**Želite iznajmiti apartman – što dalje?**

**1. Pribavite rješenje o odobrenju pružanja ugostiteljskih usluga**

Za dobivanje Rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu potrebno je poduzeti nekoliko koraka:

* Ispuniti zahtjev za izdavanje rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu koji možete pronaći na sljedećoj poveznici:

https://www.udu-dnz.hr/sluzba\_za\_gospodarstvo.php

Iznajmljivanje smještaja se bez dobivenog Rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga, prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti (NN138/06), kažnjava novčanom kaznom u iznosu od 10.000 do 30.000 kuna.

**2. Kategorizacija smještajnog objekta**

***Kategorizacija smještajnog objekta*** je neophodna kako bi se smještaj legalno iznajmljivao. Zahtjev za kategorizacijom podnosi se Uredu državne uprave u DNŽ ( Služba za gospodarstvo / Odjel za turizam). Ovdje možete dobiti sve potrebne informacije vezane za dokumente koje prilažete tom zahtjevu te saznati sve o uvjetima za kategorizaciju smještaja.

Kako biste zaprimili rješenje o kategorizaciji, poželjno je da ispunjavate određene uvjete. Dakle, uvjeti uključuju točke, odnosno smjernice temeljem kojih biste svoj smještaj uredili sukladno broju zvjezdica koje želite imati.

**Tablice s uvjetima za željene kategorije preuzmite na sljedećim poveznicama:**

* [Minimalni uvjeti za kategorizaciju sobe](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/dodatni/299825.htm)
* [Minimalni uvjeti za kategorizaciju apartmana](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/dodatni/299828.htm)
* [Minimalni uvjeti za kategorizaciju kuće za odmor](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/dodatni/299832.htm)
* [Minimalni uvjeti za kategorizaciju kampa](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/dodatni/299833.htm)

Svakako Vam je cilj udovoljiti gostu, a pritom i sebi olakšati jednostavnim, brzim i učinkovitim održavanjem smještajnih kapaciteta. Na ovaj način imate priliku [poboljšati iskustvo gosta](https://megabooker.hr/poboljsajte-iskustvo-gosta-u-hotelu-uz-ovih-11-jednostavnih-koraka/), te osigurati njegov ponovni dolazak.

**3. Naručite standardiziranu ploču**

Na glavnom ulazu u objekta dužni ste postaviti standardiziranu ploču, a na ulaznim vratima objekta postaviti natpis s imenom, prezimenom i uslugom koja se pruža. Standardizirane ploče se naručuju po kategorizaciji objekta kod proizvođača koji imaju suglasnost Ministarstva turizma.

Proizvođaču je potrebno dostaviti:

* Kopiju uplatnice
* Kopiju rješenja o kategorizaciji
* Adresu isporuke

Ovlašteni proizvođači: https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/standardizirana-ploce-za-objekte-koji-se-kategoriziraju/11513

**4. Kreirajte cijene**

**Službene cijene**

U pravilu svoje cijene kreirate samostalno. Također, cijene obavezno moraju biti izražene u kunama. Ne postoje nikakve već unaprijed određene cijene za pojedini tip smještaja. Ako se pitate kako započeti s kreiranjem cijene, osim pregledavanja cijene konkurenata obratite pozornost na to da vaša individualna cijena mora sadržavati sljedeće elemente:

1. Fiksne troškove
2. Turističku pristojbu
3. Posredničku naknadu (postotak koji odobravate za agencijsku uslugu)
4. Vašu zaradu

**Alotmanske cijene**

Alotmanske cijene su namijenjene agencijama, a u pravilu su niže od onih individualnih. U Zakonu ne postoji obveza izrade ovakvog cjenika no svakako ga je korisno pripremiti za slučaj da odlučite surađivati s agencijom.

Neke agencije se nadograđuju s cijenom dok druge uzimaju određeni rabat od cijene iznajmljivača. Sve je naravno stvar dogovora s agencijom. Vi kreirate službeni cjenik a s agencijom dogovarate da im date svoje cijene na koje će se agencija nadograditi ili ćete agenciji dati recimo 5% ili 10% rabata od svojih cijena. Kod ispostavljanja računa gostu, uvijek ispisujete onaj iznos koji ste realno naplatili, ako je agencija tu bila posrednik pa ste primili manje, evidentirajte to u računu, samo imajte ugovor s tom agencijom radi eventualne inspekcije

**Kategorizacija apartmana je završena, ploča je obješena! Vrijeme je za izradu vašeg prvog službenog cjenika.**

**5. Objesite svoj prvi službeni cjenik i kućni red**

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 razlike, sezone…)
* Cijenu (obavezno u HRK)
* Turistička 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. Možete ga objesiti na zid ili postaviti na stol.

**Kućni red apartmana / sobe za iznajmljivanje:**

Kao iznajmljivač dužni ste utvrditi kućni red i istaknuti ga u svim sobama i apartmanima (NN 138/06).

Također, bilo bi poželjno kada biste kućni red preveli na više jezika kako bi svi gosti bili u mogućnosti razumjeti pravila smještaja.

