



# **UPUTE PRIVATNIM IZNAJMLJIVAČIMA U TURIZMU**

Upute pripremila: Turistička zajednica grada Samobora, studeni 2016.

## 1. UVOD

Potaknuta potražnjom i upitima od strane raznih zainteresiranih strana, Turistička zajednica grada Samobora pripremila je upute namijenjene iznajmljivačima smještajnih kapaciteta odnosno svima koji to žele postati. Cilj ovih uputa je pružanje potrebnih informacija zainteresiranim stranama: od zakonske regulative, registracije, obveza... s kojima se iznajmljivači susreću u redovnom poslovanju.

Upute su informativne te se temelje na zakonskim odredbama, a ovdje donosimo informacije o sljedećem:

- ✓ VRSTE OBJEKATA U DOMAĆINSTVU
- ✓ TKO MOŽE BITI IZNAJMLJIVAČ?
- ✓ MINIMALNI UVJETI I KATEGORIZACIJA
- ✓ REGISTRACIJA
- ✓ PRIJAVA U USTANOVE
- ✓ OBVEZE IZNAJMLJIVAČA
- ✓ PRIJAVA I ODJAVA GOSTIJU U TURISTIČKU ZAJEDNICU
- ✓ PLAĆANJE BORAVIŠNE PRISTOJBE
- ✓ PLAĆANJE TURISTIČKE ČLANARINE
- ✓ PLAĆANJE POREZA NA DOHODAK U GODIŠNJEM PAUŠALNOM IZNOSU
- ✓ STANDARDIZIRANE PLOČE
- ✓ IZDAVANJE RAČUNA GOSTIMA
- ✓ EVIDENCIJA O PROMETU
- ✓ CJENIK USLUGA U OBJEKTIMA ZA SMJEŠTAJ
- ✓ OBAVIJEST O NAČINU PODNOŠENJA PRIGOVORA
- ✓ KUĆNI RED

## 2. VRSTE OBJEKATA U DOMAĆINSTVU

Vrste objekata u domaćinstvu definirane su Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN9/16):

Članak 16.

Objekti u domaćinstvu razvrstani su sukladno obveznim ugostiteljskim uslugama u vrste:

1. Soba,
2. Apartman,
3. Studio apartman,
4. Kuća za odmor,
5. Kamp,
6. Kamp odmorište.

## 3. TKO MOŽE BITI IZNAJMLJIVAČ?

Prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 85/15), ugostiteljske usluge u domaćinstvu može pružati fizička osoba građanin (u daljnjem tekstu: iznajmljivač). U smislu ovog Zakona iznajmljivačem se smatra državljanin Republike Hrvatske te državljani ostalih država članica Europskoga gospodarskog prostora i Švicarske Konfederacije. Ugostiteljskim uslugama u domaćinstvu u smislu ovoga Zakona smatraju se sljedeće ugostiteljske usluge:

- ✓ Smještaj u sobi, apartmanu i kući za odmor, kojih je iznajmljivač vlasnik, do najviše deset soba, odnosno 20 kreveta, u koji broj se ne ubrajaju pomoćni kreveti.
- ✓ Smještaj u kampu i/ili kamp odmorištu, organiziranim na zemljištu kojeg je iznajmljivač vlasnik, s ukupno najviše deset smještajnih jedinica, odnosno za 30 gostiju istodobno, u koje se ne ubrajaju djeca u dobi do 12 godina.
- ✓ Usluge doručka, polupansiona ili punog pansiona gostima kojima iznajmljivač pruža usluge smještaja u sobi, apartmanu i kući za odmor (članak 30.)

Iznajmljivač ne smije, neposredno ili putem drugih osoba koje nisu registrirane za posredovanje u prodaji usluga smještaja, nuditi i prodavati svoje usluge iz stavka 3. ovoga članka izvan svog objekta, osim na prostorima, pod uvjetima i na način koji svojom odlukom propisuje predstavničko tijelo.

## 3. MINIMALNI UVJETI I KATEGORIZACIJA

Minimalni uvjeti i kategorizacija također su definirani Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 85/15), i to člankom 31. koji kaže:

- ✓ Za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu objekti iz članka 30. stavka 3. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti moraju ispunjavati minimalne uvjete za vrstu i uvjete za kategoriju.
- ✓ Ministar pravilnikom propisuje minimalne uvjete za vrstu, kategorije, uvjete za kategoriju, oznake za kategorije, način označavanja kategorija te sastav povjerenstva koje provodi očevid u objektu.

**Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 9/16)** detaljno su objašnjeni minimalni uvjeti uređenosti objekata.

