



**P.Z. br. 106**

**HRVATSKI SABOR**

KLASA: 022-02/24-01/135

URBROJ: 65-24-2

Zagreb, 28. studenoga 2024.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA  
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA  
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem ***Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, s Konačnim prijedlogom zakona*** koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 28. studenoga 2024. godine uz prijedlog da se sukladno članku 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora predloženi Zakon donese po hitnom postupku.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila ministra turizma i sporta Tončija Glavinu i državne tajnike Moniku Udovičić i Josipa Pavića.

**PREDSJEDNIK**  
  
**Gordan Jandroković**



**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

KLASA: 022-03/24-01/81  
URBROJ: 50301-27/27-24-3

Zagreb, 28. studenoga 2024.

**PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA**

**PREDMET:** Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, s Konačnim prijedlogom zakona

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. - pročišćeni tekst i 5/14. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članaka 172. i 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora („Narodne novine“, br. 81/13., 113/16., 69/17., 29/18., 53/20., 119/20. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 123/20. i 86/23. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, s Konačnim prijedlogom zakona za hitni postupak.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila ministra turizma i sporta Tončija Glavinu i državne tajnike Moniku Udovičić i Josipa Pavića.



mr. sc. Andrej Plenković

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA  
O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA

# **PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI**

## **I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u odredbi članka 2. stavka 4. podstavka 1. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. - pročišćeni tekst i 5/14. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

## **II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI**

### **a) Ocjena stanja**

Važećim Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti („Narodne novine“, br. 85/15., 121/16., 99/18., 25/19., 98/19., 32/20., 42/20. i 126/21.), koji uređuje način i uvjete pod kojima pravne i fizičke osobe mogu obavljati ugostiteljsku djelatnost, propisana je mogućnost izdavanja privremenih rješenja, s rokom važenja najdulje do 31. prosinca 2024. za:

- obavljanje ugostiteljske djelatnosti u nekoj od vrsta ugostiteljskog objekta koji se nalazi u zgradi za koju je u roku podnesen zahtjev za pokretanje postupka ozakonjenja nezakonito izgrađene građevine
- pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu i na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu, u objektima za koje je u roku podnesen zahtjev za pokretanje postupka ozakonjenja nezakonito izgrađene građevine
- pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu i na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu ukoliko se uz zahtjev priloži izvršna građevinska dozvola ili izvršno rješenje o izvedenom stanju građevine.

Naime, prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti, ugostitelj, iznajmljivač odnosno nositelj ili član obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva, mora uz zahtjev za izdavanje rješenja za pružanje usluga priložiti i dokaz da građevina (objekt) u kojoj će se pružati usluge ispunjava uvjete sukladno posebnom propisu, bez kojih, prema tom propisu, nadležno upravno tijelo ne može izdati rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti. Posebni propis na koji se odredba važećeg Zakona odnosi je Zakon o gradnji („Narodne novine“, br. 153/13., 20/17., 39/19. i 125/19.), slijedom čijih odredbi nadležna tijela ne mogu izdati rješenje za obavljanje djelatnosti u nezakonito izgrađenoj građevini.

Iznimno, Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti propisuje još uvijek mogućnost ishoda navedenih privremenih rješenja koja važe najdulje do 31. prosinca 2024. i koja bi, u slučaju da se postupci ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada pokrenutih temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12., 143/13., 65/17. i 14/19.) ne završe do toga datuma, odnosno ako se do toga datuma ne riješe pitanja prava vlasništva i uporabljivosti, prestala važiti po sili zakona. Ugostitelji, iznajmljivači i obiteljska poljoprivredna gospodarstva kojima su izdana privremena rješenja više ne bi imali pravnog temelja za legalno obavljanje ugostiteljske djelatnosti, odnosno pružanje ugostiteljskih usluga.

Prema prikupljenim podacima, izdano je oko 15.000 privremenih rješenja koja bi, u slučaju kada se rok važenja privremenih rješenja ne bi produžio, prestala važiti po sili zakona.

Uzevši u obzir da je, s obzirom na broj podnesenih zahtjeva i kapacitete nadležnih tijela, još uvijek u tijeku opsežan proces legalizacije koji će trajati izvjesno vrijeme te da veći dio objekata za koje su izdana privremena rješenja kojima se omogućava obavljanje ugostiteljske djelatnosti odnosno pružanje ugostiteljskih usluga još uvijek nije ozakonjen, te uzevši u obzir dugotrajnost zemljišnoknjižnih postupaka, ocjenjuje se da će taj dio objekata u sljedećoj turističkoj sezoni ostati neiskorišten ili će ostati u sivoj zoni ukoliko se ne produži rok važenja izdanih privremenih rješenja.

S obzirom na to da je 1. siječnja 2024. stupio na snagu krovni zakon, Zakon o turizmu („Narodne novine“, broj 156/23.) na osnovi kojega predstavnička tijela jedinice lokalne samouprave temeljem plana upravljanja destinacijom i izračuna prihvatnog kapaciteta, a u skladu s prostornim planovima mogu donijeti odluke o broju, vrsti i kategoriji ugostiteljskih objekata te objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge smještaja u dijelu ili na cijelom području jedinice lokalne samouprave i odluke o kapacitetima smještajnih objekata u destinaciji, potrebno je izmijeniti pojedine odredbe Zakona radi usklađenja postupanja nadležnih tijela u postupcima izdavanja rješenja sukladno ovom Zakonu.

Nadalje, sukladno važećem Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti, rješenja o obavljanju ugostiteljske djelatnosti u određenim vrstama ugostiteljskih objekata i rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu mogu se izdati za objekte stambene namjene, a radi ostvarenja cilja u okviru reforme stambene politike te ostvarenja cilja 3.6. Dostupno stanovanje iz Programa Vlade Republike Hrvatske za mandatno razdoblje 2024.- 2028., potrebno je izmijeniti i dopuniti odredbe Zakona koje definiraju iznajmljivača te uvjete za obavljanje ugostiteljske djelatnosti i pružanje usluga iznajmljivanja smještaja turistima u zgradama.

Uz gore navedeno, sukladno važećem Zakonu, iznajmljivač je svaka fizička osoba, državljanin Republike Hrvatske te državljanin ostalih država članica Europskoga gospodarskog prostora i Švicarske Konfederacije i koji ishodi rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu za objekte koji se nalaze na području Republike Hrvatske, te je potrebno uvesti definiciju domaćina u Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti kako bi se jasno pozicionirao pravi obiteljski smještaj kao dodana vrijednost hrvatskog turizma.

U Republici Hrvatskoj je registrirano 125.049 objekata koji imaju rješenja za pružanje usluga u domaćinstvu (prema podacima iz eVisitora za listopad 2024.).

Hrvatski turizam se već niz godina suočava sa neadekvatnom strukturom i kvalitetom smještajnih kapaciteta. Obiteljski/privatni smještaj (engl. *short term vacation rentals*) predstavlja 61 % ponude (podaci Državnog zavoda za statistiku, 2019.) te raste najvećom prosječnom godišnjom stopom rasta (4,5 %) u odnosu na ostale vrste smještajnih kapaciteta.

Kratkoročni najam je zbog volumena počeo značajno utjecati na cijene nekretnina u zemlji, te smanjuje njihovu dostupnost i podiže cijenu za dugoročni najam odnosno stanovanje. Neadekvatna struktura i kvaliteta smještajnih kapaciteta i nekontroliran rast smještaja koji uglavnom posluje u jednom dijelu godine (sezonalni smještaj) stvaraju sve veći pritisak na prostor (okolišno-prostorna održivost), generira prihod po noćenju manji od usporedivih

zemalja i generalno umanjuje konkurentnost hrvatskog turizma (ekonomska održivost) te smanjuje ukupan doprinos turizma cijelom gospodarstvu.

Definiranje pojma domaćina predstavljat će pravni temelj za razlikovanje pravog obiteljskog smještaja, od iznajmljivača koji pružaju uslugu smještaja u domaćinstvu isključivo s ciljem obavljanja gospodarske djelatnosti.

Također, Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti je u skupini propisa koji sadržavaju manja pozivanja na hrvatsku kunu, to jest sadrži novčane kazne za prekršaje iskazane u hrvatskim kunama te je, prema Zaključku Vlade Republike Hrvatske o provedbi zakonodavnih aktivnosti povezanih s uvođenjem eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, takve odredbe potrebno izmijeniti prilikom prvih sljedećih izmjena zakona zbog neke druge potrebe.

### **b) Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom**

Predloženim izmjenama zakona potrebno je produžiti rokove važenja privremenih rješenja propisane Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti kako bi se omogućilo obavljanje ugostiteljske djelatnosti i pružanje ugostiteljskih usluga u objektima koji su u postupku ozakonjenja i uređivanja prava vlasništva u zemljišnim knjigama te se stoga predlaže produženje roka važenja privremenih rješenja najdulje do 31. prosinca 2026.

U slučaju neproduženja roka važenja privremenih rješenja, rješenja bi prestala važiti po sili zakona, što bi dovelo do poremećaja u gospodarstvu zbog smanjenja smještajnih kapaciteta u turizmu, a time i do smanjenja prihoda za državni proračun i gubitka radnih mjesta u ugostiteljskim objektima za koje su ishodena takva rješenja.

Ujedno se produženjem roka važenja privremenih rješenja sprječava nelegalno obavljanje ugostiteljske djelatnosti odnosno pružanje ugostiteljskih usluga, a time i nelojalna konkurencija ugostiteljima i iznajmljivačima koji posluju sukladno zakonu.

S obzirom da je 1. siječnja 2024. stupio na snagu Zakon o turizmu na osnovi kojega predstavnička tijela jedinice lokalne samouprave temeljem plana upravljanja destinacijom i izračuna prihvatnog kapaciteta, a u skladu s prostornim planovima mogu donijeti odluke o broju, vrsti i kategoriji ugostiteljskih objekata te objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge smještaja u dijelu ili na cijelom području jedinice lokalne samouprave i odluke o kapacitetima smještajnih objekata u destinaciji, potrebno je izmijeniti pojedine odredbe Zakona radi usklađenja na način da je nadležno upravno tijelo prilikom izdavanja rješenja sukladno ovom Zakonu dužno donijeti rješenje u skladu s odlukom jedinice lokalne samouprave odlučujući o zaprimljenim zahtjevima prema redoslijedu prvenstva.

Dodatno u okviru reforme stambene politike te ostvarenja cilja 3.6. Dostupno stanovanje iz Programa Vlade Republike Hrvatske za mandatno razdoblje 2024.- 2028. izmijenit će se i dopuniti odredbe Zakona koje definiraju iznajmljivača te uvjeti za obavljanje ugostiteljske djelatnosti i pružanje usluga iznajmljivanja smještaja turistima u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama.

Odredbe Zakona uskladit će se s odredbama zakona kojima se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, a kojima se propisuje obveza prikupljanja pisane prethodne suglasnosti suvlasnika za kratkoročni najam stana s obzirom na to da se iste odnose i na najam stanova u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost odnosno pružaju ugostiteljske usluge u

višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama, kao i s obzirom na to da takav oblik najma utječe na kvalitetu stanovanja svih suvlasnika u tim zgradama, ali i na smanjenje stambenog fonda za dugoročno rješavanje stambenog pitanja.

Uvest će se uži pojam domaćin definiran kao iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice područne (regionalne) samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža usluge smještaja u domaćinstvu u sobi, apartmanu ili kući za odmor. Također, domaćinom se neće smatrati iznajmljivač koji pruža navedene usluge u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.

S obzirom na to da Zakon sadrži prekršajne kazne u kunama te da su ovo prve izmjene toga Zakona koje se donose nakon promjene nacionalne valute, potrebno je izmijeniti prekršajne odredbe na način da se novčane kazne za prekršaje iskažu u eurima.

### **c) Posljedice koje će donošenjem Zakona proisteći**

Predloženim izmjenama zakona omogućit će se nastavak obavljanja ugostiteljske djelatnosti i pružanje ugostiteljskih usluga iznajmljivača i obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava temeljem privremenih rješenja koja su izdana za objekte koji su u postupcima ozakonjenja i uređivanja prava vlasništva u zemljišnim knjigama najdulje do 31. prosinca 2026.

Također, od 1. siječnja 2025. neće se moći podnositi novi zahtjevi za izdavanje privremenih rješenja.

Navedeno zakonsko rješenje omogućit će postepeno smanjivanje broja privremenih rješenja izdanih temeljem navedenih odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti dovršetkom postupaka ozakonjenja koji su još uvijek u tijeku te uređenjem prava vlasništva u zemljišnim knjigama za pojedine objekte u kojima se sada obavlja djelatnost odnosno pruža uslugu temeljem privremenog rješenja.

Odredbe Zakona kojima se uređuje postupak utvrđivanja uvjeta za obavljanje ugostiteljske djelatnosti izmijenit će se i dopuniti kako bi se odredbe Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti uskladile sa krovnim Zakonom o turizmu te uređilo postupanje nadležnih upravnih tijela po dostavi odluka jedinica lokalne samouprave iz članka 31. Zakona o turizmu.

Dodatno odredbe Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti koje se odnose na pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, izmijenit će se i dopuniti na način da će se uz pojam iznajmljivač kojega Zakon sada definira kao građanina uvesti i definicija užeg pojma domaćina.

Cilj je ovih zakonskih izmjena omogućiti jasno razlikovanje pravog obiteljskog smještaja, kao dodatne vrijednosti hrvatskog turizma od smještaja ostalih iznajmljivača koji pružaju uslugu smještaja isključivo s ciljem stjecanja dobiti.

Kao dodatni uvjet za izdavanje rješenja za obavljanje ugostiteljske djelatnosti odnosno pružanje ugostiteljskih usluga smještaja turistima u objektima koji se nalaze u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama propisat će se obveza dostave prethodne pisane suglasnosti suvlasnika sukladno odredbama zakona kojima se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.

Posljednjih godina uočeno je da obavljanje ugostiteljske djelatnosti odnosno pružanje ugostiteljskih usluga smještaja turistima u objektima koji se nalaze u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama izaziva mnogobrojne negativne učinke kao što su primjerice porast cijena nekretnina i cijena dugoročnog najma zbog smanjenja stambenog fonda dostupnog za dugoročno stanovanje, te nezadovoljstvo lokalnog stanovništva utjecajem na kvalitetu života u stambenim zgradama zbog korištenja zajedničkih dijelova zgrade, nedopuštene razine buke i slično.

Pri oblikovanju navedenih odredbi posebno se vodilo računa o zaštiti Ustavom Republike Hrvatske zaštićenih prava te razmjernosti između propisanih mjera i cilja koji se nastoji postići.

Člankom 3. Ustava Republike Hrvatske, propisane su najviše vrednote ustavnog poretka Republike Hrvatske.

Ustavom Republike Hrvatske u članku 16. propisano je da se slobode i prava mogu ograničiti samo zakonom da bi se zaštitila sloboda i prava drugih ljudi te pravni poredak, javni moral i zdravlje. Svako ograničenje slobode ili prava mora biti razmjerno naravi potrebe za ograničenjem u svakom pojedinom slučaju.

Ustav štiti pravo vlasništva kao najvišu vrednotu, te u članku 48. propisuje da jamči pravo vlasništva, da vlasništvo obvezuje te da su nositelji vlasničkih prava i njihovi korisnici dužni pridonositi općem dobru.

Uzimajući u obzir navedene odredbe Ustava Republike Hrvatske i dosadašnju praksu Ustavnog suda Republike Hrvatske, posebno uvažavajući činjenicu negativnog gospodarskog, društvenog i demografskog utjecaja kratkoročnog najma smještaja u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama te nedostatak cjenovno pristupačnog dugoročnog smještaja za potrebe stanovanja lokalnog stanovništva, interes javnosti te načelo razmjernosti s ciljem otklanjanja navedenih negativnih utjecaja kratkoročnog najma u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama, koji cilj nije moguće na drugi način ostvariti, kao uvjet za izdavanje rješenja za obavljanje ugostiteljske djelatnosti odnosno pružanje ugostiteljskih usluga u objektima koji se nalaze u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama propisat će se obveza dostave prethodne pisane suglasnosti suvlasnika sukladno odredbama zakona kojima se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.

Članak 90. stavak 4. Ustava Republike Hrvatske izražava načelo zabrane povratnog djelovanja zakona i propisa državnih i drugih tijela s javnim ovlastima. U članku 90. stavku 5. Ustava Republike Hrvatske predviđeno je odstupanje od tog ustavnog načela i to na način da je propisano da samo pojedine odredbe zakona mogu imati povratno djelovanje. Smisao ustavnog načela zabrane povratnog djelovanja propisa je osiguravanje pravne sigurnosti kao jednog od temeljnih aspekata vladavine prava.

Sukladno sudskoj praksi i doktrini prava Europske unije kod retroaktivnosti valja razlikovati radi li se o svršenim/okončanim situacijama ili o pravnim situacijama koje su u tijeku kod kojih ne bi bilo riječi o „pravoj“ nego o „prividnoj“ odnosno „nepravoj ili kvazi – retroaktivnosti“ kod koje se novo pravno pravilo primjenjuje na odnose kreirane pravnim aktima ili poslovima nastalim prije njegova stupanja na snagu, a koji odnosi su još uvijek pravno egzistentni odnosno u tijeku svoje realizacije.



Dakle, riječ je o pravnim situacijama koje su u tijeku jer se radi o obavljanju djelatnosti - iznajmljivanja u formi kratkoročnog najma.

Uzimajući u obzir sve navedeno obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisat će se i za ugostitelje i iznajmljivače koji na dan stupanja na snagu ovoga Zakona obavljaju ugostiteljsku djelatnost, odnosno pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, i osobe koje do dana stupanja na snagu ovoga Zakona podnesu zahtjev i ishode rješenje sukladno propisima kojima se uređuje ugostiteljska djelatnost, za objekte u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama na način da im se ostavlja razmjeran rok od pet godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona u kojem su dužni pribaviti pisane suglasnosti suvlasnika sukladno odredbama zakona kojima se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.

Fizičkim i pravnim osobama koje u roku od pet godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona ne pribave prethodnu suglasnost za stanove u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama sukladno odredbama zakona kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, pravo na obavljanje ugostiteljske djelatnosti odnosno pružanje ugostiteljske usluge u domaćinstvu prestaje po sili zakona istekom ostavljenog roka.

Ostavljeni rok smatra se razmjernim te je određen uzimajući u obzir da se radi o iznajmljivačima koji su ishodili rješenje sukladno propisima o ugostiteljskoj djelatnosti te uložili određena sredstva očekujući povrat uloženog u određenom roku. Također, ostavljeni rok ostavlja iznajmljivačima dovoljno vremena za prilagodbu u vidu pribavljanja potrebne suglasnosti ili donošenja odluke o korištenju objekta za drugu svrhu primjerice dugoročni najam.

### **III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

Za provođenje ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna financijska sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske.

### **IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU**

Sukladno članku 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora („Narodne novine“, br. 81/13., 113/16., 69/17., 29/18., 53/20., 119/20. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 123/20. i 86/23. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) predlaže se donošenje ovoga Zakona po hitnom postupku kako bi ugostitelji, iznajmljivači i pružatelji ugostiteljskih usluga na obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima nastavili s obavljanjem ugostiteljske djelatnosti i pružanjem ugostiteljskih usluga u objektima za koje se vodi postupak ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada, odnosno u objektima za koje stvarni vlasničkopravni odnosi nisu usklađeni sa stanjem u zemljišnim knjigama.

U slučaju kada se rok važenja privremenih rješenja ne bi produžio, rješenja bi prestala važiti, što bi dovelo do poremećaja u gospodarstvu zbog smanjenja smještajnih kapaciteta u turizmu, a time i do smanjenja prihoda za državni proračun i gubitka radnih mjesta u ugostiteljskim objektima za koje su ishodena takva rješenja.

Ujedno se produženjem roka važenja privremenih rješenja sprječava nelegalno obavljanje ugostiteljske djelatnosti odnosno pružanje ugostiteljskih usluga, a time i nelojalna konkurencija ugostiteljima i iznajmljivačima koji posluju sukladno zakonu.

Iz navedenih razloga predlaže se i stupanje na snagu Zakona prvoga dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

Dodatno, radi sprečavanja većih poremećaja u gospodarstvu ovim izmjenama i dopunama nužno je uskladiti odredbe predloženog Zakona sa zakonom kojim se uređuje sustav turizma te zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, kako bi se popunile pravne praznine koje bi u suprotnom nastale i spriječila pravna nesigurnost.

## **KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI**

### **Članak 1.**

U Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti („Narodne novine“, br. 85/15., 121/16., 99/18., 25/19., 98/19., 32/20., 42/20., 126/21.) iza članka 21. dodaje se naslov iznad članka i članak 21.a koji glase:

„Izdavanje rješenja sukladno odlukama predstavničkih tijela jedinica lokalne samouprave

#### **Članak 21.a**

(1) Nadležno upravno tijelo odnosno Ministarstvo, rješenje iz članka 20. stavka 1. i članka 21. stavka 1. ovoga Zakona donosi u skladu s odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave o broju, vrsti i kategoriji ugostiteljskih objekata te objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge smještaja u dijelu ili na cijelom području jedinice lokalne samouprave te o kapacitetima smještajnih objekata u destinaciji, a koje su donesene sukladno propisu kojim se uređuje sustav turizma.

(2) Nadležno upravno tijelo odnosno Ministarstvo, odlučuje o zahtjevima za izdavanje rješenja iz stavka 1. ovoga članka prema redoslijedu zaprimanja o čemu je dužno voditi zasebnu evidenciju.“.

### **Članak 2.**

U članku 24. stavku 1. iza točke 5. briše se točka na kraju rečenice i dodaje točka 6. koja glasi:

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

### **Članak 3.**

Članak 25. briše se.

### **Članak 4.**

Iza članka 30. dodaje se naslov iznad članka i članak 30.a koji glase:

„Domaćin

#### **Članak 30.a**

(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 višestambenoj i stambeno-poslovnoj 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.“.

### **Članak 5.**

U članku 32. stavku 1. točka 1. mijenja se i glasi:

„1. vidno istaknuti na ulazu u objekt ili u neposrednoj blizini, na propisani način, natpis s oznakom vrste, kategorije objekta te vrste posebnog standarda, utvrđene rješenjem nadležnog upravnog tijela ili samo natpis s oznakom vrste objekta ako je iznajmljivač izgubio pravo isticanja oznake za kategoriju“.

### **Članak 6.**

U članku 34. stavku 2. iza točke 3. briše se točka na kraju rečenice i dodaje točka 4. koja glasi:

„4. da objekt u kojem se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, ispunjava uvjet koji se odnosi na prethodnu pisanu suglasnost suvlasnika za kratkoročni najam sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgradama.“.

Stavci 4. i 5. brišu se.

Dosadašnji stavak 6. koji postaje stavak 4. mijenja se i glasi:

„(4) Rješenje iz stavka 1. ovoga članka kojim se usvaja zahtjev upisuje se u Središnji registar.“.

Dosadašnji stavak 7. koji postaje stavak 5. mijenja se i glasi:

„(5) Na rješenje nadležnog upravnog tijela iz stavka 1. ovoga članka stranka ima pravo izjaviti žalbu Ministarstvu.“.

Dosadašnji stavak 8. postaje stavak 6.

Stavak 9. briše se.

### **Članak 7.**

Iza članka 35. dodaje se naslov iznad članka i članak 35.a koji glase:

„Izdavanje rješenja sukladno odlukama predstavničkih tijela jedinica lokalne samouprave

### Članak 35.a

(1) Nadležno upravno tijelo, rješenje iz članka 34. stavka 1. i 35. stavka 1. ovoga Zakona donosi u skladu s odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave o broju, vrsti i kategoriji ugostiteljskih objekata te objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge smještaja u dijelu ili na cijelom području jedinice lokalne samouprave te odlukom o kapacitetima smještajnih objekata u destinaciji, a koje su donesene sukladno propisu kojim se uređuje sustav turizma.

(2) Nadležno upravno tijelo, odlučuje o zahtjevima za izdavanje rješenja iz stavka 1. ovoga članka prema redoslijedu zaprimanja o čemu je dužno voditi zasebnu evidenciju.“.

### Članak 8.

U članku 39. stavak 9. mijenja se i glasi:

„(9) Na pružanje usluga na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu na odgovarajući način primjenjuju se odredbe članka 30. stavka 4., članka 32. stavaka 1., 2. i 3., članka 33., članka 34. stavka 6., članka 34.a stavka 2., članka 35. stavaka 1. i 3., članka 35.a i članka 36., 37. i 38. ovoga Zakona.“.

### Članak 9.

U članku 46. stavku 1. riječi: „od 5000,00 do 30.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 660,00 do 3980,00 eura“.

U stavku 2. riječi: „od 3000,00 do 10.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 390,00 do 1320,00 eura“.

U stavku 3. riječi: „od 1000,00 do 2000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 130,00 do 260,00 eura“.

U stavku 4. riječi: „od 1000,00 do 2000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 130,00 do 260,00 eura“.

U stavku 5. riječi: „od 10.000,00 do 90.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „1320,00 do 11.940,00 eura“.

U stavku 6. riječi: „od 2000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 260,00 eura“, a riječi: „od 1500,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 190,00 eura“.

U stavku 7. riječi: „od 1000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 130,00 eura“.

U stavku 8. riječi: „od 1000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 130,00 eura“.

### **Članak 10.**

U članku 47. stavku 1. riječi: „od 2500,00 do 20.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 330,00 do 2650,00 eura“.

U stavku 2. riječi: „od 2000,00 do 7000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 260,00 do 920,00 eura“.

U stavku 3. riječi: „od 5000,00 do 40.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 660,00 do 5300,00 eura“.

U stavku 4. riječi: „od 1500,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 190,00 eura“, a riječi: „od 1000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 130,00 eura“.

U stavku 5. riječi: „od 1500,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 190,00 eura“, a riječi: „od 1000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 130,00 eura“.

### **Članak 11.**

U članku 48. stavku 1. riječi: „od 2500,00 do 10.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 330,00 do 1320,00 eura“.

Točka 8. mijenja se i glasi:

„8. pruža usluge iz članka 30. stavka 3. ovoga Zakona suprotno izdanom rješenju o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu iz članka 34. stavka 1. ovoga Zakona (članak 34. stavak 1.)“.

U stavku 2. riječi: „od 5000,00 do 20.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 660,00 do 2650,00 eura“.

U stavku 3. riječi: „od 1000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 130,00 eura“.

### **Članak 12.**

U članku 49. stavku 1. riječi: „od 2000,00 do 5000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 260,00 do 660,00 eura“.

Točka 1. mijenja se i glasi:

„1. vidno ne istakne na ulazu u objekt ili u neposrednoj blizini, na propisani način, natpis s oznakom vrste, kategorije objekta te vrste posebnog standarda, utvrđene rješenjem nadležnog upravnog tijela ili samo natpis s oznakom vrste objekta ako je iznajmljivač izgubio pravo isticanja oznake za kategoriju (članak 32. stavak 1. točka 1.)“.

U stavku 2. riječi: „od 4000,00 do 10.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 530,00 do 1320,00 eura“.

U stavku 3. riječi: „od 750,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 90,00 eura“.

### **Članak 13.**

U članku 50. stavku 1. riječi: „od 2500,00 do 10.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 330,00 do 1320,00 eura“.

Točka 6. mijenja se i glasi:

„6. pruža usluge iz članka 39. stavka 2. ovoga Zakona suprotno izdanom rješenju o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu iz članka 40. stavka 1. ovoga Zakona (članak 40. stavak 1.).“.

U stavku 2. riječi: „od 5000,00 do 20.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 660,00 do 2650,00 eura“.

U stavku 3. riječi: „od 1000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 130,00 eura“.

### **Članak 14.**

U članku 51. stavku 1. riječi: „do 2000,00 do 5000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 260,00 do 660,00 eura“.

U stavku 2. riječi: „od 4000,00 do 10.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 530,00 do 1320,00 eura“.

U stavku 3. riječi: „od 1000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 130,00 eura“.

### **Članak 15.**

U članku 52. stavku 1. riječi: „od 1500,00 do 10.000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 190,00 do 1320,00 eura“.

U stavku 2. riječi: „od 1000,00 kuna“ zamjenjuju se riječima: „od 130,00 eura“.

## **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### *Započeti postupci*

### **Članak 16.**

Postupci započeti do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se prema 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.).

*Prestanak važenja rješenja zbog isteka roka za usklađivanje*

**Članak 17.**

Ugostitelji, iznajmljivači i nositelji ili članovi obiteljskog poljoprivrednoga gospodarstva koji na dan stupanja na snagu ovoga Zakona obavljaju ugostiteljsku djelatnost, odnosno pružaju ugostiteljske usluge na temelju privremenog rješenja iz članka 25. stavka 1., članka 34. stavaka 4. i 5. i članka 39. stavka 9., a u vezi s člankom 34. stavcima 4. i 5. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti („Narodne novine“, br. 85/15., 121/16., 99/18., 25/19., 98/19., 32/20., 42/20. i 126/21.), na temelju istih privremenih rješenja nastavljaju obavljati ugostiteljsku djelatnost, odnosno pružati ugostiteljske usluge, najdulje do 31. prosinca 2026.

*Obveze ugostitelja i iznajmljivača u prijelaznom razdoblju*

**Članak 18.**

(1) Ugostitelji i iznajmljivači koji na dan stupanja na snagu ovoga Zakona obavljaju ugostiteljsku djelatnost, odnosno pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu i osobe koje su do dana stupanja na snagu ovoga Zakona podnijele zahtjev i ishodile 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.), za objekt u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana odredbama zakona kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, dužni su pribaviti suglasnost iz članka 2. i 6. ovoga Zakona u roku od pet godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Ugostiteljima i iznajmljivačima koji u roku iz stavaka 1. ovoga članka ne pribave suglasnost iz članka 2. i 6. ovoga Zakona pravo na obavljanje ugostiteljske djelatnosti odnosno pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu prestaje po sili zakona istekom roka od pet godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) Rješenja o obavljanju ugostiteljske djelatnosti odnosno odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu izdana sukladno propisu kojim se uređuje ugostiteljska djelatnost fizičkim i pravnim osobama za objekt u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana odredbama zakona kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, za koje u ostavljenom roku nije pribavljena suglasnost iz članka 2. i 6. ovoga Zakona ukinut će se po službenoj dužnosti istekom roka iz stavka 1. ovoga članka.

*Pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu sukladno izdanom rješenju*

**Članak 19.**

(1) Iznajmljivači koji na dan stupanja na snagu ovoga Zakona pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu sukladno rješenju o odobrenju donesenom na temelju propisa kojima se uređuje ugostiteljska djelatnost nastavljaju pružati ugostiteljske usluge u domaćinstvu sukladno izdanom rješenju.

(2) Iznajmljivač koji na dan stupanja na snagu ovoga Zakona pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu sukladno rješenju o odobrenju donesenom na temelju propisa kojima se uređuje ugostiteljska djelatnost i ispunjava uvjete iz članka 4. ovoga Zakona smatra se domaćinom.



*Stupanje na snagu zakona*

**Članak 20.**

Ovaj Zakon stupa na snagu prvoga dana od dana objave u „Narodnim novinama“, osim članka 2., 3., 4., 6., 8., 18. i 19. koji stupaju na snagu 1. siječnja 2025.

## O B R A Z L O Ž E N J E

### **Uz članak 1.**

Ovim člankom propisuje se da su nadležno upravno tijelo odnosno Ministarstvo obvezni donijeti rješenja sukladno odlukama predstavničkih tijela jedinica lokalne samouprave koje se donose temeljem Zakona o turizmu. Nadležno upravno tijelo odnosno Ministarstvo odlučuje o zahtjevima za izdavanje rješenja prema redoslijedu zaprimanja o čemu je dužno voditi zasebnu evidenciju.

### **Uz članak 2.**

Ovim člankom propisuje se da se rješenje o obavljanju ugostiteljske djelatnosti može izdati za objekt ako je ispunjen uvjet koji se odnosi na prethodnu suglasnost suvlasnika za kratkoročni najam sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgradama. Navedeno zakonsko rješenje, iako propisuje dodatnu obvezu suvlasniku u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi koji namjerava pružati usluge kratkoročnog najma, uzima u obzir pravo drugih suvlasnika na mirno stanovanje, kao i pravo na dostupno i priuštivo stanovanje, posebno mladim obiteljima, te uočeni nedostatak raspoloživog stambenog prostora kojem je jedan od uzroka i porast kratkoročnog najma u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama, stoga se smatra nužnim i razmjernim.

### **Uz članak 3.**

Ovim člankom briše se odredba kojom je bila propisana mogućnost ishoda privremenih rješenja za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u nekoj od vrsta ugostiteljskog objekta koji se nalazi u zgradi za koju je u roku podnesen zahtjev za pokretanje postupka ozakonjenja nezakonito izgrađene građevine.

### **Uz članak 4.**

Kako bi se pozicionirao pravi obiteljski smještaj kao dodana vrijednost hrvatskog turizma potrebno je definirati pojam domaćina. Ovim člankom propisuje se definicija domaćina kao iznajmljivača koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice područne (regionalne) samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža usluge. Domaćin je osoba koja upravlja smještajnim objektom te igra središnju ulogu u kreiranju gostoljubivog i ugodnog iskustva za goste. Domaćin, osigurava čistoću i funkcionalnost objekta te pruža sve potrebne informacije o smještaju, dočekuje goste, informira gosta o tehničkim karakteristikama i funkcionalnostima objekta, upoznaje goste s informacijama, običajima i kulturi, znamenitostima i događanjima u destinaciji. Kroz brzu i jasnu komunikaciju, domaćin odgovara na upite gostiju, rješava eventualne probleme i tijekom cijelog boravka na raspolaganju je gostu. Domaćin također brine o održavanju kvalitete objekta, prateći povratne informacije gostiju te stalno poboljšava svoju uslugu. Domaćin pruža gostima personalizirano, autentično iskustvo povezano s lokalnom zajednicom, tradicijom i kulturom. Dodatno, domaćinom se ne smatra iznajmljivač koji pruža navedene usluge u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.

### **Uz članak 5.**

Ovim člankom mijenja se obveza iznajmljivača vezana uz isticanje natpisa s oznakom vrste, kategorije objekta te vrste posebnog standarda, kako bi se obuhvatili i iznajmljivači koji su izgubili pravo isticanja oznake za kategoriju, a koji pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu temeljem rješenja o odobrenju izdanih do 1. rujna 2007., odnosno prije stupanja na snagu Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u

domaćinstvu („Narodne novine“, broj 88/07.) ili temeljem rješenja izdanog povodom zahtjeva podnesenog prije 1. rujna 2007., a nisu radi nastavka pružanja ugostiteljskih usluga s pravom isticanja oznake za kategoriju (zvjezdice) na objektu u kojem pružaju ugostiteljske usluge, u ostavljenim rokovima sukladno odredbama propisa kojima se uređuje ugostiteljska djelatnost podnijeli uredni zahtjev za izdavanje novog rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu.

#### **Uz članak 6.**

Ovim člankom propisuje se da se rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu može izdati za objekt ako je ispunjen uvjet koji se odnosi na prethodnu suglasnost suvlasnika za kratkoročni najam sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgradama.

#### **Uz članak 7.**

Ovim člankom propisuje se da je nadležno upravno tijelo obvezno donijeti rješenja u skladu s odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave o broju, vrsti i kategoriji ugostiteljskih objekata te objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge smještaja u dijelu ili na cijelom području jedinice lokalne samouprave te odlukom o kapacitetima smještajnih objekata u destinaciji koje se donose temeljem Zakona o turizmu („Narodne novine“, broj 156/23.).

#### **Uz članak 8.**

Ovim člankom propisuje se odgovarajuća primjena odredbi o pružanju ugostiteljskih usluga u domaćinstvu i na pružanje ugostiteljskih usluga na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu.

#### **Uz članak 9. do 15.**

Ovim se člancima mijenjaju prekršajne odredbe kako bi se iznosi novčanih kazni iskazali u eurima.

#### **Uz članak 16.**

Ovim člankom utvrđuje se po kojem će se propisu dovršiti postupak koji je pokrenut prema odredbama prijašnjeg propisa, a nije dovršen do dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

#### **Uz članak 17.**

Ovim člankom propisuje se da ugostitelji, iznajmljivači i pružatelji ugostiteljskih usluga na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu nastavljaju pružati ugostiteljske usluge na temelju ranije ishodenih privremenih rješenja najdulje do 31. prosinca 2026.

#### **Uz članak 18.**

Ovim člankom propisuje se obveza ugostitelju i iznajmljivaču za ishođenje suglasnosti suvlasnika za kratkoročni najam sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgradama u roku od pet godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Ugostiteljima i iznajmljivačima koji u ostavljenom roku ne pribave suglasnost suvlasnika za kratkoročni najam pravo na obavljanje ugostiteljske djelatnosti odnosno pružanje ugostiteljske usluge u domaćinstvu prestaje po sili zakona istekom roka od pet godina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Rješenja o obavljanju ugostiteljske djelatnosti odnosno odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu izdana sukladno propisu kojim se uređuje ugostiteljska djelatnost

pravnim i fizičkim osobama za objekt u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana odredbama zakona kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, za koje u ostavljenom roku nije pribavljena suglasnost suvlasnika za kratkoročni najam ukinut će se po službenoj dužnosti.

