

## MINISTARSTVO TURIZMA I SPORTA

**N/P Ministra turizma i sporta RH, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ministarstvo financija RH**

**ZAHTJEVI ZA IZMJENE PREDLOŽENIH ZAKONA IZ VIŠE RESORA VEZANIH UZ KRATKOROČNI NAJAM**

Ovi zahtjevi su izraz prikupljenih stavova velikog broja naših članova i ogromne većine malih obiteljskih iznajmljivača, i smatramo da u vezi njihovog sadržaja postoji konsenzus među malim iznajmljivačima, što možemo dokazati i masovnom potporom našoj inicijativi. Iako se sva ova pitanja i sam paket zakona odnose na zakonsku regulaciju kratkoročnog turističkog najma s obzirom na to da predmetni zakoni obuhvaćaju djelokrug rada više resora ovim putem predlažemo prezentaciju ovih naših zahtjeva i organizaciju sastanaka s ministrom financija i ministrom prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine kako bi im prenijeli i argumentirali stavove velikog broja hrvatskih građana koji su obuhvaćeni ovim zakonskim izmjenama.

**1. PAUŠALNI POREZ**

Prijedlog zakona: Prijedlog zakona o izmjenama i dopuni Zakona o lokalnim porezima (P.Z. 79)

Obrazloženje: S obzirom na to da su paušalni porezi po krevetu prihodi jedinica lokalne samouprave smatramo da bi upravo jedinice lokalne samouprave trebale odlučivati o tome kolika sredstava žele uprihoditi po toj osnovi. Poštujući jedno od temeljnih načela pravne stečevine Europske Unije - načelo supsidijarnosti zakonodavac bi određivanjem samo maksimalne visine poreza odlučivanje o zajedničkim pitanjima zaista prenio na najniži mogući stupanj društvene organizacije - jedinicu lokalne samouprave, a središnja vlast bi istovremeno zadržala kontrolu nad maksimalnom visinom opterećenja (ovisno o indeksu turističke razvijenosti). Na predloženi način svaka jedinica lokalne samouprave može ovisno o željama i potrebama lokalnog stanovništva odlučiti želi li stimulirati ili destimulirati kratkoročno iznajmljivanje na svom području. Također lokalno stanovništvo zadržava kontrolu nad visinom tog poreznog opterećenja, a lokalnoj samoupravi se omogućuje da naknadno na socijalno osjetljiv način diferencira porezne stope po dijelovima odnosno zonama u kojima se objekti nalaze.

Predložena visina raspona od 150,00 do 300,00 eura u prvoj zoni indeksa turističke razvijenosti (u koju spada više od devedeset posto kreveta u vlasništvu malih obiteljskih

iznajmljivača) je potpuno neprihvatljiva malim obiteljskim iznajmljivačima Hrvatske zbog visine donje granica postavljene na razini koja, uz sva ostala davanja, predstavlja vrlo snažan udar na isplativost njihovog poslovanja, a mnogima koji imaju problem visoke sezonalnosti, poput iznajmljivača na otocima i prijetnju samoj rentabilnosti. Tako visoko određivanje najnižeg iznosa je antisocijalno i na nepravedan način najjače pogađa upravo one iznajmljivače s najnižim prihodima.

#### Predložene izmjene: **Članak 8. predlažemo promjenu raspona iznosa u tablici**

U članku 57. dodaje se novi stavak 4. koji glasi: „(4) Za slučaj iz stavka 2. ovoga članka, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave obvezno je donijeti odluku kojom će propisati visine paušalnog poreza po krevetu odnosno po smještajnoj jedinici u kampu odnosno smještajnoj jedinici u objektu za robinzonski smještaj. Odluku o visini iznosa paušalnog poreza predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi sukladno kategoriji u koju je jedinica lokalne samouprave razvrstana prema indeksu turističke razvijenosti, utvrđenog za prethodnu godinu, sukladno posebnom propisu, u granicama propisanim ovim zakonom i to:

#### **Predlažemo da se sljedeća tablica briše**

| Kategorija jedinice lokalne samouprave prema indeksu turističke razvijenosti | Iznos paušalnog poreza u eurima i centima |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| I                                                                            | 150,00-300,00                             |
| II                                                                           | 100,00-200,00                             |
| III                                                                          | 30,00-150,00                              |
| IV                                                                           | 20,00-100,00                              |

#### **i zamijeni ovom tablicom:**

| Kategorija jedinice lokalne samouprave prema indeksu turističke razvijenosti | Iznos paušalnog poreza u eurima i centima |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| I                                                                            | 0,00 (1,00)-300,00                        |
| II                                                                           | 0,00 (1,00)-200,00                        |
| III                                                                          | 0,00(1,00)-150,00                         |
| IV                                                                           | 0,00(1,00)-100,00                         |