Linkovi:

- ✓ [Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu \(NN 9/16\)](#)
- ✓ [Detaljni uvjeti za kategorije \(soba, studio apartman, apartman, kuća za odmor, kamp i kamp odmoriste\)](#)

To je ujedno i ono što će komisija doći pogledati i temeljem čega će odlučiti možete li dobiti Rješenje.

#### 4. REGISTRACIJA

Nadležni ured na zahtjev iznajmljivača rješenjem utvrđuje jesu li ispunjeni minimalni uvjeti za vrstu i uvjeti za kategoriju za objekte iz članka 30. stavka 3. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (85/15). **Nadležni ured za podnošenje zahtjeva i izdavanje rješenja** iznajmljivačima za područje grada Samobora je:

**Ured državne uprave u Zagrebačkoj županiji**  
**Služba za gospodarstvo**  
**Ispostava Samobor**  
Trg kralja Tomislava 5, 10 430 Samobor  
(2. kat, soba br. 207)  
tel. 01 337 82 83, fax 01 337 82 72

#### 5. PRIJAVE U USTANOVE:

Nakon što ishođenja rješenja, potrebno je uputiti se s kopijom istog u nadležnu Poreznu upravu radi daljnjih uputa u vezi paušalnog plaćanja poreza na dohodak te upisa u registar poreznih obveznika te u Turističku zajednicu radi uputa prijave i odjave gostiju. Iznajmljivač je dužan prijaviti se u registar poreznih obveznika (Porezna uprava) u roku od 8 dana od dana izdavanja rješenja.

Ispunjeni [Obrazac RPO](#) (preuzmite ga na linku) potrebno je odnijeti u nadležnu Poreznu upravu.

#### 6. OBVEZE IZNAJMLJIVAČA

Temeljem Zakona o turističkim zajednicama i promicanju hrvatskog turizma (NN 152/08), Zakona o boravišnoj pristojbi (NN 152/08) i Zakon o članarinama u turističkim zajednicama (NN152/08 i NN

110/15) te Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 85/15) i Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 9/16) iznajmljivači su dužni:

- ✓ Posjedovati važeće Rješenje o odobrenju pružanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu. Zahtjev za izdavanjem Rješenja podnosi se **Uredu državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Službi za gospodarstvo - Ispostava Samobor**, Trg kralja Tomislava 5, 10 430 Samobor (2. kat, soba br. 207), tel. 01 337 82 83, fax. 01 337 82 72;
- ✓ Na ulazu objekta vidno istaknuti natpis s oznakom vrste i kategorije objekta, utvrđene rješenjem nadležnog ureda (standardizirana ploča) sukladno čl. 15. Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 9/16);
- ✓ Istaknuti u svakom objektu naznaku vrste i kategorije objekta;
- ✓ Cjenik vidno istaknuti u smještajnom objektu (cijene usluga, informaciju da je boravišna pristojba uključena u cijenu te se pridržavati navedenih cijena);
- ✓ Utvrditi normative namirnica, pića i napitaka za pojedino jelo, piće i napitak, ukoliko pružate takve usluge, pružati usluge po utvrđenim normativima, te normativ za vrijeme rada imati u objektu te na zahtjev normativ predočiti gostu;
- ✓ Ako pružate usluge pansiona ili polupansiona, ispunjavati uvjete propisane posebnim propisima o hrani, osim postupka upisa u upisnik registriranih objekata u poslovanju s hranom;
- ✓ Pružati ugostiteljske usluge koje su utvrđene rješenjem nadležnog ureda;
- ✓ Prilikom oglašavanja i reklamiranja usluga i isticanja poruka u promidžbenim materijalima, iznajmljivač smije koristiti samo oznaku propisane vrste i kategoriju objekta koja je utvrđena rješenjem nadležnog ureda;
- ✓ Iznajmljivaču je zabranjeno usluživanje, odnosno dopuštanje konzumiranja alkoholnih pića, drugih pića i/ili napitaka koji sadržavaju alkohol u objektu osobama mlađim od 18 godina, uz obvezu na vidljivom mjestu u objektu istaknuti oznaku o zabrani njihovog usluživanja, odnosno konzumiranja osobama mlađim od 18 godina;
- ✓ Izdati gostu čitljiv i točan račun s naznačenom vrstom, količinom i cijenom, odnosno odobrenim popustom, pruženih usluga za svaku pruženu uslugu, osim u slučaju ako račun za usluge pružene gostu izdaje turistička agencija;
- ✓ Boravak svakog gosta prijaviti Turističkoj zajednici u roku od 24 sata (putem sustava eVisitor);
- ✓ Voditi popis gostiju na propisani način (putem sustava eVisitor), osim u slučaju ako popis gostiju za iznajmljivača vodi turistička agencija;

- ✓ Vidno istaknuti obavijest o načinu podnošenja prigovora u smještajnom objektu (na zidu, noćnom ormariću, stolu i sl.);
- ✓ Prijaviti se u registar poreznih obveznika (Porezna uprava) u roku od 8 dana od dana izdavanja rješenja (Obrazac RPO);
- ✓ Voditi Knjigu evidencije o prometu.

