitete. Međutim taksisti nisu imali tako jak lobi i toliko količinu novaca kao hoteli pa su Uber i jeftini taksi postali svakodnevnica.

Hotelski kapital pak, ugrožen odljevom dijela svoje potencijalne dobiti u ruke puka, ima motive i resurse za pokrenuti mnogo veće stvari, počevši od grandioznih kampanja i demonstracija za priuštivo stanovanje po europskim metropolama, do lobiranja za izmjene zakona u Vladama u zemljama kao što je Hrvatska.

A zašto im baš trebaju stanovi?

Odgovor leži u podacima danim u odjeljcima 2.1.2. Radne dozvole i 1.2.3. Demografija. U hotelima će raditi jeftina uvozna radna snaga, a stanovi će trebati baš u trenutku kada se steknu uvjeti za spajanje obitelji stranih radnika. Već i sada vidimo oglase brojnih hotelskih kuća koje traže smještaj za svoje radnike. Strance.

Ovdje su zanimljiva tri potpuna paradoksa:

Prvi se odnosi na činjenicu da se pod krinkom borbe za priuštivo stanovanje mladim hrvatskim obiteljima u stvari **uništava mogućnost priuštivog stanovanja kao i priuštivog ljetovanja za iste te obitelji**, a što će biti direktna posljedica gašenja malih iznajmljivača koji će morati nekretnine prodati strancima koji imaju puno veću platežnu moć nego hrvatski građani, a oni malobrojni iznajmljivači koji opstanu neće moći pružiti jeftiniji već skuplji privatni smještaji kojeg će ujedno biti i toliko malo tako da će se svi turisti morati smjestiti u hotelima koji će zbog potražnje astronomsko dizati cijene i to brojnim neće biti moguće platiti.

U prilog navedenim tvrdnjama da kratkoročni najam i broj turista nema utjecaj na dostupnost nekretnina za stanovanje, cijene nekretnina i cijene najma ide i nova analiza stanja sa cijenama najma i cijenama nekretnina u Barceloni koja je prije 10 godina uvela značajne restrikcije i zabrane u kratkoročnom iznajmljivanju apartmana, argumentirajući takav potez željom da cijene stanova budu niže i prihvatljive građanima i da se smanji broj turista. Rezultati nakon 10 godina takve politike su poražavajući:

- Rekordan manjak stanova: Španjolska gradi manje domova nego ikad, a potražnja nadmašuje ponudu 3 prema 1
- Rastuće najamnine i cijene: Airbnb oglasi kratkoročnog najma su se značajno smanjili, ali najamnine u Barceloni porasle su svejedno za 70%, a cijene kuća za 60%.
- Prazni domovi: Za svaki apartman za kratkoročni najam u gradu postoji 8 praznih domova
- Hoteli potiču prekomjerni turizam: 75% turista odsjeda u hotelima, a ne u Airbnb-u.
- U centru grada broj hotelskih kreveta premašuje broj kreveta kratkoročnog najma u apartmanima i to 6 prema 1. S puno manje konkurenata na tržištu, cijene hotela su skočile u nebo i bilježe rast od preko 60% u posljednjem desetljeću

Drugi se odnosi na našu Vladu koja se prozvala "Vladom kontinuiteta", a svjedoci smo **stvaranja najvećih poreznih i pravnih diskontinuiteta i porezne diskriminacije u novijoj hrvatskoj povijesti** jer se po prvi put neka porezna stopa odjednom podiže preko 600%, i po prvi put se uvodi retroaktivnost na postojeća i važeća rješenja o pružanju usluga u domaćinstvu. I to sve nakon što ISTA VLADA upravlja državom već 8 godina, a ne da su osvojili vlast nakon nekog potpuno suprotne političke opcije.

Treći se odnosi na cilj Vlade da očuva kvalitetu života hrvatskih građana. **Međutim, ovim će mjerama prisiliti sve one hrvatske građane, koji u konkurenciji sa jeftinijim stranim radnicima, neće moći naći posao, da napuste Hrvatsku. I to najviše baš građane primorskih županija koje do sada bilježe najmanji broj odlazaka iz države upravo zahvaljujući prihodima od turizma.** Oni koji se bave kratkoročnim najmom na svojoj djedovini, bi, možda, mogli opstati, ali ako se usvoje ovi zakoni, i oni će morati otići u inozemstvo. Paradoks je u tome što će im se u tom slučaju, kad odu u inozemstvo, možda zaista i očuvati kvaliteta života.

Zaključci i dodatni argumenti:

1. **Načelna prava na privatnu imovinu:** Važno je istaknuti da borba protiv predloženih zakonskih izmjena nije samo obrana statističkih podataka, već i temeljno pravo svakog građanina da slobodno raspolaže svojom privatnom imovinom. Ograničavanje tog prava, osim u izvanrednim situacijama, protivno je ustavu Republike Hrvatske.
 2. **Sezonalnost kao ključni problem:** Glavni problem hrvatskog turizma je izražena sezonalnost, a ne mali iznajmljivači. Ministarstvo turizma i sporta (MINT) nije uložilo napore u rješavanje sezonalnosti ni kroz subvencionirane letove niti druge inicijative koje bi smanjile sezonsku ovisnost.
 3. **Statistički podaci o kapacitetima smještaja i cijenama stanova:**
 - Podaci Državnog zavoda za statistiku (DZS) pokazuju da broj kreveta u privatnom smještaju nije rastao od 2019., već je smanjen.
 - Porast cijena nekretnina nije uzrokovan privatnim smještajem, nego je rezultat drugih čimbenika, uključujući porast broja radnih dozvola i migracijskih trendova.
 4. **Uloga države u distribuciji poreznih sredstava:** Važno je postaviti pitanje kako su porezna sredstva, koja su desetljećima uplaćivana u državnu blagajnu, korištena za povećanje kvalitete života i rješavanje problema sezonalnosti.
 5. **Propusti i manipulacije podacima:** Manipulacije podacima u javnosti koriste se kako bi se stvorila lažna percepcija o privatnim iznajmljivačima kao glavnim krivcima za probleme s turizmom i nekretninama.
-

Zahtjev Vladi Republike Hrvatske:

Tražimo povlačenje svih štetnih i diskriminirajućih zakona iz zakonodavne procedure dok se ne provedu detaljne i nepristrane analize o njihovim ekonomskim i socijalnim učincima. Nadalje, zahtijevamo preispitivanje stvarnih ciljeva ovih zakona te transparentno izvještavanje o propustima nadležnih institucija, kao i iznošenje konkretnih mjera koje Vlada planira poduzeti za rješavanje ključnih problema, uključujući sezonalnost i dostupnost priuštivog stanovanja.