Pri oblikovanju navedenih odredbi vodilo se računa o zaštiti Ustavom Republike Hrvatske zaštićenih prava te razmjernosti između propisanih mjera i cilja koji se nastoji postići. Ustav Republike Hrvatske u članku 90. stavku 5. propisuje da iz posebno opravdanih razloga samo pojedine odredbe zakona mogu imati povratno djelovanje. Ova odredba odnosi se na pravne situacije koje su u tijeku i primjenjuje se na zatečene odnose koji se nastavljaju u budućnosti, a cilj je osigurati da svi iznajmljivači pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu pod jednakim uvjetima što se ne bio moglo postići na drugi način. Pri tome se vodilo računa i o načelu razmjernosti te je ugostiteljima i iznajmljivačima koji na dan stupanja na snagu ovoga Zakona imaju rješenja o odobrenju za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, odnosno pružanje ugostiteljskih usluga 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.), ostavljen primjeren rok u kojem su navedene suglasnosti dužni pribaviti. Prijelazne odredbe omogućuju adresatima dovoljno vremena za prilagodbu novim uvjetima, čime se poštuje načelo razmjernosti. Prijedlog zakona se temelji na legitimnom cilju zaštite javnog interesa i osigurava pravnu sigurnost.

#### **Uz članak 19.**

Ovim člankom propisano je da iznajmljivači koji na dan stupanja na snagu ovoga Zakona pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu sukladno rješenju o odobrenju donesenom na temelju ranije važećih zakona nastavljaju pružati ugostiteljske usluge u domaćinstvu sukladno izdanom rješenju s time da se iznajmljivači koji imaju prebivalište na području jedinice područne (regionalne) samouprave u kojoj se nalazi objekt u kojem pružaju ugostiteljske usluge smještaja u domaćinstvu utvrđen rješenjem izvršnim na dan stupanja na snagu ovoga Zakona te koji uslugu ne pružaju u zgradi smatraju domaćinom.

#### **Uz članak 20.**

Ovim člankom određuje se stupanje na snagu ovoga Zakona. S obzirom na to da je važećim Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti („Narodne novine“, br. 85/15., 121/16., 99/18., 25/19., 98/19., 32/20., 42/20. i 126/21.), propisana mogućnost izdavanja privremenih rješenja, s rokom važenja najdulje do 31. prosinca 2024. predlaže se stupanje na snagu zakona prvoga dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

## TEKST ODREDBI VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU

Rješenja koja izdaje Ministarstvo

### Članak 21.

(1) Ministarstvo, na zahtjev ugostitelja, rješenjem utvrđuje ispunjavanje uvjeta za vrstu i kategoriju ugostiteljskih objekata iz skupine »Hoteli«, za vrste hotela i vrste kojih se kategorije označavaju zvjezdicama te iz skupine »Kampovi«, za vrste kampova koji se kategoriziraju.

(2) Ministarstvo, na zahtjev ugostitelja, rješenjem utvrđuje ispunjavanje uvjeta za posebni standard, odnosno dodjelu oznake kvalitete za ugostiteljske objekte iz skupina »Hoteli« i »Kampovi«.

(3) Ministarstvo, na zahtjev ugostitelja, u slučaju iz članka 19. stavka 2. ovoga Zakona, rješenjem utvrđuje ispunjavanje uvjeta za početak obavljanja ugostiteljske djelatnosti i privremeno obavljanje ugostiteljske djelatnosti u određenom objektu, najdulje godinu dana od dana njegove izvršnosti.

(4) Rješenja iz stavaka 1., 2. i 3. ovoga članka kojima se zahtjev usvaja upisuju se u Središnji registar.

(5) Troškove postupaka iz stavaka 1., 2. i 3. ovoga članka snosi ugostitelj.

(6) Primjerak izvršnih rješenja iz stavaka 1. i 3. ovoga članka dostavlja se mjesno nadležnom uredu turističke inspekcije tijela državne uprave nadležnog za inspekcijske poslove u području ugostiteljstva i nadležnom uredu sanitarne inspekcije tijela državne uprave nadležnog za poslove sanitarne inspekcije, nadležnoj ispostavi područnog ureda tijela državne uprave nadležnog za porezni sustav te tijelu državne uprave nadležnom za poslove statistike, a za ugostiteljske objekte u kojima se pruža usluga smještaja i turističkoj zajednici toga područja.

(7) Primjerak izvršnih rješenja iz stavka 2. ovoga članka dostavlja se mjesno nadležnom uredu turističke inspekcije tijela državne uprave nadležnog za inspekcijske poslove u području ugostiteljstva i tijelu državne uprave nadležnom za poslove statistike.

Uvjeti koje mora ispunjavati ugostitelj

### Članak 24.

(1) Rješenja iz članka 20. stavaka 1. i 2. i članka 21. stavka 1. ovoga Zakona izdat će se ugostitelju i pravnoj osobi iz članka 5. stavka 2. ovoga Zakona uz sljedeće uvjete:

1. da je registriran za obavljanje ugostiteljske djelatnosti
2. da ima pravo korištenja poslovnim prostorom ili objektom
3. da ugostiteljski objekt u kojem će se obavljati ugostiteljska djelatnost ispunjava uvjete propisane za određenu vrstu, odnosno kategoriju ugostiteljskog objekta
4. da ispunjava i druge uvjete propisane ovim Zakonom i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona

5. da građevina, koja je, odnosno u kojoj je ugostiteljski objekt, ispunjava uvjete sukladno posebnim propisima kojima se uređuje gradnja, bez kojih, prema tim propisima, Ministarstvo ili nadležno upravno tijelo ne može izdati rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ugostitelju će se izdati rješenje o ispunjavanju uvjeta za vrstu i kategoriju ugostiteljskog objekta u prostoru stambene namjene za ugostiteljski objekt vrste soba, apartman, studio apartman i kuća za odmor, s tim da je za objekte koji se nalaze u zgradi čija je građevinska (bruto) površina veća od 400 m<sup>2</sup> prethodno potrebno ishoditi pozitivno mišljenje tijela nadležnog za zaštitu od požara.

(3) Dokazom o ispunjavanju uvjeta iz stavka 1. točke 2. ovoga članka za ugostiteljski objekt vrste kamp, hotel i turističko naselje, koji se nalazi na turističkom i/ili ostalom građevinskom zemljištu u smislu posebnog propisa kojim je uređeno turističko i ostalo građevinsko zemljište neprocijenjeno u postupku pretvorbe i privatizacije, smatra se i rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju ili uvjerenje tijela nadležnog za postupke radi utvrđivanja procijenjenih, odnosno neprocijenjenih nekretnina u društveni kapital društvenog poduzeća u postupku pretvorbe, odnosno unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije.

(4) Na temelju dokaza iz stavka 3. ovoga članka Ministarstvo može, do donošenja rješenja sukladno sklopljenom ugovoru o koncesiji na turističkom zemljištu ili do okončanja postupka utvrđivanja oblika i veličine zemljišnoknjižne čestice na kojoj se nalazi ugostiteljski objekt, ugostitelju izdati privremeno rješenje o ispunjavanju uvjeta za vrstu i kategoriju ugostiteljskog objekta. Nakon sklapanja ugovora o koncesiji, odnosno nakon okončanog postupka utvrđivanja oblika i veličine zemljišnoknjižne čestice na kojoj se nalazi ugostiteljski objekt, Ministarstvo po službenoj dužnosti donosi rješenje o ispunjavanju uvjeta za vrstu i kategoriju ugostiteljskog objekta sukladno ugovoru o koncesiji, odnosno rješenju o utvrđenom obliku i veličini zemljišnoknjižne čestice na kojoj se nalazi ugostiteljski objekt.

(5) Ako se u upravnom postupku izdavanja rješenja iz stavaka 1. i 2. ovoga članka utvrdi da se u poslovnom prostoru ili objektu, odnosno prostoru stambene namjene, za koji je podnesen zahtjev za izdavanje rješenja, već obavljala ugostiteljska djelatnost, u tom postupku se ne utvrđuje ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. točaka 3., 4. i 5. ovoga članka, pod uvjetom da novi ugostitelj nastavlja obavljati ugostiteljsku djelatnost u istoj vrsti, odnosno i kategoriji ugostiteljskog objekta, da propisani uvjeti za tu vrstu, odnosno kategoriju u međuvremenu nisu izmijenjeni te da u ugostiteljskom objektu nije došlo do bitnih promjena vezanih za ispunjavanje propisanih uvjeta uređenja i opreme za vrstu i kategoriju.

(6) U slučaju iz stavka 5. ovoga članka ugostitelj je dužan uz zahtjev priložiti izjavu da nije došlo do bitnih promjena vezanih za ispunjavanje propisanih uvjeta uređenja i opreme za vrstu i kategoriju ugostiteljskog objekta.

(7) U pojedinim vrstama ugostiteljskog objekta ugostitelj može obavljati ugostiteljsku djelatnost i u objektima u kojima su se na temelju rješenja o odobrenju pružale ugostiteljske usluge u domaćinstvu.

(8) U postupku izdavanja rješenja za ugostiteljski objekt iz stavka 7. ovoga članka, za objekte u kojima su se pružale ugostiteljske usluge u domaćinstvu, koji postaju dio ugostiteljskog objekta, ne utvrđuje se ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. točke 5. ovoga članka.

(9) U slučaju iz stavka 7. ovoga članka ukidaju se, u cijelosti ili djelomično, rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, ovisno da li svi ili samo pojedini objekti obuhvaćeni rješenjem o odobrenju postaju dio ugostiteljskog objekta.

(10) Ministar pravilnikom propisuje vrste ugostiteljskih objekata iz stavka 7. ovoga članka.

#### Privremena rješenja

#### Članak 25.

(1) Iznimno, ako je za zgradu u kojoj će se obavljati ugostiteljska djelatnost u roku podnesen zahtjev za pokretanje postupka ozakonjenja nezakonito izgrađene građevine nadležnom upravnom tijelu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, sukladno posebnom propisu kojim je uređeno postupanje s nezakonito izgrađenim zgradama, ugostitelju će se, ako ispunjava uvjete iz članka 24. stavka 1. točaka 1., 3. i 4. ovoga Zakona, izdati privremeno rješenje o obavljanju ugostiteljske djelatnosti u nekoj od vrsta ugostiteljskog objekta, do izvršnosti rješenja kojim će se odlučiti o zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju, a najdulje do 31. prosinca 2024.

(2) Rješenje iz stavka 1. ovoga članka kojim se usvaja zahtjev upisuje se u Središnji registar.

(3) Na rješenje nadležnog upravnog tijela iz stavka 1. ovoga članka stranka ima pravo izjaviti žalbu Ministarstvu.

(4) Primjerak izvršnog privremenog rješenja iz stavka 1. ovoga članka dostavlja se mjesno nadležnoj područnoj jedinici tijela državne uprave nadležnog za poslove turističke inspekcije i poslove sanitarne inspekcije, mjesno nadležnoj područnoj jedinici tijela državne uprave nadležnog za porezni sustav, tijelu državne uprave nadležnom za poslove statistike te nadležnom upravnom tijelu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju koje će dostaviti nadležnom upravnom tijelu primjerak izvršnog rješenja kojim se odlučilo o zahtjevu za pokretanje postupka ozakonjenja nezakonito izgrađene građevine, a za ugostiteljske objekte u kojima se pruža usluga smještaja i turističkoj zajednici toga područja.

#### Iznajmljivači i ugostiteljske usluge u domaćinstvu

#### Članak 30.

(1) Ugostiteljske usluge u domaćinstvu može pružati fizička osoba - građanin (u daljnjem tekstu: iznajmljivač).

(2) U smislu ovoga Zakona iznajmljivačem se smatra državljanin Republike Hrvatske te državljani ostalih država članica Europskoga gospodarskog prostora i Švicarske Konfederacije.

(3) Ugostiteljskim uslugama u domaćinstvu u smislu ovoga Zakona smatraju se sljedeće ugostiteljske usluge:

1. smještaja 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

2. smještaja 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
3. smještaja u objektu za robinzonski smještaj u kojem se usluge pružaju u prostorijama ili na prostorima, kapacitet koji se određuje prema broju gostiju koji mogu sigurno u njemu boraviti, ali do najviše deset smještajnih jedinica odnosno 30 gostiju istodobno, u koje se ne ubrajaju djeca do 12 godina starosti
4. doručka gostima kojima iznajmljivač pruža usluge smještaja.

(4) Ukupni smještajni kapacitet u objektima iz stavka 3. točaka 2. i 3. ovoga članka može biti do deset smještajnih jedinica odnosno 30 gostiju istodobno, u koji se ne ubrajaju djeca do 12 godina starosti.

(5) 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.

#### Obveze iznajmljivača

#### Članak 32.

(1) U pružanju ugostiteljskih usluga u domaćinstvu iznajmljivač je dužan:

1. vidno istaknuti na ulazu u objekt ili u neposrednoj blizini, na propisani način, natpis s oznakom vrste i kategorije objekta te vrstu posebnog standarda, utvrđene rješenjem nadležnog upravnog tijela
2. istaknuti u svakom objektu naznaku vrste i kategorije objekta te vrstu posebnog standarda, cijene usluga koje nudi, informaciju da je boravišna pristojba uključena u cijenu te se pridržavati istaknutih cijena
3. utvrditi normative namirnica, pića i napitaka za pojedino jelo, piće i napitak, ako takve usluge pruža, i pružiti usluge po utvrđenim normativima, normativ za vrijeme rada imati u objektu te na zahtjev normativ predložiti gostu
4. 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
5. voditi popis gostiju na propisani način, osim u slučaju ako popis gostiju za iznajmljivača vodi turistička agencija
6. 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
7. pružati ugostiteljske usluge koje su utvrđene rješenjem nadležnog upravnog tijela, osim u uvjetima posebnih okolnosti iz članka 9.a stavka 2. ovoga Zakona kada može pružati samo pojedine od tih usluga.



(2) Prilikom oglašavanja i reklamiranja usluga i isticanja poruka u promidžbenim materijalima iznajmljivač smije koristiti samo oznaku propisane vrste te kategoriju i vrstu posebnog standarda objekta koja je utvrđena rješenjem nadležnog upravnog tijela, a prilikom oglašavanja i reklamiranja usluga s poreznim obveznicima iz Europske unije mora istaknuti porezni broj, odnosno PDV identifikacijski broj.

(3) 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.

(4) Ministar pravilnikom propisuje oblik i sadržaj obrasca i način vođenja popisa gostiju iz stavka 1. točke 5. ovoga članka.

#### Rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu

#### Članak 34.

(1) Za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu iznajmljivač je dužan ishoditi rješenje nadležnog upravnog tijela o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu (u daljnjem tekstu: rješenje o odobrenju).

(2) Rješenje o odobrenju izdat će se na zahtjev iznajmljivača uz sljedeće uvjete:

1. da je vlasnik objekta (objekt za robinzonski smještaj, soba, apartman ili kuća za odmor) ili vlasnik zemljišta za objekt za robinzonski smještaj, kamp ili kamp-odmorište
2. da objekt u kojem će se pružati usluge ispunjava minimalne uvjete i uvjete za kategoriju sukladno ovom Zakonu
3. da građevina – objekt u kojem će se pružati ugostiteljske usluge u domaćinstvu ispunjava uvjete sukladno posebnim propisima kojima se uređuje gradnja, bez kojih, prema tom propisu, nadležno upravno tijelo ne može izdati rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti.

(3) Iznimno od stavka 2. točke 1. ovoga članka, iznajmljivač može pružati usluge i u objektu (objekt za robinzonski smještaj, soba, apartman ili kuća za odmor) ili i na zemljištu (objekt za robinzonski smještaj, kamp, kamp-odmorište) koji su u vlasništvu njegova bračnog ili izvanbračnog druga, životnog partnera sukladno posebnom propisu koji regulira životno partnerstvo osoba istog spola (u daljnjem tekstu: životni partner), srodnika u ravnoj liniji ili člana obitelji, uz njihovu pisanu suglasnost za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu.

(4) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, ako je u roku podnesen zahtjev za pokretanje postupka ozakonjenja nezakonito izgrađene građevine nadležnom upravnom tijelu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, sukladno posebnom propisu kojim je uređeno postupanje s nezakonito izgrađenim zgradama, izdat će se privremeno rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, do izvršnosti rješenja kojim će se odlučiti o zahtjevu iznajmljivača za izdavanje rješenja o odobrenju, a najdulje do 31. prosinca 2024., ako ispunjava uvjete iz stavka 2. točke 2. ovoga članka.

(5) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, iznajmljivaču će se izdati privremeno rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu ako zahtjevu priloži izvršnu građevinsku dozvolu ili izvršno rješenje o izvedenom stanju građevine i ispunjava uvjete iz stavka 2. točke 2. ovoga članka, a najdulje do 31. prosinca 2024.

(6) Rješenja iz stavaka 1., 4. i 5. ovoga članka kojima se usvaja zahtjev upisuju se u Središnji registar.

(7) Na rješenja nadležnog upravnog tijela iz stavaka 1., 4. i 5. ovoga članka stranka ima pravo izjaviti žalbu Ministarstvu.

(8) Primjerak izvršnog rješenja o odobrenju dostavlja se nadležnoj ispostavi područnog ureda tijela državne uprave nadležnog za porezni sustav, mjesno nadležnom uredu turističke inspekcije tijela državne uprave nadležnog za inspekcijske poslove u području ugostiteljstva i nadležnom uredu sanitarne inspekcije tijela državne uprave nadležnog za poslove sanitarne inspekcije te tijelu državne uprave nadležnom za poslove statistike, a za objekte u kojima se pruža usluga smještaja i turističkoj zajednici toga područja.

(9) Primjerak privremenog rješenja o odobrenju dostavlja se tijelima navedenim u stavku 8. ovoga članka te nadležnom upravnom tijelu koje rješava o zahtjevu za pokretanje postupka ozakonjenja nezakonito izgrađene građevine kako bi to tijelo povratno dostavilo nadležnom upravnom tijelu primjerak izvršnog rješenja kojim se odlučilo o zahtjevu za pokretanje postupka ozakonjenja nezakonito izgrađene građevine.

#### Nastavak pružanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu

#### Članak 35.

(1) Iznimno od članka 34. stavka 2. ovoga Zakona bračni ili izvanbračni drug, životni partner, srodnik u ravnoj liniji, član obitelji te nasljednik iznajmljivača utvrđen u rješenju o nasljeđivanju, odnosno osoba koja je od iznajmljivača darovanjem ili na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju stekla pravo vlasništva nad nekretninom, u slučaju opravdane nemogućnosti iznajmljivača da nastavi s pružanjem usluge (bolest, starost, poslovna nesposobnost i slično), može nastaviti pružati ugostiteljske usluge u domaćinstvu kao iznajmljivač, sukladno rješenju o odobrenju izdanom ranijem iznajmljivaču, ako ishodi rješenje o odobrenju koje će na njegov zahtjev izdati nadležno upravno tijelo pod uvjetom da može biti iznajmljivačem u smislu članka 30. ovoga Zakona. U slučaju ugovora o doživotnom uzdržavanju potrebna je suglasnost prethodnog iznajmljivača.

(2) Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka obvezno se prilaže izjava da nije došlo do bitnih promjena vezanih za objekt koji bi utjecali na prestanak ispunjavanja propisanih uvjeta uređenja i opreme za vrstu i kategoriju objekta u kojem se pružaju usluge.

(3) U slučaju da više nasljednika i/ili daroprimatelja, koji nisu suvlasnici nekretnine u kojoj se usluge pružaju, zatraže izdavanje rješenja o odobrenju isto će im se izdati za njima pripadajući smještajni kapacitet, a u slučaju da ima više nasljednika, daroprimatelja i/ili davatelja uzdržavanja koji su suvlasnici takve nekretnine rješenje će se izdati onom koji ishodi suglasnosti svih ostalih suvlasnika.

(4) Rješenja iz stavaka 1. i 3. ovoga članka kojima se usvaja zahtjev upisuju se u Središnji registar.

(5) Na rješenje nadležnog upravnog tijela iz stavaka 1. i 3. ovoga članka stranka ima pravo izjaviti žalbu Ministarstvu.

(6) Primjerak izvršnog rješenja o odobrenju dostavlja se nadležnoj ispostavi područnog ureda tijela državne uprave nadležnog za porezni sustav, mjesno nadležnom uredu turističke inspekcije tijela državne uprave nadležnog za inspekcijske poslove u području ugostiteljstva i nadležnom uredu sanitarne inspekcije tijela državne uprave nadležnog za poslove sanitarne inspekcije te tijelu državne uprave nadležnom za poslove statistike, a za objekte u kojima se pruža usluga smještaja i turističkoj zajednici toga područja.

Obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo i ugostiteljske usluge koje se mogu pružati na  
obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu

### Članak 39.

(1) Obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo u smislu ovoga Zakona jest poljoprivredno gospodarstvo upisano u Upisnik poljoprivrednika kao obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo sukladno posebnim propisima i koje pruža ugostiteljske usluge sukladno odredbama ovoga Zakona.

(2) Na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu mogu se pružati sljedeće ugostiteljske usluge:

1. pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka iz pretežito vlastite proizvodnje za najviše 80 gostiju (izletnika) istodobno
2. usluživanje (kušanje) mošta, vina, voćnih vina, drugih proizvoda od vina i voćnih vina, jakih alkoholnih i alkoholnih pića te domaćih narezaka iz vlastite proizvodnje u uređenom dijelu stambenog ili gospodarskog objekta, u zatvorenom, natkrivenom ili na otvoreno prostoru za najviše 80 gostiju (izletnika) istodobno
3. smještaja u sobi, apartmanu, ruralnoj kući za odmor do najviše deset soba odnosno za 20 gostiju istodobno, u koji broj se ne ubrajaju pomoćni kreveti, i/ili usluge smještaja u objektu za robinzonski smještaj i/ili u kampu i/ili kamp-odmorištu, s ukupno najviše 20 smještajnih jedinica odnosno za 60 gostiju istodobno, u koji se broj ne ubrajaju djeca do 12 godina starosti. Gostima mora biti omogućeno korištenje usluge pripremanja i usluživanja jela, pića i napitaka (doručak ili polupansion ili puni pansion) iz pretežito vlastite proizvodnje. Usluge se mogu pružati u više vrsta objekata do ukupno 80 gostiju istodobno.

(3) Iznimno usluge iz stavka 2. točaka 1. i 2. ovoga članka mogu se pružati i za više od 80 osoba (izletnika) radi organiziranja prigodnih tradicijskih proslava i manifestacija najviše deset puta tijekom kalendarske godine, uz obvezu prijave mjesno nadležnom uredu turističke inspekcije tijela državne uprave nadležnog za inspekcijske poslove u području ugostiteljstva najkasnije tri dana prije započinjanja pružanja navedenih usluga.

(4) Jela, pića i napici koji se uslužuju na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu moraju biti uobičajeni za kraj u kojem je obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo.

(5) Pri pružanju usluga iz stavka 2. ovoga članka moraju biti ispunjeni uvjeti propisani posebnim propisima o hrani.

(6) Na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu mogu se pružati usluge u turizmu sukladno propisima kojima je uređeno pružanje tih usluga.

(7) Za pružanje ugostiteljskih usluga na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu objekti u kojima se pružaju ugostiteljske usluge iz stavka 2. ovoga članka moraju ispunjavati minimalne uvjete za vrstu i uvjete za kategoriju.

(8) Ministar pravilnikom, uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za poljoprivredu, propisuje minimalne uvjete za vrstu, kategorije, uvjete za kategorije, oznake za kategorije, oznake kvalitete, način označavanja kategorija vrste objekata za koje će se utvrditi poseban standard, vrste posebnih standarda, uvjete i elemente koji moraju biti ispunjeni za pojedini standard, oznake i način označavanja posebnih standarda te sastav povjerenstva koje provodi očevid u objektu, što se smatra pretežito vlastitom proizvodnjom, a što hranom, pićima i napicima uobičajenim za kraj u kojem se obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo nalazi te vrste proizvoda koji ne moraju biti iz vlastite proizvodnje u smislu stavka 2. ovoga članka.

(9) Na pružanje usluga na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu na odgovarajući način primjenjuju se odredbe članka 30. stavka 4., članka 32. stavaka 1. do 3., članka 33., članka 34. stavaka 4., 5., 8. i 9., članka 34.a stavka 2., članka 35. stavaka 1. i 3. i članaka 36. do 38. ovoga Zakona.

(10) Obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo iz stavka 1. ovoga članka može koristiti i komercijalni naziv kao npr. turističko seljačko domaćinstvo, turističko seljačko gospodarstvo, agroturizam i slično.

#### Članak 46.

(1) Novčanom kaznom od 5000,00 do 30.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna osoba i fizička osoba – obrtnik ako:

1. se ne pridržava propisanog radnog vremena (članak 10. stavak 1. točka 7.)
2. pruža ugostiteljske usluge koje nisu obuhvaćene rješenjem i/ili ne pruža ugostiteljske usluge koje su obuhvaćene rješenjem koje je izdalo nadležno upravno tijelo, odnosno Ministarstvo (članak 10. stavak 1. točka 14.)
3. pruža ugostiteljske usluge suprotno odredbi članka 12. stavka 1. ovoga Zakona
4. ugostiteljski objekt ne ispunjava minimalne uvjete propisane za određenu vrstu, a za objekte koji se kategoriziraju i uvjete za kategoriju te uvjete utvrđenoga posebnog standarda, odnosno oznake kvalitete, ili kad prestane ispunjavati te uvjete (članak 15. stavak 1., članak 16. stavak 3. i članak 17. stavak 3.)
5. obavlja ugostiteljsku djelatnost suprotno izdanom rješenju nadležnog upravnog tijela iz članka 20. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona, odnosno rješenju Ministarstva iz članka 21. stavaka 1., 2. i 3. i članka 22. stavka 2. ovoga Zakona ili privremenom rješenju iz članka 25. stavka 1. ovoga Zakona (članak 20. stavak 1., članak 21. stavci 1., 2. i 3. i članak 25. stavak 1.)
6. pruža ugostiteljske usluge suprotno odluci Stožera civilne zaštite Republike Hrvatske iz članka 9.a ovoga Zakona za vrijeme dok je takva odluka na snazi (članak 9.a).

(2) Novčanom kaznom od 3000,00 do 10.000,00 kuna kaznit će se za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka i odgovorna osoba u pravnoj osobi.

(3) Novčanom kaznom u iznosu od 1000,00 do 2000,00 kuna kaznit će se dobrovoljno vatrogasno društvo koje ne prijavi pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka na vatrogasnim natjecanjima, obilježavanju obljetnica i ostalim vatrogasnim manifestacijama mjesno

nadležnom uredu turističke inspekcije tijela državne uprave nadležnog za inspekcijske poslove u području ugostiteljstva prema svome sjedištu i/ili prijavu ne izvrši najkasnije tri dana prije održavanja tih događaja ili ne izda čitljiv i točan račun za svaku pruženu ugostiteljsku uslugu (članak 6. stavak 1. točka 5.).

(4) Novčanom kaznom u iznosu od 1000,00 do 2000,00 kuna kaznit će se sudionik proslava i manifestacije, uključivo nositelj ili član obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva, iz članka 12. stavka 2. ovoga Zakona, koji nije ugostitelj, koji prilikom pružanja ugostiteljskih usluga iz članka 12. stavka 2. ovoga Zakona ne istakne tvrtku odnosno naziv ili ne istakne i ne pridržava se istaknutih cijena ili ne izda čitljiv i točan račun za pruženu uslugu ili ne istakne na vidljivom mjestu oznaku o zabrani usluživanja alkoholnih pića, drugih pića i/ili napitaka koji sadržavaju alkohol osobama mlađim od 18 godina te ne poštuje tu zabranu (članak 12. stavak 2.).

(5) U slučaju ponavljanja prekršaja iz stavka 1. ovoga članka u istom ugostiteljskom objektu pravna osoba i fizička osoba – obrtnik kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 10.000,00 do 90.000,00 kuna.

(6) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka turistički inspektor može pravnoj i fizičkoj osobi – obrtniku naplatiti novčanu kaznu na mjestu izvršenja prekršaja u iznosu od 2000,00 kuna, a odgovornoj osobi u pravnoj osobi u iznosu od 1500,00 kuna, osim u slučaju iz stavka 5. ovoga članka.

(7) Za prekršaje iz stavka 3. ovoga članka turistički inspektor može dobrovoljnom vatrogasnom društvu naplatiti novčanu kaznu na mjestu izvršenja prekršaja u iznosu od 1000,00 kuna.

(8) Za prekršaje iz stavka 4. ovoga članka turistički inspektor može sudioniku proslava i manifestacija naplatiti novčanu kaznu na mjestu izvršenja prekršaja u iznosu od 1000,00 kuna.

#### Članak 47.

(1) Novčanom kaznom od 2500,00 do 20.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna osoba i fizička osoba – obrtnik ako:

1. vidno ne istakne na ulazu u ugostiteljski objekt, odnosno u ulazu ugostiteljskog objekta smještenog u građevini zaštićenoj kao kulturno dobro, na propisani način, natpis s oznakom vrste ugostiteljskog objekta, odnosno vrste i kategorije ugostiteljskog objekta, posebnog standarda te oznake kvalitete utvrđene rješenjem nadležnog upravnog tijela, odnosno Ministarstva (članak 10. stavak 1. točka 1.)

2. vidno ne istakne na ulazu u objekt obavijest o radnom vremenu i radnim, odnosno neradnim danima i ne pridržava se istaknutoga radnog vremena, odnosno na vidan način unutar ugostiteljskog objekta za smještaj ne istakne radno vrijeme pojedinog ugostiteljskog sadržaja ako to radno vrijeme nije istovjetno radnom vremenu ugostiteljskog objekta i istog se radnog vremena ne pridržava (članak 10. stavak 1. točka 2. i članak 9. stavak 4.)

3. 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 10. stavak 1. točka 3.)

4. ne utvrdi normative o trošku namirnica i pića za pojedino jelo, piće i napitak, ne pruži usluge u količinama i kakvoći sukladno normativima, nema normativ za vrijeme rada u ugostiteljskom objektu ili na zahtjev normativ ne predoči gostu (članak 10. stavak 1. točka 4.)

5. vidno ne istakne cijene usluga koje se nude na hrvatskom i najmanje jednom svjetskom jeziku, na način dostupan gostima i/ili ne pridržava se istaknutih cijena, a kod pružanja usluga smještaja u cjenicima ne istakne i iznos boravišne pristojbe, ne stavi cjenike na raspolaganje gostima u dovoljnom broju primjeraka (članak 10. stavak 1. točka 5.)
6. ne izda gostu čitljiv i točan račun za svaku pruženu ugostiteljsku uslugu s naznakom vrste, količine i cijene pruženih usluga, odnosno odobrenog popusta, a kod pružanja usluga smještaja ne navede u računu i iznos boravišne pristojbe, ili račun za pružene usluge gostu ne izda turističkoj agenciji ili drugom naručitelju usluge (članak 10. stavak 1. točka 6.)
7. ne vodi knjigu gostiju u ugostiteljskom objektu za smještaj u propisanom obliku, sadržaju i na propisani način (članak 10. stavak 1. točka 8.)
8. ne osigura goste u ugostiteljskom objektu za smještaj od posljedica nesretnog slučaja (članak 10. stavak 1. točka 9.)
9. ne omogući gostu podnošenje pisanih prigovora u svojim poslovnim prostorijama ili bez odgađanja pisanim putem ne potvrdi njegov primitak ili ne omogući gostu podnošenje pisanog prigovora putem pošte, telefaksa ili elektroničke pošte ili u poslovnim prostorijama vidljivo ne istakne obavijest o načinu podnošenja pisanog prigovora ili u pisanom obliku ne odgovori na prigovor u roku od 15 dana od dana zaprimljenog prigovora, ili ne vodi i/ili čuva pisanu evidenciju prigovora najmanje godinu dana od dana primitka pisanog prigovora (članak 10. stavak 1. točka 10.)
10. ne istakne u ugostiteljskom objektu u kojem pruža usluge turistima uz naziv vrste ugostiteljskog objekta i oznaku da se u tom objektu pružaju usluge turistima (članak 10. stavak 1. točka 11.)
11. ne obavijesti pisanim putem u propisanom roku nadležno upravno tijelo, odnosno Ministarstvo o prestanku obavljanja djelatnosti u ugostiteljskom objektu (članak 10. stavak 1. točka 12.)
12. prema gostu se ne odnosi uljudno, korektno i profesionalno (članak 10. stavak 1. točka 15.)
13. ne ispunjava uvjete odgovarajućeg stupnja i vrste obrazovanja, stručne osposobljenosti ili majstorskog ispita, potrebnih za obavljanje ugostiteljske djelatnosti ovisno o vrstama ugostiteljskih objekta ili nema zaposlenu osobu koja ispunjava te uvjete (članak 10. stavak 1. točka 17.)
14. ne spriječi iznošenje pića i napitaka radi konzumiranja izvan zatvorenih prostora ugostiteljskog objekta iz članka 9. stavka 1. podstavka 2. ovoga Zakona (članak 10. stavak 1. točka 18.)
15. prilikom oglašavanja i reklamiranja usluga i isticanja poruka u komercijalnom poslovanju koristi oznaku propisane vrste i kategorije ugostiteljskog objekta, posebnog standarda, odnosno oznake kvalitete koja nije utvrđena rješenjem nadležnog upravnog tijela, odnosno Ministarstva (članak 11.)
16. uslužuje, odnosno dopušta konzumiranje alkoholnih pića, drugih pića i/ili napitaka koja sadržavaju alkohol u ugostiteljskom objektu osobama mlađim od 18 godina, u ugostiteljskim objektima u kojima se uslužuju alkoholna pića, druga pića i/ili napitci koji sadržavaju alkohol, ne istakne na vidljivom mjestu oznaku o toj zabrani, te ako uslužuje alkoholna pića, druga pića i/ili napitke koji sadržavaju alkohol protivno propisanoj zabrani, ili ako uslužuje alkoholna pića protivno zabrani predstavničkog tijela (članak 13.).

(2) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom od 2000,00 do 7000,00 kuna.

(3) U slučaju ponavljanja prekršaja iz stavka 1. ovoga članka u istom ugostiteljskom objektu pravna osoba i fizička osoba – obrtnik kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 5000,00 do 40.000,00 kuna.

(4) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka turistički inspektor može pravnoj osobi i fizičkoj osobi – obrtniku naplatiti novčanu kaznu na mjestu izvršenja prekršaja u iznosu od 1500,00 kuna, a odgovornoj osobi u pravnoj osobi u iznosu od 1000,00 kuna, osim u slučaju iz stavka 3. ovoga članka.

(5) Za prekršaje iz stavka 1. točke 16. ovoga članka policijski službenik može pravnoj osobi i fizičkoj osobi – obrtniku naplatiti novčanu kaznu na mjestu izvršenja prekršaja u iznosu od 1500,00 kuna, a odgovornoj osobi u pravnoj osobi u iznosu od 1000,00 kuna.

#### Članak 48.

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 2500,00 do 10.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj iznajmljivač ako:

1. pruža usluge smještaja u više od deset soba, odnosno 20 kreveta, u koji broj se ne ubrajaju pomoćni kreveti (članak 30. stavak 3. točka 1.)
2. pruža usluge smještaja u kampu i/ili kamp-odmorištu u više od deset smještajnih jedinica, odnosno za više od 30 gostiju istodobno, u koji broj se ne ubrajaju djeca u dobi do 12 godina (članak 30. stavak 3. točka 2.)
3. pruža usluge smještaja u objektu za robinzonski smještaj u više od deset smještajnih jedinica, odnosno za više od 30 gostiju istodobno, u koje se ne ubrajaju djeca do 12 godina starosti (članak 30. stavak 3. točka 3.)
4. pruža usluge doručka osobama koje nisu gosti kojima pruža usluge smještaja (članak 30. stavak 3. točka 4.)
5. pruža usluge smještaja u objektima iz članka 30. stavka 3. točaka 2. i 3. u smještajnom kapacitetu većem od propisanog u članku 30. stavku 4. ovoga Zakona (članak 30. stavak 4.)
6. nudi i prodaje usluge neposredno ili putem drugih osoba koje nisu registrirane za posredovanje u prodaji usluga smještaja, ili nudi i prodaje svoje usluge iz članka 30. stavka 3. ovoga Zakona izvan svog objekta, osim na prostorima, pod uvjetima i na način koji svojom odlukom propisuje predstavničko tijelo (članak 30. stavak 5.)
7. objekt u kojem pruža usluge ne ispunjava minimalne uvjete za vrstu i uvjete za kategoriju (članak 31. stavak 1.)
8. pruža usluge iz članka 30. stavka 3. ovoga Zakona suprotno izdanom rješenju o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu iz članka 34. stavka 1. ovoga Zakona ili suprotno izdanom privremenom rješenju o pružanju ugostiteljskih usluga u domaćinstvu iz članka 34. stavka 4. ovoga Zakona (članak 34. stavci 1. i 4.)
9. objekt u kojem pruža usluge ne ispunjava uvjete za posebni standard (članak 34.a stavak 1.).

(2) U slučaju ponavljanja prekršaja iz stavka 1. ovoga članka kaznit će se iznajmljivač novčanom kaznom u iznosu od 5000,00 do 20.000,00 kuna.

(3) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka turistički inspektor može naplatiti novčanu kaznu na mjestu izvršenja prekršaja u iznosu od 1000,00 kuna, osim u slučaju iz stavka 2. ovoga članka.