## 7. PRIJAVA I ODJAVA GOSTIJU

Sukladno Pravilniku o načinu vođenja popisa turista te o obliku i sadržaju obrasca prijave Turističkoj zajednici (NN 126/15) od 1.1.2016. godine prijava turista moguća je jedino putem **eVisitora - sustava za prijavu i odjavu turista**.

**Iznajmljivač je dužan prijaviti boravak svakog gosta turističkoj zajednici u roku od 24 sata.** Osim prijave i odjave gostiju, eVisitorom je omogućeno vođenje knjige domaćih i stranih gostiju (popis gostiju), te slanje prijava MUP-u, u skladu sa zakonskim propisima.

Za uporabu navedenog informacijskog sustava potrebno je sljedeće: Internet preglednik i pristup internetu s bilo kojeg računala (stolno ili prijenosno računalo, tablet računalo ili pametni telefon) te korisničko ime, lozinka i TAN lista koju dodjeljuje Turistička zajednica. Potrebne podatke možete preuzeti osobno (uz predočenje osobne iskaznice), a temeljem punomoći može i opunomoćenik u ime nosioca rješenja. Uz punomoć, opunomoćenik mora uz sebe imati i vlastitu osobnu iskaznicu te kopiju osobne iskaznice vlasnika objekta.

### VAŽNO ZA IZNAJMLJIVAČE KOJI RADE S TURISTIČKIM AGENCIJAMA

U ugovoru koji sklapate s agencijom potrebno je **jasno istaknuti tko vrši prijavu i odjavu turista** u turističku zajednicu – agencija ili iznajmljivač.

Upozoravaju se iznajmljivači da se **strogo pridržavaju rokova prijave boravka turista** kako bi izbjegli probleme prilikom inspekcijskog nadzora kao i radi vjerodostojnosti statističkih podataka o turističkom prometu koje vodi Turistička zajednica.

## 8. PLAĆANJE BORAVIŠNE PRISTOJBE

Plaćanje boravišne pristojbe regulirano je Zakonom o boravišnoj pristojbi (NN 152/08), (NN 59/09); Vlada RH: Uredbom o izmjenama Zakona o boravišnoj pristojbi (NN 97/13); Vlada RH: Uredbom o izmjenama i dopunama Zakona o boravišnoj pristojbi (NN 158/13); Izmjene (NN 30/14).

Iznajmljivači koji imaju **dvije sobe ili jedan apartman do najviše 4 postelje** mogu birati hoće li boravišnu pristojbu plaćati po ostvarenom noćenju ili u paušalnom iznosu **ukoliko je prosječna godišnja popunjenost kapaciteta u privatnom smještaju manja od 40 dana** (prema podacima TZG Samobora). O toj odluci moraju obavijestiti Turističku zajednicu grada Samobora (prije dolaska prvih gostiju u objekt). **Ukoliko to ne učine Turistička zajednica smatrat će da će iznajmljivač boravišnu pristojbu plaćati u paušalnom iznosu i u skladu s tim postupati.**

Pravna ili fizička osoba koja naplaćuje pružanje usluga noćenja u smještajnom objektu, a nije obveznik plaćanja paušalnog iznosa boravišne pristojbe obvezna je **boravišnu pristojbu uplatiti na propisani račun svakog 1. i 15. u mjesecu** za sva noćenja ostvarena u tom razdoblju.

Iznajmljivači koji plaćaju boravišnu pristojbu u **godišnjem paušalnom iznosu** po svakom registriranom osnovnom krevetu, odnosno kamp-jedinici uplaćuju boravišnu pristojbu u **3 jednaka obroka od kojih prvi dospijeva 31. srpnja, drugi 31. kolovoza, a treći 30. rujna** (uplatnice se mogu preuzeti putem sustava eVisitor).

Iznimno, kada se rješenje o odobrenju i o prestanku odobrenja za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu donose tijekom godine, obaveze se utvrđuju na sljedeći način (NN 92/09):

**a) ukoliko se rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu ishodi PRVI PUT:**  
- do 31. srpnja – plaća se puni paušalni iznos za tekuću godinu - do 31. kolovoza – plaćaju se dvije trećine paušalnog iznosa za tekuću godinu - do 30. rujna – plaća se jedna trećina paušalnog iznosa za tekuću godinu;

**b) ukoliko se rješenje o PRESTANKU ODOBRENJA za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu ishodi:**  
- do 30. lipnja – ne plaća se paušalni iznos boravišne pristojbe za tekuću godinu - do 31. srpnja – plaća se jedna trećina iznosa boravišne pristojbe za tekuću godinu - do 31. kolovoza – plaćaju se dvije trećine paušalnog iznosa za tekuću godinu - nakon 31. kolovoza – plaća se puni iznos boravišne pristojbe za tekuću godinu.