## **2. POREZ NA NEKRETNINE**

Prijedlog zakona: Prijedlog zakona o izmjenama i dopuni Zakona o lokalnim porezima (P.Z. 78)

Obrazloženje: Vlasnici nekretnina u kratkoročnom najmu po osnovi korištenja nekretnina u tu svrhu već plaćaju paušalni porez na dohodak, turističku članarinu, turističku pristojbu, porez na dodanu vrijednost na proviziju stranih turističkih agencija, ukoliko ih koriste, cjelogodišnju radiotelevizijsku pretplatu, povećane iznose komunalne naknade i komunalnih usluga, da

nabrojimo samo neke. Uzevši u obzir činjenicu da su vlasnici nekretnina fizičke osobe - iznajmljivači već opterećeni nizom poreza i parafiskalnih davanja smatramo da se porez za nekretnine ne smije naplaćivati na sve one nekretnine za koje postoji važeće rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu. Također, naglašavamo da je namjena kratkoročnog najma upravo stanovanje, kao i kod dugoročnog najma, i ne vidimo nikakvu razliku u namjeni nekretnine boravi li u njoj najmoprimac 30 dana (kratkoročni najam) ili 31 dan (dugoročni najam) - u oba slučaja radi se o korištenju u svrhu stanovanja za koju najmodavac dobiva novčanu naknadu, samo je vremensko trajanje stanovanja različito.

Kao posljedicu ovih zakonskih promjena, posebice uz već najavljeno buduće određivanje visine poreza po vrijednosti, a ne po površini, nekretnine, vidimo prestanak legalnog i registriranog iznajmljivanja, iseljavanje domicilnog stanovništva i prodaju atraktivnih nekretnina strancima (Hrvatska je zemlja u kojoj nekretnine slobodno i bez ograničenja kupuju svi građani Europske Unije i članica OECD-a, kojima Hrvati ne mogu parirati po kupovnoj moći), što, uvjereni smo, nije intencija zakonodavaca.

Predložene izmjene: **Članak 3. predlažemo brisanje ovog stavka u cijelosti:**

“(4) Obveza plaćanja poreza na dohodak od iznajmljivanja kuća, stanova, soba i postelja te objekata za robinzonski smještaj putnicima i turistima i organiziranja kampova prema odredbama propisa o porezu na dohodak, obveza plaćanja drugih poreza s osnove obavljanja djelatnosti te prijava prostora kao nekomercijalnog smještaja nema utjecaja na utvrđivanje statusa nekretnine za potrebe utvrđivanja poreza na nekretnine.”

**Članak 27. mijenja se i glasi:**

„(1) Porez na nekretnine ne plaća se na nekretnine:

1. koje služe za stalno stanovanje
2. koje se iznajmljuju na temelju ugovora o najmu za stalno stanovanje
3. javne namjene i nekretnine namijenjene institucionalnom smještaju osoba
4. koje se u poslovnim knjigama trgovačkih društava vode kao nekretnine namijenjene prodaji, ako je od dana unosa u poslovne knjige do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez proteklo manje od šest mjeseci
5. preuzete u zamjenu za nenaplaćena potraživanja, ako je od dana preuzimanja do 31. ožujka godine za koju se utvrđuje porez proteklo manje od šest mjeseci
6. koje uslijed proglašenja prirodnih nepogoda u određenom poreznom razdoblju nisu podobne kao stambeni prostor
7. u ostalim slučajevima kada se iz svih okolnosti može utvrditi da je onemogućena stambena namjena nekretnine
8. u vlasništvu Republike Hrvatske
9. u vlasništvu jedinica lokalne samouprave koje se nalaze isključivo na teritoriju te jedinice lokalne samouprave.
- 10. za koje postoji važeće rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu.”**

### **3. RAZLIKOVANJE IZNAJMLJIVAČA PO MJESTU PREBIVALIŠTA**

Prijedlog zakona: Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti

Obrazloženje: Ovakva podjela iznajmljivača na domaćine i iznajmljivače je u potpunosti arbitrarna i diskriminatorna. Podjela hrvatskih građana ovisno o tome u kojoj županiji imaju prebivalište je apsurdna (primjer otoka Paga u dvije županije), a činjenica da domaćin ni pod kojim uvjetima ne može biti iznajmljivač u stambenoj zgradi se tek ne može ni sa čim opravdati. Također,

**Predložene izmjene: Članak 30.a briše se u cijelosti:**

“(1) Domaćin je iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice područne (regionalne) samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu iz članka 30. stavka 3. točke 1. ovoga Zakona.

(2) Domaćin uz ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu iz stavka 1. ovoga članka može pružati i uslugu doručka gostima kojima pruža usluge smještaja.