#### Članak 49.

(1) Novčanom kaznom od 2000,00 do 5000,00 kuna kaznit će se za prekršaj iznajmljivač ako:

1. vidno ne istakne na ulazu u objekt ili u neposrednoj blizini, na propisani način, natpis s oznakom vrste i kategorije te posebnog standarda objekta, utvrđene rješenjem nadležnog upravnog tijela (članak 32. stavak 1. točka 1.)
2. ne istakne u svakom objektu naznaku vrste i kategorije te posebnog standarda objekta, cijene usluga koje nudi, informaciju o plaćanju boravišne pristojbe te se ne pridržava istaknutih cijena (članak 32. stavak 1. točka 2.)
3. ne utvrdi normative namirnica, pića i napitaka za pojedina jela, pića i napitke, ako takve usluge pruža, ne pruži usluge po utvrđenim normativima, normativ za vrijeme rada nema u objektu ili na zahtjev normativ ne predoči gostu (članak 32. stavak 1. točka 3.)
4. ne izda gostu čitljiv i točan račun s naznačenom vrstom, količinom i cijenom, odnosno odobrenim popustom, pruženih usluga za svaku pruženu uslugu ili račun za pružene usluge gostu ne izda turistička agencija (članak 32. stavak 1. točka 4.)
5. ne vodi popis gostiju na propisani način ili popis gostiju za iznajmljivača ne vodi turistička agencija (članak 32. stavak 1. točka 5.)
6. ne omogući gostu podnošenje pisanih prigovora u objektu ili bez odgađanja pisanim putem ne potvrditi njegov primitak ili ne omogući gostu podnošenje pisanog prigovora putem pošte, telefaksa ili elektroničke pošte ili u objektu vidljivo ne istakne obavijest o načinu podnošenja pisanog prigovora ili u pisanom obliku ne odgovori na prigovor u roku od 15 dana od dana zaprimljenog prigovora, ili ne vodi i/ili čuva pisanu evidenciju prigovora najmanje godinu dana od dana primitka pisanog prigovora (članak 32. stavak 1. točka 6.)
7. ne pruža ugostiteljske usluge koje su utvrđene rješenjem nadležnog upravnog tijela (članak 32. stavak 1. točka 7.)
8. prilikom oglašavanja i reklamiranja usluga i isticanja poruka u promidžbenim materijalima koristi oznaku propisane vrste i kategoriju objekta te posebnog standarda koja nije utvrđena rješenjem nadležnog upravnog tijela ili prilikom oglašavanja i reklamiranja usluga s poreznim obveznicima iz Europske unije ne istakne porezni broj, odnosno PDV identifikacijski broj (članak 32. stavak 2.)
9. uslužuje, odnosno dopušta konzumiranje alkoholnih pića, drugih pića i/ili napitaka koja sadržavaju alkohol u objektu osobama mlađim od 18 godina ili nema istaknutu oznaku o toj zabrani (članak 32. stavak 3.).

(2) U slučaju ponavljanja prekršaja iz stavka 1. ovoga članka u istom objektu kaznit će se iznajmljivač novčanom kaznom u iznosu od 4000,00 do 10.000,00 kuna.

(3) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka turistički inspektor može naplatiti novčanu kaznu na mjestu izvršenja prekršaja u iznosu od 750,00 kuna, osim u slučaju iz stavka 2. ovoga članka.

#### Članak 50.

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 2500,00 do 10.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj fizička osoba - nositelj ili član obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva ako:

1. pruža usluge za više gostiju ili u više smještajnih jedinica od propisanog, ili gostima ne omogući uslugu pripremanja ili usluživanja jela, pića i napitaka (doručak ili polupansion ili pansion) (članak 39. stavak 2. točke 1. do 3.)
2. pruža usluge za više od 80 osoba (izletnika) radi organiziranja prigodnih tradicijskih proslava i manifestacija više od deset puta tijekom kalendarske godine ili ne izvrši prijavu mjesno nadležnom uredu turističke inspekcije tijela državne uprave nadležnog za inspekcijske poslove u području ugostiteljstva najkasnije tri dana prije započinjanja pružanja tih usluga (članak 39. stavak 3.)



3. jela, pića i napici koji se uslužuju nisu uobičajeni za kraj u kojem je obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo (članak 39. stavak 4.)
4. nudi i prodaje usluge iz članka 39. stavka 2. ovoga Zakona bez ispunjavanja uvjeta propisanih posebnim propisima o hrani (članak 39. stavak 5.)
5. objekt u kojem se pružaju usluge iz članka 39. stavka 2. ovoga Zakona ne ispunjava minimalne uvjete za vrstu i uvjete za kategoriju (članak 39. stavak 7.)
6. pruža usluge iz članka 39. stavka 2. ovoga Zakona suprotno izdanom rješenju o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu iz članka 40. stavka 1. ovoga Zakona ili suprotno izdanom privremenom rješenju o pružanju ugostiteljskih usluga na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu sukladno članku 34. stavku 4. ovoga Zakona (članak 40. stavak 1. i članak 39. stavak 10. u vezi s člankom 34. stavkom 4.)
7. objekt u kojem pruža usluge ne ispunjava uvjete za posebni standard (članak 40.a stavak 1.)
8. pruža ugostiteljske usluge suprotno odluci Stožera civilne zaštite Republike Hrvatske iz članka 9.a ovoga Zakona za vrijeme dok je takva odluka na snazi (članak 9.a).

(2) U slučaju ponavljanja prekršaja iz stavka 1. ovoga članka u istom objektu kaznit će se fizička osoba - nositelj ili član obiteljskog poljoprivrednoga gospodarstva novčanom kaznom u iznosu od 5000,00 do 20.000,00 kuna.

(3) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka turistički inspektor može fizičkoj osobi - nositelju ili članu obiteljskog poljoprivrednoga gospodarstva naplatiti novčanu kaznu na mjestu izvršenja prekršaja u iznosu od 1000,00 kuna, osim u slučaju iz stavka 2. ovoga članka.

#### Članak 51.

(1) Novčanom kaznom do 2000,00 do 5000,00 kuna kaznit će se za prekršaj fizička osoba – nositelj ili član obiteljskog poljoprivrednoga gospodarstva ako:

1. vidno ne istakne na ulazu u objekt ili u neposrednoj blizini, na propisani način, natpis s oznakom vrste i kategorije objekta, utvrđene rješenjem nadležnog upravnog tijela (članak 39. stavak 9., u vezi s člankom 32. stavkom 1. točkom 1.)
2. ne istakne u svakom objektu naznaku vrste i kategorije objekta, cijene usluga koje nudi, informaciju o plaćanju boravišne pristojbe te se ne pridržava istaknutih cijena (članak 39. stavak 9., u vezi s člankom 32. stavkom 1. točkom 2.)
3. ne utvrdi normative namirnica, pića i napitaka za pojedina jela, pića i napitke ako takve usluge pruža, ne pruži usluge po utvrđenim normativima, normativ za vrijeme rada nema u objektu ili na zahtjev normativ ne predoči gostu (članak 39. stavak 9., u vezi s člankom 32. stavkom 1. točkom 3.)
4. ne izda gostu čitljiv i točan račun s naznačenom vrstom, količinom i cijenom, odnosno odobrenim popustom, pruženih usluga za svaku pruženu uslugu ili račun za pružene usluge gostu ne izda turističkoj agenciji ili drugom naručitelju usluge (članak 39. stavak 9, u vezi s člankom 32. stavkom 1. točkom 4.)
5. ne vodi popis gostiju na propisani način (članak 39. stavak 9., u vezi s člankom 32. stavkom 1. točkom 5.)
6. ne omogući podnošenje pisanih prigovora gostiju u skladu s člankom 32. stavkom 1. točkom 6. ovoga Zakona (članak 39. stavak 9., u vezi s člankom 32. stavkom 1. točkom 6.)
7. ne pruža ugostiteljske usluge koje su utvrđene rješenjem nadležnog upravnog tijela (članak 39. stavak 10., u vezi s člankom 32. stavkom 1. točkom 8.)

8. prilikom oglašavanja i reklamiranja usluga i isticanja poruka u promidžbenim materijalima koristi oznaku propisane vrste i kategoriju te posebnog standarda objekta koja nije utvrđena rješenjem nadležnog upravnog tijela (članak 39. stavak 9., u vezi s člankom 32. stavkom 2.)

9. uslužuje, odnosno dopušta konzumiranje alkoholnih pića, drugih pića i/ili napitaka koja sadržavaju alkohol u objektu osobama mlađim od 18 godina ili nema istaknutu oznaku o toj zabrani (članak 39. stavak 9., a u vezi s člankom 32. stavkom 3.)

10. vidno ne istakne na ulazu u objekt u kojem pruža ugostiteljske usluge obavijest o radnom vremenu sukladno odluci predstavničkog tijela, radnim, odnosno neradnim danima i ne pridržava se istaknutoga radnog vremena (članak 41. stavak 2.).

(2) U slučaju ponavljanja prekršaja iz stavka 1. ovoga članka u istom objektu kaznit će se fizička osoba – nositelj ili član obiteljskog poljoprivrednoga gospodarstva novčanom kaznom u iznosu od 4000,00 do 10.000,00 kuna.

(3) Za prekršaje iz stavka 1. ovoga članka turistički inspektor može fizičkoj osobi – nositelju ili članu obiteljskog poljoprivrednoga gospodarstva naplatiti novčanu kaznu na mjestu izvršenja prekršaja u iznosu od 1000,00 kuna, osim u slučaju iz stavka 2. ovoga članka.

## Članak 52.

(1) Novčanom kaznom od 1500,00 do 10.000,00 kuna kaznit će se za prekršaj osoba koja kampira izvan kampova iz skupine »Kampovi« i prostora određenih za kampiranje izvan kampova u skladu s člankom 29. stavcima 2. i 3. ovoga Zakona, te kampova u domaćinstvu i na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu (članak 29. stavak 4.).

(2) Za prekršaj iz stavka 1. ovoga članka, turistički inspektor može naplatiti novčanu kaznu na mjestu izvršenja prekršaja u iznosu od 1000,00 kuna.

- PRILOZI**
- **Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću**
  - **Obrazac iskaza o procjeni učinaka propisa**

OBRAZAC IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU	
Naslov dokumenta	Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, s Konačnim prijedlogom zakona
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo turizma i sporta
Svrha dokumenta	Izvješćivanje
Datum dokumenta	19.11.2024.
Verzija dokumenta	1.
Vrsta dokumenta	Izvješće
Naziv nacrt zakona, drugog propisa ili akta	Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, s Konačnim prijedlogom zakona
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	Zakon se donosi izvan Plana zakonodavnih aktivnosti za 2024.
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrt	Ministarstvo turizma i sporta
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrt	Nacrt prijedloga zakona izradile su stručne službe Ministarstva turizma i sporta
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način?  Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje?  Ako nije, zašto?	Nacrt prijedloga zakona bio je objavljen na portalu eSavjetovanja, u razdoblju od 30.10.2024. do 13.11.2024.
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Kao u tablici u prilogu.

ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI	Kao u tablici u prilogu.
Primjedbe koje su prihvaćene  Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje	
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba savjetovanja nije iziskivala financijske izdatke.

# Izvrješće o provedenom savjetovanju - Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, s Konačnim prijedlogom zakona

Redni broj	Korisnik/Sekcija/Komentar	Odgovor
1	<p><b>IRENA ŠKER</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Molim Vas razmislite o strancima koji su zapravo svoje ušteđevine umjesto u banke u kojima je kamatna stopa od depozita bila mizerna u njihovim zemljama, uložili u nekretnine na obali osobito u Istri, znatno povećali svoje uloge zbog porasta cijene nekretnina i još zarađuju od iznajmljivanja u našoj državi te novac ne ostavljaju u RH već dolazi do odljeva u druge zemlje. Oni su zapravo najvećim dijelom zaslužni za porast cijena nekretnina. Razmatrajući njihove standarde i prosječne plaće koje su veće od onih u RH možemo zaključiti da kupnja nekretnine njima nije bila značajno opterećenje kao što je to hrvatskim građanima, a zarada obećavajuća. Oni dolaze 7 dana u svoju nekretninu na hrvatskoj obali (često neprijavljeni) - RH nema ništa od toga, a ostatak sezone iznajmljuju te zarađuju. Pa tko ne bi htio imati nekretninu na hrvatskoj obali - ljetovati na hrvatskoj obali besplatno i još zaraditi? To je obećavajući unosan posao! I tada se pitamo zašto si naši ljudi ne mogu kupiti nekretninu za stanovanje, ne za rentanje! E pa dragi vladajući vi ste im to onemogućili....i sada se sve vaše posljedice lome ponovno na leđima građana putem izmjena i dopuna ovog Zakona....</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Napominjemo da državljani država članica Europske unije imaju sukladno pravnoj stečevini Europske unije pravo kupovati nekretnine u drugim državama članicama. Definiranjem domaćina upravo se štiti obiteljski smještaj i stvarne domaćine, odvajajući ih od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu.</p>

2	<p><b>DARIJO SEMENČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Poštovani ,kao mali iznajmljivač koji živi u Zagrebu posjedujem naslijeđenu nekretninu koju su mukotrpno desetljećima izgrađivali moji roditelji u rodnom mjestu mog oca na jednomotoku .Tu nekretninu održavamo nezaposlena supruga i ja isključivo legalnim prihodom kao mali iznajmljivač plaćajući pri tome sve zakonske obaveze. Sezonska popunjenost nam je 45-50 dana i tim prihodom, osim svih troškova održavanja , obnavljanja i popravaka kuće u kojoj boravimo prilikom pružanja usluge smještaja turistima, popunjavamo kućni budžet. Supruga mi je nezaposlena ( dobila je otkaz nakon rođenja naše kćeri) , a ja kao jedini uposleni nemam dovoljne prihode za normalni život svoje obitelji. Molim da donošenjem novog zakona uzmete u obzir da ja, kao i mnogi drugi hrvatski građani koji na taj način popunjavaju svoj budžet nismo rentijeri. Iako imamo prebivalište na kontinetu, Mi smo u pravom smislu riječi domaćini koji dočekuju svakog gosta i stalno smo mu na raspolaganju tijekom njegovog boravka u kući sve do njegovog odlaska. Nemojte nas stavljati u kategorije rentijera jer ćete nam ugroziti egzistenciju. Mi smo oduvijek bili domaćini i to želimo i ostati. Nemojte nas uništiti ishitrenim donošenjem novog zakona koji nažalost ide u tom smjeru ako ne uzmete u obzir sve relevantne činjenice. Smatram da domaćin može biti i iznajmljivač koji živi u drugoj županiji, ako tijekom vremena pružanja usluge smještaja stalno boravi na adresi pružanja usluge. Ta činjenica MORA biti unesena u novi zakon. Hvala</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina. Napominjemo da ovaj Nacrt prijedloga zakona ne propisuje drugačije uvjete pružanja usluga smještaja domaćina u odnosu na ostale iznajmljivače, već samo definira pojam domaćina.</p>
3	<p><b>MAJA DODIG GILJEVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Bez izjednačenja svih djelatnosti, zakon je protuustavan. Izjednačiti sve djelatnosti.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>

<p>4 <b>ISTARSKA ŽUPANIJA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I</b>  <b>DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ</b>  <b>DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM</b>  <b>ZAKONA</b></p> <p>Članak 33. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti propisuje da se boravak više od 15 osoba u stanovima, apartmanima i kućama za odmor koje nisu članovi uže obitelji vlasnika stana, apartmana ili kuće za odmor i za koje je on obavezan platiti boravišnu pristojbu po svakom ostvarenom noćenju u punom iznosu, sukladno posebnom propisu kojim se propisuje obveza plaćanja boravišne pristojbe, u turističkim mjestima od 15. lipnja do 15. rujna, smatra se pružanjem ugostiteljskih usluga u domaćinstvu. Istarska županija predlaže da se uvedu prekršajne odredbe kojima bi se sankcioniralo neregistrirano obavljanje djelatnosti pružanja usluga smještaja u nekomercijalnom smještaju na način da se kazne vlasnici objekata za nekomercijalni smještaj koji nisu prijavili sve svoje goste u sustavu u skladu s propisima i koji nisu na svako ostvareno noćenje platili puni iznos turističke pristojbe sukladno posebnom propisu kojim se propisuje obveza plaćanja turističke pristojbe. Predlaže se prekršajna kazna za neregistrirano pružanje usluga smještaja (ilegalne iznajmljivače) određuje se vlasniku nekretnine u iznosu od 3.000- 13.000 EUR po zatečenom neprijavljenom gostu u nekategoriziranom smještajnom objektu, odnosno za sve osobe koje nisu evidentirane u sustavu kao gosti-turisti u skladu sa zakonima i propisima u turizmu, i za koje nije plaćena turistička pristojba koja je obavezna po noćenju za boravak u periodu od 15. lipnja do 15. rujna. U skladu s člankom 33. Zakona ta obaveza je i do sada bila izričito propisana zakonom, ali za kršenje te obveze do sada nije uopće bila propisana nikakva prekršajna sankcija. Prekršajne kazne moraju počinitelje odvraćati od počinjenja prekršaja, te istodobno štiti lokalno stanovništvo i sve legalne iznajmljivače, uz nultu stopu tolerancije za nepoštivanje propisa i neregistrirano ilegalno iznajmljivanje turističkih kapaciteta, stoga je predložen raspon prekršajne kazne kako je navedeno.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Napominjemo da će Ministarstvo turizma i sporta tijekom 2025. godine pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se razmotriti i navedena problematika.</p>
<p>5 <b>ISTARSKA ŽUPANIJA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I</b>  <b>DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ</b>  <b>DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM</b>  <b>ZAKONA</b></p> <p>Covid kriza djelovala je kao svojevrsni katalizator u razotkrivanju određenih negativnih trendova i anomalija u prostoru, koje su godinama prolazile ispod radara, te je ova sveobuhvatna reforma održivog upravljanja turizmom krajnji moment da zauzmemo radikaln stav u cilju zaštite prostora, naših građana i svih subjekata fizičkih i pravnih koji rade legalno u skladu s propisima i plaćaju sva davanja. Kada govorimo o problemima s kojima se susrećemo, svakako je bitno naglasiti kao ključne probleme sve ono što se nalazi u sloju problema zajedničkog nazivnika „ILEGALNO“ (ilegalna gradnja, ilegalno iznajmljivanje, ilegalna odlagališta otpada). Tu nam je ključna pomoć Vlade Republike</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Napominjemo da će Ministarstvo turizma i sporta tijekom 2025. godine pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se razmotriti i navedena problematika.</p>



Hrvatske, i zato pozdravljamo ovu sveobuhvatnu reformu zakonskih propisa iz raznih područja, a koji se tiču turizma, kao što je npr. najava spuštanja ovlasti u kombinaciji na komunalne redare, turističke zajednice i županije a vezano za ilegalno iznajmljivanje, te bi trebalo razmotriti opcije za što bržu lokalnu i regionalnu reakciju u svim tim ilegalnim problemima za čije rješavanje trenutno nemamo dovoljno ovlaštenja za postupanje. Prekomjerna izgradnja je izgradnja preko potreba lokalne zajednice i lokalnog stanovništva. Prekomjerna izgradnja je dovela do apartmanizacije stambenih zona u kojima objekte kupuju većinom nerezidenti, koji ne postaju lokalno stanovništvo u tim zonama a često takve objekte niti ne kategoriziraju. Kao jedan od ključnih problema detektiran je osobito neregistrirani i nekategorizirani nekomercijalni smještaj i ilegalno iznajmljivanje takvih objekata u nekomercijalnom smještaju u stambenim zonama, bez Rješenja o odobrenju. Turistički kreveti u nekomercijalnom smještaju danas u Istri zauzimaju preko 30% ukupnih turističkih smještajnih kapaciteta u RH (u Istri 150.000, u RH 666.000 kreveta) i moraju biti uzeti u obzir kod izmjena i prilagodbe odredbi zakonskih propisa. Vlasnici kapaciteta u nekomercijalnom smještaju rijetko ili gotovo nikad ne uplaćuju turističke pristojbe, niti prijavljuju sve svoje goste i noćenja, iako su to dužni po zakonu. Time izravno predstavljaju nelojalnu i nelegalnu konkurenciju svim onim legalnim registriranim domaćinima i iznajmljivačima koji uredno sve prijavljuju i uredno plaćaju sva davanja. Budući da je takvih kapaciteta u nekim područjima čak i više nego ukupno kategoriziranih kreveta u domaćinstvima u privatnom smještaju, bilo bi opravdano da se i za njih predvidi uz obaveznu registraciju koja je već predviđena i obveza plaćanja paušalne turističke pristojbe po krevetu u skladu s čl. 33. Zakona kojim je propisana obaveza prijave svih gostiju koji borave od 15.06 do 15.09., bilo da se radi o prijateljima, rodbini ili drugim gostima. Članak 33. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti propisuje da se boravak više od 15 osoba u stanovima, apartmanima i kućama za odmor koje nisu članovi uže obitelji vlasnika stana, apartmana ili kuće za odmor i za koje je on obavezan platiti boravišnu pristojbu po svakom ostvarenom noćenju u punom iznosu, sukladno posebnom propisu kojim se propisuje obveza plaćanja boravišne pristojbe, u turističkim mjestima od 15. lipnja do 15. rujna, smatra se pružanjem ugostiteljskih usluga u domaćinstvu. Osnovni problem u domeni ilegalnog odnosno neregistriranog pružanja usluga smještaja su definitivno premale ili nepostojeće kazne za takve prekršitelje. Primjerice legalni iznajmljivač koji krši propise na licu mjesta može platiti maksimalno kaznu od 130 Eura, dok za neregistrirane ilegalne iznajmljivače koji uopće nemaju ishođeno Rješenje o odobrenju ili ne ispunjavaju svoje zakonske obveze u pogledu prijave gostiju i plaćanja turističke pristojbe, nisu uopće predviđene nikakve novčane prekršajne sankcije. Da bi prekršajne sankcije ispunjavale svoju svrhu, moraju biti visoke da bi ispunjavale svrhu odvraćanja od počinjenja prekršaja. Istarska županija ima nultu stopu tolerancije na sve ilegalno u prostoru: ilegalno

iznajmljivanje, ilegalne deponije otpada i ilegalnu gradnju, te predlaže da kazne budu odgovarajuće i da se razmotri spuštanje dijela ovlasti nadzora na kombinaciju regionalne i lokalne razine uz državni inspektorat, te da se kazne uplaćuju razdjelom i regionalno/lokalno odnosno tamo gdje šteta nastaje. Zaštita naših domaćina i iznajmljivača leži u strogoj prevenciji neregistriranog iznajmljivanja i propisivanju odgovarajućih kazni za prekršitelje, uz nultu stopu tolerancije na ilegalno iznajmljivanje. Istarska županija predlaže da se uvedu prekršajne odredbe kojima bi se sankcioniralo neregistrirano obavljanje djelatnosti pružanja usluga smještaja na način da se kazne vlasnici objekata koji nisu prijavili sve svoje goste u sustavu u skladu s propisima i koji nisu na svako ostvareno noćenje platili puni iznos turističke pristojbe sukladno posebnom propisu kojim se propisuje obveza plaćanja turističke pristojbe. U skladu s člankom 33. Zakona ta obaveza je i do sada bila izričito propisana zakonom, ali za kršenje te obveze do sada nije uopće bila propisana nikakva prekršajna sankcija. Prekršajne kazne moraju počinitelje odvraćati od počinjenja prekršaja, te istodobno štititi lokalno stanovništvo i sve legalne iznajmljivače, uz nultu stopu tolerancije za nepoštivanje propisa i neregistrirano iznajmljivanje turističkih kapaciteta, stoga je predložen raspon prekršajne kazne kako je navedeno. Budući da se radi o velikom udjelu sive ekonomije i ilegalnom iznajmljivanju mahom od strane nerezidenata u nekomercijalnom smještaju, koji čini direktnu konkurenciju registriranim legalnim iznajmljivačima, a da je zakon već propisao obveznu prijavu i plaćanje turističke pristojbe, Istarska županija predlaže uvođenje adekvatnih prekršajnih kazni za sve takve neregistrirane iznajmljivače koji krše obveze propisane Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i Zakonom o turističkoj pristojbi.

<p>6 <b>ISTARSKA ŽUPANIJA PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Istarska županija daje komentare na 4 teme, kao prijedlog u sklopu ovih Izmjena Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti: 1. Pozdravljamo nužne izmjene propisa i izražavamo punu podršku razdvajanju domaćina od iznajmljivača, te definiranju domaćina s adresom prebivališta na području županije. Upravo je na takav način Istarska županija u više navrata proteklih godina upućivala prijedloge Ministarstvu kao i komentirala na eSavjetovanju Zakona o turizmu tu temu važnu za lokalno stanovništvo županije. Predlažemo da se u tom razdvajanju razmotri opcija razdvajanja domaćina od iznajmljivača i u sklopu poreznih propisa, na način da se predvidi mogućnost donošenja odluke o povoljnijem paušalnom tretmanu domaćina u odnosu na ostale iznajmljivače, u skladu sa zakonskim definicijama tih kategorija iz propisa turizma i ugostiteljstva. 2. Predlažemo predvidjeti prekršajne kazne za neregistrirano pružanje usluga smještaja u nekomercijalnom smještaju- prekršajne kazne i pojačani nadzor ilegalnog iznajmljivanja i ilegalnih iznajmljivača u nekomercijalnom smještaju, koji predstavljaju nelojalnu konkurenciju svim našim legalnim iznajmljivačima. 3. Predlažemo omogućiti smještaj radne snage ugostitelja u vlastitim objektima uz prethodnu suglasnost Ministarstva (Proširiti na smještaj radne snage čl. 6. st.1. t.4. ZUD Pružanje usluga prehrane, pića i smještaja na koje se ne primjenjuju odredbe ovoga Zakona, koji se do sada odnosio samo na hranu i piće za djelatnike. 4. Predlažemo Ministarstvu usklađenje terminologije „boravišna pristojba“ koja se više ne koristi zamijeniti sa aktualnom zakonskom terminologijom „turistička pristojba“ u člancima: čl. 32., čl. 33., čl.47. i čl.49. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Napominjemo da će Ministarstvo turizma i sporta tijekom 2025. godine pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se razmotriti i ostala problematika koju navodite u vašim primjedbama.</p>
<p>7 <b>UDRUGA OBITELJSKOG SMJEŠTAJA ISTRE PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Pozdravljamo uvođenje termina domaćin i izdvajanje istih od ostalih oblika smještaja kao i kriterij po kojem je pojam domaćina vezan za regionalno prebivalište odnosno županiju. Obzirom da su u udruzi i oni koji posjeduju apartman u zgradama, a svrstava ih se u kategoriju rentijera iako oni po definiciji termina rentijer ne bi tu spadali, bilo bi poštenije da postoje kao zasebna kategorija koja bi spadala u neki drugi porezni razred. Postotak potpisa koji bi vlasnici apartmana u zgradama trebali skupiti trebao bi biti do maksimum 60% jer će postotak od 80 % potpisa biti gotovo nemoguće realizirati.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika te postotak suvlasnika propisani su zakonom kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgrada s kojim se ovaj Zakon samo usklađuje, a porezne obveze iznajmljivača predmet su poreznih propisa.</p>

8	<p><b>MATEA TARIBA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Poštovani, zanima me kao iznajmljivača i kao osobu koja cijeli svoj život živi i radi na otoku- sto smo Vam mi skrivili/napravili? Ja sam mlada majka troje djece, nažalost ne mogu raditi jer nemam pravo na vrtić (nedostatak mjesta za sto je zaslužna nesposobna gradska uprava), i jedini prihod mi je od iznajmljivanja. Od vелеbne države Hrvatske dobijem mjesečno 185€ dječjeg doplatka sto mi nije niti za račun od struje a kamo li ista drugo. Ne žalim se, trpim povećanje cijena, povećanje troškova života...ok, euro je došao, uvalio nas kao i ostale članice EU kad su ga i one uvele ALI da sad pokušavate nas odgovoriti od ovog posla s kojim se bavimo? Zašto? Hotelski lanac sa mogjeg otoka sad gradi resort. Vlasnici su iz Austrije i sav novac ide tamo, 50% zaposlenika(ako ne i više) je strano tako da i računamo da i veliki dio tog novca ide van. Ja i ljudi poput mene koji sav svoj novac ostavljamo u državi gdje živimo smo poput uljeza, ne valjamo, zarađujemo masnu lovu, živimo kao kraljevi, jedemo kavijar i pijemo don perignon za doručak...aha! U krugu od 50 m od moje kuće svoje nekretnine imaju- Austrijanac, Talijanka, Nijemac, Slovenac, Rus iz Njemačke, Talijani, dvoje iz Zagreba. Sto mislite koliko doprinosa i poreza uplate u državni proračun-a svi iznajmljuju "prijateljima"?! Odvojite nas domaće koji smo pravi domaćini od stranaca i hotela pa onda donosite kojekakve zakone. Ja sam ovdje domaćin, pravi iznajmljivač a ne oni. Meni se svake godine vraćaju moji stari gosti a ne njima. Meni treba omogućiti lakši život a ne mi ga još više opteretiti kojekakvim porezima. Pozdrav</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Definiranjem domaćina štiti se obiteljski smještaj i stvarne domaćine, odvajajući ih od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu.</p>
---	--	---

9	<p><b>MARIJANA JAJAŠ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b>  u ime TVRĐAVE KULTURE ŠIBENIK, Vodička 4, OIB: 09301205081 Predlažemo nadopunu zakona u čl.5 st. 2 koji se odnosi na subjekte koji se mogu baviti ugostiteljskom djelatnošću. Naime, trenutni zakon o ugostiteljstvu omogućava jednoj skupini ustanova (muzeji, galerije, kazališta) da se bave ugostiteljskom djelatnošću, dok je ostatak javnih ustanova i ustanova u kulturi zaklinut za moguće izvore dodatnih prihoda, iako je objema skupinama temeljna djelatnost ista (kulturna djelatnost) i pod nadležnošću su resornih ministarstava. Time je zaštićeno kulturno dobro diskriminirano naspram pojedinih zaštićenih područja, a pri tome ne vidimo da je takva situacija podržana argumentiranim razlozima. Iako je točno da ne predstavlja svako razlikovanje između načelno jednakih kategorija nužno diskriminaciju, ipak takvo razlikovanje treba biti učinjeno u svrhu postizanja definiranih legitimnih ciljeva (a koje ovdje ne vidimo da su naznačeni) i u skladu s načelom razmjernosti, dakle korištenjem najmanje „štetne“ i najmanje „intruzivne“ metode. Dodatnu otežavajuću okolnost za ustanove u kulturi predstavlja i financiranje putem EU fondova gdje se kroz razradu različitih aktivnosti koje se revitalizacijom kulturne baštine želi postići, ugostiteljska djelatnost čini njihovim sastavnim dijelom. Specifičnost lokacije na kojoj se mora ispoštovati konzervatorske uvjete, uvjetovano radno vrijeme kao i u većini slučajeva naplata ulaznica za posjetitelje u praksi rezultira negativnim trendom sezonskog rada čime se onemogućava cjelogodišnja dostupnost sadržajima s kojima se raspolaže. Utoliko je ugostiteljska djelatnost za javne ustanove u kulturi logičan i nužan izbor kako bi osigurali da se na adekvatan način valorizira i prezentira kulturna baština koja joj je povjerena na upravljanje te predlažemo nadopunu čl. 5 kako je uvodno navedeno. Mogućnost obavljanja ugostiteljske djelatnosti bi onda i posredno utjecala na poboljšanu i povećanu aktivnost u okviru izvorne djelatnosti javne ustanove u kulturi (povećani prihodi koji ne ovise o mogućnostima financiranja ili sufinanciranja nego su „pribavljeni“ izravno s tržišta).</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Napominjemo da će Ministarstvo turizma i sporta tijekom 2025. godine pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, prilikom čega će se i razmotriti drugačije uređenje odredbi koje propisuju tko sve može obavljati ugostiteljsku djelatnost te će se pritom uzeti u obzir i vaš prijedlog.</p>
10	<p><b>TAJMA RISMONDO ČALO</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b>  Ugostiteljski objekt u domaćinstvu i domaćin moraju boraviti u istom objektu s gostima. Svaki drugi oblik i način obavljanja te djelatnosti (stanovi po stambenim zgradama, imateljska rješenja živi u drugom dijelu grada, u drugom gradu ili županiji) je rentijerstvo.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>

11	<p><b>ALEN KUMALIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Apsurdno je proglašavati rentijerom i nedomaćinom nekoga tko dva ljetna mjeseca iseli iz svoje jedine nekretnine te je kratkoročno iznajmljuje. Predlagatelj bi mogao napraviti precizniju distinkciju između domaćina i rentijera te pokazati minimum socijalne osjetljivosti.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Definiranjem domaćina štiti se obiteljski smještaj i stvarne domaćine, odvajajući ih od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu.</p>
12	<p><b>LJUBICA BRAJKOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Pravo na slobodu raspolaganja nekretninom i zadiranje u to pravo, dovodi u pitanje ustavnost ovakvog zakona. Tvrditi da se štite male obitelji i njihov dugoročni najam, a pritom ne odvojiti kategoriju dugoročnog najma strancima, čak i prodaje strancima, dovodi u pitanje stvarne ciljeve. Ovo je toliko pogrešno postavljeno iz temelja. Odnosno, postavljeno je točno kako treba da bi se zadovoljili interesi velikog i stranog kapitala i unistilo ono malo ljudi što je ostalo u ovoj zemlji i koji nekim cudom uspjevaju ostvariti neku egzistenciju sebi i svojoj obitelji. Sramota je uopće iskazati ovakav prijedlog i stati s njim pred narod.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
13	<p><b>ANA ŠLOSER HORVATOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Za apartman koji posjedujem ispunjavam sve i obveze i davanja. Isti mi služi kako bi sebi i svojoj obitelji popravila kućni budžet. Sa gostima koji nam dolaze nikad nije bio problem i nitko se nije zalio. Uložili smo sredstva i dobili rješenje koje se sada zeli retroaktivno ukinuti. To je sramotno jer na taj način sta se više može planirati za budućnost. Istovremeno, kaffe barovi, kockarnice, bilježnici... u zgradama koji nemjerljivo stvaraju veću buku i nered uredno rade i raditi će. Razmislite malo šta pokušavate napraviti.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Iznajmljivači i ugostitelji koji pribave suglasnosti sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada u propisanom roku od pet godina nastaviti će pružati ugostiteljske usluge u domaćinstvu.</p>
14	<p><b>MARIO KLARIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Ovaj prijedlog je nemoralan i protuustavan. Vi očito želite uništiti male obiteljske iznajmljivače ove zemlje, bez kojih turizam nebi bio niti razvijen, niti postao (i ostao) jedina zdrava grana ove zemlje. Ovo što vi pokušavate napraviti jeste dati otvorene ruke krupnom kapitalu da preuzme sve ovo šta su ljudi stvarali godinama uz muku, odricanja i ulaganja. Dovodite male obiteljske iznajmljivače na rub egzistencije. Sramite se.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Cilj ovih izmjena je definirati pojam domaćina kako bi se pozicionirao pravi obiteljski smještaj kao dodana vrijednost hrvatskog turizma te spriječili daljnji negativni učinci kratkoročnog najma smještaja kao što su nekontroliran rast smještaja koji uglavnom posluje u jednom dijelu godine (sezonalni smještaj), sve veći pritisak na prostor (okolišno-prostorna održivost), generiranje prihoda po noćenju koji je manji od usporedivih zemalja i smanjena konkurentnost hrvatskog turizma (ekonomska održivost) te smanjenje ukupnog doprinosa turizma cijelom gospodarstvu.</p>

15	<p><b>JURICA REPINC</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Uništiti ćete "male" ljude. Svaki gost mora biti prijavljen u eVisitoru, dakle, znamo tko se kreće u zgradama. Za Odvjetničke ureda, zubare, teretana, wolt, bolt u zgradama ne znamo. Po kojoj logici onda baš apartmani toliko narušavaju kvalitetu života? Usput, ja uzmem polog gostima kako ne bi stvarali problem. Kako će to druge gospodarske djelatnosti? Hrvatska živi od turizma, ali mi ćemo to sada predati moćnijim igračima (strancima) koji si mogu napraviti hotele, zgrade za dnevni najam... Ne baš pametno... Ja sam već dovoljno jak pa kad prodam sve svoje stanove napravim si zgradu za najam ali kako će ostali? Nikako. Meni je žao tog naroda što im radite!</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Cilj ovih izmjena je definirati pojam domaćina kako bi se pozicionirao pravi obiteljski smještaj kao dodana vrijednost hrvatskog turizma te spriječili daljnji negativni učinci kratkoročnog najma smještaja kao što su nekontroliran rast smještaja koji uglavnom posluje u jednom dijelu godine (sezonalni smještaj), sve veći pritisak na prostor (okolišno-prostorna održivost), generiranje prihoda po noćenju koji je manji od usporedivih zemalja i smanjena konkurentnost hrvatskog turizma (ekonomska održivost) te smanjenje ukupnog doprinosa turizma cijelom gospodarstvu. Ostale navedene djelatnosti nisu predmet uređenja Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
16	<p><b>KSENIJA TROŠELJ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Moja komentar možda nije direktno vezan uz ovaj Zakon, ali osim dnevnog najma u stambenim zgradama rade i noćni klubovi koji se nalaze stanarima ispod stanova. Svakako se treba razmotriti i riješiti i problem buke u takvim zgradama, tj. razmisliti o radnom vremenu istih. Za njih ne postoji kućni red niti pravila. Smatram da je nedopustivo da takvi kafići/barovi rade do dva ili četiri sata ujutro. Uglavnom se ti birtijaši oglašuju o zakonske norme... plate kaznu i opet po svome. Treba razmišljati o stanarima koji nisu kupili stanove (i još ih otplaćuju kreditima) da u njima ne bogu biti od buke i to svakog vikenda (petak, subota, nedjelja) i svakog praznika ili blagdana. Svaki stanar ima pravo na nepovrediv dom, miran život i san u svom stanu! Lp</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Zahvaljujemo na prijedlogu. S obzirom da navedeno nije predmet ovih izmjena i dopuna zakona biti će uzeto u obzir prilikom uređenja odredbi kojima se uređuje radno vrijeme ugostiteljskih objekata.</p>

## 17 VIŠNJA ZADRO

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

Smatram da pojam domaćina nije dobro definiran. Naime, domaćin prema prijedlogu može biti osoba koja ima prebivalište u županiji u kojoj se nalazi objekt koji se iznajmljuje i koji ima do 20 ležajeva. Dakle, to može biti apartmanska zgrada sa 3 stana, a vlasnika nema na vidiku, prihod koji se ostvaruje od iznajmljivanja ovakvog objekta je daleko veći nego od najma apartmana u zgradi gdje živi vlasnik i gdje je potrebno poštivati kućni red. a opterećenje će biti manje. Moje pitanje je : Kako definirati pojam iznajmljivača koji živi u kući u jednom malom apartmanu i iznajmljuje 3 apartmana, te se nalazi na usluzi gostu 24 sata i predstavlja pravog domaćina, ali uz njega u kući su još 3 stambene jedinice koje koriste drugi stanari koji su u zgradi samo ljeti ( dakle dio zgrade je prodan).Ne postoji mogućnost dugotrajnog najma jer se kuća nalazi na osami, ne postoji potreba za dugotrajnim najmom na takvoj lokaciji. Mislim da bi se pojam domaćina trebao proširiti, odnosno izmijeniti u dijelu koji se odnosi na višestambene zgrade te se dodati dio " osim ukoliko vlasnik ne živi u objektu , odnosno ima prebivalište u višestambenoj zgradi u kojoj se obavlja kratkoročni najam". Nadalje, smatram da davanje suglasnosti 80 % stanara za kratkoročni najam nije dobro rješenje i predstavlja zadiranje u međuljudske odnose u zgradama gdje su međuljudski odnosi ionako dosta loši, ljudi su otuđeni, a u današnje vrijeme teškog preživljavanja zakonsko propisivanje ovisnosti o susjedu nije nikako dobro. Mislim da je dovoljno propisati minimalno tehničke uvjete za obavljanje kratkoročnog najma stana, a ne zadirati u međuljudske odnose i još ih više narušiti. Obiteljski smještaj je okosnica našeg turizma. Onaj tko se njime bavi cijeli život zna što znači dovesti gosta u Hrvatsku, u svoje mjesto, u svoju kuću i onda da on slijedeće godine dovede svoje prijatelje i da se vraća 20 godina. A kada dođe onda i troši i u restoranima i u trgovinama i na izlete. Tada imamo izvoz u vlastitoj zemlji. Mislim da o izmjenama zakona treba još razmišljati i mijenjati postepeno. Imamo primjer Austrije i njihovog obiteljskog smještaja koji je zaštićen i o kojem se vodi jako računa. Nema gradnje novih kuća i prodaje apartmana kojim bi se ugrozilo domicilno stanovništvo. I samo još osvrt na izračun zarade od najma. Ja bi voljela da je to tako, ali netko se je jako preračunao, ako se zaradi i 30% od onog izračuna ministra možemo biti zadovoljni. Najpravedniji način oporezivanja i obavljanja djelatnosti kratkoročnog najma bi bio da se propišu minimalno tehnički uvjeti koje objekt treba ispuniti, da se porez plati na temelju ostvarenog prihoda ( 50% iznosa se prizna kao trošak, a na ostatak se plati 10%), da se turistička pristojba plati po osobi i danu, te da se propišu planovi izgradnje novih kapaciteta koje može podnijeti destinacija u skladu sa arhitekturom mjesta, a bez narušavanja egzistencije domicilnog stanovništva. A to sve ne može biti ad hoc.