Osobe koje su ishodile rješenje o povećanju i smanjenju smještajnih kapaciteta do 1. lipnja tekuće godine, boravišnu pristojbu plaćaju prema važećem rješenju.

### **Način izračuna paušalnog iznosa boravišne pristojbe**

Godišnji paušalni iznos boravišne pristojbe čini umnožak broja kreveta, odnosno broja smještajnih jedinica u kampu, koeficijenta razreda turističkog mjesta u kojem se pružaju usluge smještaja u domaćinstvu i visine boravišne pristojbe (300,00 kn po 1 krevetu). Na dodatne (pomoćne) krevete paušalna boravišna pristojba se ne plaća.

Uplatnice za uplatu boravišne pristojbe iznajmljivači mogu direktno preuzeti iz sustava eVisitor.

**Uredba o utvrđivanju boravišne pristojbe za 2017. godinu:**

[NN 70/16 \(preuzmite je klikom na link\)](#)

<p><b>Primatelj: Boravišna pristojba Samobor</b> <b>IBAN za uplatu boravišne pristojbe je: HR4710010051738004748</b> <b>Model: HR67</b> <b>Poziv na broj odobrenja: OIB iznajmljivača i oznaka objekta iz sustava eVisitor</b> <b>Opis plaćanja: Uplata boravišne pristojbe / paušal</b></p>
--

**9. PLAĆANJE TURISTIČKE ČLANARINE**

Plaćanje turističke članarine regulirano je Zakonom o članarinama u turističkim zajednicama (NN 152/08; NN 88/10; NN 110/15).

**Iznajmljivači su dužni plaćati turističku članarinu onoj Turističkoj zajednici na čijem području posluje ugostiteljski objekt bez obzira na prebivalište fizičke osobe tj. iznajmljivača.** (Primjer: ukoliko se apartman nalazi u Samoboru, a prebivalište iznajmljivača je u Zagrebu, iznajmljivač je dužan platiti turističku članarinu Turističkoj zajednici grada Samobora).

Članarina turističkoj zajednici podnosi se Poreznoj upravi (do kraja veljače tekuće godine za prethodnu godinu) putem Obrasca TZ, kojeg možete preuzeti ovdje:

[Obrazac TZ](#)

<p><b>Uplatitelj: Ime i prezime i puna adresa prebivališta registriranog iznajmljivača</b> <b>Primatelj: Turistička članarina – Samobor</b> <b>IBAN za uplatu Turističke članarine TZ Samobor: HR5810010051738027151</b> <b>Model: HR67 Poziv na broj primatelja: OIB iznajmljivača (nosioca rješenja)</b> <b>Opis plaćanja: članarina TZ Samobor</b></p>
---



## 11. POREZ NA DOHODAK U GODIŠNJEM PAUŠALNOM IZNOSU

**Iznajmljivači koji nisu u sustavu PDV-a plaćaju porez na dohodak od iznajmljivanja u godišnjem paušalnom iznosu po svakom registriranom krevetu, odnosno kamp jedinici, propisano je Zakonom o porezu na dohodak i Pravilnikom o djelatnostima iznajmljivanja stanova, soba i postelja putnicima i turistima te organiziranja kampova koje će paušalno oporezivati, o visini paušalnog poreza i načinu plaćanja paušalog poreza.**

**Na dodatne (pomoćne) krevete paušalni porez se ne plaća.**

**Godišnji paušalni porez na dohodak i prirez porezu na dohodak utvrđuje se poreznim rješenjem** koje donosi nadležna ispostava područnog ureda Porezne uprave prema prebivalištu ili uobičajenom boravištu poreznog obveznika, a vrijedi i za sljedeće godine sve do donošenja novog rješenja. U rješenju je detaljno naveden i način plaćanja paušalnog poreza.

**Iznajmljivač je dužan prijaviti se u registar poreznih obveznika** (obrazac RPO-1) ispostavi područnog ureda Porezne uprave nadležnoj prema mjestu prebivališta ili uobičajenog boravišta.

Radi evidencije u registru poreznih obveznika (dalje u tekstu: registar) poreznoj upravi dužni su se prijaviti:

- građani koji počinju s iznajmljivanjem i to u roku od 8 dana od dana izdavanja odobrenja za obavljanje djelatnosti radi upisa u registar;
- iznajmljivači kod kojih je došlo do promjene u broju osnovnih kreveta ili kamp-jedinica i to u roku od 8 dana od dana izdavanja novog odobrenja kojim se utvrđuje nastala promjena radi evidencije iste promjene u registru;
- građani koji prestanu s iznajmljivanjem i to u roku od 8 dana od dana izdavanja rješenja o prestanku obavljanja djelatnosti radi brisanja iz registra.