1. **Sve goste je potrebno prijaviti u sustavu eVisitor**

Dužni ste prijaviti gosta u sustavu eVisitor u roku od 12 sati po dolasku i u roku od 24 sata po odlasku. Goste možete prijaviti na sljedeći način:

* + evidencije gosta se vode unutar sustava **eVisitor** u digitalnom obliku. Za prijavu gostiju potrebna je tan lista koju ćete dobiti u nadležnoj turističkoj zajednici. (pripazite na GDPR – *Podaci o gostima se ne smiju kopirati niti dijeliti s trećim stranama.)*

**7. Izradite mu račun**

Iznajmljivač je dužan izdati račun gostu / agenciji za svaku izvršenu uslugu s brojem i zadržati u bloku za sebe kopiju tog računa.

**8. Kao iznajmljivač dužni ste plaćati:**

1. **Turističku pristojbu**

Turistička pristojba za privatne iznajmljivače koji plaćaju paušalni iznos turističke pristoje po krevetu. Ukupan iznos turističke pristojbe se dijeli na 3. rate sa dospijećem plaćanja prve rate do 31. srpnja, druge 31. kolovoza i treće 30. rujna. Zaduženje turističke pristojbe vidljiva su u sustavu eVisitor, kao i uplatnica koju možete sami preuzeti.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Turistička pristojba za smještaj u domaćinstvu (paušal po krevetu)** | **Turistička pristojba za smještaj u OPG-u (paušal po krevetu)** | **Turistička pristojba u kampovima (paušal po krevetu)** | **Turistička pristojba za kampove u OPG-u (paušal po krevetu)** |
|  |  |  |  |
| **350,00 kn** | **200,00 kn** | **500,00 kn** | **250,00 kn** |
|  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Noćenje u smještajnom**  **(ugostiteljskom ) objektu**  **( po noćenju)** | | **Noćenje u smještajnom objektu- kampovi**  **(po noćenju)** | | |
| **1. travnja.- 30.rujna**  **(sezona)** | **1.listopada- 31. ožujka** | **1.travnja.-30.rujna**  **(sezona)** | **1.listopada- 31. ožujka** | |
| **10,00 kn** | **7,00 kn** | **8,00 kn** | **5,00 kn** | |
|  |  |  |  | |
| **Turistička pristojba za vlasnike kuće, stana ili apartmana za odmor u godišnjem paušalnom iznosu: 2021. godina** | | | |
| * **prvi član 120,00 kn** | | | |
| * **drugi član 120,00 kn** | | | |
| * **za svakog sljedećeg člana 50,00 kn** | | | |

Godišnji paušalni iznos za vlasnike kuća, stana ili apartmana za odmor uplaćuje se najkasnije do 15. srpnja 2021, nakon toga obračunava se po noćenju, ali umanjena za 70%. Ovakva vrsta naplate odnosi se samo na državljane članica zemalja Europske unije.

2. **Turistička članarina**

Turistička članarina obračunava se za glavne i pomoćne krevete. Za privatne iznajmljivače koji pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu članarina iznosi 45,00 kn/glavni krevet, a pomoćni kreveti su umanjeni za 50% ( 22,50 kn). Primjer: imate 4 glavna + 2 pomoćna, zaduženje turističke članarine iznosi 225,00 kn.

* 45,00 kn u domaćinstvima;
* 30,00 kn u OPG-ovima;
* 80,00 kn po smještajnoj jedinici kampa, kamp odmorišta i kamp odmorišta robinzonski smještaj u domaćinstvu,
* 60,00 kn za jedinice jednakih vrsta na OPG-ovima

Obračun turističke članarine dostavlja se nadležnoj Poreznoj upravi na Obrascu **TZ 2** do 15. siječnja tekuće godine za prethodnu godinu, a **plaća se jednokratno do 31. srpnja ili u tri jednaka** obroka s dospijećem plaćanja prvog obroka do 31. srpnja, a ostalih do kraja kolovoza i rujna.

3. **Paušalni porez**

Paušalni porez na iznajmljivanje na području općine Ston za 2022. godinu ostaje kao i prethodnih godina!

Paušalni porez plaća se kvartalno, a dospijeće plaćanja prve rata poreza plaća se do 31. ožujka, druga do 30. lipnja, a treća i četvrta se plaćaju do 30. rujna odnosno 31. prosinca.

Izmjene i obavijesti vezane za privatne iznajmljivače možete pratiti na našoj web stranici [www.ston.hr](http://www.ston.hr) pod kutkom za iznajmljivače ili pod novosti.

**EVIDENCIJA RAČUNA**

Privatni iznajmljivači dužni su, kao i prethodnih godina, izdavati račune za svaku pruženu uslugu gostu . Račun za obavljenu uslugu treba obavezno sadržavati:

* ime i prezime, adresu i oib iznajmljivača
* datum izdavanja računa
* broj računa
* ime i prezime gosta
* opis, cijenu i ukupan iznos pružene usluge
* potpis izdavatelja računa

Račun se izdaje u dva primjerka, od kojih original ide gostu, a drugi primjerak ostaje iznajmljivaču.

 Svaki iznajmljivač dužan je voditi knjigu **EVIDENCIJA PROMETA**, koja se može kupiti u papirnicama i u koju se upisuju svi izdani i naplaćeni računi i to kronološki prema datumu izdavanja. Iznajmljivač koji u tekućoj kalendarskoj godini, na temelju podataka iz knjige Evidencije prometa, ostvari prihod iznad 300.000,00 kuna, postaje obveznik upisa u sustav PDV-a, čime mu prestaje mogućnost utvrđivanja i plaćanja godišnjeg paušalnog poreza i prireza na dohodak.