**Primljeno na znanje**

Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina. Definiranjem domaćina štiti se obiteljski smještaj i stvarne domaćine, odvajajući ih od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu. Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je posebnim zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje s tim zakonom na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom zakonu.



18	<p><b>ILDA HANDANOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Prijedlog Zakona počiva na nejednakom tretmanu građana RH. Građani se nejednako tretiraju kako u poreznom i geografskom smislu, tako i time što ih se tretira nejednako s obzirom na vrstu privatnog vlasništva koje je predmet iznajmljivanja. Također, nitko ne bi trebao tražiti ničiju suglasnost za rasplaganje svojim vlasništvom. Potrebu za prikupljanje suglasnosti suvlasnika tumačim kao ograničenje ustavnih prava vlasnika nekretnina u pogledu slobodnog raspolaganja privatnom imovinom. Prostor sa drugim djelatnostima (škole stranih jezika u zgradama, dentalne ordinacije, javnobilježnički uredi, kozmetički centri i ostali... ) također imaju višu fluktuaciju osoba u zgradama, a izuzeti su od obveze prikupljanja potpisa, a iako su regulirani istim zakonskim okvirom. Takva različita primjena zakonskih odredbi otvara prostor za pravne izazove na temelju neravnopravnosti. Centar svakog grada mora imati dobru ponudu smjestaja, a ukoliko nema patiti će mnoge grane; od praonica rublja, prijevoznih tvrtki/usluga, kafića, restorana, muzeja, koncertnih dvorana, sajmov... Ova situacija mogla bi rezultirati gubitkom brojnih radnih mjesta i svakako će narušiti kvalitetu turističke ponude. Turizam, koji se godinama gradi i koji puni kako lokalni tako i državni proračun, svakako će postati manje konkurentan u odnosu na ostala tržišta.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona, a problematika iznajmljivanja u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama i u Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa.</p>
19	<p><b>ZORAN ŠLOSER</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Svoj mali apartman sam kupio od obiteljskog naslijeđa ,uredno ispunjavam sve obaveze. Gosti koji dolaze nikada nisu napravili probleme u zgradi, bili glasni, neugodni, a ocjena kao iznajmljivaca je 9.9. što pokazuje velimi trud i angazman. Retroaktivno ukidati stecena prava je u najmanju ruku neosnovano jer ljudi su uložili sredstva nesto kupili i dobili dozvolu za rad istog koja se onda retroaktivno pokušava ukinuti. Može li se ista u budućnosti više planirati. Sta je onda po istom modelu ,sa ostalim djelatnostima koje se obavljaju u zgradama javni bilježnici ,kozmetičari,kafici...gdje je puno veci protok ljudi i buka. Jednostavno ovaj prijedlog je nedopustiv</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona. Iznajmljivači koji u roku pet godina ishode potrebne suglasnosti suvlasnika mogu nastaviti pružati ugostiteljske usluge u domaćinstvu. Obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
20	<p><b>TOMISLAV KUČEJ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Mogu samo reći da se bojim za svoju egzistenciju, osjećam strah i realno zakon mene svrstava u građanina drugog reda</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Nije konkretna primjedba na Nacrt prijedloga zakona, već općeniti komentar.</p>

21	<p><b>DUBRAVKA HAMZIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Pišem s gledišta malog iznajmljivača s jednim stanom/apartmana u stambenoj zgradi od 5 stanova.Moj apartman prima samo 2 gosta.Apartman je na samom ulazu u zgradu i niko od mojih susjeda se nikad nije bunio jer nikad ni nije bilo nikakvih nelagoda.Nikad se nisu bunili na nikakve kofere niti buku jer postoji kućni red. Stan sam sama kupila u derutnom stanju i uređivala tokom 10 godina ,puno sam uložila,kao i u sam hodnik zgrade,ulazna vrata pofarbali, te vanske fasade u prizemlju.Zgrad je bila u očajnom stanju.Preko sezone/ljeta se preselim kod brata te svoj stan legalno iznajmljujem.Od toga živim ja i pomažem mojima.Radim i druge poslove uz održavanje i čišćenje svoga apartmana .Goste primim i otpratim ,ocjena je 9.7 na bookingu.Smatram da nije u redu da se ovo radi malim iznajmljivačima i stavlja u isti koš sa onima koji imaju po 4,5 i više apartmana po zgradama.Oni su rentijeri a ne me sa jednim/dva apartmana sa po 2 kreveta.Imam 52 god.i stvarala sam si koliko toliko da imam neki prihod zarade kao i mnogi od nas. Nije u redu da nam se da mogućnost rada i kategorizacije a sad to i oduzima zbog loših uvjeta i visoki davanja.Sve što smo uložili i za što smo se borili odlazi u vjetar.Mnogi hrane djecu od toga i školuju,a dosta njih krpaju i tako male penziju.Nije u redu da nam se oduzima kruh iz ruku.Ni vi ne bi željeli to,zar ne?</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Napominjemo da je obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana zakonom kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama, a Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti se s njime usklađuje.</p>
22	<p><b>KRUNOSLAV KAŠINEC</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Za sve smještajne kapacitete u državnom vlasništvu, a koje bi država iz bilo kojeg razloga propustila staviti državljanima RH u dugoročni najam, iznos poreza na nekretnine koje bi inače bila dužna platiti, uplaćivala bi na račun jedinica lokalne samouprave u svrhu izgradnje i rekonstrukcije infrastrukturnih projekata, i to bez zadiranja ili izmjena dosadašnjih obveza države prema JLS-ovima. Tako bi porez na nekretnine jedino postao opravdan i pravičan.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Navedeno nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
23	<p><b>KATJA ŠESNIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>GRAĐANSKA INICIJATIVA STANARI ZAJEDNO SPLIT Prigovor na prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti Prijedlogom Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti ne rješava se temeljni problem iznajmljivanja stanova kao apartmana-poslovnih prostora u kratkoročnom najmu za boravak turista. Predložene izmjene i dopune ponovno nisu jasno odredile pojam iznajmljivača stana u stambenoj zgradi kolokvijalno nazvanog rentijer. Nadalje, nisu propisani uvjeti prenamijene</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je posebnim zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje s tim zakonom na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom zakonu. Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona. Ostali prijedlozi nisu predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>

stambenog u poslovni prostor, jer apartman koji se kratkoročno iznajmljuje je sam po sebi poslovni prostor. Također se nije vodilo računa o imitiranjima štetnih imisija iz takvih apartmana koji se nalaze po stambenim zgradama, te nije napravljena studija imitiranja buke, vibracija, te neugodnih mirisa, niti su dati uvjeti koje moraju zadovoljiti takvi apartmani, kako ne bi stanare u stambenoj zgradi ugrožavali imitiranjem ovakvih štetnih imisija. U tom kontekstu nije se propisao niti jedan uvjet javnozdravstvene zaštite koju su dužni vlasnici apartmana ispuniti kako bi se stanari u stambenim zgradama zaštitili. Također nije propisan uvjet dodatnog osiguranja kako bi stambena zgrada mogla imati jamstva za eventualnu običnu ili prekomjernu štetu. Zbog svega navedenog predmetnim prijedlogom nije se vodilo računa o pravu stanara u stambenim zgradama na nepovrediv dom, te miran i dostojanstven život, koja prava su zajamčena čl. 34. st. 1. i čl. 35. Ustava RH. Suglasno navedenom građanska inicijativa STANARI ZAJEDNO smatra da predmetni prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti nije ustavan, jer krši osnovna Ustavom RH zajamčena prava na miran, dostojanstven život, slobodu kretanja i nepovrediv dom stanara u stambenim zgradama. Ostavljanje mogućnosti da prema Zakonu o upravljanju zgradama vlasnik apartmana može prikupiti 80% suglasnosti kako bi mogao obavljati turističku djelatnost nije valjana, a niti ustavna, jer već sada imamo zgrade u kojima poslovni prostori zauzimaju veličinu u m<sup>2</sup> veću od polovice one koju zauzimaju stanovi, te također stambene zgrade u kojima od 12 stanova imamo 10 apartmana, dakle Ustav RH kaže da su svi građani pred zakonom jednaki, te predmetni prijedlog novog Zakona nije ustavan, jer daje mogućnost preglasavanja, što je protivno Ustavu RH. GI STANARI ZAJEDNO ustraje u svom prijedlogu da se svaka stambena zgrada u Republici Hrvatskoj oslobodi od apartmana, te da se svi stanovi vrate u stambeni fond, jer su stanovi namijenjeni za stanovanje, te stambene zgrade nisu niti projektirane, a niti namjenjene za obavljanje turističke djelatnosti. Na ovaj način riješilo bi se pitanje i dugoročnog najma i kupovine stana za potrebe obitelji, jer bi se na tržištu svi ovi apartmani našli ili u dugoročnom najmu ili bi ih vlasnici odlučili prodati, čime bi s obzirom na njihovu brojnost, cijena zasigurno bila niža od današnjih cijena najмова ili kupoprodajnih cijena stanova. Ovo se posebno odnosi na najpogođenije gradove na obali Split i Dubrovnik, gdje je nemoguće naći stan ili u najmu ili ga kupiti. Također je izuzetno važno osvijestiti činjenicu da se konkretno u Splitu u centru i širem centru grada svake godine upisuje sve manje djece u škole, te da školama prijete zatvaranje. Sve ovo mora se uzeti u obzir prilikom donošenja predloženog Zakona, jer daljnje dozvoljavanje apartmanizacije po stambenim zgradama izbrisat će i škole i vrtiće po gradovima uz obalu, a Splitu prijete takav scenarij za par godina, s obzirom da je već danas prekasno. S obzirom na sve navedeno GI STANARI ZAJEDNO ustraje u svom prijedlogu za „deapartmanizacijom“, svake stambene zgrade u Republici Hrvatskoj prema prijedlogu koji je dala i uputila Vladi RH i Saboru.

24	<p><b>SNJEŽANA ĐOĐO</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>U svezi članaka: Uz gore navedeno, sukladno važećem Zakonu, iznajmljivač je svaka fizička osoba, državljanin Republike Hrvatske te državljanin ostalih država članica Europskoga gospodarskog prostora i Švicarske Konfederacije i koji ishodi rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu za objekte koji se nalaze na području Republike Hrvatske, te je potrebno uvesti definiciju domaćina u Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti kako bi se jasno pozicionirao pravi obiteljski smještaj kao dodana vrijednost hrvatskog turizma. Pa se tako definira da je "domaćin iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice područne (regionalne) samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu", on može pružati uslugu doručka, ali, ako pruža usluge smještaja u zgradi, ne može biti domaćin opisan u stavku 1. članka 30. Zakona. Zanima me što je sa iznajmljivačima koji su iz druge županije, a tijekom ljeta iznajmljuju apartman u kući koji se nalazi u objektu, te gost ima kontakt sa domaćinom. U zakonu se definira "domaćin iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice područne (regionalne) samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu" Konkretno živim u Kutini, a preko ljeta sam na moru, konkretno u Ninu, a prebivalište mi je u Kutini, a na mene glasi rješenje o pružanju ugostiteljskih usluga. Kakav će biti status tih iznajmljivača u obiteljskom smještaju. Molim da se i ti iznajmljivači uključe u kategoriju " domaćin iznajmljivač"</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
----	--	--

**NENAD ANIĆ-KALIGER**  
**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I**  
**DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ**  
**DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM**  
**ZAKONA**

Jasna je namjera zakona i podizanje poreza, ali ideja da se zakonsko obavljanje dozvoljene i registrirane djelatnost prebaci na samovolju građanima i njihovom osobnim interesima nikako nije dobro. Tu ne možete oprat ruke. Štoviše smataram podlim prebaciti takovu odluku građanima da se međusobno još više posvađaju ili da im se ponudi mobućnost kroz svoje interese krojiti nekome poslovnu sudbinu. Mnogi su jako puno uložili svojih oporezivanih sredstava u taj posao , Žive od tog Svog kapitala a sad dajete mogućnost uvjetovanja svakavim nepoduzetničkim interesima.i ucjenama. Jasno je da nitko neće skupiti 80 posto potpisa iz mnogo razloga. I 50 posto je previše ali razumio bi , većina je. Nesređeno vlasništvo, vanknjižno vlasništvo, suvlasnici u 1 nekretnini, suvlasnici poslovnih prostora, stranci vlasnici , trgovačka društva nedobri međuljuskni odnosi i td, ovjera potpisa . Od svega toga perete ruke da se nebi reklo: Zabranili su, a jeste. Nadalje nejednakost u tretmanu poduzetnika. zakonodavac ne prepoznaje niti jednu drugu poslovnu djelatnost koja se obavlja u stanovima bez dozvola suvlasnika u istoj zgradi osim ugostiteljske-kratkoročni najam. Dakle Javni bilježnik može, kozmetički salon može,, turistička agencija može, fitnes može, računovodstveni ured može, odvjetnike i mnogi drugi za koje nije propisan MTU i svi oni ne trebaju tražiti suglasnost mene kao iznajmljivača na kratkoročni najam iz istoga objekta.. Napose mnogi će odustati od te djelatnosti zbog povišenje poreza ali povrh svega tražiti 80 posto suvlasnika zadobrenje za u roku od 5 godina za one koji već obavljaju djelatnost je više nego pokvareno, jer tko ne može skupiti sada neće ni za 5 godina, dakle zatvorit će mnogi a da vi to niste zabranili. Jako ste mudri ali birači to vide i pamte. To ste radili i sa zaštićenim najmoprincipima na način da ste prebacivali svoje preuzete obveze iz bivše države na građane RH da se sami kolju oko stanova i to traje 30 godina. Slovenci su to riješili u 1 godini. Ljudi su poumirali bez ostvarene pravde u nerješanim odnosima zbog takvih zakona. Nadalje, Stranci vlasnici apartmana koji nisu niti registrirani a time se bave, pogledajte kakve odredbe imaju u Španjolskoj grad Malorca kad se radi najam na crn,o kazne od 40.000 do 400.000 eura, a kakve imamo mi. Oni koji ne plaćaju niti 1 euro Turističke pristojbe i koji od gostiju uzmu novac van Hrvatske bez turističkih portala. Tu pritisnite maksimalno a ne svoje građane da oni plaćaju za raubanje komunalne infrastrukture od strane "turista rođaka". Gospodo nadam se prevladavanju razuma i preživljavanju opjevanog Zimmer frei. Budite odgovoran Zakonodavac i domoljub prije svega. Nenad Anić Kaliger

**Primljeno na znanje**

Napominjemo da su obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama i postotak stanara čija je suglasnost potrebna propisani zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te da se Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje s tim zakonom. Također, obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama nije predmet ovoga Zakona. Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.

26	<p><b>LUKA GALIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Turizam je glavna grana privrede, uvođenjem ovih zakona dolazi do totalnog razaranja. Svake godine se traži krevet više u gradovima, tako da ovo nije dobro za budućnost turizma jer stranac sa srednjom kupovnom moći neće otići u skupe hotele. Centar gradova treba ostati dostupan kratkoročnom najmu, stanari tih zgrada su većinom turisti, lokalno stanovništvo preferira periferije grada s manjom gužvom (prometnom, turističkom..) Postići suglasnost 80% je nemoguće, te nikome nije jasno zašto se ide retroaktivno ako postojeći apartmani već imaju ufurani posao sa prepoznatljivim brendom i pozitivnim recenzijama. Ako je razlog deapartmanizacija gradova onda se prestaje s izdavanjem rješenja i zadržava postojeće stanje. Ovdje postoji i problem što zakon ne vrijedi za sve jednako, u istoj zgradi se nalazi frizerski salon, odvjetnički ured, trgovina, možda i kafić koji je najbučniji, njih zakon ne dira, samo se dira u iznajmljivače. Zašto vlada ne osposobi gradske stanove za najam ako već ima volju otkupljivati najam od građanina. Zna se da je hotelijerstvo mašinerija, i oni bi trebali biti zvani hotelijerima. svi ostali sa jednim ili 5 apartmana su domaćini (ovaj od 5 više zaradi ali je i veći domaćin dok to sve izvede). Svake godine jedna trećina zarade ide dalje u renovaciju, jedna trećina zarade iznajmljivaca ide u podmirenje obaveza prema državi, jedna trećina iznajmljivacu ostaje.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Napominjemo da su obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama i postotak stanara čija je suglasnost potrebna propisani zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te da se Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje s tim zakonom. Također, obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama nije predmet ovoga Zakona. Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
27	<p><b>DARIJA ERCEGOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Smatram da je ovaj Prijedlog Zakona neustavan. Temelji se na nejednakom tretmanu građana . Također domaćina ne određuje to da li se nekretnina nalazi u zgradi ili privatnoj kući već domaćina određuje njegov trud i zalaganje oko gosta.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
28	<p><b>SNJEŽANA KAŠINEC</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Prijedlog Zakona je neustavan , jer počiva na nejednakom tretmanu građana RH (time što ih se nejednako tretira u poreznom i geografskom smislu, te time što ih se nejednako tretira s obzirom na vrstu privatnog vlasništva koje je predmet iznajmljivanja (kuća ili stan), a sve zajedno ne rezultira onime što bi trebalo biti svrha , a to je dobar domaćin u smještaju u domaćinstvu.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>

29	<p><b>MELITA JUKIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>U prijedlogu izmjena Zakona treba unijeti odredbu kojom se objekti za najam u stambenim zgradama imaju poseban ulaz izuzimaju od obveze ishođenja suglasnosti suvlasnika zgrade za obavljanje djelatnosti kratkoročnog najma. Također treba unijeti odredbu kojom se poslovni prostori koji su registrirani za najam i u kojem se nalazi sjediste obrta ili tvrtke izuzimaju od obveze ishođenja suglasnosti suvlasnika zgrade ( u protivnom se istima ograničava ustavno pravo na rad )</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je posebnim zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje s tim zakonom na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom zakonu. Slijedom navedenog, propisivanje eventualnih iznimki od obveze pribavljanja suglasnosti bilo bi predmet toga zakona, a ne Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
30	<p><b>AERO STUDIO D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, TURISTIČKA AGENCIJA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Poštovani, Prijedlog Zakona još jednom nije napravio odvajanje privatnih iznajmljivča fizičkih osoba od trgovačkih društava, te samim time ostavlja velika neriješena pitanja. 1. Ukoliko kao trgovačko društvo iznajmljivač, registrirano za iznajmljivanje apartmana, turistička agencija, obveznik PDV-a uzima u višegodišnji najam objekte na 10 godina (razlog ulaganje i opremanje objekta), a propisano novim Zakonom treba u roku od 5 godina ishodovati 80%-tnu suglasnost suvlasnika, stavlja se u izuzetno nepovoljan položaj, dok za otvaranje kafića za isto nije potrebno. 2. Nigdje se nije osvrnulo na namjeru upotrebe objekta koji su klasificirani kao stambeni, poslovni tj. stambeno-poslovni objekti. Prijedlog bi bio u tom smjeru da se poslovni i stambeno-poslovni objekti izuzmu iz ove obveze. 3. Nije se vodilo statistikom koliko objekata turističkog najma je upravo u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama, te izvršena projekcija kako će isto utjecati na recimo Grad Zagreb gdje preko 90% smještajnih jedinica je upravo u takvim zgradama (govorimo o prko 4000 smještajnih jedinica) ako tome pridodamo i ostale veće gradove, Split, Rijeka, Dubrovnik.... već dolazimo do brojke preko 20.000 smještajnih jedinica. Već 6 godina se pogoduje nekretninama koje nemaju dozvole, (oko 15000 kako navodite u objašnjenjima) no ne vodite računa o 20.000 jedinica koje su uređene dozvolama.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti. Također, obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>

31	<p><b>KRISTIJAN RAČKI</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>80% potpisa za nas postojeće iznajmljivače u stambenim zgradama je ravno ubojstvu naših prihoda, turizma i izvora zarade za preživljavanje!! DA ZA PREŽIVLJAVANJE, A NE ZA BOGAČENJE!! Mi od ovog živimo i preživljavamo! Otimate nam kruh iz usta!! Kako je moguće da mi koji se godinama trudimo i koji legitimno radimo za sebe i ovu državu ovako budemo izdani i kažnjeni!! Ovo je sramota i protuustavno!! Definitivno sam protiv toga i zalažem se za prava nas i malih znajmljivačima u stambenim zgradama! Zna da je nemoguće dobiti 80% potpisa u neboderima gdje žive stranci, podstanari i gdje za pola stanova se ne zna tko je uopće vlasnik! DEFINITIVNO OVO TREBA ZABRANIT JER JE PROTUZAKONITO I PROTUUSTAVNO!! ZAKONI SE NE SMIJU PROVODIT RETROAKTIVNO OSIM AKO ZA TO NE POSTOJI OPRAVDNI RAZLOG- A OVO DEFINITIVNO NIJE OPRAVDANI RAZLOG , VEĆ PROTUUSTAVNI I DISKRIMINIRAJUĆI!!</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>U nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona, poglavlju c) Posljedice koje će donošenjem zakona proistići se navodi da se pri oblikovanju navedenih odredbi posebno se vodilo računa o računa o zaštiti Ustavom Republike Hrvatske zaštićenih prava te razmjernosti između propisanih mjera i cilja koji se nastoji postići. Člankom 3. Ustava Republike Hrvatske, propisane su najviše vrednote ustavnog poretka Republike Hrvatske. Ustavom Republike Hrvatske u članku 16. propisano je da se slobode i prava mogu ograničiti samo zakonom da bi se zaštitila sloboda i prava drugih ljudi te pravni poredak, javni moral i zdravlje. Svako ograničenje slobode ili prava mora biti razmjerno naravi potrebe za ograničenjem u svakom pojedinom slučaju. Ustav štiti pravo vlasništva kao najvišu vrednotu, te u članku 48. propisuje da jamči pravo vlasništva, da vlasništvo obvezuje te da su nositelji vlasničkih prava i njihovi korisnici dužni pridonositi općem dobru. Članak 90. stavak 4. Ustava Republike Hrvatske izražava načelo zabrane povratnog djelovanja zakona i propisa državnih i drugih tijela s javnim ovlastima. U članku 90. stavku 5. Ustava predviđeno je odstupanje od tog ustavnog načela i to na način da je propisano da samo pojedine odredbe zakona mogu imati povratno djelovanje. Smisao ustavnog načela zabrane povratnog djelovanja propisa je osiguravanje pravne sigurnosti kao jednog od temeljnih aspekata vladavine prava. Uzimajući u obzir navedene odredbe Ustava Republike Hrvatske i dosadašnju praksu Ustavnog suda Republike Hrvatske, posebno uvažavajući činjenicu negativnog gospodarskog, društvenog i demografskog utjecaja kratkoročnog najma smještaja u višestambenim zgradama te nedostatak cjenovno pristupačnog dugoročnog smještaja za potrebe stanovanja lokalnog stanovništva, interes javnosti te načelo razmjernosti s ciljem otklanjanja navedenih negativnih utjecaja kratkoročnog najma u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama, koji cilj nije moguće na drugi način ostvariti, kao dodatni uvjet za izdavanje rješenja za obavljanje ugostiteljske djelatnosti odnosno pružanje ugostiteljskih usluga u objektima koji se nalaze u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama propisat će se obveza dostave prethodne pisane suglasnosti suvlasnika sukladno odredbama zakona kojima se uređuje upravljanje i održavanje zgrada i za ugostitelje i iznajmljivače 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 sukladno propisima kojima se uređuje ugostiteljska djelatnost, u roku od pet godina od stupanja na snagu ovoga Zakona. Fizičkim i pravnim osobama koje u ostavljenom roku ne pribave pisanu prethodnu suglasnost za stanove u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama rješenja o obavljanju ugostiteljske djelatnosti odnosno odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu izdana sukladno posebnom propisu kojim se uređuje ugostiteljstvo pravnim ukinut će se po sili zakona.</p>
----	--	---



32	<p><b>MATIJA KUHARIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Smatram da uvođenja instituta domaćina definiranog kao nekog tko ima prijavljeno prebivalište na području regionalne samouprave nije dobro rješenje jer će se domaćinom onda smatrati i netko ko ima na pr. 7 i više apartmana i taj će plaćati niži porez. Smatram da bi najpravednije bilo da se porez plaća kao 10% od ostvarenog prihoda od kratkoročnog najma nekretnine.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Pružanje ugostiteljskih usluga smještaja u domaćinstvu sobi, apartmanu i kući za odmor moguće je u maksimalnom kapacitetu od 10 soba, odnosno 20 kreveta. Osobe koje pružaju usluge smještaja u većem kapacitetu od navedenog dužne su poslovati kao ugostitelji, tj. registrirati obrt ili trgovačko društvo i plaćaju porez prema odredbama poreznih zakona koje se odnose na obrte i trgovačka društva.</p>
33	<p><b>LOVRE ŠTURA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>1. Neadekvatnost praga od 80% potpisa za suglasnost sustanara Zahtjev za prikupljanjem potpisa 80% sustanara unutar višestambenih zgrada predstavlja visoko ograničavajući i teško provediv kriterij, posebno u uvjetima specifičnih vlasničkih struktura. U praksi, zgrade koje uključuju stambene jedinice pod vlasništvom državnih tijela – primjerice Ministarstva državne imovine – suočavaju se s velikim problemima jer vlasništvo često nije delegirano ni jednom uredu, a službeni kontakt putem telefona obično nije ostvariv. U takvim slučajevima fizičke osobe gube mogućnost potpisa jedne stambene jedinice već u početku procesa, čime se posljedično stvaraju neravnopravni uvjeti za stanare i onemogućava realizacija zakonskih odredbi. 2. Neriješeni imovinsko-pravni odnosi kao prepreka Neriješeni imovinsko-pravni odnosi u brojnim zgradama dodatno kompliciraju proces prikupljanja potpisa. Situacije u kojima su vlasnici strani državljani, ili kada imovinski sporovi traju između nasljednika, dodatno otežavaju komunikaciju i ostvarenje potpisa. Ovo je osobito izraženo u gradovima s visokim udjelom nekretnina koje posjeduju strani investitori ili u zgradama gdje su dugogodišnji imovinski sporovi izazvali pravnu nesigurnost. Bez zakonske intervencije u rješavanje ovih pravnih statusa, prikupljanje potpisa ostaje u praktičnom smislu neizvedivo. 3. Pravni status starijih zgrada i potreba za sveobuhvatnom legalizacijom Zgrade izgrađene prije 1968. godine, koje još uvijek nemaju uporabnu dozvolu, često su prošle kroz rekonstrukcijske zahvate, no dokumentacija o tim zahvatima u brojnim slučajevima nije dostupna u službenim arhivima. Ove građevine stoga imaju pravno nesiguran status, što predstavlja dodatni problem u procesu prikupljanja potpisa. Potreban je sveobuhvatan novi val legalizacije kako bi se osigurala pravna jasnoća i omogućilo prikupljanje potrebnih dozvola. Postavljeni rok do 31. prosinca 2026. godine pokazuje se kao neadekvatan za realizaciju svih pravnih postupaka i tehničke dokumentacije koju zahtijeva usklađivanje s trenutnim zakonodavstvom. 4. Ograničenje ustavnog prava na slobodno raspolaganje privatnom imovinom Zahtjev za prikupljanjem potpisa može se tumačiti i kao ograničenje ustavnih prava vlasnika nekretnina u</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je posebnim zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje s tim zakonom na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom zakonu. Slijedom navedenog, postotak stanara čiju je suglasnost potrebno pribaviti predmet je toga Zakona, a ne Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti. Također, obavljanje drugih djelatnosti u stambenom prostoru nije predmet ovoga Zakona. Procjenjuje da je 31. prosinca 2026. kao rok do kojega važe privremena rješenja dostatan, s tim da napominjemo da će se tijekom 2025. godine pripremati novi zakon o ugostiteljskoj djelatnosti te će se tada ponovno razmotriti i ova problematika. Ustavnost pojedinih zakonskih rješenja obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona. Rok od pet godina usklađen je sa strateškim dokumentima iz područja stambene politike, koje priprema Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine te se smatra razmjernim.</p>

pogledu slobodnog raspolaganja privatnom imovinom. Ovo je posebno osjetljivo u kontekstu iznimki koje postoje za određene komercijalne prostore, kao što su kozmetički saloni, kafići, odvjetnički i javnobilježnički uredi. Ovi prostori, iako karakterizirani višom fluktuacijom osoba u zgradama, izuzeti su od obveze prikupljanja potpisa, iako su regulirani istim zakonskim okvirom. Takva različita primjena zakonskih odredbi može otvoriti prostor za pravne izazove na temelju neravnopravnosti.

5. Utjecaj na međusustanarske odnose i mogućnost financijske ucjene Obveza prikupljanja potpisa može narušiti međusustanarske odnose, osobito u zgradama gdje postoje različiti stavovi među stanarima. Takva praksa može otvoriti prostor za financijske ucjene ili nametanje dodatnih troškova vlasnicima koji iznajmljuju svoje stambene jedinice, a koji su primarno usmjereni na turističku djelatnost. U konačnici, narušavanje stanarskih odnosa može dovesti do pravnih sporova, koji dodatno usporavaju cijeli postupak.

6. Nerealističan rok za ispunjenje zakonskih zahtjeva do 2030. godine Rok postavljen za prikupljanje potpisa do 2030. godine ne odražava složenost problema, što će vjerojatno rezultirati drastičnim smanjenjem broja smještajnih jedinica u urbanim sredinama. Očekivani rast hotelskog smještaja i ostalih ugostiteljskih objekata neće moći zadovoljiti tržišne potrebe unutar zadanog roka. Jedan od glavnih problema je nedostatak prostorno-planskih dokumenata (GUP-ova) u mnogim jedinicama lokalne samouprave, što onemogućava razvoj dodatnih smještajnih kapaciteta, poput hotela, hostela i specijaliziranih smještaja. Bez dodatne izgradnje i prilagodbe prostornih planova, rok postaje neodrživ i potiče drastične posljedice po tržište najma.

7. Negativne posljedice na sektore vezane uz turizam Posljedice restriktivnih mjera imat će značajan negativan utjecaj na sektore koji su izravno ili neizravno povezani s turizmom. Građevinski sektor, servisi za čišćenje, usluge pranja rublja i vođenje apartmanskih smještaja suočit će se s drastičnim smanjenjem opsega posla. Ova situacija mogla bi rezultirati gubitkom brojnih radnih mjesta, što bi na dulji rok narušilo kvalitetu turističkih usluga. Turizam, koji predstavlja jednu od najprofitabilnijih sfera državnog proračuna, time bi postao ranjiviji i manje konkurentan u odnosu na ostala tržišta, zbog čega bi bilo nužno prilagoditi zakonodavni okvir kako bi se održala kvaliteta usluga i omogućila dugoročna održivost ovog sektora.

34	<p><b>DARKO PERHAT</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</b></p> <p>Predložene izmjene Zakona na dobrom su tragu, naročito s uvođenjem kategorije domaćina. Međutim, domaćin bi trebao biti osoba koja prebiva u istom mjestu gdje se objekt i nalazi, ako već ne na istoj adresi, a ne kako Zakon predviđa cijelu županiju. S time bi se smanjila mogućnost da osobe koje posjeduju cijele zgrade koje su građene isključivo za namjenu najma, imaju status domaćina, odnosno smještaja u domaćinstvu. Potrebno je jasno pozicionirati pravi obiteljski smještaj i razlikovati ga od djelatnosti rentijerstva.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
35	<p><b>MARIN KRSTULOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA</b></p> <p>Domaćin je iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na adresi stanovanja a ne na području jedinice područne (regionalne) samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu . Stoga potrebno je razlikovati nekoga tko iznajmljuje prostor u kome živi i npr. zgradu s apartmanima u kojoj ne živi ali posjeduje i iznajmljuje na području jedinice lokalne samouprave. On je sve ali ne može biti ni kućanstvo ni domaćinstvo ukoliko tamo ne živi.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
36	<p><b>MARINA ĐUKANOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA</b></p> <p>Neću ulaziti u objašnjavanje koliko su pogrešne teze da će dodatno porezno opterećenje kratkoročnog najma "izjednačiti" najmodavce u dugoročnom i kratkoročnom najmu - tko god je bio podstanar zna kolika je razlika u pristupu i investiciji stanodavca i malog iznajmljivača. Kao obiteljski iznajmljivač u obitelji koja 42 godine iznajmljuje smještaj u obiteljskoj kući na otoku Lošinju, mogu vam podastrijeti egzaktnu podatke o troškovima za sezone 2023. i 2024. - ukupni trošak sezone (bez investicijskih troškova) na 28.000 EUR prihoda je oko 10.000 EUR, odnosno 36%, a u slučaju kvara ili investicije (npr. u renovaciju kupaonice) ti se troškovi penju i na preko 60% ako investiciju amortiziramo kroz 5 godina. U slučaju dugoročnog iznajmljivanja stana, renta koju stanodavac prima nije opterećena režijama ni dodatnim troškovima izuzev poreza na drugi dohodak, a investicije su u pravilu minimalne ili nikakve. Stanodavac u praksi nema obavezu prijave podstanara (jer nema kontrola), pa je i najveći dio podstanara i prihoda od podstanarstva porezno potpuno neobuhvaćen, dok je najveći dio privatnog smještaja ipak registriran i porezno obuhvaćen. Ovim prijedlozima izmjena zakona gura se dobar dio malih/obiteljskih iznajmljivača da razmotri mogućnost ilegalnog iznajmljivanja, obzirom da oko sebe vidimo</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Napominjemo da ovaj Nacrt prijedloga zakona ne propisuje drugačije uvjete pružanja usluga smještaja domaćina u odnosu na ostale iznajmljivače, već samo definira pojam domaćina. Porezne obveze iznajmljivača nisu predmet ovoga Zakona, kao niti turistička pristojba i članarina. Napominjemo da će Ministarstvo turizma i sporta tijekom 2025. godine pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, prilikom čega se može razmotriti dio vaših prijedloga koji su predmet toga Zakona.</p>

da crno tržište nekontrolirano buja i prolazi bez sankcija, kako kod domicilnog stanovništva tako još više kod stranaca koji imaju nekretnine u vlasništvu. Obzirom da u 42 godine obiteljskog iznajmljivanja nismo prakticirali rentanje na crno i želim da tako i ostane, ovo su moji prijedlozi kako da pravednije podnesemo porezni teret, država ostvari veće prihode od oporezivanja privatnog smještaja na cijelom tržištu, a ne samo od 125.000 legalnih iznajmljivača. Glavni razlog rasta privatnog smještaja u posljednjih 10 godina nije nova izgradnja apartmana. Rast tog tržišta dogodio se nakon legalizacije tisuća nelegalno izgrađenih objekata koji su nakon legalizacije konačno dobili mogućnost legalnog priključka na komunalije i konačnu mogućnost da se kategoriziraju, a do tada su se mahom iznajmljivali ilegalno. Također, otvaranjem tržišta nekretnina strancima, mnogi su kupili nekretnine koje su djelomično bile korištene za stanovanje, a sad su u potpunosti namijenjene za turizam, pa se broj postelja udvostručio... no kako ulaze u "nekomercijalni" smještaj, manipulira se brojem prijavljenih noćenja pa se na dvostruko većem broju kreveta realizira višestruko manje noćenja nego kad je ista kuća bila registrirana za obiteljski smještaj. Kategorizacija stanova u višestambenim zgradama nije problem obiteljskih iznajmljivača, već institucija koje su takve kategorizacije dopustile i to po istim uvjetima kao i obiteljskim kućama, odnosno nisu kreirale posebnu kategoriju za tu vrstu iznajmljivanja. Ona je načelno i korisna i potrebna, ali u naravi često drugačija od obiteljskog smještaja i može se diferencirati po nizu kriterija, te drugačije porezno tretirati. Evo konkretnih prijedloga kako uprihoditi više u proračun, kako dopustiti poštenim obiteljskim iznajmljivačima da ostanu legalni iznajmljivači, te kako omogućiti onima koji iznajmljuju stanove da ostanu u turizmu ako žele, ali pod drugačijim uvjetima.... 1.