Obrazac RPO-1 preuzmite ovdje: [Obrazac RPO-1](#)

**Visina godišnjeg paušalnog poreza** utvrđuje se kao umnožak broja kreveta odnosno broja smještajnih jedinica u kampu, visine paušalnog poreza po krevetu odnosno po smještajnoj jedinici u kampu (300,00 kn po krevetu, odnosno 350,00 kn po smještajnoj jedinici u kampu) i odgovarajućeg koeficijenta područja na kojem se usluga pruža (prema pripadnosti naselja u kojem se usluga pruža: za naselja razvrstana u razred A turističkih mjesta koeficijent je 1,00; za naselja razvrstana u razred B turističkih mjesta koeficijent je 0,85; za naselja razvrstana u razred C turističkih mjesta koeficijent je 0,70; za naselja razvrstana u razred D turističkih mjesta koeficijent je 0,50).

**Svota godišnjega paušalnog poreza na dohodak** uvećavat će se za prirez porezu na dohodak, koji je uveden odlukom jedinice lokalne samouprave prema prebivalištu ili uobičajenom boravištu poreznog obveznika.

## 12. STANDARDIZIRANE PLOČE

Prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (NN 9/16), čl. 15., iznajmljivač je dužan na ulazu objekta vidno istaknuti natpis s oznakom vrste i kategorije objekta, utvrđene rješenjem nadležnog ureda (standardizirana ploča).

Standardiziranu ploču, temeljem rješenja o razvrstavanju i/ili kategorizaciji, ugostitelj naručuje izravno od proizvođača te sam snosi troškove izrade i dostave naručene ploče.

**Standardizirane ploče mogu proizvoditi sve fizičke i pravne osobe – proizvođači (obrtnici, tvrtke), koji za tu proizvodnju pribave prethodnu suglasnost ministarstva nadležnog za ugostiteljstvo i turizam.**

Proizvođači koji imaju ishoduenu suglasnost Ministarstva turizma su:

- ✓ **Kordun - marketing d.o.o.**, Matka Laginje 10, 47 000 Karlovac, tel: 047 64 55 61, e-mail: [prodaja-lav@kordun.hr](mailto:prodaja-lav@kordun.hr)
- ✓ **Jaguar d.o.o.**, Hrvojeva 6, 21000 Split, tel: 021 34 38 88, e-mail: [jaguar@post.htnet.hr](mailto:jaguar@post.htnet.hr)
- ✓ **Binar d.o.o.**, Livanjska 12, 21000 Split, tel: 021 34 44 42, e-mail: [binar@st.htnet.hr](mailto:binar@st.htnet.hr)
- ✓ **Robi, obrt za usluge reklamiranja i pranje automobila**, vl. Vesela Mikić, Put Nina 129a, 23000 Zadar, tel: 023 22 06 55, e-mail: [reklame.mikic@gmail.com](mailto:reklame.mikic@gmail.com).

Na ulazu u smještajnu jedinicu potrebno je postaviti brojčanu oznaku, ukoliko ih u objektu ima više.

## 13. IZDAVANJE RAČUNA GOSTIMA

**Iznajmljivač je obavezan gostu izdati račun za svaku pruženu uslugu.**

Račun mora sadržavati podatke o:

- iznajmljivaču (ime i prezime, adresu prebivališta/boravišta, OIB iznajmljivača)
- datum izdavanja računa,
- broj računa (npr. 1/2016)
- ime i prezime gosta,
- vrstu usluge (noćenje, noćenje s doručkom...),
- broj tih noćenja,
- jediničnu cijenu usluge
- ukupni iznos pružene usluge te eventualno odobreni popust (popust koji se daje na pruženu uslugu se na računu navodi posebno u rubrici ili polju popusta te se on oduzima od jedinične cijene noćenja smještaja koja je navedena u cjeniku po principu: Ukupan iznos redovne cijene, minus popust, jednako je iznos koji je gost platio s popustom)
- obavezno staviti potpis iznajmljivača

- na dnu računa se navode napomene: npr. Boravišna pristojba uključena u cijenu usluge (to vrijedi za iznajmljivače koji plaćaju boravišnu pristojbu paušalno) i Oslobođeno PDV-a prema čl. 90 st.2 Zakona o PDV-u (ukoliko iznajmljivač nije u sustavu PDV-a)