(3) Domaćinom se ne smatra iznajmljivač koji pruža usluge iz stavka 1. ovoga članka u zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.(4) Odredbe ovoga Zakona koje se odnose na iznajmljivača na odgovarajući se način primjenjuju i na domaćina.”

#### **4. SUGLASNOST ZA KRATKOROČNI NAJAM U VIŠESTAMBENIM ZGRADAMA**

Prijedlog zakona: Prijedlog zakona o izmjenama i dopuni Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti

Obrazloženje: Navedenim odredbama zakonodavac za iznajmljivače u zgradama propisuje nužnost pribave suglasnosti vlasnika drugih stanova u zgradi u roku od pet godina od dana stupanja na snagu predloženih izmjena. Tim odredbama se zaobilazi načelo zabrane retroaktivne primjene zakona (ustavno načelo zabrane povratnog djelovanja) iz čl. 90. Ustava Republike Hrvatske, i to bez postojanja ikakvih, a naročito ne posebno opravdanih razloga za to.

Osim što je protuustavna posljedica takve odredbe je i pravna nesigurnost kojom su pogođeni hrvatski građani koji su investirali značajna sredstva u kupnju i uređenje, mnogi i velikim dugogodišnjim kreditima, ostavljeni u situaciji u kojoj će zbog objektivnih okolnosti i nemogućnosti pribavljanja suglasnosti njihova egzistencija biti ugrožena.

Predložene izmjene

**Članak 2. predlažemo brisanje ovoga članka u cijelosti:**

„6. da objekt u kojem će se obavljati ugostiteljska djelatnost, ispunjava uvjet koji se odnosi na prethodnu suglasnost suvlasnika za kratkoročni najam sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.“

**Članak 17. predlažemo brisanje ovoga članka u cijelosti:**

“(1) Ugostitelji i iznajmljivači koji na dan stupanja na snagu ovoga Zakona obavljaju ugostiteljsku djelatnost, odnosno pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu za objekt u zgradi, i osobe koje do dana stupanja na snagu ovoga zakona podnesu zahtjev i ishode rješenje o obavljanju ugostiteljske djelatnosti odnosno odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu sukladno odredbama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti („Narodne novine“, br. 85/15., 121/16., 99/18., 25/19., 98/19., 32/20., 42/20. i 126/21.), dužni su pribaviti prethodnu suglasnost iz članaka 2. i 6. ovoga Zakona u roku od pet godina od stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Rješenja o obavljanju ugostiteljske djelatnosti odnosno odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu izdana sukladno posebnom propisu kojim se uređuje ugostiteljstvo pravnim i fizičkim osobama za stanove u zgradama, za koje u ostavljenom roku nije pribavljena prethodna suglasnost iz članaka 2. i 6. ovoga Zakona ukidaju se po sili zakona istekom roka iz stavka 1. ovoga članka.”

**Članak 24. st. 1. t. 6 - predlažemo brisanje ove točke u cijelosti:**

„6. da objekt u kojem će se obavljati ugostiteljska djelatnost, ispunjava uvjet koji se odnosi na prethodnu suglasnost suvlasnika za kratkoročni najam sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.“

Prijedlog zakona: Prijedlog Zakona o upravljanju i održavanju zgrada

Obrazloženje: Prijedlog te odredbe zakona grubo narušava pravo vlasništva zaštićeno Ustavom bez postojanja iti jednog Ustavom propisanog opravdanog razloga za njegovo ograničenje. Nesporno je da se u ovom slučaju ne radi o zaštiti interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi. Diskriminatoran je jer predloženi zakon nije jednak za sve zato što se takva suglasnost ne traži za vlasnike poslovnih prostora u zgradama. Sve navedeno se odnosi i za propisivanje obveze plaćanja dvostruke pričuve, za koju ne postoji nikakvo logičko objašnjenje jer korisnici poslovnih prostora, stanari koji žive stalno i korisnici kratkoročnog i dugoročnog najma na potpuno jednak utječu na visinu troškova održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanju zgradom u svrhu podmirjenja kojih se pričuva naplaćuje.

Predložene izmjene:

**Članak 31. - predlažemo brisanje članka u cijelosti:**

“Članak 31. Vlasniku stana koji namjerava koristiti stan za kratkoročni najam i/ili najam za radnike potrebna je prethodna pisana suglasnost kvalificirane većine suvlasnika uz dodatni uvjet da suglasnost obavezno moraju dati i vlasnici stanova čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče s njegovim stanom.”

**Članak 27. st. 4. - predlažemo brisanje članka u cijelosti:**

“4) Suvlasnici koji stan koriste za kratkoročni najam i/ili najam za radnike dužni su uplaćivati sredstva zajedničke pričuve u dvostrukom iznosu od iznosa utvrđenog u stavku 2. ovoga članka.”