**DEFINIRATI VIŠE KATEGORIJA PRIVATNIH IZNAJMLJIVAČA, DVIJE NISU DOVOLJNE, TE IH RAZLIČITO POREZNO TRETIRATI**, kroz različite visine porezne stope, turističke članarine i/ili boravišne pristojbe, odnosno kombinaciju tih poreza.

a) **DOMAĆIN / KUĆANSTVO / OBITELJSKI SMJEŠTAJ**, kao elementarna jedinica privatnog smještaja, na istoj adresi i na istom brojilu. b) **MALI IZNAJMLJIVAČ / MALI PRIVATNI SMJEŠTAJ** - onaj koji iznajmljuje drugu (ili drugu i treću) nekretninu, izdvojenu od svog kućanstva, a koja nije kupljena sa svrhom iznajmljivanja (dakle ne možeš danas kupit nekretninu pa ju sutra kategorizirati kao mali iznajmljivač, ali možeš prenamijeniti nekretninu koju si naslijedio i/ili ne koristiš kako bi joj očuvao vrijednost i zadržao ju u obiteljskom vlasništvu) c) **VELIKI IZNAJMLJIVAČ/PRIVATNI SMJEŠTAJ** - onaj koji upravlja s više nekretnina na različitim adresama, investira u kupnju nekretnina sa svrhom najma itd. Ad. a) **OBITELJSKI SMJEŠTAJ / kućna radinost / domaćin** je onaj koji se događa na istoj adresi, pod istim brojilom vode/struje/plina i gdje nije moguće izdvojiti troškove vezane uz iznajmljivanje od kućanskih troškova. To je ona osnovna jedinica obiteljskog smještaja na kojoj je izgrađen HR turizam i koji i danas postoji, ima 5-15 kreveta u obiteljskoj

kući, a prihod od turizma održava brojna domaćinstva na obali i otocima da ne odustanu od života u malom mjestu/na otoku. Najčešće je potpuno nepogodan za dugoročni najam, jer ne postoji cjelogodišnja potražnja ili podstanarima nije atraktivan zbog toga jer nema grijanje, odvojene priključke itd. Ad. b) MALI IZNAJMLJIVAČ je onaj koji pruža privatni smještaj u drugoj nekretnini koju privremeno ne koristi (vikendice/stana/kuće za odmor). Najčešće je to druga nekretnina para koji se vjenčao, ili je neko nasljedstvo na selu ili na moru ili sl. - radi se o nekretnini koja je na drugoj adresi od prebivališta, s odvojenim brojlama i vlasnik nije prisutan 24/7 već povremeno, prema potrebi. To je nekretnina koja nije kupljena s ciljem investiranja, nego je prenamijenjena e da ne bi propala i da bi se očuvala njena vrijednost. Teoretski bi mogla biti atraktivna za dugoročni najam ako se nalazi na području gdje postoji potražnja (urbane sredine), ali u velikom % se odnosi na nekretnine koje su izvan zona interesa podstanara (priobalje, otoci, gorska HR itd.) Ad. c) VELIKI IZNAJMLJIVAČI su poduzetnici u biznisu privatnog smještaja, to su oni koji su investirali u stvaranje ili proširenje svojih kapaciteta s ciljem ostvarenja veće zarade / ekstra profita / bogaćenja. To su ljudi koji su izgradili kuće s 5-15 apartmana, dodatne kuće za odmor, investiraju u kupnju stanova u starim jezgrama i obnovu seoskih kuća u vile s bazenima itd. Svojim nekretninama upravljaju sami ili upravljanje povjeravaju agencijama, a svojim djelovanjem utječu na kretanje cijena nekretnina na tržištu. Da bi izbjegli porezne škare, nerijetko svoju turističku djelatnost registriraju na više ukućana, iako je vlasništvo nekretnina na istom imenu. Ovdje ukupni prihodi nerijetko premašuju 50.000 EUR i postoje preduvjeti za gospodarsku djelatnost / obrt, d.o.o. i mogućnost da se ostvari prijava zaposlenja / prvi prihod / otvore nova radna mjesta. Ilegalnih iznajmljivača ima u svim tim kategorijama, onih koji imaju nekategorizirane smještajne jedinice ili jednostavno ne prijavljuju sve goste u kategoriziranim jedinicama... golem broj ih je u "nekomercijalnom" smještaju koji je ne samo siva zona, nego crna rupa koja proguta tisuće gostiju čim se iskrcaju sa trajekta... ali to je posebna priča. 2. RAZLIKOVATI APARTMANSKOG SMJEŠTAJA temeljem lokacije a.) LOCIRANI smještaj u obiteljskoj kući/kućanstvu gdje su ista brojila, isti troškovi režija itd.) Tu nije moguće odvojiti troškove režija, održavanja nekretnine vezane za turizam i tu se recimo ne bi smjelo dopustiti naplata dodatnih HRT pretplata ukoliko je broj TV prijamnika unutar broja dopuštenog po kućanstvu (5). Ovo nikako ne bi smjelo biti opterećeno dodatnim porezom na nekretnine, obzrom da se radi o prvoj nekretnini u kojoj se stanuje i prihod od turizma (drugi prihod) se koristi za održavanje te nekretnine. b) DISLOCIRANI smještaj na drugoj adresi - bilo da se radi o stanu / kući za odmor itd. a koji ima odvojena brojila - tu se mogu primijeniti specifična pravila za kategorizaciju i obračun poreza. Kao druga nekretnina, ovo je logično da bude predmet poreza na nekretnine (ako se oporezuje druga nekretnina), kao i primjena dodatna naplata HRT pristojbe, komunalne naknade

itd. Odluku o stopi poreza za iznajmljivanje, kao i stopu poreza za nekretnine bi trebala donositi lokalna samouprava, pa tamo gdje postoji deficit stambenih jedinica može odlučiti razrezati veću poreznu stopu za apartmane u stambenim zgradama, u odnosu na obiteljske apartmane. Također može odlučiti razrezati veću poreznu stopu za vile s bazenima i/ili kuće za odmor, vs. obiteljski smještaj ili može poticati obnovu kuća u manjim mjestima i propisati NIŽU stopu poreza za ovakav smještaj, ukoliko je u interesu lokalne zajednice. 3. UKINUTI PAUŠALNI POREZ I OPOREZOVATI PRIHOD OD IZNAJMLJIVANJA KAO DRUGI PRIHOD PO STOPI ZA TURIZAM (13%) Dakle ne glumiti "izjednačavanje" sa dugoročnim najmom jer to nije usporedivo po prihodima ni po rashodima, već primjeniti oporezivanje po pometu kako je nekad bilo: ili na način da se prizna procijenjeni operativni trošak (oko 30%) te oporezovati ostatak (kod lociranog/obiteljskog smještaja gdje nije moguće odvojiti sve troškove od troškova kućanstva), ili odbiti realne operativne troškove na temelju prikupljenih računa (kod dislociranog smještaja/malih iznajmljivača) i oporezovati ostatak. To će motivirati iznajmljivače da za sve troškove i radove pribave račune od obrtnika i trgovaca, te na taj način dodatno promovirati fiskalizaciju. Postojeći i novi model paušalnog oporezivanja po krevetu je izjednačavanje neusporedivog - prihodi po krevetu dramatično osciliraju unutar iste destinacije ovisno o lokaciji, kategoriji smještaja i nizu drugih faktora i kao takvo je duboko nepravedno, te ohrabruje špekulantsko ponašanje u turizmu. 4. UKINUTI MOGUĆNOST REGISTRACIJE IZNAJMLJIVANJA NA VIŠE ČLANOVA KUĆANSTVA. Definirati kapacitet za obiteljskog i malog iznajmljivača na max. 20 kreveta i na maksimalni godišnji promet 50.000 EUR. Ukidanjem mogućnosti da se nekretnine u vlasništvu XX mogu iznajmljivati na više različitih imena (supruga, majka, sestra itd.) spriječit će se porezna evazija. Sve iznad 50.000 EUR već ulazi u sustav PDV, ali i može biti regulirano kao određena poduzetnička aktivnost (mali hotel, obrt, jdo itd.) što treba poticati. 5. UVESTI u eVISITOR MOGUĆNOST IZRADE eRAČUNA i CARINSKU KONTROLU RAČUNA Kao što smo imali kontrolu rezervacija pri dolasku gostiju za vrijeme korone, pa su svi gosti morali biti evidentirani i imati potvrdu gdje idu, tako je moguće napraviti izlaznu kontrolu plaćenih računa za smještaj. Imamo sustav eVisitor u koji je moguće dodati aplikaciju za izradu eRačuna i/ili evidenciju izdanih računa za smještaj, te na taj način evidentirati sav prihod od iznajmljivanja privatnog smještaja (a i institucionalnog). Već imamo obavezu izdavanja računa gostima, samo nam omogućite da na račun dodamo QR kod koji će sadržavati datum i iznos računa, te OIB iznajmljivača. Carinska kontrola može na raznim punktovima (ne mora biti samo granica, može biti i naplatne kućice, trajektne luke i sl.) zatražiti gosta račun za smještaj, te skenerom jednostavno provjeriti je li QR kod ispravan (podudara se s eVisitor evidencijom) ili ne... ukoliko gost nema ispravan račun ili nema račun uopće, može biti dobiti globu ili može biti pošteđen ako navede gdje je odsjeo...

značajan broj gostiju boravi u ilegalnom smještaju a da toga uopće nisu svjesni, masa njih u tzv "nekomercijalnom smještaju" koji se renta putem raznih platformi, FB grupa i agencija kao komercijalni... Nekad je gost dobivao "kartončić" kao potvrdu da je prijavljen. Danas gost nema nikakvu informaciju je li ili nije prijavljen, što se lako može riješiti tako da im se iz sustava eVisitor na mail pošalje potvrda o prijavi, a potom i eRačun. Ovo bi prije svega utjecalo na sav ilegalni smještaj, dominantno na neregistrirane iznajmljivače i na "nekomercijalni" smještaj... Carinska uprava ima nadležnost kontrolirati izdavanje računa i posjedovanje računa za kupljene proizvode i usluge, a sličan posao radi talijanska Guardia di Finanza. Dovoljno je provesti takvu kontrolu nad 5% gostiju da se proizvede željeni efekt.

6. STAMBENE VS. STAMBENO-KOMERCIJALNE ZGRADE Što se tiče apartmana u stambenim zgradama, ukoliko je zgrada isključivo stambena, onda bi prije kategorizacije vijeće stanara trebalo odlučiti o tome da se stanovi mogu koristiti i za komercijalnu djelatnost (bilo koju). Ukoliko u zgradi već postoji neka komercijalna djelatnost (trgovina, obrt, odvjetnički ured, ordinacije itd.) onda je komercijalna djelatnost već evidentna i nema razloga za dobivanje posebne suglasnosti za iznajmljivanje. Sasvim je svejedno jel vam stan ispod vas iznajmljen kao stomatološka ordinacija ili kao apartman... i u jednom i u drugom slučaju nije na tržištu stanova, nepoznati ljudi ulaze i izlaze iz zgrade, čistačice spremaju u ranu zoru... Pitanje je kako ćete spriječiti da prilikom izgradnje novih zgrada na obali i na atraktivnim lokacijama investitor ne uvjetuje potpisivanje suglasnosti za iznajmljivanje prije prodaje stana? Ovakvim prijedlogom pogoduje se izgradnji isključivo apartmanskih zgrada gdje će svi suvlasnici biti suglasni sa iznajmljivanjem, iako će svi stanovi biti "nekomercijalni" smještaj... Evo, umjesto papagajskog ponavljanja da su mali iznajmljivači izvor problema i da će njihovo dokidanje u cijeloj državi riješiti problem priuštivog stanovanja u centru Zagreba ili Splita (jer neće). Neke od mjera mogu pomoći u regulaciji tržišta stanovanja u velikim gradovima, ali će dugoročno katastrofalno djelovati na manje lokalne zajednice. Problem koji je nastao u velikim gradovima zbog forsiranja city-break turizma i evenata (poput Adventa i Ultre) treba rješavati na razini tih gradova, a ne na razini države. Vratite zakon u redovnu proceduru, razmislite i porazgovarajte sa ljudima na terenu i donesite razumna rješenja koja su u interesu održivog turizma i održivog života na obali i otocima, a lokalnim samouprava omogućite da poreznim stopama i drugim alatima upravljaju ponudom stanova za dugoročni/kratkoročni najam, jer će to puno bolje i pravednije učiniti nego ovaj masakr koji ste spremni počinuti na nacionalnoj razini. Šteta koju ćete nanijeti lokalnim zajednicama, ukoliko ovaj i zakon o porezu na nekretnine prođu ovako kao su predloženi, bit će nenadokadiva... Kad obiteljski iznajmljivači (mahom seniori 50+) koji svoje preskupe životne troškove financiraju dodatnim radom i prihodom od turizma zaključče da se to više ne isplati, prodat će nekretnine strancima, preseliti se u već prenapučena urbana središta (bliže liječnicima i svojoj djeci koja rade u

	<p>gradovima) i dobit ćete puste otoke i naselja duhova, te još veći pritisak na cijene stanova u gradovima... Ladislav Napuljski je prodao Zadar i Dalmaciju, Pavelić je prodao Istru i Primorje, nemojte da vas povijest pamti kao one koji su prodali cijeli Jadran odjednom... nije još kasno da stanete uz svoj narod.</p>	
37	<p><b>HANA MATIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA</b>          Ustav RH osigurava zaštitu od diskriminacije uključujući i diskriminaciju koja bi se mogla temeljiti na osnovu djelatnosti koju osoba obavlja. Pritom mislim na čl. 14 Ustava, koji kaže da su svi ljudi pred zakonom jednaki, a ovdje se diskriminiraju samo vlasnici apartmana u stambenim zgradama, ne i druge djelatnosti koje se obavljaju u istima. Čl. 55 Ustava osigurava se svakom građaninu pravo na rad, a ovakvim odredbama Zakona bi se dijelu građana onemogućio rad usprkos važećim upravnim aktima tj rješenjima koja nemaju limit niti ikakvo vremensko ograničenje. Također je Europskom Konvencijom o ljudskim pravima osigurano pravo na jednakost i zabranu diskriminacije u vezi sa radom i zanimanjima i EU Direktivom 2000/78/EC o ravnopravnom tretmanu u svakoj profesiji.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
38	<p><b>HRVATSKA UDRUGA OBITELJSKOG SMJEŠTAJA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA</b>          HUOS - Hrvatska udruga obiteljskog smještaja izražava svoje jasno zalaganje za uvođenje regulacije prema kojoj bi vlasnici jednog smještaja trebali imati pravo na status domaćina, neovisno o tome nalaze li se njihov apartman u zgradi ili kući.. Usmenim i pismenim putem smo već obavijestili nadležno Ministarstvo o zabrinutosti navedenog kao i retroaktivnog prikupljanja suglasnosti 80% suvlasnika (sustanara), što bi opterećivalo mnoge iznajmljivače i smatramo kako ovo uvođenje će otežavati poslovanje postojećih iznajmljivača. Naša udruga vjeruje kako bi treba omogućiti ravnotežu i pravičnost među svim pružateljima smještaja, bez obzira na vrstu objekta, te bi doprinijela unapređenju turističke ponude i smirivanju ljudi koji se osjećaju financijski ugroženi ovakvim prijedlogom zakona. Mi smo posvećeni OBITELJSKOM SMJEŠTAJU i brendiranju smještaja kao autohtonog proizvoda i pojma DOMAĆIN U TURIZMU. Želimo da smještaj koji pružaju obiteljski iznajmljivači bude prepoznat kao ključni element turističke ponude, jer doprinosi očuvanju lokalnih tradicija, kulture i identiteta. Naša misija je razviti obiteljski smještaj kao prepoznatljiv i kvalitetan turistički proizvod, koji ne samo da zadovoljava visoke standarde usluge, već i promiče vrijednosti autentičnog i održivog turizma.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>          Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti s njim usklađuje na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom propisu.</p>



39	<p><b>NATAŠA VUKOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA</b></p> <p>Prijedlog nove kategorije iznajmljivača ugrožava temeljna načela Ustava po kojem je Hrvatska socijalna država. Poznato je da 125.000 iznajmljivača i njihove obitelji ostvaruju dodatni prihod kratkoročnim najmom, osobito na otocima i u unutrašnjosti države, gdje mogućnost dugoročnog najma nije moguća zbog nepostojanja privrede. Socijalne potrebe kućanstava nadoknađuju se kratkoročnim najmom koji nije duži od tri mjeseca. Dok socijalne potrebe građanstva nisu zadovoljene od strane Države, ukidanje djelatnosti iznajmljivača dugoročno će znatno narušiti upravo socijalni status građana niže kupovne moći. Takve tektonske izmjene zahtijevaju široku društvenu, sociološku, ekonomsku i političku raspravu te se nikako ne smiju donositi u žurnoj, skraćenoj proceduri, jer za tim ne postoji objektivna potreba.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
----	---	--

40	<p><b>HANA MATIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA</b></p> <p>Nema nikakvog razloga za donošenje ovog zakona u hitnoj proceduri, Zakonodavac je DUŽAN voditi računa o tome da se oni na koje se zakon odnosi moraju imati priliku o tome očitovati, njihova se mišljenja trebaju uvažiti i o tome je potrebno provesti puno širu raspravu. Upravo ta načela pametnog zakonodavstva koja zagovara EU komisija su i obvezna i za RH, tim više što će se ovaj zakon direktno odnositi na cca 400.000 ljudi u Hrvatskoj i ni najmanje nije marginalan uzevši u obzir koliko ljudi živi od turizma. Nadalje, ne može se problem i rješenje priuštivog stanovanja rješavati preko imovine privatnih osoba. Takav problem treba riješiti država kroz poticajnu stanogradnju, povoljno kreditiranje, porezne olakšice i sl., a ne privatni vlasnici koji imaju pravo raspolagati sa svojom imovinom na način na koji oni žele i nitko pa čak ni njihov supružnik, a kamoli susjed, ne može odlučivati za što će se ta imovina koristiti. Ovo je vrlo opasno područje gdje će zbog "suglasnosti" doći do ozbiljnog narušavanja međuljudskih odnosa, sudskih tužbi, podmetanja, osveta i ucjena. Neki suvlasnici već otvoreno traže od iznajmljivača da im za potpis suglasnosti trebaju isplatiti novac. Zar je intencija zakonodavca da legalizira "reket"? Nadalje za istaknuti je da je ovaj Zakon u suprotnosti sa nekoliko odredbi Ustava: ima mehanizme neopravdane retroaktivnosti, zabranjuje se pravo na rad i slobodno raspolaganje svojom imovinom i to samo JEDNOJ kategoriji ljudi, dok se svim ostalim djelatnostima koje se odvijaju u stambenim zgradama ništa ne uvjetuje mada također zauzimaju prostor koji bi trebao biti stambeni i koji kao takav uopće nije ni predviđen da se odvija u zgradama. Nadalje domaćin je osoba koja ima prebivalište u istoj županiji gdje je i objekt osim ako ta osoba nema apartman u zgradi a pritom ta osoba posjeduje rješenje o iznajmljivanju koje je upravni akt-potpuno isto kao i netko drugi tko se izmjenama zakona stavlja u bolju poziciju. Nevjerojatna diskriminacija po više osnova koja je zastupljena u ovom zakonu će sigurno dovesti do puno sudskih sporova. Ovaj Zakon je i nejasan, a trebao bi biti jasan. Predlažem da se o ovom Zakonu napravi vrlo široka rasprava. jer je nedorečen, ishitreno se donosi i nije uopće postavljen na način na koji bi zakon trebao biti usklađen- od Ustava do drugih zakona.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Ustavnost pojedinih odredbi te potreba donošenja zakona u hitnom postupku obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
----	--	---

41	<p><b>IVAN KUSALIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA</b></p> <p>Komentar IRUNDO: Upitna je ustavnost odredbi zakona koje imaju povratno djelovanje s obzirom da je povratno djelovanje zakona propisano tek kao iznimka. Također su takve odredbe upitne s obzirom na stečena prava temeljem rješenja koja su izdana bez uvjeta i na temelju kojih su stranke ostvarila prava</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
42	<p><b>HRVATSKA UDRUGA TURIZMA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA</b></p> <p>Predlažemo izmjenu postojećeg čl. 6. st. 1. t. 4. na način da se iza riječi: 4. pružanje usluga... doda "organiziranog smještaja radne snage ugostitelja u svojim poslovnim prostorijama i prostorima, u vlastitim objektima, za vrijeme trajanja ugovora o radu, uz prethodno Mišljenje Ministarstva turizma i sporta Republike Hrvatske"...organiziranog smještaja radne snage ugostitelja... Odnosno da se promijeni na način da sada glasi: 4. pružanje usluga organiziranog smještaja radne snage ugostitelja u svojim poslovnim prostorijama i prostorima, u vlastitim objektima, za vrijeme trajanja ugovora o radu, uz prethodno Mišljenje Ministarstva turizma i sporta Republike Hrvatske te prehrane (»toplog obroka«), napitaka i bezalkoholnih pića, bez namjere stjecanja dobiti ili drugih gospodarski procjenjivih koristi, koje za potrebe svojih djelatnika organiziraju pravne i fizičke osobe te državna tijela i tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, u svojim poslovnim prostorijama i prostorima za vrijeme trajanja radnog vremena, a udruge za svoje članove u svojim poslovnim prostorijama i prostorima dok se obavlja njihova osnovna djelatnost ili aktivnost</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Napominjemo da će Ministarstvo turizma i sporta tijekom 2025. pripremati novi Nacrt prijedloga zakona o ugostiteljskoj djelatnosti pri čemu će se razmotriti i potreba redefiniranja iznimaka iz članka 6. važećeg Zakona. U radnu skupinu za izradu Nacrta prijedloga zakona bit će uključene i strukovne udruge iz područja ugostiteljstva.</p>
43	<p><b>BRANKO VIDOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA</b></p> <p>Protuustavno, jer se temeljem prebivališta građana RH dodjeljuje status "pravog iznajmljivača" ili "rentijera", a time se protuustavno stvara nejednakost građana pred Zakonom. Druga neustavnost je ograničenje raspolaganja privatnim vlasništvom i nejednak tretman malog iznajmljivača u zgradi u odnosu na sve druge djelatnosti (javni bilježnici, frizeri, saloni za uljepšavanje, odvjetnici, stomatološke i razne druge ordinacije). Ukoliko će i takve djelatnosti trebati ishoditi 80% potpisa stanara u višestambenoj zgradi -onda je u redu.Pred Zakonom svi moraju biti isti)</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona. Obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>

44	<p><b>TAJMA RISMONDO ČALO</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA</b></p> <p>Tumačenjem postojećeg Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti koji je uz pripadajući Pravilnik temelj rješenjima kojima se odobrava pružanje ugostiteljske djelatnosti u domaćinstvu u stambenim zgradama je bez pravnog osnova jer ograničava pravo svih suvlasnika stambene zgrade na način da suvlasnici zgrade ne mogu odlučivati o načinu korištenja svojih suvlasničkih dijelova odnosno ih se onemogućuje da odlučuju o neodvojivim pripadcima njihovih stanova. Slijedom navedenoga odnosno sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u domaćinstvu u stambenim zgradama potrebna je suglasnost 100% suvlasnika. Također pružatelji usluga u tkz. domaćinstvu u stanovima koji se nalaze u stambenim zgradama porezno su povlašteni, što je neustavno i to iz razloga što su za pružanje spomenutih usluga obvezni plaćati paušalni porez umjesto poreza na dohodak od imovine i imovinskih prava kojega su porezni obveznici oni koji se bave dugoročnim najmom (vlasnici stanova i poslovnih prostora). Dakle sadašnja kategorija pružatelja usluga u tkz. domaćinstvu u stambenim zgradama porezno je povlaštena u odnosu na sve ostale građane koji ostvaruju dohodak od imovine i imovinskih prava-to je neustavno. Također, pružatelji usluga u domaćinstvu u stanovima u zgradama stambene namjene koje su smještene unutar zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina i unutar zona UNESCO zaštite iako ostvaruju direktnu korist od zaštićene kulturne baštine nisu obveznici spomeničke rente što je diskriminatorno u odnosu na sve na ostale uslužne djelatnosti koje se obavljaju unutar takvih područja. Primjerice ključar, postolar, trgovine koje posluju 365 dana unutar spomenutih zona zaštićene kulturne baštine plaćaju mjesečni iznos spomeničke rente određen po m<sup>2</sup>. U isto vrijeme pružatelji usluga smještaja u domaćinstvu koji obavljaju djelatnost unutar spomenutih zaštićenih cjelina u stanovima u stambenim zgradama i ostvaruju od kulturne baštine izravnu materijalnu korist nemaju obvezu plaćanja spomeničke rente.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Napominjemo da su obveza pribavljanja suglasnosti i udio suglasnika čija je suglasnost potrebna propisani zakonom kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama, a Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti na njih upućuje. Također, oporezivanje iznajmljivača i spomenička renta nisu predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
45	<p><b>GABRIJELA MILAS</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA</b></p> <p>Ne bi bilo poželjno da se država previše miješa u tržište. Tržište je dovoljan regulator. Zašto bi država, susjedi, određivali što bilo koji građanin treba raditi sa svojom imovinom.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Nije konkretna primjedba na odredbe Nacrta prijedloga zakona, već općeniti komentar.</p>

46	<p><b>DANIELA BJELANOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA</b></p> <p>Ovaj prijedlog zakona je izravan udar na egzistenciju većine, ako ne i svog dijela stanovništva priobalnog područja i otoka, jer gotovo sve obitelji direktno ili indirektno ovise o turizmu u privatnom smještaju. Ovime se pogoduje stranim ulagačima u čijem su vlasništvu hoteli, a čija se dobit troši izvan granica RH. Nadalje, gosti u takvom smještaju nemaju potrebu svoj novac trošiti izvan objekata, pa samim time trpe i restorani, trgovine i ostali. Usto, zakon zadire u Ustavno pravo svakog čovjeka, određujući i namećući mu kako da raspolaže svojom teško stečenom nekretninom. Nekima je to jedini izvor egzistencije, nekima dodatan prihod koji ga pošteđuje kopanja po kontejnerima i skupljanja boca, zbog minimalnih primanja ili mirovina, a tko je tomu krivac, svi dobro znamo. Nesposobnost upravljanja resursima i razvoja ostalih grana gospodarstva ne kompenzirajte podizanjem nameta!</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba na odredbe Nacrta prijedloga zakona, već općeniti komentar.</p>
47	<p><b>KRUNOSLAV KAŠINEC</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA</b></p> <p>Ali nema ustavne osnove za donošenje Zakona, jer država nije stvorila zakonsku pretpostavku uređenja imovinsko-pravnih odnosa, kroz točno i nepobitno utvrdivo vlasništvo nad nekretninama (stambene zgrade) u Zemljišnim knjigama za sve nekretnine koje su predmetom ovih izmjena Zakona. Takav Zakon ne može biti ustavan.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
48	<p><b>ŽAKLINA JURIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA</b></p> <p>Treba tražiti 100- postotnu suglasnost suvlasnika za kratkoročni najam!</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Napominjemo da je postotak suvlasnika čija je suglasnost potrebna propisan posebnim zakonom kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama.</p>

49	<p><b>DARKO GROŠIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA</b></p> <p>Smatram da predlagač zakona i ministar turizma ne može za stanovništvo priobalja stvarati preduvjete za privilegije u smislu da plaćaju manje poreze s osnova prebivališta a bave se istom gospodarskom djelatnošću na istom području i po istim propisima kao i ostali iznajmljivači državljani Republike Hrvatske jer pred zakonom smo svi jednaki (članaka 14. stavak 2. Ustava RH) i to nije dobro i poželjno. Zakonodavac može redefinirati pojam domaćina u smislu brendiranja smještaja ali ne i za pravni temelj za uvođenje povoljnijeg poreznog tretmana. Razlika između iznajmljivača-domaćina i iznajmljivača-nedomaćina je samo u prebivalištu, a sve ostalo je identično kod svakog iznajmljivača i svi isto rade isto neki uspješnije neki manje uspješno. Svi su iznajmljivači kategorizirani po istom Pravilniku i mogu imati do 20 kreveta (Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti - članak 30.) u "domaćinstvu" a i bave se istom uslugom. Zakon o PDV je definirao najveći prihod kod kojeg iznajmljivač nije u sustavu PDV, tako da je razgraničen "komercijalni" kratkoročni najam od tkz. domaćinskog kratkoročnog najma a da se u biti svi bave istom uslužnom djelatnošću. Ministar turizma izjavljuje da se "domaćine" treba oporezivati sa nižom stopom poreza od iznajmljivača koji nema prebivalište u mjestu gdje se bavi pružanjem usluge smještaja. Takvi prijedlozi da nismo svi pred zakonom jednaki (članak 14. stavak 2. Ustava RH) a na tržištu su svi jednaki i svi bi trebali imati iste šanse te Ministarstvo ovim prijedlogom "redefiniranja pojma domaćin" stvara pravni temelj za uvođenje povoljnijeg poreznog tretmana te pokušava pogodovati iznajmljivačima sa prebivalištem u priobalju RH što je protuustavno jer porezni sustav se temelji na načelima jednakosti i pravednosti (članak 51. Ustava RH)</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina. Definiranjem domaćina štiti se obiteljski smještaj i stvarne domaćine, odvajajući ih od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu. Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
50	<p><b>GORANA MATIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI</b></p> <p>Ovim zakonom se ograničava raspolaganje vlasništvom i turistička djelatnost stavlja u podređeni položaj u odnosu na druge djelatnosti koje se nesmetano mogu obavljati u stambenim zgradama bez ikakvih ograničenja.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>

51	<p><b>TAJMA RISMONDO ČALO</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI</b></p> <p>Ugostiteljski objekt u domaćinstvu u stanu od 30, 40, 50 m<sup>2</sup> u stambenoj zgradi fizički ne može biti "u domaćinstvu" budući domaćin ne boravi u stanu s gostima (a u stanovima manje kvadrature je takva opcija fizički nemoguća). Kao što fizička osoba može imati jedno prebivalište isto tako ima i jedno domaćinstvo- ne može ih imati ni 5 ni 2. Domaćin može biti isključivo osoba koja s gostima boravi u istom objektu i da mu je prebivalište u istom.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
52	<p><b>MARIO KLARIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI</b></p> <p>Ovaj set zakona koji donosite je ogroman udar na ionako tešku financijsku situaciju velikog broja građana ove zemlje. Smatram da to nisu dobri potezi. Potezi koji će dovesti do osiromašivanja obitelji i osoba ove zemlje. Ovi zakoni će negativno utjecati na lokalnu ekonomiju. Posljedice će biti i nezaustavljivo širenje iznuda i ucjena unutar stambenih zgrada i zajednica, dakle širit će se nemir, nezadovoljstvo itd. Zar tako želimo živjeti?</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba na Nacrt prijedloga zakona, već općeniti komentar.</p>
53	<p><b>DARIJA ERCEGOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI</b></p> <p>Ova odredba uvodi obvezu prethodne suglasnosti suvlasnika, što može ograničiti prava vlasnika koji žele zakonito obavljati ugostiteljsku djelatnost. Suvlasnici koji nemaju izravne pravne ovlasti nad pojedinim stanovima dobivaju pravo odlučivanja o privatnoj imovini drugih vlasnika, što može predstavljati zadiranje u pravo vlasništva.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba na Nacrt prijedloga zakona, već općeniti komentar.</p>

54	<p><b>KRUNOSLAV KAŠINEC</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI</b></p> <p>Ovaj prijedlog je diskriminatoran prema državljanima RH koji su ishodili Rješenja kojima im se dozvoljava smještaj gosta u domaćinstvu na osnovama koje bi trebale počivati na jednakosti i ravnopravnosti svih građana RH , a to je njihovo prebivalište. Odluka o prebivalištu je privatna odluka svakog građanina, i ona nikako nebi smjela biti korištena u svrhu izazivanja nejednakosti koje za posljedicu imaju različiti poreznih (i ini) tretman.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina. Definiranjem domaćina štiti se obiteljski smještaj i stvarne domaćine, odvajajući ih od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu. Eventualne drugačije porezne obveze domaćina u odnosu na ostale iznajmljivače nisu predmet ovoga Zakona.</p>
55	<p><b>NEVENA HRNJAK AJDUKOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI</b></p> <p>Prigovor podjeli iznajmljivača na "rentijere" i "domaćine" prema mjestu prebivališta (odnosno, borave li u istoj županiji gdje se nalazi nekretnina) može se temeljiti na nekoliko argumenata: 1. Diskriminacija na temelju prebivališta Nejednaki uvjeti za istu vrstu djelatnosti: Prebivalište u istoj županiji kao uvjet za status "domaćina" stvara neravnopravan položaj između iznajmljivača koji obavljaju istu djelatnost, ali nemaju prebivalište u istoj županiji. Ovo može biti oblik diskriminacije, jer lokacija prebivališta nije povezana s kvalitetom usluge ili načinom vođenja objekta. Ograničavanje ustavnog prava na poslovanje: Zakoni ne bi trebali ograničavati pravo građana na slobodno poslovanje unutar zemlje prema mjestu prebivališta, jer to ugrožava osnovna ustavna prava na slobodno poslovanje i jednaki tretman na tržištu. 2. Neopravdano uplitanje u privatne odluke Pravo na slobodno raspolaganje imovinom: Građani koji su vlasnici nekretnina trebali bi imati pravo na iznajmljivanje bez obzira na to gdje im je prijavljeno prebivalište. Ovaj zakon ulazi u privatne odluke o prebivalištu koje nisu povezane s kvalitetom usluge ili doprinosom lokalnoj zajednici. Poslovanje bez stalnog boravka: Mnogi vlasnici nekretnina u županijama koje su turistički atraktivne nisu stalno nastanjeni u tim županijama, no oni svejedno doprinose lokalnoj ekonomiji kroz poreze, ulaganja i angažman lokalnih radnika i usluga. 3. Negativan utjecaj na lokalnu ekonomiju Manjak smještajnih kapaciteta: Ograničavanje prava iznajmljivačima koji ne žive u istoj županiji smanjit će broj smještajnih jedinica dostupnih turistima, što bi moglo utjecati na ponudu i cijene. Turizam je glavni izvor prihoda za mnoge županije, i svako ograničenje može uzrokovati gubitak prihoda. Udar na zapošljavanje lokalnog stanovništva: Manji broj smještajnih jedinica negativno utječe na gospodarstvo, uključujući zapošljavanje lokalnog stanovništva u sektorima</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina. Definiranjem domaćina štiti se obiteljski smještaj i stvarne domaćine, odvajajući ih od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu. Intencija ovih mjera je obuzdavanje daljnjeg rasta kratkoročnog najma u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama, koje nisu predviđene za boravak turista i koji turistima ne nude autentični doživljaj. Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>



poput ugostiteljstva, trgovine, održavanja i usluga. Na taj način zakon šteti i ljudima koji žive u županiji.

4. Kompleksnost i teškoće u provođenju zakona  
 Administrativni izazovi: Provođenje ovog zakona zahtijevalo bi značajnu administraciju radi praćenja prebivališta iznajmljivača. Lokalnim tijelima, poreznoj upravi i inspekcijama to bi stvorilo dodatne troškove i kompliciralo provođenje zakona. Potencijalne zloupotrebe: Neki iznajmljivači mogli bi prijaviti formalno prebivalište u županiji radi izbjegavanja pravnih ograničenja, što bi dodatno opteretilo resurse administracije i dovelo do nepoštenih praksi.

5. Nepravedan tretman prema domaćim vlasnicima nekretnina  
 Poticaj za prodaju stranim investitorima: Zakon bi mogao obeshrabrili domaće građane da zadrže nekretnine, jer bi se suočavali s administrativnim i poslovnim preprekama. To bi otvorilo prostor stranim kupcima i investitorima koji mogu imati različite ciljeve od lokalnog stanovništva.

Razlikovanje između domaćih i stranih vlasnika: Strani investitori često imaju prednost u upravljanju nekretninama, jer mogu angažirati profesionalne agencije. Ako domaći vlasnici budu ograničeni zakonom zbog mjesta prebivališta, to im dodatno otežava konkurenciju sa stranim ulagačima.