#### **Dodatna pojašnjenja i napomene kod izdavanja računa:**

- ❖ Popust koji se daje na pruženu uslugu se na računu navodi posebno u rubrici ili polju popusta te se on oduzima od jedinične cijene noćenja smještaja koja je navedena u cjeniku.
- ❖ Račun se ispostavlja u najmanje **dva primjerka**: jedan se uručuje gostu, a drugi zadržava iznajmljivač kao ispravu za knjiženje u evidenciji o prometu.
- ❖ Iznajmljivači koji plaćaju paušalni porez ne podliježu Zakonu o fiskalizaciji u prometu gotovinom.
- ❖ Račun **mora** biti potpisan, pečat nije obavezan po zakonu, potrebno je navesti datum izdavanja računa.
- ❖ Račun se može izdati i usluga naplatiti po dolasku gosta u smještaj ili po odlasku.
- ❖ Ako iz bilo kojeg razloga gost reklamira već ispostavljeni račun možete ga prekrížiti i napisati "Storno" te napisati novi račun u kojem ćete navesti iznos noćenja minus popust što je jednako realnom iznosu kojeg ste vi zadržali.
- ❖ **Nemojte "krivi" račun trgati, on mora ostati**, ispišite novi sa sljedećim rednim brojem. Račun se može pisati ručno na Račun bloku kojeg možete kupiti u knjižarama, no također ga možete i sami izraditi i isprintati putem računala. Zakonodavac traži da na računu budu navede sve zakonom propisane stavke.
- ❖ Kod iznajmljivača koji su u sustavu PDV-a vrijedi sve isto samo je potrebno dodatno u računu specificirati iznos PDV-a. Oni iznajmljivači koji nemaju uključenu boravišnu pristojbu u cijeni moraju specificirati na računu pojedinačni iznos boravišne pristojbe te ukupan iznos.
- ❖ Iznos koji napišete na računu **ne smije biti veći od cijena koje vam stoje u vašem službenom cjeniku**.
- ❖ Iznos **uvijek može biti manji** shodno danom popustu ili proviziji agencije. U slučaju da je vama agencija platila nešto umanjeni iznos nego li je to cijena na vašem službenom cjeniku (rabat ili provizija) potrebno je takvu kalkulaciju jasno specificirati na računu.
- ❖ Iznajmljivači koji su u prethodnoj godini ostvarili promet u iznosu manjem od 230.000,00 kuna smatraju se malim poreznim obveznicima, što znači da su njihove isporuke sukladno čl. 90. Zakona o PDV-u oporezuju prema posebnom postupku oporezivanja malih poreznih obveznika. U tom slučaju iznajmljivači na račun stavljaju napomenu „Oslobođeno PDV-a prema čl. 90 st. 2 Zakona o PDV-u“).

**\*\*\*Primjer ispravno napisanog računa za iznajmljivače koji plaćaju boravišnu pristojbu paušalno i nisu u sustavu PDV-a**

**IME I PREZIME IZNAJMLJIVAČA:**

**ADRESA IZNAJMLJIVAČA:**

**OIB:**

**IME I PREZIME GOSTA:**

**RAČUN / INVOICE**  
**BR. / NO. \_\_\_\_\_**

OPIS USLUGE/SERVICE	BR. SOBE NO. ROOM	VRSTA TYPE	KOLIČINA QUANTITY	CIJENA RATE	DANA DAYS	UKUPNO SUM
SOBA / ROOM APARTMAN / APPARTMENT STUDIO / STUDIO OSTALO / OTHER						

**UKUPNO/TOTAL:** \_\_\_\_\_

**POPUST / DISCOUNT** \_\_\_\_\_

**ZA NAPLATU / REIMBURSE** \_\_\_\_\_

BORAVIŠNA PRISTOJBA UKLJUČENA U CIJENU USLUGA./ TOURIST TAX INCLUDED IN PRICE OF SERVICE.

OSLOBOĐENO PDV-a PREMA ČL. 90 ST. 2 ZAKONA O PDV-u/ VAT included in price.

**DATUM I MJESTO IZDAVANJA RAČUNA:**

**POTPIS IZNAJMLJIVAČA:**

- ✓ Za iznajmljivače koji boravišnu pristojbu plaćaju po noćenju:

**Za iznajmljivače koji boravišnu pristojbu plaćaju po noćenju**

xx/ TEKUĆA GODINA

Ime i prezime iznajmljivača, adresa  
(Prijemno-izdajno)  
 OIB

Račun br. \_\_\_\_\_

IME GOSTA  
Ime i prezime

Količina	Ukupna cijena	NAZIV DOBIVA - UREŠENJE	Cijena	Ukupna cijena po noćenju
a	b	SOBA, APARTMAN ..	c	A x B x C
a	b	Boravišna pristojba	c	A x B x C
Dan izdavanja računa			UKUPNO	UKUPNO

potpis \_\_\_\_\_

- ✓ Za iznajmljivače koji boravišnu pristojbu plaćaju plaćaju paušalno:

**Za iznajmljivače koji boravišnu pristojbu plaćaju paušalno**

xx/ TEKUĆA GODINA

Ime i prezime iznajmljivača, adresa  
(Prijemno-izdajno)  
 OIB

Račun br. \_\_\_\_\_

IME GOSTA  
Ime i prezime

Količina	Ukupna cijena	NAZIV DOBIVA - UREŠENJE	Cijena	Ukupna cijena po noćenju
a	b	SOBA, APARTMAN ..	c	A x B x C
Dan izdavanja računa			UKUPNO	UKUPNO

potpis \_\_\_\_\_

## 14. EVIDENCIJA O PROMETU

Iznajmljivač je dužan voditi evidenciju o prometu (NN 48/05), odnosno evidenciju izdanih računa koja se vodi kronološki prema datumu njihova izdavanja posebno za svaku kalendarsku godinu. U Evidenciji o prometu iznajmljivač na kraju dana evidentira sve račune izdane u danu. Evidencija o prometu vodi se na propisanom obrascu - Obrazac EP.

[Obrazac EP](#) (Evidencija o prometu)

Evidencija o prometu za prethodnu godinu predaje se do kraja veljače tekuće godine nadležnoj Poreznoj upravi prema mjestu prebivališta ili uobičajenog boravišta, radi utvrđivanja ostvarenih prihoda (ukoliko oni prelaze iznos od 230.000,00 kn, iznajmljivač ulazi u sustav PDV-a te porez više ne može plaćati u paušalnom iznosu).

Evidencija o prometu predaje se zajedno s obrascem TZ (obračun članarine TZ).

Iznajmljivači koji ulaze u sustav PDV-a dužni su drugačije voditi poslovne knjige. Detaljnije upute možete potražiti u Priručniku Porezne uprave za iznajmljivače.

[Priručnik Porezne uprave za iznajmljivače](#)

## 15. CJENIK USLUGA U OBJEKTIMA ZA SMJEŠTAJ

U objektu u kojem iznajmljivač pruža usluge smještaja i obavlja ugostiteljsku djelatnost (soba, apartman, prostor za kampiranje), mora biti **vidno istaknut cjenik usluga**. Cjenik sadrži naznaku vrste i kategorije objekta, cijene usluga koje se nude, informaciju o plaćanju boravišne pristojbe te se pridržavati navedenih cijena. Obveznici plaćanja godišnjeg paušalnog iznosa boravišne pristojbe u cjeniku ne ističu iznos boravišne pristojbe, već napomenu da je boravišna pristojba uračunata u cijenu usluge smještaja.

Službeni cjenik mora sadržavati:

- Osnovne podatke iznajmljivača (naziv smještaja, ime i prezime vlasnika, adresa i OIB)
- Naziv usluge (noćenje za dvije osobe, noćenje s doručkom, najam apartmana...)
- Vrstu naplate (po noćenju, po osobi, po smještaju, tjedno....)
- Termin (unijeti sve termine u kojima se cijena razlikuje, sezone...)
- Cijenu (obavezno u HRK)
- Boravišna pristojba (ako je uključena u cijenu obavezno je navesti i taj podatak, plus obavezno napisati iznose)
- PDV (ako cijena sadrži PDV onda posebno izraziti netto cijenu plus iznos PDV-a)

- Dodatne usluge (kućni ljubimci, klima, čišćenje, doručak, parking...)
- Datum važenja cjenika (navesti datum od kada je taj cjenik važeći)
- Potpis (Cjenik nije potrebno ovjeravati kod nadležnih službi, dovoljno ga je potpisati od strane vlasnika).

Obveza iznajmljivača je izložiti službeni cjenik u svakoj sobi / apartmanu.

Popuste koje iznajmljivač ima pravo davati na uslugu smještaja ne treba iskazivati u cjeniku. Cjenik mora biti fiksni i njega se treba držati što se tiče jediničnih cijena. Na njih možete izraziti popust koji želite i kada želite, te isti ne mora biti naveden u cjeniku.

Ukoliko želite napraviti promjenu u cjeniku jednostavno izmijenite cjenike, uklonite stare i umjesto dosadašnjih izvijestite nove, te ih počnite primjenjivati. Ukoliko poslujete s turističkim agencijama, za agencije ćete imati poseban cjenik s popustima ili agencijskom provizijom, nego što bi to bilo za individualne goste koje sami bez posredovanja dolaze u vaš objekt. Takav cjenik nećete izvijestiti pored već službenog cjenika, jer ukoliko vam inspektor Državnog inspektorata pri kontroli poslovanja pronađe dva cjenika, platit ćete kaznu.