Alternative za rješavanje problema  
 Umjesto da se iznajmljivači dijele po prebivalištu, postoje bolja rješenja: Standardizacija kvalitete: Država bi mogla postaviti univerzalne standarde kvalitete i usluge, a ne dijeliti iznajmljivače po prebivalištu.

56 **IVANA GARAC**

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja**

"Vlasniku stana u zgradi koji namjerava koristiti stan za kratkoročni najam potrebna je prethodna pisana suglasnost kvalificirane većine suvlasnika uz dodatan uvjet da suglasnost obvezno moraju dati i vlasnici stanova čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče s njegovim stanom." Dakle 80 % suvlasnika po udjelu i svi prvi susjedi. S obzirom na to da je gotovo nemoguće dobiti takvu suglasnost smatram da se svi iznajmljivači u zgradama ak dobiju suglasnost i zadovoljavaju ostale uvijete trebaju smatrati domaćinom. To će biti iznimno mali broj iznajmljivača nažalost, volja suvlasnika a cilj ste postigli. Predlažem da se briše 30 a (3).

**Nije prihvaćen**

Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je posebnim propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom propisu.

57	<p><b>BRANKA KOVAČEVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Dalmacija, Primorje i Istra su županije sa najmanje iseljavanja stanovništva baš zahvaljujući turizmu. Uništi li se privatni smještaj slijedi egzodus radno sposobnog stanovništva iz tih županija. Turistički smještaj u stambenim zgradama u centru Zagreba iznosi barem 95% jer tu niti nema obiteljskih kuća. Ako se ovim zakonom taj oblik smještaja praktički onemogućiti, gdje će se smjestiti svi gosti koji u Zagreb dolaze turistički, ili na terapije u bolnice, na koncerte i događanja ili poslovno? Da li je predlagatelj ovog zakona o tome razmišljao? U Zagrebu ima dovoljno i previše slobodnih stanova za dugoročan najam koji se ne mogu mjesecima iznajmiti jer su Hrvatima preskupi. Ono što nedostaje su mali i jeftini tj. priuštivi (neprofitabilni) stanovi a takve može ponuditi samo grad ili država. Stavljanjem na tržište stotine novo adaptiranih i skupo uređenih bivših apartmana neće se riješiti manjak priuštivih stanova jer se to vlasnicima neće isplatiti nego će ih prodati. I to skupo, jer su na najboljim lokacijama.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je posebnim propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom propisu.</p>
58	<p><b>HANA MATIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Temeljem službenih statističkih podataka o iznajmljivanju apartmana OTA platforme AIRBNB za Hrvatsku 2023 g. - 52% ispitanika se izjasnilo da im prihod od iznajmljivanja smještaja OMOGUĆAVA OSTANAK I ŽIVOT U SVOJOJ NEKRETNINI. 52 %!!! Zar su to rentijeri? Zar vi želite pod krinkom osiguravanja "priuštivog smještaja" IZBACITI NA ULICU ljude koji bez iznajmljivanja više neće moći platiti kredite za svoju nekretninu? Kakva je to mjera koja se donosi bez ikakvih ozbiljnih socijalnih i ekonomskih analiza? Samo ćete stvoriti JOŠ VEĆI BROJ LJUDI koji neće imati smještaj jer će se postojeće nekretnine prodati strancima, a za koje dosadašnji vlasnici i iznajmljivači neće moći više plaćati kreditne obveze.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Intencija ovih mjera je obuzdavanje daljnjeg rasta kratkoročnog najma u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama kako su definirane propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, koje nisu predviđene za boravak turista i koji turistima ne nude autentični doživljaj.</p>
59	<p><b>PUČKI PRAVOBRANITELJ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Kako je u tijeku donošenje nekoliko propisa koji se odnose na kratkoročni najam (primjerice Zakona o upravljanju i održavanju zgrada, Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o lokalnim porezima i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o porezu na dohodak), početno ćemo se osvrnuti na probleme vezane uz zaštitu mirnog uživanja vlasništva u višestambenim zgradama a temeljem uočenog u postupanju po pritužbama građana vezanim uz kratkoročni najam stanova. Naime, u pritužbama koje zaprimamo sve su učestaliji prigovori suvlasnika u višestambenim zgradama kako im je zbog velike fluktuacije gostiju u apartmanima ugroženo mirno</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom propisu. Navedena suglasnost uvjet je za izdavanje rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu.</p>

uživanje vlasništva. Navode kako se brojni gosti ne pridržavaju kućnog reda, narušavaju javni red i mir, buče, uništavaju zajedničku imovinu (oštećuju liftove, šaraju zidove po stubištu i sl.), a spominju i probleme s podmirivanjem troškova potrošnje vode i električne energije, odvoza komunalnog otpada te da dio vlasnika apartmana uopće nema kontrolu nad brojem osoba koje tamo borave u određenom razdoblju i slično. Ono što se u postupanju po ovim pritužbama pokazalo problematičnim vezano je uz (ne)mogućnost učinkovite i brze zaštite vlasništva, posebno od buke. Radi se o buci koja po tumačenju Državnog inspektorata ne potpada pod odredbe Zakona o zaštiti od buke (NN, br. 30/09, 55/13, 153/13, 41/16, 114/18, 14/21) i njihovu nadležnost. Iako iz pritužbi vidimo da ponekad postupa policija radi remećenja javnog reda i mira, ovdje se opravdano nameće pitanje da li kažnjavanje trenutnih gostiju (a ne i vlasnika) može prevenirati slične situacije u budućnosti i zaštititi suvlasnike. Nemamo informacija pokreću li suvlasnici sudske postupke zbog naknade štete, no tu se otvaraju dodatna pitanja pasivne legitimacije, troškova, dugotrajnosti i neizvjesnosti tih postupaka, odnosno pokreću li postupke razvrgnuća suvlasništva (no, što bi moglo predstavljati i preotegotnu, nesrazmjernu reakciju odnosno put za rješavanje problema). Mnogi građani, a i Državni inspektorat, ukazuju kako pružanje ugostiteljske usluge smještaja u domaćinstvu nije ni svojstveno višestambenim zgradama koje su namijenjene za stanovanje. Ovaj se problem prvotno predlagao riješiti isključivo u okviru odredbi Zakona o upravljanju i održavanju zgrada (također u postupku donošenja), koji prvi spominje obvezu ishođenja prethodne pisane suglasnosti pojedinom suvlasniku za davanje stana u kratkoročni najam od strane kvalificirane većine suvlasnika, uz dodatni uvjet da suglasnost obavezno moraju dati i vlasnici stanova čiji zidovi, podovi ili stropovi graniče s njegovim stanom uz prijetnju prekršajnim sankcijama. Da se problem kratkoročnog najma treba rješavati (i) u okviru propisa koji regulira ugostiteljsku djelatnost ukazali smo Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, kao i Ministarstvu turizma i sporta. Naime, rješavanje problema i zaštita vlasništva većine suvlasnika ne bi trebala biti ostavljena isključivo na teret građanima, suvlasnicima, već nadležnim javnopravnim tijelima i jer kratkoročni najam jednom od suvlasnika predstavlja i ugostiteljsku poslovnu djelatnost koja se obavlja temeljem rješenja nadležnog tijela i sukladno Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti (NN, br. 85/15, 121/16, 99/18, 25/19, 98/19, 32/20, 42/20 i 126/21). Predmetnim se Zakonom, u članku 34. propisuju uvjeti koje iznajmljivač treba ispuniti za pružanje usluge odnosno ishođenje rješenja o odobrenju, dok se člankom 38. propisuje prestanak važenja predmetnog rješenja odnosno situacije u kojima se ono ukida. Tako je propisano kako će se rješenje o odobrenju ukinuti u slučaju smrti iznajmljivača, u slučaju odjave pružanja ugostiteljskih usluga danom navedenim u odjavi ili danom podnošenja odjave nadležnom upravnom tijelu te ako je iznajmljivač u odjavi utvrdio datum unatrag i ako se utvrdi prestanak ispunjavanja uvjeta za pružanje

	<p>ugostiteljskih usluga propisanog člankom 34. stavkom 2. tog Zakona. Slijedom navedenog, smatrali smo kako bi sva pitanja vezano uz postojeći formalni upravni postupak, pa tako i uvođenje uvjeta suglasnosti (kvalificirane ili neke druge većine) suvlasnika u postupku ishođenja rješenja, ali i njegova ukidanja trebalo propisati Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti, odnosno tražiti u tom upravnom postupku.</p>	
60	<p><b>MIRNA KONTAK</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Potpuno je neshvatljivo poopćavanje problematike i stavljanje svih koji se bave kratkorocnim najmom u isti koš, u kojem postoje ogromne varijacije, od onoga što se stvarno može nazvati rentijerstvo, ali i do toga da je to jedina djelatnost koja sprečava iseljavanje određenih područja i preživljavanje ljudi u manjim sredinama (npr. na otocima i selima u unutrašnjosti obale) . Mogućnost iznajmljivanja je ono što je omogućilo razvoj sela i malih mjesta i ostanak ljudi. Osobno sam se zadužila kako ne bi prodala starinu od roditelja u Istri i nastavila uzgoj maslina i kratkorocni najam je nacin kako da vratim uloženo. Takvih situacija je u mojoj okolini jako puno. Ovim zakon natjerati ćete nas domaće ljude da budemo prisiljeni prodati nekretnine strancima. Druga opcija je da dignemo cijene kako bi pokrili troškove. Pitanje za vas: Gdje će prosječni hrvatski građanin ići na more kad cijene narastu?</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Napominjemo da ovaj Nacrt prijedloga zakona ne propisuje drugačije uvjete pružanja usluga smještaja domaćina u odnosu na ostale iznajmljivače, već samo definira pojam domaćina. Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina. Definiranjem domaćina štiti se obiteljski smještaj i stvarne domaćine, odvajajući ih od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu.</p>

61	<p><b>MARIJAN FERČAK</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Vlasnik sam dva apartmana u zgradi sa sedam apartmana, što znači da bih trebao tražiti suglasnost jednog vlasnika iz Hrvatske i četiri vlasnika iz drugih zemalja EU (stranaca) koji svoje apartmane iznajmljuju na crno, čak ni sebe ne prijavljuju! Znači legalno poslujem, poštujem zakon, uredno plaćam sva davanja i trebam tražiti odobrenje za poslovanje od stranaca koji ne poštuju zakone Republike Hrvatske. Tko je tu lud?! Odvjetnici, javni bilježnici, doktori, ugostiteljski objekti i dr. ne trebaju nikakve suglasnosti. Zar nismo svi jednaki pred zakonom? Živim na kontinentu, apartmani su na Jadranu znači ja sam po predlagatelju zakona rentijer jer sam iz druge županije. Kad je trebalo obraniti-osoloboditi Dubrovačku županiju od Srbočetnika tada nije bilo bitno što sam iz Zagrebačke županije. Kada su nažalost veliki požari u jadranskim županijama dolaze vatrogasci i iz kontinentalnih županija gostiti požare tada nije bitno njihovo prebivalište. U oba navedena slučaja ne dolaze stranci (čast izuzecima, ali svaro izuzecima). Slažem se da treba napraviti razliku između privatnih iznajmljivača, razliku između hrvatskih državljana i onih koji to nisu. Zatim onih koji iznajmljuju cijele zgrade i nizove kuća za odmor, te nas ostalih koji iznajmljivamo 1-6 apartmana i tako omogućujemo bolji život svojim obiteljima, što nebi bilo moguće na osnovu plaća i mirovina koje primamao. Država neka zaposli dovoljan broj inspektora, neka prvo riješi iznajmljivanje na crno (u objektima koji nisu u kratkoročnom najmu mogu biti samo članovi uže obitelji, nikakvi prijatelji), prostornim planovima onemogućiti daljnju gradnju u preizgrađenim područjima, a takvih je na Jadranu 99%. Ministarstvo turizma, sva ostala ministarstva i vladu mi financiramo, stoga oni prije svega trebaju zastupati i štitići interese hrvatskih državljana, a ne interese stranog krupnog kapitala koji gradi hotele i lobira za uništenje privatnih iznajmljivača koji bi po njima trebali prestati raditi i zbog malih primanja bili prisiljeni prodati svoju imovinu strancima iz EU, a uskoro i ostalih zemalja OECD-a. Stranci bi u našoj zemlji ostvarivali prihod, a zaradu iznosili i trošili drugdje, a mi bi bili sluge u valstitoj zemlji ili u njihovim zemljama. Kojem je to ministarstvu u interesu?</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Napominjemo da ovaj Nacrt prijedloga zakona ne propisuje drugačije uvjete pružanja usluga smještaja domaćina u odnosu na ostale iznajmljivače, već samo definira pojam domaćina. Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina. Definiranjem domaćina štiti se obiteljski smještaj i stvarne domaćine, odvajajući ih od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu. Intencija ovih mjera je obuzdavanje daljnjeg rasta kratkoročnog najma u zgradama, koje nisu predviđene za boravak turista i koji turistima ne nude autentični doživljaj.</p>
62	<p><b>TAJMA RISMONDO ČALO</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Od 07.04.2014. godine upućujem prigovore i ostalo na Rješenja za pružanje ugostiteljske djelatnosti u domaćinstvu za 2 stana u stambenoj zgradi smještenoj u centru Splita u povijesnoj jezgri. Stambena zgrada sastoji se od 3 stana-2 od 30m2 i jednog od 82m2. Za stanove od po 30m2 nadležno javnopravno tijelo izdaje rješenja za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, te pri tom obrazlaže da:"Zbog navedenog i sukladno odredbi</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam te udio suvlasnika čija je suglasnost potrebna uređuje se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>

članka 34. stavka 2. točka 3. ZOUD-a, vlasniku stana nije potrebna promjena namjene zajedničkih dijelova-stubišta" jer stubište zgrade kojim se dolazi do stana na prvom katu nije dio objekta-modula, studio apartmana." cit. iz RH Ured državne uprave u Splitsko-dalmatinskoj županiji Služba za gospodarstvo Klasa: 335-02/16-01/12, Urbroj:2181-01-02/001-16-3, Split od 28.06.2016. godine.

Predmetno tumačenje da stubište stambene zgrade (zajednički dio zgrade) nije pripadak stana za koji se izdaje rješenje nije zakonito i suprotno je odredbama Zakona o vlasništvu budući su zajednički dijelovi zgrade neodvojivi pripadci stanova svih suvlasnika te stambene zgrade. U primjeru navedene stambene zgrade u Splitu prvi vlasnik jednog stana za koje je nadležno javnopravno tijelo izdalo rješenje kojim se odobrava pružanje usluga smještaja u domaćinstvu imao je prebivalište u Zagrebu, a u Splitu je agencija obavljala sve poslove tkz. domaćina, te je zbog gostiju iz toga stana višekratno dolazila Policija. Novi tj. sadašnji vlasnik istog stana u stambenoj zgradi ima prebivalište u drugom dijelu grada, te je zbog njegovih gostiju (razbijanje, urlikanje...) također višekratno dolazila Policija. Istome je npr. Državni inspektorat utvrdio da u razdoblju od 2019-2022 nije posjedovao rješenje za pružanje usluga u domaćinstvu, te je istom utvrdio da ni agencija koja je bookirala predmetni objekt u domaćinstvu (u kojem nema domaćina, jer stan ima 30 m<sup>2</sup>) nije registrirana za obavljanje te djelatnosti ( Obavijest o poduzetom, Državni inspektorat , Područni ured Split, Služba za ugostiteljstvo, pružanje usluga u turizmu i za boravišnu/turističku pristojbu Klasa:334-01/22-02/4543, Urbroj:443-02-03-07/23-14, Split od 31.03.2023.). Prethodni vlasnik drugog stana od 30 m<sup>2</sup> u istoj stambenoj zgradi koji posjeduje odobrenje za pružanje ugostiteljske djelatnosti u domaćinstvu, nije imao prebivalište u tome stanu, te u istom nije objektivno mogao biti domaćin budući stan ima 30 m<sup>2</sup>, te mu je cijeli posao dočekivanja gostiju i čišćenja obavljala agencija. Novi vlasnik toga stana ima prebivalište u USA. Na temelju iznesenog podržavam ovaj prijedlog. Također je iz iznesenog razvidno da stambena zgrada nije namijenjena za hotelsku-turističku namjenu, te smatram da je za obavljanje djelatnosti pružanja usluga kratkoročnog smještaja u stambenoj zgradi potrebna suglasnost 100% suvlasnika. Obiteljski smještaj je nešto drugo, odnosno mali obiteljski iznajmljivači koji dočekuju svoje goste i borave s gostom u istom objektu pravi "ugostitelji u domaćinstvu", tkz. domaćini u stanovima u stambenim zgradama to definitivno nisu-to su najobičniji rentijeri.

63	<p><b>MARTINA MURGIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b>          Čitajući ovu "Ocjenu stanja" činilo bi se da je glavni rezon donošenja izmjena Zakona upravo produljenje roka važenja privremenih rješenja izdanih za smještaj u nelegalno izgrađenim građevinama. Isto tako, kaže se da će proces legalizacije trajati još "izvjesno vrijeme", znači ne zna se uopće kada bi nadležne vlasti trebale/mogle završiti postupak legalizacije. Ipak, predložene izmjene uvelike mijenjanju položaj svih iznajmljivača pa će tako bitno utjecati i na situaciju iznajmljivača koji sada imaju privremena rješenja. Produljenje roka važenja privremenih rješenja treba postupovno dovesti do ostatka predloženih promjena jer su te promjene prevelike i prevažne za ogroman broj građana Republike Hrvatske.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          S obzirom na donošenje novog propisa kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te porezne reforme, potrebno je i horizontalno usklađivanje Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti s tim propisima, stoga je uz produženje roka važenja privremenih rješenja potrebno definirati domaćina i kao uvjet za izdavanje rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu propisati ishodenje suglasnosti suvlasnika zgrade sukladno propisu kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama.</p>
64	<p><b>VLATKA-ANA LACO</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b>          Svi iznajmljivači, nazvali ih iznajmljivač domaćin ili iznajmljivač obavljaju gospodarsku djelatnost. Kvaliteta smještaja i razumijevanje uloge iznajmljivača u odnosu prema gostu ne ovisi o definiciji pojma a ponajmanje o njegovom prebivalištu. Podjela po prebivalištu me podsjeća na segregaciju i nemogućnost prelaska iz jedne u drugu županiju za vrijeme COVID-a. Po vašem predlošku onaj tko živi u jednoj od županija i iznajmljuje odnosno bavi se gospodarskom djelatnošću iznajmljivanja, po defaultu predstavlja dodatnu vrijednost, odnosno upravlja direktno smještajem npr. dok radi svoj posao u Splitu, direktno u živo savjetuje gosta u apartmanu na Lastovu. Ali onaj tko ima nesreću da živi u drugoj županiji i svaki vikend putuje u drugu županiju da čisti pere, pegla, ili pak ima organiziran doček i suport gostiju, taj ne predstavlja dodatnu vrijednost hrvatskog gospodarstva a ponajmanje turizma. Taj nesretnik plaća autoput, benzin, plaća dodatne osobe ako ne može dočekati gosta, ali sukladno vašem tumačenju ne predstavlja dodatnu vrijednost, i njegov smještaj je nekvalitetan te gost nema osjećaj te usluge i autohtonosti. Ako izrelativiziramo, gosti kada dođu jedino što žele imati je domaćina za vratom. Dodatno COVID je donio mnoge promjene u modalitetima rada, pa slijedom toga mnogi koji imaju nesreću da žive u jednoj županiji a bave se gospodarskom djelatnošću u drugoj županiji, mogu raditi u remote modelu, pa se cijelo vrijeme nalaze na lokaciji, i pružaju cjelokupni osjećaj koji ste naveli i opisali uz članak 4.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina. Definiranjem domaćina štiti se obiteljski smještaj i stvarne domaćine, odvajajući ih od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu.</p>

65	<p><b>NATAŠA VUKOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b>          Za razvoj i širenje stambenog fonda nadležno je Ministarstvo prostornog uređenja, a ne Ministarstvo turizma i športa koje je izmjenama kategorije iznajmljivača za cilj postavila rast stambenog fonda za dugoročni najam. Efekti u velikim svijetskim gradovima koji su se izložili ovakvim mjerama dokazala je upravo suprotne efekte poput rasta sive zone te rast cijena najma kako kratkoročnog tako i dugoročnog najma.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>          Pojedina pitanja koja se uređuju odredbama Nacrta prijedloga zakona dio su šireg paketa mjera u okviru reforme stambene politike, koja jest u djelokrugu Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.</p>
66	<p><b>HANA MATIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b>          Produženje privremenih rješenja se moglo regulirati jednom odlukom koja bi se oglasila u službenom glasniku i sigurno ne može problem koji je nastupio zbog neažurnosti državnih institucija biti razlog da se donosi zakon po hitnom postupku koji je predviđen samo za precizno navedene iznimne situacije, a ova to nije. Zbog možda 10% ukupnog broja iznajmljivača sa privremenim rješenjima da se hitno donosi Zakon koji se odnosi na 100% iznajmljivača, bez rasprave, bez OZBILJNE analize utjecaja na društveni značaj, ekonomiju, i standard iznajmljivača kojima se ozbiljno ugrožava egzistencija- TO JE NEDOPUSTIVO!</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          S obzirom da je rok važenja privremenih rješenja propisan Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti, isti se može produžiti samo izmjenom toga Zakona.</p>



67	<p><b>SANDRA LORENZIN</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Predloženi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti ozbiljno zadire u prava privatnih iznajmljivača, pogoduje hotelskoj industriji te ugrožava osnovno pravo na privatno vlasništvo. Pod krinkom rješavanja problema nedostatka stanova za dugoročni najam, zakon zapravo ide za tim da ograniči poslovanje privatnih iznajmljivača koji su, kroz godine rada, značajno pridonijeli razvoju hrvatskog turizma. Problem stambene politike svakako treba biti odgovornost države, koja bi trebala raditi na razvoju pristupačnih stanova i poticajima za dugoročni najam, ali ne na štetu privatnih iznajmljivača. Zakon predlaže definiciju "domaćina" koja je nelogična i koja se temelji isključivo na vrsti objekta (kuća, stan u zgradi) umjesto na stvarnim radnjama domaćina, kao što su briga o gostima, komunikacija i pružanje lokalnih informacija o sadržajima destinacije. Domaćin ne bi trebao biti određen vrstom objekta nego upravo ovim aktivnostima kojima izravno doprinosi kvaliteti boravka gostiju. Mnogi mali iznajmljivači upravo time nadmašuju hotelske objekte u pogledu gostoljubivosti i lokalnog ugođaja. Gosti ih vrednuju zbog personaliziranog pristupa, fleksibilnosti i informacija koje pružaju – vrijednosti koje su često nedostižne u velikim hotelskim sustavima. Ovaj prijedlog također pokušava umanjiti značaj privatnog smještaja u hrvatskom turizmu promovirajući narativ da je privatni smještaj nekvalitetan, iako tu tvrdnju opovrgavaju podaci najvećih OTA platformi. Mnogi privatni smještaji u Hrvatskoj visoko su rangirani na temelju recenzija gostiju, često konkurirajući ili čak nadmašujući standarde hotelskog smještaja. Ipak, unatoč dokazanoj kvaliteti i ulozi privatnih iznajmljivača, zakon ide u smjeru favoriziranja hotelske industrije, čiji se predstavnici godinama žale na konkurenciju iz privatnog sektora.. Prijedlog zakona predstavlja ozbiljan udar na male iznajmljivače koji su, u razdobljima krize (sjetimo se ne tako davne epidemije Covida) i transformacije turističkog sektora, nosili hrvatski turizam. Njihova se uloga ovim prijedlogom zakona zanemaruje, a priprema se teren koji će otežati njihov rad i otvoriti prostor velikim hotelskim lancima. U konačnici, zakon ne samo da zadire u prava vlasnika, nego i smanjuje raznolikost turističke ponude, ograničavajući izbor gostima i onemogućavajući ostvarenje punog potencijala hrvatskog turizma.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Problematika kratkoročnog najma u višestambenim zgradama nije problem koji pogađa samo Republiku Hrvatsku već je problem s kojim se susreću brojne destinacije diljem Europe. Rješavanju ovog problema pristupa se uvođenjem različitih mjera kako bi se smanjio utjecaj ovog oblika najma na kvalitetu stanovanja, ali i na smanjenje stambenog fonda za dugoročno rješavanje stambenog pitanja. Planirane izmjene zakona imaju cilj prevenirati nezadovoljstvo lokalnog stanovništava, a time i negativne utjecaje na sliku privatnog smještaja u Republici Hrvatskoj.</p>
----	---	---

68	<p><b>IVAN KUSALIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b>          Komentar IRUNDO: Smatramo da Ocjena stanja u vezi ocjene stanja temeljem važećeg zakona nije u skladu sa stvarnim stanjem. Hrvatska ima jedinstvenu prednost u europskom kontekstu zahvaljujući sustavu kategorizacije, no predloženi zakon narušava njegovu učinkovitost. S obzirom na 40 godina primjene, ovaj sustav treba iskoristiti za ubiranje poreza i uređivanje tržišta, a ne prepuštati odlučivanje o najmu pojedincima na temelju subjektivnog mišljenja. Također, kriteriji za male iznajmljivače, kako su definirani prijedlogom zakona, nisu prikladni. Postavljanjem uvjeta prebivališta u nekretnini koja je u zgradi s do četiri stana stvara se mogućnost poreznih manipulacija kroz podjelu nekretnina unutar obitelji. Time pojedini "mali iznajmljivači" ostvaruju prihode do 160.000 € godišnje bez ozbiljnijeg oporezivanja, što ne odražava stvarno stanje na tržištu. Po našem mišljenju, ukoliko je svrha donošenja ovog zakona povećanog stambenog fonda za dugoročno rješavanje stambenog pitanja onda je jedini put promjena poreznog pristupa.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>          Porezne obveze iznajmljivača nisu predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
69	<p><b>VLADAN JERKOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b>          Postavlja se pitanje svrhe i cilja ovakvog tumačenja stanja. Naime, cilj države treba biti dobrobit većine građana u svakom pogledu a ne preferiranje stranog ili domaćeg krupnog kapitala. Što znači floskula o održivom turizmu ili strukturi turističkog smještaja ako to direktno ne donosi dobrobit većini stanovnika, u ovom slučaju iznajmljivača, već dobit pojedinim vlasnicima hotelskih lanaca ? Kako i na koji način reduciranje privatnog smještaja na ovaj način može donijet dobrobit većini stanovnika ? Naime predloženim zakonom neminovno mora doći do direktnog osiromašenja većine lokalnog stanovništva i djelatnosti koje su time povezane, a profitiraju strani vlasnici hotela to je toliko očito ! Daljni rast obiteljskog smještaja treba destimulirati, ali ne na način da se dramatično mijenjaju pravila igre kojima su kažnjeni svi koji su radili generacijama godinama da bi nešto stvorili !</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>          Problematika kratkoročnog najma u višestambenim zgradama nije problem koji pogađa samo Republiku Hrvatsku već je problem s kojim se susreću brojne destinacije diljem Europe. Rješavanju ovog problema pristupa se uvođenjem različitih mjera kako bi se smanjio utjecaj ovog oblika najma na kvalitetu stanovanja, ali i na smanjenje stambenog fonda za dugoročno rješavanje stambenog pitanja. Planirane izmjene zakona imaju cilj prevenirati nezadovoljstvo lokalnog stanovništva, a time i negativne utjecaje na sliku privatnog smještaja u Republici Hrvatskoj.</p>
70	<p><b>IRENA LIVAČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b>          Što ako živim u Zagrebu, a dolazim ljeti živjeti kod roditelja na sezoni. Mogu li ja biti domaćin jer boravim ta 4 mjeseca u Splitu i na usluzi sam svojim gostima???</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>          Domaćin mora imati prijavljeno prebivalište na području jedinice područne (regionalne) samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu.</p>

71	<p><b>LIDIJA ŠOŠTARIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Smještaj u rukama domaćih ljudi je najbolja i najpoželjnija struktura smještaja koja je podigla standard domaćem stanovništvu i omogućila im normalan život, ne bogaćenje preko noći. Omogućila im je školovanje djece i djelomično bolji život, no većina i dalje radi duple poslove jer imaju kredite. pozitivan efekt privatnog smještaja ima multiplikatorski efekt i prenosi se na niz praonica, rent a carova, malih prijevoznika i raznih malih obrta koji će umrijeti prelaskom gostiju u hotele i resorte - što je krajnji cilj ovih - nazovi - mjera. Godinama se govorilo o potrebi povećanja hotelskog smještaja no Vlada nije našla drugi način poticaja osim, po ko zna koji put, zakonskih pritisaka i poreznih opterećenja. Domaćini su i oni koji imaju apartman u stambenoj zgradi. Čim su ugostili nekoga domaćini su. Većina vlasnika apartmana u stambenim zgradama osobno dočekuje goste i sami čiste, ubijaju se od Domestosa, pegle i tegljenja posteljine nakon završetka primarnih poslova. također, stanovi su pod velikim kreditima i investicije u održavanje su godišnje. Rijetkima su stanovi "pali s neba", a ekipi koja pere novce ulaganjem u nekretnine ipak treba doskočiti na drugi način. Zašto u mojoj zgradi postoji i frizerski salon i ginekološka ambulanta i ne pitaju me za suglasnost iako je gužva neusporediva sa mojih par mirnih obiteljskih gostiju? To su stotine ljudi koji ulaze i izlaze svaki dan. Zašto im smetaju gosti a iznajmljivači su ti koji su uredili zajedničke prostore u većini zapuštenih ulaza i stepeništa diljem RH? Kako se dozvole mogu izdati i ukinuti par mjeseci iza a u međuvremenu su ljudi digli kredite na temelju tih dozvola? Izmjena zakona dira u temeljna Ustavna prava čovjeka, nepovredivost privatnog vlasništva kao jedno od najvećih vrednota ustavnog poretka! Ono je jedno od temeljnih sloboda i ljudskih prava!</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Problematika kratkoročnog najma u višestambenim zgradama nije problem koji pogađa samo Republiku Hrvatsku već je problem s kojim se susreću brojne destinacije diljem Europe. Rješavanju ovog problema pristupa se uvođenjem različitih mjera kako bi se smanjio utjecaj ovog oblika najma na kvalitetu stanovanja, ali i na smanjenje stambenog fonda za dugoročno rješavanje stambenog pitanja. Planirane izmjene zakona imaju cilj prevenirati nezadovoljstvo lokalnog stanovništava, a time i negativne utjecaje na sliku privatnog smještaja u Republici Hrvatskoj. Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona, a obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
72	<p><b>BRANKO VIDOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Temeljem prebivališta određivati je li netko "kvalitetan domaćin" ili samo "rentijer" , kao i dodjeljivanje statusa "rentijera" samo zbog vrste smještaja koji se iznajmljuje (apartman u višestambenoj zgradi) je protuustavno jer ne počiva na jednakom tretmanu građana RH , a što je zagarantirano Ustavom RH.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>

73	<p><b>TAJMA RISMONDO ČALO</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Ugostiteljskim objektima u domaćinstvu po niti jednoj zakonskoj osnovi nije mjesto u stambenim zgradama, budući prema brojnim zakonima te prema postojećoj prostorno planskoj dokumentaciji stambena i tkz "turističko smještajna u domaćinstvu" nisu spojive namjene. Nije stambena zgrada "hotel"/smještajni objekt jednako kao što "hotel"/smještajni objekt nije objekt za stanovanje. Postojećim odobrenjima za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u domaćinstvu u stambenim zgradama je bez pravnog osnova svim suvlasnicima zgrade, obzirom na zajedničke dijelove/neodvojive pripadke koji su u suvlasništvu svih suvlasnika ograničeno pravo da odlučuju o svom vlasništvu.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom propisu.</p>
74	<p><b>ARIEL ŽITKOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Teza da imamo nepovoljnu strukturu smještaja nam zapravo pokazuje da je pravi cilj smanjiti individualni smještaj(privatne apartmane) u korist kolektivnog smještaja (hotela). Je li to pogodovanje hotelskom lobiju? Ne slažem se da imamo nepovoljnu strukturu smještaja. Upravo smještaj u rukama domaćih ljudi je najbolja i najpoželjnija struktura smještaja. Ima pozitivan efekt i na iznajmljivače, ali i pozitivan multiplikatorski efekt i na povezane, pa i na naizgled nepovezane djelatnosti. Ne treba ograničavati privatni smještaj, ako ga bude viška tržište će nam to reći i tko ne valja sam će zatvoriti. Domaćini su i oni koji imaju apartman u stambenoj zgradi. Čim su ugostili nekoga domaćini su. Većina vlasnika apartmana u stambenim zgradama osobno dočekuje goste i sami čiste. Kako se to razlikuje od domaćina koji imaju apartman u svojoj obiteljskoj kući? Sve je isto. To što su pod istim krovom ne znači da se druže niti da se uopće sreću. I jedni i drugi su domaćini. Apeliram na zakonodavca da povuče prijedlog zakona jer prijeti lančana reakcija ekonomske katastrofe lokalnim zajednicama.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Definiranjem domaćina štiti se obiteljski smještaj i stvarne domaćine, odvajajući ih od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu. Intencija ovih mjera je obuzdavanje daljnjeg rasta kratkoročnog najma u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama kako su definirane propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, koje nisu predviđene za boravak turista i koji turistima ne nude autentični doživljaj.</p>

75	<p><b>MARINA KARAČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Što god da ste ovim zakonom htjeli postići način je potpuno pogrešan! Jedino što će se desiti je povećanje iznajmljivanja na crno jer se crno tržište ni na koji način ne kontrolira. Iznajmljivači na obali bore se sa prijavljivanjem turista u kućama za odmor u vlasništvu stranaca (nekomercijani smještaj) a ova država na tu problematiku nema ni jedan odgovor! Umjesto prave problematike - ogromnog crnog tržišta u nekomercijalnom smještaju vi ste najašili na domicilno stanovništvo koje je stvorilo turizam ni iz čega kojeg sada želite preoteti nebi li pogodovani hotelskom lobiju! Godinama vršite medijski pritisak i prijetite raznim načinima gašenja privatnog smještaja pod izlikom "priuštivog stanovanja" a u stvari je cilj megalomanska hotelska apartmanizacija u rukama stranaca od kojih lokalna zajednica nema NIKAKVE KORISTI! Za razliku od malih iznajmljivača koji žive i rade u Hrvatskoj, plaćaju svoja davanja, novac troše u Hrvatskoj, opremaju apartmane svojim novcem na koji plaćaju PDV, restorani, kafići, dućani, spremačice i silni majstori žive od njih! Sram vas bilo!</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Definiranjem domaćina štiti se obiteljski smještaj i stvarne domaćine, odvajajući ih od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu. Intencija ovih mjera je obuzdavanje daljnjeg rasta kratkoročnog najma u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama kako su definirane propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, koje nisu predviđene za boravak turista i koji turistima ne nude autentični doživljaj.</p>
76	<p><b>GABRIJELA MILAS</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>U čemu je razlika između stana u zgradi i stana u kući? Radimo kontraproduktivnu podjelu na pravo raspolaganja privatnom imovinom. Po kojoj osnovi može biti stan u kući privilegirani od stana u zgradi? Diskriminacija je loša u svakom pogledu. Nemojmo je poticati</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Intencija ovih mjera je obuzdavanje daljnjeg rasta kratkoročnog najma u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama kako su definirane propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, koje nisu predviđene za boravak turista i koji turistima ne nude autentični doživljaj.</p>
77	<p><b>FRAN BAČA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Iako zakon o ugostiteljskoj djelatnosti ima za cilj regulirati i unaprijediti tržište smještaja, suočava se s nekoliko značajnih problema koji bi mogli imati štetne posljedice na sektore turizma, stanovanja i gospodarstva u cjelini. Unatoč pozitivnim namjerama, implementacija i usklađivanje postojećih propisa može izazvati ozbiljne poteškoće. 1. Pravni nesigurnosti i administrativna opterećenja Jedan od glavnih problema ovog zakona jest nepotrebno kompliciran administrativni postupak. Iako se predviđa mogućnost izdavanja privremenih rješenja, broj objekata koji čekaju legalizaciju je vrlo velik, a administrativne kapacitete nadležnih tijela su ograničene. To može rezultirati kašnjenjima, nejasnim pravnim statusom i nesigurnostima za mnoge iznajmljivače koji nisu u mogućnosti završiti postupak legalizacije na vrijeme. Osim toga, obveza prikupljanja dokaza o usklađenosti objekta s građevinskim zakonodavstvom može biti vrlo komplicirana i skupa, što predstavlja dodatni teret za mnoge obiteljske smještaje i male iznajmljivače. 2.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Napominjemo da se ovim Nacrtom prijedloga zakona ukida mogućnost izdavanja novih privremenih rješenja. Također skrećemo pozornost da je ove godine, zbog rasta kapaciteta u privatnom smještaju, na razini srpnja i kolovoza, oko 40% kapaciteta u privatnom smještaju bilo prazno. Ovaj Nacrt prijedloga zakona ne propisuje drugačije uvjete pružanja usluga smještaja domaćina u odnosu na ostale iznajmljivače, već samo definira pojam domaćina. Domaćinima se ne nameću nikakve dodatne administrativne obveze.</p>

Potencijalni udar na tržište turizma i konkurentnost Hrvatske S obzirom na to da kratkoročni najam predstavlja veliki udio u ponudi smještajnih kapaciteta, izbacivanje većeg broja objekata iz legalnog smještaja može ozbiljno ugroziti turističku ponudu Hrvatske. U situaciji kada veliki broj smještajnih objekata čeka na legalizaciju, smanjenje broja raspoloživih objekata može dovesti do smanjenja prihoda u turizmu, osobito u popularnim destinacijama koje ovise o privatnim smještajima. Kroz ovaj zakon, država riskira smanjenje konkurentnosti hrvatskog turizma na međunarodnoj razini, jer će broj smještajnih kapaciteta biti ograničen, a kvaliteta smještaja nije uvijek na visokoj razini. 3. Povećanje cijena smještaja i smanjenje dostupnosti stanova za lokalno stanovništvo Jedan od temeljnih problema koji zakon ne razmatra u dovoljnoj mjeri jest njegov potencijalni negativan učinak na tržište nekretnina. Oslanjajući se na privremena rješenja, mnogi iznajmljivači mogli bi biti prisiljeni napustiti tržište, što bi moglo rezultirati smanjenjem broja smještajnih kapaciteta i povećanjem cijena. U isto vrijeme, kratkoročni najam doveo je do inflacije cijena nekretnina, što stvara dodatne prepreke za pristup stanovanju, osobito za mlade obitelji i studente. Ovaj zakon može povećati pritisak na cijene dugoročnog najma i dodatno produbiti stambenu krizu. 4. Sivo tržište i neusklađenost sa stvarnim potrebama tržišta Zakon ne daje dovoljno konkretnih mjera kako bi se izbjegla širenja sive zone. Mnogi iznajmljivači će se vjerojatno odlučiti za neregistrirane ili nelegalne oblike iznajmljivanja, što će dodatno otežati regulaciju sektora. Iako zakon pokušava usmjeriti tržište prema zakonskoj regulativi, činjenica da mnogi objekti nisu legalizirani, a proces legalizacije traje, stvara rizik da dio tržišta ostane nereguliran i da se nepravilnosti nastave. To znači da će država imati još veći izazov u kontroliranju tržišta smještaja, što može dovesti do smanjenja poreznih prihoda i povećanja nelojalne konkurencije. 5. Negativan utjecaj na obiteljske smještaje i male iznajmljivače Iako zakon definira pojam domaćina i nastoji zaštititi pravi obiteljski smještaj, mnogi manji iznajmljivači mogu se suočiti s neprihvatljivim troškovima i birokratskim preprekama. Ovi iznajmljivači često nemaju resurse za usklađivanje sa svim zakonodavnim zahtjevima, što ih može prisiliti da napuste tržište. Također, smanjenje broja manjih obiteljskih smještaja moglo bi negativno utjecati na kvalitetu hrvatskog turizma, koji se često oslanja na privatne i personalizirane usluge koje nude obiteljski smještaji. S obzirom na rastuću konkurenciju u turističkoj industriji, ovaj zakon može doprinijeti smanjenju broja malih i srednjih poduzetnika u sektoru turizma, što je štetno za širu ekonomsko-državnu ravnotežu. Zaključak: Ovaj zakon ne uzima u potpunosti u obzir složenost hrvatskog tržišta smještaja i njegovu povezanost s širim gospodarskim i socijalnim pitanjima. Iako se zakon temelji na dobrim namjerama za reguliranje sektora turizma, njegov nespretan pristup može dovesti do administrativnih problema, smanjenja broja smještajnih kapaciteta, povećanja cijena nekretnina i stambene krize, kao i smanjenja konkurentnosti

	hrvatskog turizma. Stoga, potrebno je razmotriti daljnje izmjene i osigurati usklađivanje zakona sa stvarnim potrebama tržišta, kako bi se izbjegli negativni efekti na lokalno stanovništvo i gospodarstvo.	
78	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Tvrdnja „Neadekvatna struktura i kvaliteta smještajnih kapaciteta i nekontroliran rast smještaja koji uglavnom posluje u jednom dijelu godine (sezonalni smještaj) stvaraju sve veći pritisak na prostor (okolišno-prostorna održivost), generira prihod po noćenju manji od usporedivih zemalja i generalno umanjuje konkurentnost hrvatskog turizma (ekonomska održivost) te smanjuje ukupan doprinos turizma cijelom gospodarstvu“ je netočna. Strategija razvoja turizma potiče produljenje turističke sezone na 365 dana, ali Jedinice lokalne samouprave i kompanije za upravljanje destinacijom (DMC) nisu ispunile svoju ulogu, niti su omogućile produljenje sezone. DMC kompanije su mreža Turističkih zajednica, koje su dio Jedinica lokalne samouprave. Prihod po noćenju nije manji, ako usporedite brojke i pritužbe turista iz ove i prošle godine, primijetit će te da se tuže na visoke cijene. Nije jasno od kuda ste izvukli podatak da je struktura i kvaliteta smještajnih kapaciteta neadekvatna – sama činjenica da je u srpnju i kolovozu skoro nemoguće naći prazan smještaja govori suprotno.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Skrećemo pozornost da je ove godine, zbog rasta kapaciteta u privatnom smještaju, na razini srpnja i kolovoza, oko 40% kapaciteta u privatnom smještaju bilo prazno.</p>
79	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Osoba koja je napisala ovu rečenicu ne razumije engleski (obiteljski / privatni smještaj je private accommodation / private rental / homestays / stay with host family). Statistika iz 2019. nije relevantna za zakon koji se donosi 2024., trebalo bi nove statistike uključiti) "Obiteljski/privatni smještaj (engl. short term vacation rentals ) predstavlja 61% ponude (podaci Državnog zavoda za statistiku, 2019.) te raste najvećom prosječnom godišnjom stopom rasta (4,5 %) u odnosu na ostale vrste smještajnih kapaciteta. "</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  U odnosu na navod koji se odnosi na navedene podatke Državnog zavoda za statistiku napominjmo da se 2019. godina uzima kao relevantna s obzirom da se radi o posljednjoj godini prije pandemije COVID-19 koja je uzrokovala značajnije gospodarske poremećaje u narednim godinama.</p>
80	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Obiteljski/privatni smještaj predstavlja 61% ponude (podaci Državnog zavoda za statistiku, 2019.) te raste najvećom prosječnom godišnjom stopom rasta (4,5 %) u odnosu na ostale vrste smještajnih kapaciteta.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba već općeniti komentar.</p>

81	<p><b>MARTINA MURGIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Kako mislite odvojiti "pravi obiteljski smjestaj" od "smjestaja u domaćinstvu isključivo s ciljem obavljanja gospodarske djelatnosti"? Hoće li se provjeravati motivacija iznajmljivača? Koji su to ciljevi koje ima "pravi domaćin"? Potpuno arbitrarno, neprimjenjivo i neprihvatljivo. Zašto bi iznajmljivači u zgradama trebali pribaviti suglasnost suvlasnika ako to ne trebaju druge djelatnosti? Treba provoditi postojeće zakone koji reguliraju stanovanje i red i mir u zgradama. Čime se potkrepljuje izjavu da su iznajmljivači krivi za nisku cijenu smjestaja i lošu kvalitetu i kako će to ovaj zakon riješiti? Je li ovim izmjenama cilj podizanje cijene turističkog smjestaja? Na koji način ovaj prijedlog zakona dovodi do poboljšavanja strukture smjestaja? Potiče se amaterizacija uvođenjem "domaćina" koji ne iznajmljuje s ciljem obavljanja gospodarske djelatnosti. Na kojim podacima se može potkrijepiti teza da upravo kratkoročni najam utječe na cijenu nekretnina, njihovu dostupnost i podiže cijenu dugoročnog najma?</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Definiranjem domaćina štiti se obiteljski smjestaj i stvarne domaćine, odvajajući ih od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu. Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom propisu. Obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti. Problematika kratkoročnog najma u stambenim zgradama nije problem koji pogađa samo Republiku Hrvatsku već je problem s kojim se susreću brojne destinacije diljem Europe. Rješavanju ovog problema pristupa se uvođenjem različitih mjera kako bi se smanjio utjecaj ovog oblika najma na kvalitetu stanovanja, ali i na smanjenje stambenog fonda za dugoročno rješavanje stambenog pitanja.</p>
----	---	--



82	<p><b>NATAŠA LUKETIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Uzimanje statističkih pokazatelja rasta privatnog smještaja na linearan način je neodgovorno i neutemeljeno. Rast tog smještaja je neproporcionalan po regijama pa stoga razmislite zašto ukidate tu mogućnost u slabo razvijenim dijelovima RH. Također je i upitan taj argument i kod nekih razvijenih primorskih gradova, jer se pokazalo da je suživot između hotelskog i privatnog smještaja moguć i poželjan. Stoga predlažem da prvo anketirate lokalnu upravu pa izmjerite koliko gradova ne želi privatan smještaj u zgradama (Dubrovnik ne može biti primjer za sve gradove u RH, a Makarska nije ulagala u hotele desetljećima!!!). Nadalje, domaćin kao pojam je poželjan koncept za razvoj turizma i percepcije srdačnosti Hrvata. Međutim razdvajanje iznajmljivanja stanova u zgradama i iznajmljivanja u kućama nije pogodni koncept za definiciju pravih domaćina kakve mi želimo. Stoga je potrebno vidjeti tko je pravi domaćin koji dočekuje i otpraća svoje goste na način da je fizički prisutan, tko je taj koji samostalno održava taj apartman i brine se o urednosti prostorija za najam, i ostalih zajedničkih dijelova zgrade ili kuće. To će vjerojatno biti onaj koji je fizički blizu objekta kojeg iznajmljuje bez obzira je li to stan ili kuća. Umjesto da tražite suglasnost suvlasnika u zgradama za dozvolu iznajmljivanja, bolje je tražiti potpise suvlasnika, pa čak i gostiju, je li iznajmljivač fizički prisutan u objektu i jesu li ga barem koji puta vidjeli da dočekuje svoje goste u zgradi.. Uzroci rasta kratkoročnog najma u odnosu na dugoročni leže negdje drugdje, a moguće ih je povezati sa činjenicom da stanovi možda nisu prikladni za život van sezone (nema grijanja!!!).</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
----	---	--

83	<p><b>SNJEŽANA KAŠINEC</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Definiranje pojma "Pravog domaćina" ne može biti pravni temelj za razlikovanje "pravog obiteljskog smještaja" od "iznajmljivača koji pruža uslugu smještaja u domaćinstvu isključivo s ciljem obavljanja gospodarske djelatnosti, jer sve osobe koje se bave iznajmljivanjem rade s ciljem gospodarske djelatnosti (dakle, za novac), te imaju Rješenje kojim im se dozvoljava iznajmljivanje smještaja u domaćinstvu po kriterijima koji ne poznaju termine poput "prebivališta nositelja Rješenja, tipa smještajne jedinice (kuća/soba u kući , stan u višestambenoj zgradi ili soba u višestambenoj zgradi). Ja sam neoboriv dokaz toga. Sama dočekujem goste , bavim se njima, čistim za njima, upućujem ih u destinaciji što svakako vidjeti, gdje ići. Dostupna od 0-24 sata za goste (i u živo za max. 2 sata u slučaju hitnosti), iako nemam prebivalište u destinaciji. Ocjene na Bookingu su mi za cijeli nivo bolje od "tzv. Domaćina-koji bi to bili po prijedlogu ovih izmjena", osobito s aspekta brige o gostu. Naposljetku, postoji na toj (i drugim) OTA platformama pisani dokaz o tome, dakle riječi gosta , a to je zaista impresija gosta , ne može moje prebivalište , ili to što iznajmljujem stan u maloj zgradi (a ne kuću) definirati moju "predanost gostu". To je sasvim promašen koncept. I vrlo diskriminirajući, pravno gledajući, skroz upitan.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama kako su definirane propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina. Definiranjem domaćina štiti se obiteljski smještaj i stvarne domaćine, odvajajući ih od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu. Intencija ovih mjera je obuzdavanje daljnjeg rasta kratkoročnog najma u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama, koje nisu predviđene za boravak turista i koji turistima ne nude autentični doživljaj.</p>
84	<p><b>MIRJAM SIVRO</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b></p> <p>Mislim da bi svatko trebao imati pravo na ponudu i potražnju, logično je da će se stanovi u centru opredijeliti za kratkorocni najam jer je potražnja za njima u tom području veća, a stanovi van centra nakon nekog vremena će sami shvatiti da im se više isplati dugorocni najam. Smatram da je totalna glupost dijeliti iznajmljivace na domaćine i rentijere, svaki domaćin je i domaćin i rentijer, ako posluje bez agencija sudjeluje u komunikaciji s gostima, ciscenju, obnovi, jedina razlika što se svijet modernizirao i sta gos može sam uci pomocu pametnih rjesenja (brava, sefova za kljuceve...)</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Kratkoročni najam turistima u centrima gradova dovodi do iseljavanja lokalnog stanovništva zbog nepriuštivosti nekretnina za dugotrajno stanovanje.</p>

85	<p><b>DARKO GROŠIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, a) Ocjena stanja</b>  Pod "Ocjenom stanja" nije detektiran osnovni problem a to je da u prostornim urbanističkim planovima JLS priobalja uopće nema ili je bilo malo područja za gradnju novih hotela. Ministarstvo prostornog uređenja koje je davalo suglasnost na te prostorne planove tada nije zahtjevalo od JLS da se ugrade područja za gradnju hotela umjesto dijela područja za stambenu gradnju. I otuda kreće nasrazmjer „neadekvatne strukture smještaja“ jer investitori bi izgradili hotele da su imali područja gdje ih se moglo graditi Dakle sve kreće od ovlaštenja JLS' da sama donosi najvažniji razvojni dokument svog područja a to je Urbanistički plan uređenja JLS i prešutno poticanje Republike Hrvatske da se razvija turizam tog tipa a da nije dana uputa države koji smješajni tip objekata želi da se predvidi u JLS priobalja. Iznajmljivači sa prebivalištem iz drugih JLS RH su kupovali građevinska zemljišta od domaćina i po UPU koje je donjelo Općinsko vijeće JLS domaćina, sagradili zgrade koje im je urbanistički plan i infrastruktura dopuštala i sada su oni po mišljenju ministarstva nelojalna konkurencija domaćinima? Nadalje, smatram da je cilj koji se želi postići otežavanjem izdavanja rješenja za pružanje ugostiteljske usluge smještaja u višestambenim zgradama (koje bi trebalo definirati a moje mišljenje je da su to zgrade koje imaju više od 6 stanova i više od tri etaže) prihvatljiv samo za gradove priobalja te studentske centre kao Zagreb, Osijek, Varaždin, Rijeka, Zadar, Dubrovnik ... a nije prihvatljiv-primjenjiv za kontinentalnu Hrvatsku i manja turistička mjesta. Također niti retroaktivnost nije ustavna niti sukladna odredbama Ustava i o vlasništvu.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Navedeno nije predmet Nacrta prijedloga zakona o ugostiteljskoj djelatnosti. Ustavnost odredbe u članku 17. obrazložena je u nenormativnom uvodnom dijelu Nacrta prijedloga zakona, poglavlje c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći te u obrazloženju uz članak 17.</p>
86	<p><b>IGOR MARIČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, b) Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom</b>  U predloženim izmjenama zakona se predlaže produženje rokova važenja privremenih rješenja sukladno propisanome u Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti a kako bi se omogućilo obavljanje ugostiteljske djelatnosti i pružanje ugostiteljskih usluga u objektima koji nisu zakonski podobni (ne zadovoljavaju zakonske uvjete) za obavljanje takvih djelatnosti. Takvih privremenih dozvola izdanih za rad za zakonski nepodobne objekte ima oko 15.000 (privremenih rješenja) od ukupno 125.049 objekata za koja su izdana rješenja za pružanje usluga u domaćinstvu (prema podacima navedenim u ovom Nacrtu prijedloga Zakona). Također, u ovom Nacrtu prijedloga Zakona upozorava se da bi u slučaju prestanka važenja takvih privremenih rješenja koja dozvoljavaju da se ugostiteljske usluge pružaju u objektima koji nisu zakonski podobni za obavljanje ugostiteljske djelatnosti te dozvoljavaju pružanje ugostiteljskih usluga u nezakonitim objektima - to</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom propisu.</p>

dovelo do poremećaja u gospodarstvu zbog smanjenja smještajnih kapaciteta u turizmu (!!!) a time i do smanjenja prihoda za državni proračun i gubitka radnih mjesta u ugostiteljskim objektima za koja su ishođena takva rješenja za predmetne zakonski nepodobne objekte za ugostiteljsku djelatnost. Paradoksalno, isti odnosno jače izraženi navedeni negativni efekti (poremećaji u gospodarstvu zbog smanjenja smještajnih kapaciteta u turizmu, smanjenje prihoda za državni proračun, gubitak radnih mjesta u ugostiteljskim objektima sa ishođenim rješenjima, itd.) će neminovno nastati uvođenjem obveze suglasnosti suvlasnika zgrade za kratkoročni najam stana (odnosno neophodnim usklađenjem sa predmetnom zakonskom novelom u roku od 5 godina). Zašto je opravdano jednoj užoj skupini pomoći ovim zakonom (onima koji iznajmljuju nezakonite nekretnine) a drugu širu skupinu (kratkoročne iznajmljivače) penalizirati kad su očekivani efekti koje navodite u objašnjenju ovog zakona isti za obje skupine? Zvuči veoma nerazmjerno... S tim da se prvoj navedenoj skupini de facto tolerira najam nezakonitih nekretnina a druga skupina iznajmljuje zakonite nekretnine... Ako se smatra opravdanim zakonski reagirati i prvoj skupini, zbog navedenih razloga i s navedenom obrazloženjem, dozvoliti daljnje korištenje zakonski nepodobnih nekretnina onda je jedino razmjerno i dosljedno rješenje (koje predlažemo) i drugoj skupini odnosno kratkoročnim iznajmljivačima, zbog istih navedenih razloga i s istim navedenom obrazloženjem, ne nametati bilo kakve suglasnosti suvlasnika i/ili neposrednih susjeda u zgradama vezano uz kratkoročni najam sukladno odredbama zakona kojima se uređuje upravljanje i održavanje zgrada. U suprotnom, predlagatelj ovog zakona nedosljednim pristupom i nedosljednim argumentima uz korištenje zakonski nedozvoljenih nekretnina stvara istim zakonom dvije skupine dionika na tržištu gdje favoriziranjem jednog a nepravednim i neravnopravnim uvjetima za drugoga stvara i neravnopravnu tržišnu utakmicu.

87	<p><b>ISTARSKA ŽUPANIJA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, b) Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom</b></p> <p>Istarska županija daje komentare na 4 teme, kao prijedlog u sklopu ovih Izmjena Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti: 1. Pozdravljamo nužne izmjene propisa i izražavamo punu podršku razdvajanju domaćina od iznajmljivača, te definiranju domaćina s adresom prebivališta na području županije. Upravo je na takav način Istarska županija u više navrata proteklih godina upućivala prijedloge Ministarstvu kao i komentirala na eSavjetovanju Zakona o turizmu tu temu važnu za lokalno stanovništvo županije. Predlažemo da se u tom razdvajanju razmotri opcija razdvajanja domaćina od iznajmljivača i u sklopu poreznih propisa, na način da se predvidi mogućnost donošenja odluke o povoljnijem paušalnom tretmanu domaćina u odnosu na ostale iznajmljivače, u skladu sa zakonskim definicijama tih kategorija iz propisa turizma i ugostiteljstva. 2. Predlažemo predvidjeti prekršajne kazne za neregistrirano pružanje usluga smještaja u nekomercijalnom smještaju- prekršajne kazne i pojačani nadzor ilegalnog iznajmljivanja i ilegalnih iznajmljivača u nekomercijalnom smještaju, koji predstavljaju nelojalnu konkurenciju svim našim legalnim iznajmljivačima. 3. Predlažemo omogućiti smještaj radne snage ugostitelja u vlastitim objektima uz prethodnu suglasnost Ministarstva (Proširiti na smještaj radne snage čl. 6. st.1. t.4. ZUD Pružanje usluga prehrane, pića i smještaja na koje se ne primjenjuju odredbe ovoga Zakona, koji se do sada odnosio samo na hranu i piće za djelatnike. 4. Predlažemo Ministarstvu usklađenje terminologije „boravišna pristojba“ koja se više ne koristi zamijeniti sa aktualnom zakonskom terminologijom „turistička pristojba“ u člancima: čl. 32., čl. 33., čl.47. i čl.49. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Napominjemo da će Ministarstvo turizma i sporta tijekom 2025. godine pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se razmotriti i ostala problematika koju navodite u vašim primjedbama.</p>
88	<p><b>TATJANA TOMUŠIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, b) Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom</b></p> <p>Domacin koji je vlasnik samo i isključivo jedne registrirane i kategorizirane kuće za odmor, neovisno gdje se ona nalazila u odnosu na prebivaliste domaćica koji je njen vlasnik, i dalje se smatra domaćinom.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama kako su definirane propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>

89	<p><b>TAJMA RISMONDO ČALO</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, b) Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom</b></p> <p>Domaćini koji se bave pružanjem ugostiteljske djelatnosti u domaćinstvu u stambenim zgradama objektivno nisu domaćini nego rentijeri, budući stanove daju u dugoročni najam agencijama i za to ne plaćaju adekvatan porez (misli se na porez od dohodka od imovine i imovinskih prava). Dakle, takvi tkz. domaćini odnosno rentijeri ne dočekuju goste, ne mijenjaju im posteljinu, ne čiste objekt. Na takav način porezno su povlaštena kategorija jer plaćaju godišnji paušal na krevete od nekoliko stotina eura (tj. prihod od jednog noćenja), umjesto da plaćaju porez na ukupni prihod koji od agencije dobiju za dugoročni najam (ukupni prihod umanjen za 30%, te na taj iznos porez od 12%, odnosno porez od imovine i imovinskih prava kao svi ostali građani RH). Rentijeri tj. pružatelji ugostiteljskih usluga u tkz. domaćinstvu u stanovima u stambenim zgradama očito su iz nepoznatih razloga povlaštena kategorija građana. To nije ustavno.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Intencija ovih mjera i jest obuzdavanje daljnjeg rasta kratkoročnog najma u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama kako su definirane propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, koje nisu predviđene za boravak turista i koji turistima ne nude autentični doživljaj.</p>
90	<p><b>UDRUGA RURALNOG TURIZMA HRVATSKE</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, b) Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom</b></p> <p>Poštovani/a, predlažemo u ove hitne izmjene uvrstiti i nadopunu Članka 20 stavak 6 koji predviđa dostavu rješenja turističkim zajednicama isključivo u slučaju pružanja usluga smještaja. Ova odredba u većim sredinama dovodi turističke zajednice u nezavidan položaj jer nemaju informacije o svim registriranim pružateljima ugostiteljskih usluga čime ih, između ostalog, ne mogu uvrstiti ni na svoje mrežne stranice. Dodatno, dostava svih rješenja vezanih uz početak i prestanak pružanja ugostiteljskih usluga na OPG trebala bi uključivati i Agenciju za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju radi što bržeg i efikasnijeg usklađivanja sukladno Pravilniku o dopunskim djelatnostima na OPG. Imajući u vidu kako odsustvo ovih odredbi vodi do neažuriranih podataka, bilo od strane turističkih zajednica bilo od strane APPRRR-a, ljubazno molimo razmatranje ovih prijedloga na čemu unaprijed zahvaljujemo. Aleksandra Kuratko Pani, Voditeljica URTH</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Zahvaljujemo na prijedlogu. Navedene odredbe nisu predmet ovih izmjena te će biti uzete u obzir prilikom prvih izmjena i dopuna Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti koje se odnose na postupak utvrđivanja uvjeta za obavljanje ugostiteljske djelatnosti i postupanje s rješenjima koja se u tom postupku donose.</p>

91	<p><b>UDRUGA RURALNOG TURIZMA HRVATSKE PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, b) Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom</b></p> <p>Poštovani/a, imajući u vidu ovlasti Državnog inspektorata i odsustvo primjene načela oportuniteta propisanog člankom 42.a., kod ostalih vrsta inspekcijskih nadzora kojima podliježe ugostiteljski sektor mimo turističke inspekcije, predlažemo nadopunu kako bi se načelo oportuniteta primjenjivalo i na sanitarnu i poljoprivrednu inspekciju. Naime, tijekom zajedničkih odnosno simultanih inspekcijskih nadzora, u slučaju manjih nepravilnosti sanitarni (primjena HACCP načela) i poljoprivredni inspektori (pružanje ugostiteljskih usluga na OPG) nemaju mogućnost izricanja opomena dok je isto omogućeno turističkim inspektorima. Stoga predlažemo preimenovanje članka 42.a. u Ovlaštenja inspektora i posljedično izmjenu članaka 42.a., 43 i 44. čije bi se odredbe trebale odnositi na sve vrste inspekcija. U nadi kako ćete razmotriti ovaj prijedlog, srdačno Vas pozdravljamo i unaprijed zahvaljujemo. Aleksandra Kuratko Pani, Voditeljica URTH</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Zahvaljujemo na prijedlogu. Navedene odredbe nisu predmet ovih izmjena te će biti uzete u obzir prilikom prvih izmjena i dopuna Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti koje se odnose na inspekcijski nadzor.</p>
92	<p><b>FRAN BAČA PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, b) Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom</b></p> <p>Predložene izmjene Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti s ciljem produženja važenja privremenih rješenja i usklađivanja s novim Zakonom o turizmu izazivaju ozbiljnu zabrinutost zbog potencijalnih negativnih učinaka na tržište, konkurenciju, kao i na kvalitetu života građana. Iako su izmjene usmjerene na privremeno rješenje trenutnih problema u turizmu, one donose dugoročne rizike koji mogu imati negativne posljedice na hrvatski turizam, tržište nekretnina i životni standard građana. 1. Produženi rokovi i produžena nesigurnost u sektoru Produžavanje roka važenja privremenih rješenja do 2026. godine ne predstavlja dugoročno rješenje za problem legalizacije ugostiteljskih objekata. Umjesto da se postigne brz i učinkovit proces legalizacije, zakon samo odgađa stvarnu promjenu, stvarajući pravnu nesigurnost među iznajmljivačima i ugostiteljima koji ovise o privremenim rješenjima. Takva odgoda može stvoriti osjećaj stagnacije i frustracije među svim dionicima, dok se ključno pitanje legalizacije objekata i prava vlasništva u zemljišnim knjigama i dalje odgađa. 2. Potencijalni gospodarski gubitak zbog neusklađenosti s tržištem Iako zakon ima za cilj sprječavanje nelojalne konkurencije, on zapravo može dovesti do dodatne stagnacije tržišta. Povećanje birokratskih prepreka u postupku izdavanja rješenja i usklađivanje s lokalnim planovima, temeljenim na prostornim i turističkim strategijama, može usporiti daljnji razvoj ugostiteljske ponude. Ako lokalne samouprave postavljaju dodatne administrativne barijere, to će usmjeriti prijave i odluke prema specifičnim interesima tih</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Pitanja legalizacije nisu predmet uređenja ovoga Zakona. Produljenjem važenja privremenih rješenja izdanih odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti i pružanju usluga u turizmu ostavlja se dodatan rok ugostiteljima i iznajmljivačima kojima su takva rješenja izdana za dovršetak postupaka legalizacije odnosno zemljišnoknjižnih postupaka. Predložene mjere uvode se s ciljem smanjenja uočenih negativnih učinaka kratkoročnog najma smještaja kao što su nekontroliran rast smještaja koji uglavnom posluje u jednom dijelu godine (sezonalni smještaj), sve veći pritisak na prostor (okolišno-prostorna održivost), generiranje prihoda po noćenju koji je manji od usporedivih zemalja i smanjena konkurentnost hrvatskog turizma (ekonomska održivost) te smanjenje ukupnog doprinosa turizma cijelom gospodarstvu. Obveza pribavljanja posebne suglasnosti za kratkoročni najam u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama propisana je odredbama zakona kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada. Izmjenama i dopunama Zakona uvodi se pojam domaćin kako bi se pozicionirao pravi obiteljski smještaj kao dodana vrijednost hrvatskog turizma. Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama kako su definirane propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>

zajednica, a ne prema širem tržištu. Takav pristup može smanjiti konkurentnost i izazvati nelojalnu konkurenciju među različitim tipovima ugostitelja i iznajmljivača, stvarajući tržišne distorzije. 3. Utjecaj na stambeni sektor i povećanje cijena najma

Predložene izmjene mogu imati negativan utjecaj na stambeno tržište. Ograničavanje kratkoročnog najma samo na stanove u privatnim kućama i apartmanima, dok se iznajmljivanje smještaja u zgradama smanjuje, može stvoriti pritisak na tržište nekretnina, dodatno smanjujući dostupnost stanova za dugoročni najam. Budući da se već sada suočavamo s velikim problemom porasta cijena nekretnina, ovaj zakon može samo pogoršati situaciju za lokalne stanare, jer će se smanjiti broj stanova dostupnih za stalni najam. Takav pristup također može dovesti do smanjenja stambenog fonda za mlade obitelji i druge građane koji traže dugoročne stambene opcije. 4. Administrativna opterećenja i dodatna birokracija

Usmjerenje na usklađivanje zakona s novim zakonom o upravljanju zgradama i potreba za prikupljanjem prethodnih suglasnosti suvlasnika za kratkoročni najam stana samo će povećati administrativnu složenost. To će stvoriti dodatne troškove i vrijeme koje iznajmljivači moraju posvetiti prikupljanju potrebnih suglasnosti, umjesto da se fokusiraju na poboljšanje kvalitete svojih usluga. Osim toga, zakon o upravljanju zgradama već uključuje brojne regulative koje će biti teško uskladiti s novim zahtjevima, čime se povećava rizik od nesuglasica među suvlasnicima i iznajmljivačima. 5. Rigidna definicija "domaćina" i smanjenje fleksibilnosti

Uvođenje užeg pojma "domaćina" kao iznajmljivača s prebivalištem na području jedinice područne (regionalne) samouprave može stvoriti dodatnu rigidnost u turističkoj ponudi. To je nepotrebno ograničenje za mnoge uspješne iznajmljivače koji ne žive u istoj županiji kao i objekti u kojima pružaju usluge smještaja. Takav pristup ne uzima u obzir promjene u načinu poslovanja i turističke dinamike, gdje iznajmljivači mogu pružati usluge smještaja na različitim područjima, dok i dalje poštuju sve zakonske propise. 6. Neusklađenost s potrebama tržišta i smanjena konkurentnost

Iako izmjene zakona imaju za cilj smanjenje neregistriranih usluga, one zapravo mogu imati suprotan učinak. Ove regulative mogu potaknuti rast sive ekonomije, jer iznajmljivači koji nisu u mogućnosti uskladiti se s novim zahtjevima mogu jednostavno krenuti u ilegalno poslovanje. Zakon neće spriječiti ilegalne operacije, već će samo otežati zakonite iznajmljivače, čime se smanjuje konkurentnost na tržištu. Zaključak: Iako predložene izmjene zakona pokušavaju riješiti određene probleme u ugostiteljskoj djelatnosti i sektoru turizma, one stvaraju dugoročne probleme u pogledu konkurentnosti, tržišne fleksibilnosti, dostupnosti stanovanja, te povećanja birokratskog tereta. Umjesto da donesu konkretna i održiva rješenja, izmjene zakona produljuju nesigurnost i stvaraju dodatne izazove za iznajmljivače, ugostitelje i lokalno stanovništvo. Potrebno je donijeti zakon koji ne samo da olakšava poslovanje, nego i osigurava dugoročne koristi za sve dionike, uz jasno usklađivanje s potrebama tržišta i društva.



93	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, b) Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom</b></p> <p>Tvrđnja „Neadekvatna struktura i kvaliteta smještajnih kapaciteta i nekontroliran rast smještaja koji uglavnom posluje u jednom dijelu godine (sezonalni smještaj) stvaraju sve veći pritisak na prostor (okolišno-prostorna održivost), generira prihod po noćenju manji od usporedivih zemalja i generalno umanjuje konkurentnost hrvatskog turizma (ekonomska održivost) te smanjuje ukupan doprinos turizma cijelom gospodarstvu“ je netočna. Strategija razvoja turizma potiče produljenje turističke sezone na 365 dana, ali Jedinice lokalne samouprave i kompanije za upravljanje destinacijom (DMC) nisu ispunile svoju ulogu, niti su omogućile produljenje sezone. DMC kompanije su mreža Turističkih zajednica, koje su dio Jedinica lokalne samouprave. Prihod po noćenju nije manji, ako usporedite brojke i pritužbe turista iz ove i prošle godine, primijetit će te da se tuže na visoke cijene. Nije jasno od kuda ste izvukli podatak da je struktura i kvaliteta smještajnih kapaciteta neadekvatna – sama činjenica da je u srpnju i kolovozu skoro nemoguće naći prazan smještaja govori suprotno.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>          Prema podacima iz službenih evidencija ove godine, na razini srpnja i kolovoza, 40 posto kapaciteta u privatnom smještaju bilo je prazno.</p>
94	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, b) Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom</b></p> <p>Smatram da se ovaj Zakon ne bi trebao prvenstveno bavi privremenim rješenjima, njih oko 15.000 u trenutku pisanja nacrtu Zakona. Privremena rješenja se mogu produžiti, kao što je već bilo napravljeno nekoliko puta. Privremena rješenja su problem Ministarstva graditeljstva, a neriješenost Zemljišnih knjiga je problem Ministarstva pravosuđa – ta 2 Ministarstva bi se trebala baviti problematikom i rješavanjem istih, taj problem se ne treba rješavati Zakonskim aktom o ugostiteljskoj djelatnosti jer su i drugi segmenti pogođeni sporošću i neučinkovitošću 2 ranije spomenuta Ministarstva.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Rok važenja privremenih rješenja propisan je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti, stoga se jedino izmjenama toga Zakona i može produžiti.</p>

95	<p><b>SNJEŽANA VUČKOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, b) Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom</b></p> <p>Radom i odricanjem suprug i ja smo kupili dva apartmana na moru, jedan od njih iznajmljujemo dva ljetna mjeseca a u drugom boravimo mi i brinemo se za svoje goste. Iako živimo u Slavoniji te mjesece provodimo na moru (vidljivo u E-vizitoru), dočekujemo goste, brinemo se za njih, sami čistimo apartman, peremo i peglamu posteljine... Mi smo domaćini koji iznajmljuju i obiteljskom smještaju. Hoćemo li sada biti kažnjeni jer smo ulagali u budućnost, nadali se (financijski) opuštenijom starenju? Govorite li nam da bi bilo bolje da smo te novce potrošili na nekom kruzeru umjesto što smo kupili nekretninu? Iznajmljujemo jedan apartman, (4+2), sami radimo sve vezano za goste i sada bi trebali plaćati toliko nameta da sve postaje neisplativo.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Napominjemo da ovaj Nacrt prijedloga zakona ne propisuje drugačije uvjete pružanja usluga smještaja domaćina u odnosu na ostale iznajmljivače, već samo definira pojam domaćina. Porezne obveze i druga davanja iznajmljivača predmet su drugih propisa.</p>
96	<p><b>JASNA VRGOČ-ŠILJAK</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, b) Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom</b></p> <p>Definiranje i uvjetovanje pojma domaćin prebivalištem na području JLSU gdje se obavlja djelatost je nepravedno i prije svega netočno. U kući na otoku u kojem je sezona ograničena na dva ljetna mjeseca, iznajmljujem dva apartmana turistima. Kuću smo sestra i ja naslijedile od roditelja koji su se, gradeći kuću u osamdesetima godinama odricali, a kasnije također bavili iznajmljivanjem koje im je bilo nužno da bi kuću mogli održavati. Nemamo prijavljeno prebivalište u županiji u kojoj se nalazi kuća, udaljena je dva i pol sata vožnje od grada prebivališta. Kako smo odnedavno u mirovini, u kući koju smo naslijedile od roditelja živimo približno pet do šest mjeseci godišnje što naravno uključuje sezonu, odnosno dva ljetna mjeseca. Iznajmljivanjem se bavimo u skladu s propisima i rješenjem o kategorizaciji, uredno plaćamo paušale, poreze, članarine. Živimo u kući s našim gostima, dočekujemo ih, često i u kasne sate poslije ponoći, upoznajemo ih i informiramo o svim sadržajima i ljepotama otoka kojeg i same volimo, cijelo vrijeme boravka smo im ljubazno na usluzi, na odlasku vozimo ih po potrebi besplatno do transfera, nudimo im grožđe i smokve iz našeg vrta. Također, govorim i tri svjetska jezika, a to i sve navedeno potvrđuju izvanredne recenzije naših gostiju na najzastupljenijem portalu za smještaj, odnosno najviše ocjene domaćina. Znači, mi smo u pravom smislu riječi domaćini i svrstavanje prema prebivalištu je netočno, nepravedno i ne odgovara stvarnom stanju.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>

97	<p><b>MARTINA MURGIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, b) Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom</b></p> <p>Definiranje pojma "domaćin" kao osobe koja ima prebivalište u županiji u kojoj pruža usluge smještaja u domaćinstvu nije nimalo u skladu s objašnjenjem da se zeli odvojiti domaćina od iznajmljivača koji obavlja gospodarsku djelatnost kao ni s isključenje vlasnika apartmana u zgradama. Čini se da ni predlagatelj nije jasno što se želi postići uvođenjem pojma domaćin. Ako se želi rangirati iznajmljivače i uvesti nove kategorije koje će raditi prema različitim uvjetima, takva novost zahtjeva širu stručnu i javnu raspravu. Utjecaj zakona na stanovanje teško se može i komentirati jer je teško pronaći bilo kakvu vezu između ovoga zakona i stanovanja. Kao što se vlasnike stanova ne može natjerati da svoj stan iznajmljuju određenoj kategoriji osoba tako se niti vlastite stanovnike ne može ovim zakonom potaknuti da se vrate u stare jezgre gradova jer su neka druga gradska naselja puno pogodnija za život, iz više razloga. Revitalizacija starih gradskih jezgri u smislu povratka domicilnog stanovništva zahtijeva kompleksniji interdisciplinarni i međuresorni pristup. Osim toga, ispada da su turisti koji dolaze u Hrvatsku divljaci, da ih treba izolirati i odvojiti od domaćeg stanovništva. Iznajmljivači, za razliku od predlagatelja, znaju da to nije tako i cijene svoje goste. Ako pojedini turisti remete red i mir i krše zakone RH, treba postupati jednako kao i kada to rade naši vlastiti građani.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Napominjemo da ovaj Nacrt prijedloga zakona ne propisuje drugačije uvjete pružanja usluga smještaja domaćina u odnosu na ostale iznajmljivače, već samo definira pojam domaćina. Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama kako su definirane propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina. Definiranjem domaćina štiti se obiteljski smještaj i stvarne domaćine, odvajajući ih od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu. Intencija ovih mjera je i obuzdavanje daljnjeg rasta kratkoročnog najma u zgradama, koje nisu predviđene za boravak turista i koji turistima ne nude autentični doživljaj.</p>
98	<p><b>SNJEŽANA KAŠINEC</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, b) Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom</b></p> <p>Ovakvim izmjenama nećete postići niti veću priuštivost nekretnina lokalnom stanovništvu, niti će ljudi radi tih izmjena zakona sumanuto rasprodavati svoje nekretnine koje su teškom mukom stekli, kreditima koje još otplaćuju, postići ćete samo veće kapacitete smještaja koji se izdaju "na crno" -a toga se uopće niste dotakli i takvima se uopće ne bavite .Dakle, šaljete građanima poruku da se ne isplati raditi po Zakonu.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Nije konkretna primjedba na Nacrt prijedloga zakona, već općeniti komentar.</p>