Primjer cjenika za iznajmljivače koji plaćaju boravišnu pristojbu paušalno:

**CJENIK USLUGA U DOMAĆINSTVU  
 PREISLISTE FÜR PRIVATUNTERKUNFT  
 PRIVATE ACCOMODATION PRICE LIST  
 LISTINO PREZZI DEI SERVIZI IN CASA**

Iznajmljivač  
 Vermiter \_\_\_\_\_  
 Owner \_\_\_\_\_  
 L'affittacamere \_\_\_\_\_

Broj sobe – Apartman Zimmer Nr. - Ferienwohnung Room nr. – Apartment Numero della camere – Appartamento	Kategorija Kategorie Category Categoria	Broj postelja Anzahl der Betten Number of beds Numero di letti
--	--	---

**CIJENE USLUGA  
 DIENSTLEISTUNGSPREISE – RATES – PREZZI DEI SERVIZI- PRIX DES SERVICES**

Naziv usluge Bezeichnung Type of service Servizio Nominativo	Primjenjuje se od: _____ Applies from: _____
Soba, Apartman, Studio Apartman.	<b>KN</b>

Boravišna pristojba uključena u cijenu/Tourist tax included in price  
 Porez uračunat u cijenu/ VAT included in price

Primjer cjenika za iznajmljivače koji plaćaju boravišnu pristojbu po noćenju:

**CJENIK USLUGA U DOMAĆINSTVU**  
**PREISLISTE FÜR PRIVATUNTERKUNFT**  
**PRIVATE ACCOMODATION PRICE LIST**  
**LISTINO PREZZI DEI SERVIZI IN CASA**

Iznajmljivač  
 Vermiter \_\_\_\_\_  
 Owner \_\_\_\_\_  
 L'affitacamere \_\_\_\_\_

Broj sobe – Apartman Zimmer Nr.- Ferienwohnung Room nr. – Apartment Numero della camere – Appartamento	Kategorija Kategorie Category Categoria	Broj postelja Anzahl der Betten Number of beds Numero di letti
---	--	---

**CIJENE USLUGA**

**DIENSTLEISTUNGSPREISE – RATES – PREZZI DEI SERVIZI- PRIX DES SERVICES**

Naziv usluge Bezeichnung Type of service Servizio Nominativo	Primjenjuje se od: _____ Applies from: _____
Soba, Apartman, Studio Apartman,	<b>KN</b>
Boravišna pristojba/tourist tax	<b>KN</b>

- članak 4. Zakona o boravišnoj pristojbi; djeca do 12 godina ne plaćaju boravišnu pristojbu  
 - članak 5. Zakona o boravišnoj pristojbi; Djeca od 12 do 18 godina plaćaju 50 %  
 ( children under 12 years do not pay tourist tax,  
 children from 12 to 18 years pay half )

Porez uračunat u cijenu  
 VAT included in price.



## **11. OBAVIJEST O NAČINU PODNOŠENJA PRIGOVORA**

Iznajmljivači su dužni omogućiti gostu podnošenje pisanog prigovora u objektu i bez odgađanja pisanim putem potvrditi njegov primitak te omogućiti gostu podnošenje pisanog prigovora putem pošte, telefaksa ili elektroničke pošte, 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. Obavijest o načinu podnošenja prigovora u smještajnom objektu mora biti na vidnom mjestu.

## **12. KUĆNI RED**

U članku 10. stavak 1. točka 3. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti također su propisane i kazne. Prema članku 47.: "Novčanom kaznom od 2 500 do 20 000 kuna kaznit će se za prekršaj pravna osoba, ako: ne utvrdi kućni red u ugostiteljskim objektima za smještaj i ne istakne ga na recepciji te izvadak iz kućnog reda ne istakne u svim sobama i apartmanima (članak 47. stavak 1. točka 3.)"

Iznajmljivač ga može sam sastaviti, a kućni red obično sadrži: postupak rukovanja ključem smještaja, podatak po kojem će se redu i uz koje uvjete gost koristiti uslugom prehrane i posebnim uslugama, vrijeme napuštanja smještaja, dužnostima gosta, postupanja u slučaju šteta i krađa, reklamacije, iznošenje inventara, uvjetima oko buke, korištenju i rukovanja raznim aparatima i uređajima u smještaju, kućnim ljubimcima, uvjete upotrebe zajedničkih prostorija i dr. Bilo bi dobro da kućni red bude preveden na dva ili više stranih jezika, pri čemu preporučujemo koristiti se profesionalnim uslugama prijevoda.

Link za preuzimanje primjera: [Kućni red](#)