99	<p><b>DARKO GROŠIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, b) Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom</b></p> <p>Predlagač zakona navodi da je cilj tj. namjera novog definiranja domaćinstva kako bi se "otvorila mogućnost izmjenama poreznih zakona da propiše različit porezni povoljniji tretman" za "prave" domaćine a ja smatram da je to neprihvatljivo i neustavno. Ovo shvaćam kao da se domaćini koji imaju prebivalište u JLS priobalja ne bave istom gospodarskom djelatnošću kao iznajmljivači-nedomaćini bez prebivališta u JLS to tim više što većina obitelji u priobalju imaju registrirano po 20 kreveta na kćerku ili sina, ženu i muža a sve kako bi izbjegli ulazak u sustav PDV. Ujedo na svim turističkim sajmovima kako to navodi ministar turizma, cijene postaju bitnije nego gostoljubivost i ljepote destinacije ...</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Napominjemo da ovaj Nacrt prijedloga zakona ne propisuje drugačije uvjete pružanja usluga smještaja domaćina u odnosu na ostale iznajmljivače, već samo definira pojam domaćina.</p>
100	<p><b>IVAN PODRUG</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteci</b></p> <p>Poštovani, Nemoguće je da nestručoj i nekvalificiranoj osobi poput prvog susjeda dajete zakon u ruke te ju ovlašćujete da ima apsolutnu vlast uskratiti nekome pravo raspolagnja vlastitom imovinom. To je pravi temelj zlouporabe zakona, poticanje reketa, nemira, zavisti i sukoba što se kosi s željenim efektima zakona o upravljanju i održavanju zgrada. Zar procjenu da li se negdje može ili ne može obavljati djelatnost ne bi trebale obavljati za to školovane, stručne i obučene osobe? Nadalje, zašto u zakonu o upravljanju i održavanju zgrada pojam turista stavljate u negativan kontekst dostojanstvenog života u zgradama a ostale djelatnosti i ostala prava suvlasnika ne? Pa ljudi moji ako to nije diskriminacija po ljudskoj i poslovnoj osnovi ja ne znam što jest.... Zašto je život nedostojanstven u zgradi gdje je apartman s mirnim i kulturnim posjetiteljima? Vi cijeli ovaj paket mjera i zakona naravno donosite za opće dobro, pa ste tako zakon o raspolaganju vlastitom imovinom stavili u podređeni položaj zbog "općeg dobra" Čime je dokazano da je to opće dobro? Zašto je dobro za hrvatski turizam smanjenje kapaciteta? Zašto je dobro za hrvatsko gospodarstvo smanjenje kupovne moći ljudi koji su do jučer bili iznajmljivači i smanjenje volumena novca u optjecaju? Zašto je u interesu ukidanje modernijeg i kvalitetnijeg smještaja a ostavljanje statistički gledano smještaja lošije kvalitete i upitne kategorizacijske prolaznosti (smještaja s privremenom kategorizacijom)? Ljudi moji, sve ovo su tektonske promjene s možebitnim pogubnim posljedicama na hrvatsko gospodarstvo. Tržište se usmjerava odmjeranim i pomno analiziranim regulativama, pametno osmišljenim poreznim mjerama, a ne stihijski: zabranama bez čvrste osnove te trostrukim i četverostrukim oporezivanjima kakva su u najavi...</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Druge djelatnosti nisu predmet uređenja ovoga Zakona. Nacrtom prijedloga Zakona ne zabranjuje se pružanje usluga smještaja u domaćinstvu. Ciljevi izmjena su zaštita tradicionalnog obiteljskog smještaja kao dodatne vrijednosti hrvatskog turizma te stvaranje uvjeta za razvoj turizma u smjeru održivosti.</p>

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proistići**

„Odredbe Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti koje omogućavaju obavljanje ugostiteljske djelatnosti i pružanje usluga iznajmljivanja smještaja turistima, među ostalim i u zgradama, izmijenit će se i dopuniti na način da će se uz pojam iznajmljivača kojega Zakon sada definira kao građanina uvesti i definicija užeg pojma domaćina kako bi se jasno razlikovao obiteljski smještaj kao dodatna vrijednost hrvatskog turizma od smještaja ostalih iznajmljivača koji pružaju uslugu smještaja u domaćinstvu isključivo s ciljem stjecanja dobiti, a koji bitno utječe na smanjenje stambenog fonda i kvalitetu stanovanja.“ Naglašavamo kako nema iznajmljivača koji taj posao ne radi zbog stjecanja dobiti i stoga je irelevantno gdje taj iznajmljivač ima prebivalište, zvao se on iznajmljivač ili domaćin. Pitanje je samo koliki volumen takvog poslovanja pojedini iznajmljivač/domaćin ima tj. da li se radi o malom popravljaju kućnog budžeta iznajmljivanjem jednog stana ili „domaćin“ iznajmljuje više jedinica bilo unutar jedne ili više nekretnina što onda potpada pod komercijalno bavljenje iznajmljivanjem i isto ne treba romantizirati jer predstavlja čistu komercijalnu djelatnost. Svatko danas može gostu na stolu ostaviti bocu vina i zdjelu smokava bilo da se radi o osobi koja sama iznajmljuje jednu nekretninu ili osobi koja je dala trećoj, profesionalnoj strani da za njen račun obavlja usluge pružanja kratkoročnog smještaja. Korištenje vanjskih/ profesionalnih pružatelja usluga smještaja je u pravilu, transparentnije i legalnije jer se obavlja temeljem potpisanih ugovora u kojima su jasno definirani svi uvjeti te prava i obveze ugovornih strana uključivo i one u vezi plaćanja poreza i drugih davanja. Nadalje, kako se ovdje u pojašnjenju prejudicira, iznajmljivači koji nisu „domaćini“ pružaju usluge smještaja samo s ciljem stjecanja dobiti te upravo i jedino takvi iznajmljivači bitno utječu na smanjenje stambenog fonda i kvalitetu stanovanja – dok ostale kategorije iznajmljivača, bili oni „domaćini“ ili oni sa privremenim rješenjima koji koriste nezakonite nekretnine za obavljanje predmetne djelatnosti, se ne bave tim poslom radi stjecanja dobiti te ne doprinose smanjenju stambenog fonda, kvaliteti stanovanja, rastu cijena nekretnina...? Također, zar javni bilježnici, vrtići, škole stranih jezika, glazbene škole, odvjetnički uredi, kozmetički saloni, liječničke i stomatološke ordinacije, itd. – ne utječu na smanjenje stambenog fonda, kvalitetu stanovanja i cijenu nekretnina/stanova kad svoje poslovanje obavljaju u u stambenim zgradama? Itekako utječu...Gdje dolazimo do nerazmjernosti predloženog zakonskog rješenja da se samo tzv. kratkoročni najam stanova/apartmana podredi volji i suglasnosti suvlasnika zgrada i susjeda na način opisan u Zakonu koji regulira upravljanje i održavanje zgrada (minimalno 80-postotna suglasnost suvlasnika i potpuna suglasnost svih susjeda). Stoga predlažemo ukidanje ovakve odredbe iz vašeg Nacrta prijedloga zakona jer određenu grupu dionika

**Nije prihvaćen**

Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je posebnim zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje s tim zakonom na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom zakonu. Obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.

	stavlja u neravnopravan položaj u odnosu na ostale dionike.	
102	<p><b>IVANA STANČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>Ovo je sad već 2,puta u ovoj državi da se uništava turizam.Početkom države su birokrati izmislili da se ne mogu iznajmljivati sobe bez vlastite kupaonice za goste što je 80-90% iznajmljivača bacilo na prosjački štap jer su imali baš takav smještaj,a država izgubila prihode jer je dopustila da propadnu hoteli kao i sva nejna druga imovina.Onda kad su ljudi napravili kuaponice i apartmane je počela povika o apartmanizaciji i to ne onoj hoteslkoj koja ne plaća sva davanja po svakom apartmanu bio on pun ili prazan.Sad se povredom jednakosti pred zakonom onemogućavaju iznajmljivači u stambenim zgradama s više stanova da izanjmljuju,nameću im se veći nameti što ih čini neravnopravnim pred drugim djelatnostima koje se odvijaju u zgradi ali i prema drugim iznajmljivačima.Iznajmljivači su povećanjem poreza i za 650% prisiljeni povećavati cijene smještaja i od 50 do 100%.Gdje je tu g Staničić da vidi da takve cijene ne mogu proći na tržištu.Ovi svi zakoni bi se mogli i zvati kako uništiti turizam u godinu dana i uvijek se nađe dovoljan broj onih koji su spremni za takvu destrukciju.A sve zbog lažnih obmanjujućih i zavidnicima uznemiravajućih informacija o nekim basnoslovnim zaradama,a zarađuju jedva 1/3 od svega onoga što gosti plate,dakle nameti su im daleko veći nego kod rada a radnici ne moraju pritom unijeti 200000€ svoje imovine da bi dobili jedva 2000€ godišnje i to ako ne moraju otplaćivati kredite.A ti koji se zlobno bune protiv tzv.rentijera kao u doba početka socijalizma zarađuju te novce u mjesec dana.Nigdje ne postoji seriozna analiza da bi upravo zbog iznajmljivača u turizmu bila loša demografska slika.Ona je loša jer ljudi nemaju posla a sad se i iznajmljivačima brani da iznajmljuju i zarađuju.Nestalo je milijun najslabijih već u ovoj državi a sad treba još 500000 povezanih s izamjiljivanjem.Hoštaplerski se traže hoteli koji imaju cijene izvan sezone manje nego privatni smještaj,a u alotmanskom smještaju i u sezoni.Ne uvjetuje se hotelima da unajmljuju naše radnike u bilo kojoj fazi poslovanja a i zaradu izvoze.To je kolonijalna ekonomija sa gubitkom najvrijednijih resursa.Nije se predložilo nikakve sisteme obveznica za gradnju hotela novcima lokalnih ljudi koji bi ih gradili po svojim potrebama zarade i zapošljavanja pa i uz stimulanse državeNišta s ene radi u turizmu nego se preslikavaju neke neadekvatne analize npr.iz Barcelone koja sama ima 24 milijuna turista a cijela RH samo 20 mln da bi se izmišljaloa neka prenapučenost.U svijetu turizam raste po stopi od 7% godišnej a kod nas samo par posto tj,upravo onoliko koliko se novih kreveta svake godineu sezoni stavi u promet u privatnom obiteljskom smještaju.Jer nudimo samo sunce i mirno more puno kanalizacije.Mi se uspoređujemo s brojkama iz doba Jugoslavije umjesto da imamo 3 puta više turista</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Zahvaljujemo na Vašim prijedlozima, ali navedeno nije predmet uređenja ovoga Zakona. Predložene mjere uvode se s ciljem smanjenja uočenih negativnih učinaka kratkoročnog najma smještaja kao što su nekontroliran rast smještaja koji uglavnom posluje u jednom dijelu godine (sezonalni smještaj), sve veći pritisak na prostor (okolišno-prostorna održivost), generiranje prihoda po noćenju koji je manji od usporedivih zemalja i smanjena konkurentnost hrvatskog turizma (ekonomska održivost) te smanjenje ukupnog doprinosa turizma cijelom gospodarstvu.</p>

nego onda. A i te brjke nisu točne jer kod nas je bilo oko 30% turista više za Jugoslavije. Priuštivo stanovanje se može omogućiti tako da država gradi stanove, možda i uz obveznice, i tako da se u promet stavi 600000 nekretnina (ili oporezuje jer ne plaćaju ni komunalije niti su u ikakvoj tržišnoj funkciji) koje se ne koriste jer se po osnovnim kriterijima tržišta ponude i potražnje samo tako mogu smanjiti cijene. Te nekorištene nekretnine se novim zakonima kao i dosadašnjim porezima na kuće za odmor opet uopće ne oporezuju nego se dodatno oporezuje male iznajmljivače. Protiv toga sam da se privilegiranim koji zrađuju 2200€ mjesečno i mogu si kupiti ili unajmiti bilo kakve stanove subvencioniraju najamnine i to tako da se još privilegiranim uplaćuju te pljačkaške najamnine (smatram da je to svaka iznad 400€+režije) i to novcima najsirmasnijih iznajmljivača u višestambenim zgradama koje će se dodatno oporezivati. Predlažem da se napravi lex specialis za turizam kojim će se poništiti nejednak položaj iznajmljivača u višestambenim zgradama, kojim će se skinuti svi dodatni parazitski nameti tipa RTV pretplata, odvoz smeća i sl jer iz povećanja potrošnje vode, struje i na to poreza se mogu namiriti i eventualno produžiti rok za legalizaciju smještaja i da se uvedu lokalne obveznice (koje mogu biti i općinske i poduzetničke) za izgradnju hotela sa prinosima između 5% do 20% kao i vani u nekretninskom biznisu, a možda i obveznice za izgradnju stanova po potrebi a eventualno i da se doda građevinski index na burzu.

I. Stančić

**MARTINA MURGIĆ**  
**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I**  
**DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ**  
**DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM**  
**ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem**  
**zakona proisteći**

Na koji način će suglasnosti suvlasnika rješavati navodno "negativni gospodarski, društveni i demografski utjecaja kratkoročnog najma smještaja u zgradama te nedostatak cjenovno pristupačnog dugoročnog smještaja za potrebe stanovanja lokalnog stanovništva"? Na koji bi to način suvalsnici mogli utjecati na cijenovnu pristupačnost dugoročnog smještaja? Jedino tako što predlagatelj očekuje, s pravom, da suvlasnici arbitrarno neće davati takve suglasnosti pa će jednostavno preko noći nestati apartmani u stambenim zgradama. Na taj način suvlasnici će odraditi "prljavi posao" Vlade i ukinuti apartmane u gradovima. To otvara niz pitanja, ovdje postavljam samo dva: • U gradovima više neće biti apartmana a hotela nema dovoljno, znači li to da odustajemo od turizma u gradovima? Hoće li gosti koji dođu, na primjer, na zagrebački Advent spavati u apartmanima u okolnim selima? Ako adventskog samja uopće bude bilo kad turisti nestanu iz gradova. • Što će se dogoditi s ostalim ugostiteljima i poduzetnicima koji ovise o turistima u gradovima? Restoranima, kafićima, prodavaonicama, različitim uslužnim djelatnostima? Hoćemo li o tome razmišljati tek kada zajedno s vlasnicima apartmana propadnu i svi oni i odu iz gradova. Koje to domicilno stanovništvo će se tada u takve prazne gradove useljavati? Tek je apartmanizacija dovela život u brojene gradove ili gradske četvrti. Do dolaska partmana prazni su bili ne samo stanovi nego i lokali namijenjeni gospodarskoj djelatnosti. Naravno da je potrebno učiniti sve da domicilno stanovništvo ostane u gradovima ali to treba činiti poticanjem sadržaja i podizanjem kvalitete života a ne ukidanjem partmana koji često upravo tom domaćem stanovništvu omogućuju život u gradu. Negativni učinak apartmana na gradove je arbitrarna i neutemeljena teza. Mnogi gradovi i gradske četvrti procvale su upravo zbog turizma. Pametno upravljanje turizmom, koji uključuje i apartmane, je nešto sasvim drugo a to ovaj zakon ne nudi.

**Primljeno na znanje**

Nije konkretna primjedba na odredbe Nacrta prijedloga zakona, već općeniti komentar.



104	<p><b>HANA MATIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>Je li intencija ovog Zakona da sada svaki iznajmljivač prijavljuje svoje susjede jer su im došli prijatelji iz drugog grada, a oni ih nisu prijavili kao goste? Je li intencija da se iz osвете prijavljuju svi građevinski radovi koje su susjedi napravili mimo važećih dozvola? Je li intencija da susjed susjeda iznajmljivača ucjenjuje novčanim iznosom kao uvjet da mu da suglasnost jer dok vi to niste postavili kao neki "bauk" nitko nije o tome ni razmišljao, a sada se od potpisa za suglasnost razvio biznis. Je li želite legalizirati reket i poticati loše međuljudske odnose? Jer sve što sam navela će se događati. Ovim Zakonom uvodite NERED I LOŠU KRV. izuzetno loš i nejasan zakon.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba na odredbe Nacrta prijedloga zakona, već općeniti komentar.</p>
-----	--	---

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći**

Ukoliko ovaj zakon bude izglasan, biti će zaista poguban za male iznajmljivače koji su uložili ozbiljan novac kako u kupovinu apartmana, tako i u uređenje i stalno održavanje, a stvoriti će i jednu ozbiljnu pravnu nesigurnost. Iznajmljivač sa izdanim i važećim rješenjem o obavljanju usluga smještaja koji ima stan/apartman u zgradi koja ima više od četiri stana mora po odredbama tog zakona u roku od 5 godina dobiti čak 80% potpisa suglasnosti susjeda da bi mogao nastaviti raditi, a novom iznajmljivaču će to biti uvjet za izdavanje rješenja. To znači da smo praktički svi na udaru i ovisimo o dobroj volji suvlasnika i u praksi je dovoljno da samo jedan susjed kaže "ne" i sve pada u vodu. Kada pogledamo koliko neriješenih imovinsko pravnih odnosa postoji za stanove u zgradama gdje se uopće ne zna tko je vlasnik, a posebna su priča stanovi u vlasništvu države i gradova, zatim stanovi u zgradama koje imaju jako veliki broj suvlasnika, dolazimo do spoznaje da je taj uvjet potpisa suvlasnika od 80 % jednak zabrani rada jer je u skoro svim slučajevima neostvariv. Zakonodavac takav isti uvjet nije propisao i za ostale djelatnosti koje se odvijaju u stambenim zgradama poput sjedišta tvrtki, ordinacija, javnobilježničkih i odvjetničkih ureda, kozmetičkih salona i sl i dojmimo da se radi jedan nevjerojatan represivni udar na iznajmljivače kako bi čim više iznajmljivača prestalo sa radom, što tada otvara širom vrata brojnim hotelskim grupacijama najčešće u stranom vlasništvu, a na štetu građana Hrvatske koji bi ipak trebali imati prioritet da rade i privređuju u svojoj domovini. Smatram da je takav zakon protivan Ustavu i diskriminatoran jer ne može nitko osim vlasnika odlučivati na koji način će upravljati i za koju namjenu koristiti svoje vlasništvo, a tim više jer se u zakonu nalaže da se ta pravila primijene retroaktivno i pravila se primjenjuju samo i isključivo na iznajmljivače i na niti jednu drugu skupinu ni djelatnost. Retroaktivnost je uz zadiranja u vlasnička prava kategorija koja najviše zabrinjava jer je također protuustavna i dovodi do ozbiljnih posljedica i potpune pravne nesigurnosti u RH uz tendenciju daljnjih ograničenja prava građana. Na temu neusklađenosti sa Ustavom kod primjene retroaktivnosti više je rekao izv. prof. dr. sc. Marko Turudić s Pravnog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu <https://www.iusinfo.hr/aktualno/kolumne/vise-retroaktivnosti-manje-pravne-sigurnosti-61583>

**Primljeno na znanje**

Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga Zakona, a uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za obavljanje drugih djelatnosti te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.

106	<p><b>ANITA MARY JOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>Retrogradno ukidanje rješenja smatram protuustavnim. Ovim korakom šaljete poruku egzistencijalne nesigurnosti, nestabilnosti i veliko nepovjerenje u vlast. Najprije ste poticali iznajmljivače na kategorizacije stanova, ljudi su digli kredite, organizirali se i vi bi im sada ta ista rješenja ukinuli. Odakle će ljudi vraćati kredite jer traženje 80% suglasnosti je nemoguća misija. Jedna od posljedica toga će biti ucjene i manipulacije među susjedima, nesuglasice što će dovesti do nereda i snižavanja kvalitete života. Umjesto da idete u smjeru smanjivanja broja iznajmljivača "na crno", ovim zakonom potičete rast sive ekonomije. Također smatram da je prijedlog zakona diskriminatoran, zakon mora biti jednak za sve. Hoćete li tražiti 80% suglasnosti za javnobilježničke urede, odvjetnike, salone za uljepšavanje?</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona. Obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
107	<p><b>MARIJA GRANDIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>Držanje za "činjenicu" da turisti stvaraju buku i rade nered je čisti debilizam. Da li je netko od onih koji to tvrde prijavio to policiji u trenutku kada su turisti remetili mir? Čisto sumnjam. Isto tako i susjed može raditi buku (što pojedini i rade, i to redovito) i to je sigurno veći problem od povremeno nekog bučnog turista. Zovite vlasnika apartmana i prijavljujte ako treba. To bi bila normalna reakcija a ne tvrdnja da svi turisti rade problema. Također, nametanje 80% suglasnosti sustanara u stambenim zgradama za iznajmljivanje apartmana, a istovremeno toleriranje drugih djelatnosti (odvjetnicki uredi, javni bilježnici, kozmetički saloni itd itd), koji ne trebaju tražiti suglasnost - je čista diskriminacija.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
108	<p><b>RENATA GORETA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>Koja hrpa floskula i potpuno nepoznavanje situacije u praksi!! Već pet godina iznajmljujem apartman u zgradi i smatram da sam domaćin u punom smislu riječi, uvijek na raspolaganju gostima. Jedan jedini put kad sam morala zvati policiju bilo je kad su mi se gosti žalili da pijani susjed (stanar) tuče suprugu i viče toliko da je cijela zgrada orila.. I sad bih ja njega trebala pitati za dozvolu što mogu raditi sa svojim vlasništvom?? A ukoliko nama iznajmljivačima tražite potpis sustanara, tražimo da se to uvede i za sve druge djelatnosti u zgradama. Pa i za odobravanje života u zgradi susjedima obiteljskim nasilnicima, ljubiteljima glasnih cajki, vlasnicima više pasa i mačaka, obiteljima s aktivnom djecom.... i tako dalje. Gdje bi bio kraj?</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>

**SIRENE DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU, TURISTIČKA AGENCIJA PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteci**

Ne možete po Ustavu mijenjati stečena prava po Vašem prohtjevu, uništavate gospodarstvo, turizam kao granu koja čini 20% bdp-a pod krinkom boljitka za domaće stanovništvo i negativnog utjecaja na kratkoročno iznajmljivanje ili direktive EU. Trgovačka poduzeća kao mi i mnoga druga te fizičke osobe su dignule kredit na 10 odnosno 20 godina kako bi si osigurali poslovanje te vlastiti život i ti se krediti moraju vraćati, a po novom prijedlogu nakon 5 godina, želite uvesti suglasnost stanara od preko 80% za odobrenje kratkoročnog iznajmljivanja i za postojeće najmodavce, u praksi znači da takvu suglasnost nećete nikada prikupiti, a da li ste svjesni da kredite treba vraćati još 5 odnosno 10 godina poslije toga, a kako mislite da će se krediti vraćati ako zabranjujete daljnji rad. Floskule su da ljudi čekaju u redu za dugoročni najam, takvim postupkom samo potičete rad na crno jer i trenutno ljudi koji iznajmljuju u zgradama, uglavnom strani državljani iz Slovenije, konkretno u našem slučaju u Istri koji čine 80 % vlasništva u tim istim zgradama rade na crno i prijavljuju goste kao prijatelje i rodbinu jer ste im to i omogućili, a naravno da ti isti strani državljani neće nikada potpisati nikome suglasnost jer od toga nemaju koristi. Drugo, prihod od turizma cijele Hrvatska je usporediv sa prihodom od turizma jednog grada npr. Praga u Češkoj da ne govorimo o drugim gradovima, Hrvatska je imala ove godine 10% manje turista u odnosu na prošlu godinu, a govorimo o nekom sprečavanju masovnog turizma i nekoj velikoj koncentraciji turista. Generalizirate i provodite zakone na štetu građana, a ne za boljitka vlastitog društva i gospodarstva.. Ukoliko se toliko zalažete za boljitak lokalnog stanovništva u stambenim zgradama onda zabranite rad svima pa neka zakon vrijedi za sve isto odnosno da svi vlasnici barova, restorana, obrta, ljekarni, trgovina koji obavljaju svoje djelatnosti u stambenim zgradama također prikupe 80% suglasnosti stanara što naravno nikad neće pa ako želite uništiti jedan dio gospodarstva kao što je kratkoročni turizam onda radi jednakosti zakona jer zakon vrijedi za sve isto uništite i ostale grane gospodarstva. U ovom primjeru nema apsolutno nikakve razlike u provedbi prijedloga ovog zakona zato prijedlog ovog zakona je neosnovan i samo šteti gospodarstvu, a najprije našim životima i poslovanju. Za sve probleme koje nosi kratkoročni najam postoji organi državne vlasti odnosno policija radi sprečavanja istih.

**Nije prihvaćen**

Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona. Iznajmljivači i ugostitelji koji pribave suglasnosti sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada u propisanom roku od pet godina nastaviti će pružati ugostiteljske usluge u domaćinstvu te im se neće ukidati rješenja. Sankcije za vlasnike stanova koje predlažete ne bi bile predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.

**VLADAN JERKOVIĆ**  
**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I**  
**DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ**  
**DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM**  
**ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem**  
**zakona proisteći**

Nevjerovatno je da država retrogradnim ukidanjem rješenja kažnjava ljude koji su godinama i generacijama radili i štedili i koji su po postojećim pravilima pošteno radili da bi, u najvećem broju slučajeva, popunili kućni budžet, školovali djecu i ostalo ? Kakva je to poruka svima, da se ne isplati u ovom momentu raditi štediti jer se sutra može promijenit zakon koji će poništiti godine rada ? Prva asocijacija koja mi pada na pamet je da su to radili komunisti nakon 2 svjetskog rata kada su ljudima koji su imali više od jednog stana isti oduzimani da bi se poklonili onima koji nisu imali ništa. To je jednostavno nepravda, koja se ne može godinama i generacijama ispraviti, izvor antagonizama i sukoba, a ova vlast će, uključujući sve aktere koji su tome doprinijeli ostati zapamćena po nepravdi ako ovako ostane. Umjesto toga, u zakon o upravljanju stambenim zgradama i druge zakone treba uvest mogućnost kažnjavanja iznajmljivača čiji gosti ometaju druge stanare i ne poštuju kućni red. Kaznama, kao u prometu, treba dovesti u red onaj mali dio iznajmljivača koji se nisu pobrinuli da njihovi gosti poštuju kućni red u višestambenim zgradama, uključujući i oduzimanje dozvole za kratkotrajno iznajmljivanje kod ponovljenih prekršaja. Kad bi tako nešto bilo uvedeno i sprovedeno itekako bi se uveo red, zašto bi bili kažnjeni svi iznajmljivači radi malog dijela neodgovornih ? Hoćemo li ukinit promet cestama gdje svakodnevno ima mrtvih zato što neki ne poštuju pravila, ili ćemo pojačanim kontrolama i kaznama uvodit red ? Ako turisti u stambenoj zgradi poštuju kućni red, gdje je problem ? Tu stanuju isto kao i stanari, samo kratkoročno, a u isto vrijeme u mojoj zgradi u prizemlju ima trafo stanica koja je izvor zračenja i to je normalno ? Ima i tihi obrt, i dućan, ništa od toga nije za stanovanje! Dalje, iskustvo drugih zemalja gdje su već uvođenje restriktivne mjere ograničavanja koje pokušavate kopirati pokazuju da uopće nije došlo do smanjenja cijena najma i cijena kvadrata stana ! Imate li te analize i jeste li proučili iskustva drugih ili slijepo kopirate ? Jedino se na taj način pogodovalo krupnom kapitalu i vlasnicima hotela ! I to u državama koje imaju alternativnu industrijsku proizvodnju i gospodarstvo i ne ovise o turizmu kao naše lokalno stanovništvo. Ako se meni ukine pravo iznajmljivanja u stambenoj zgradi čime mi pada kupovna moć, dolazi do negativne spirale gdje će se kratkoročno postići veća priuštivost stanovanja najmoprimcima, ali gdje će raditi i za koliko ? Mi imamo samo turizam !!!

**Primljeno na znanje**

Iznajmljivači i ugostitelji koji pribave suglasnosti sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada u propisanom roku od pet godina nastaviti će pružati ugostiteljske usluge u domaćinstvu te im se neće ukidati rješenja. Sankcije za vlasnike stanova koje predlažete ne bi bile predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.

111	<p><b>MARICA VEGGIAN</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>Definiranje pojma domaćina i obiteljskog smještaja na način da se iz pojma domaćin izuzimaju vlasnici smještaja u stambenim zgradama je u potpunosti DISKRIMINIRAJUĆI po svim osnovama. Koja je to razlika između vlasnika apartmana s prijavljenim prebivalištem u stambenoj zgradi u kojoj osobno dočekuje goste, a ima takvih zgrada u kojima ukupno nema više stambenih jedinica / apartmana nego čak i u nekim obiteljskim kućama, od kojih neki apartmani imaju i svoj zasebni ulaz u toj istoj stambenoj zgradi. Šta je s pitanjem LEGALNOSTI svih i svakakvih prenamjena prostora u obiteljskim zgradama u silne apartmane, a u odnosu na legalno uređene apartmane u stambenim zgradama? Ima stambenih zgrada koje ukupno imaju manji broj stambenih jedinica/apartmana nego neka obiteljska kuća, zar to nije diskriminirajuće? Zašto će stranac koji je kupio stan u stambenoj zgradi i koji isti neće registrirati za iznajmljivanje biti u privilegiranom položaju u odnosu na nas građane. Ti će stranci osobno boraviti, njihove obitelji, prijatelji, i sve neprijavljeno i bez plaćanja pristojbi, ali na teret građanina koji treba imati ista prava bio on vlasnik apartmana u stambenoj zgradi ili obiteljskoj kući.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama kako su definirane propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
112	<p><b>MARIO KLARIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>Posljedice ovog zakona će biti pravni kaos. Retrogradno oduzimanje postojećih rješenja je nezakonito i protuustavno i tu će ustavni sud imati zadnju riječ. Posljedica će biti i smanjenje priljeva novca državi i lokalnoj samoupravi, kada se ljudi odluče davati u najam na "crno", kao što to rade stranci koji su pokupovali nekretnine na teritoriju naše države. Posljedice će biti i iznuđivanja i ucjene unutar stambenih zgrada od strane malicioznih aktera. Pilimo jedinu granu na kojoj sjedimo, a zbog čega, krupnog kapitala. Doslovce tjerate ljude u ilegalne vode. Nemojte to činiti ljudima ove zemlje. Ljudima koji su se odricali i ulagali kako bi život učinili bar malo lakšim.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
113	<p><b>FRAN BAĆA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>Iako predložene izmjene Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti imaju za cilj urediti tržište i smanjiti negativne posljedice kratkoročnog najma, one donose brojne probleme koji mogu ozbiljno ugroziti gospodarstvo, vlasnička prava i tržište nekretnina u Hrvatskoj. Iako se zakon poziva na "razmjernost" i "zaštitu javnog interesa", njegove posljedice mogu biti duboko negativne za iznajmljivače, investitore,</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona. Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je zakonom kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgrada te se Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti s njim samo usklađuje. Nadzor nad neregistriranim pružanjem ugostiteljskih usluga u domaćinstvu u djelokrugu je Državnog inspektorata.</p>

kao i za širu društvenu zajednicu. 1. Pravo vlasništva i pravna nesigurnost Jedan od ključnih problema s ovim zakonom je ograničavanje prava vlasništva, što je suprotno Ustavu Republike Hrvatske. Prema prijedlogu zakona, svi iznajmljivači koji obavljaju ugostiteljsku djelatnost u zgradama morat će pribaviti pisanu suglasnost suvlasnika, a u slučaju neispunjavanja tih uvjeta u roku od pet godina, njihova rješenja o obavljanju ugostiteljske djelatnosti bit će ukinuta po sili zakona. Ovo je očito narušavanje prava vlasništva, jer se vlasnicima stanova nameće obveza pristanka na određene uvjete, unatoč tome što su ti objekti u njihovom vlasništvu. Ovaj zakon predstavlja oblik povratnog djelovanja koji ugrožava pravnu sigurnost, što može stvoriti osjećaj nesigurnosti među vlasnicima koji su već donijeli ulaganja na temelju postojećih zakonskih uvjeta. 2. Birokratske prepreke i administrativno opterećenje Uvođenje obveze za dobivanje pisane suglasnosti suvlasnika, bez obzira na to što je većina iznajmljivača uložila sredstva u adaptaciju objekata, stvorit će enormne birokratske prepreke. Dodatni administrativni zahtjevi i pregovaranje s drugim suvlasnicima mogu izazvati kaos, osobito u većim zgradama, gdje bi se iznajmljivači mogli suočiti s poteškoćama u dobivanju suglasnosti, što može odgoditi ili potpuno onemogućiti nastavak poslovanja. Ovaj proces također otvara mogućnost za zloupotrebe i nesuglasice među suvlasnicima, što može negativno utjecati na poslovnu stabilnost i kvalitetu života stanara. 3. Gubitak smještajnih kapaciteta i negativan utjecaj na turizam Predloženi zakon može imati i ozbiljan negativan utjecaj na hrvatski turizam. Ukidanje postojećih privremenih rješenja za ugostiteljske usluge u zgradama može dovesti do gubitka smještajnih kapaciteta, a time i smanjenja turističkih prihoda. U turističkim destinacijama gdje je već velik broj smještajnih objekata smješten u zgradama, ovakva zakonska regulativa može dovesti do smanjenja konkurencije, povećanja cijena smještaja i smanjenja ponude, što bi moglo negativno utjecati na atraktivnost Hrvatske kao turističke destinacije. Zakon može također stvoriti nezadovoljstvo među turističkim radnicima koji ovise o ovoj industriji, jer bi se broj radnih mjesta mogao smanjiti. 4. Povećanje sive ekonomije i ilegalnog poslovanja Zakon koji uvodi tako stroge uvjete za izdavanje rješenja može potaknuti iznajmljivače da se povuku u sivu zonu i obavljaju svoju djelatnost nelegalno, što će smanjiti učinkovitost zakonskih odredbi i stvoriti nesigurno tržište. Umjesto da se smanji broj neregistriranih iznajmljivača, ovakve izmjene mogu dovesti do povećanja sive ekonomije, jer mnogi neće moći ispuniti stroge zahtjeve, a bit će prisiljeni nastaviti poslovanje mimo zakona. Ovakva praksa ne samo da izmiče kontrolama, već i povećava nesigurnost na tržištu, jer se iznajmljivači koji posluju legalno suočavaju s nelojalnom konkurencijom iz neregistriranog sektora. 5. Nepotpuna usklađenost s Zakonom o turizmu Premda izmjene zakona nastoje uskladiti ugostiteljsku djelatnost s novim Zakonom o turizmu, one se ne bave u potpunosti problemima koji proizlaze iz prekomjerne regulacije turističkog sektora. Iako je važno zaštititi javni interes, ovakve

	<p>izmjene mogu dodatno usložniti administrativne postupke i stvoriti nesigurnost među iznajmljivačima, dok ne adresiraju osnovne izazove u turizmu, kao što su visoke cijene i niska kvaliteta smještaja. Potrebno je razviti dugoročne politike koje omogućuju održiv razvoj turizma, a ne samo kratkoročne regulacije koje stvaraju negativne ekonomske učinke.</p> <p>Zaključak: Iako predložene izmjene zakona imaju svoje opravdanje u pokušaju smanjenja negativnih učinaka kratkoročnog najma, one donose brojne izazove koji mogu ugroziti pravo vlasništva, povećati birokratske troškove i negativno utjecati na tržište nekretnina i turizam. Potrebno je usmjeriti zakonodavne napore na stvaranje uravnoteženog pristupa koji će osigurati dugoročnu održivost sektora turizma, a istovremeno štiti prava građana i smanjiti negativne posljedice za lokalne zajednice.</p>	
114	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>Zakon o ugostiteljskim djelatnostima, slično kao raniji Zakoni koji se bave turizmom i porezom na dohodak, je propustio definirati pravnu osobnost građana - privatnih iznajmljivača. Iz tog razloga su cijelo vrijeme građani iznajmljivači koji nisu trgovačka društva ili obrti izloženi diskriminaciji i nametima kao da su poslovni subjekti, te ih se na lokalnoj i državnoj razini tretira ponekad kao privatne osobe koje pružaju usluge u domaćinstvu, a ponekad kao poslovne subjekte (pri naplati komunalnih usluga, odvoza smeća, TV pretplate i slično). Obzirom da se rješenja o pružanju ugostiteljskih usluga izdaju fizičkim osobama, pod njihovim imenom i prezimenom, drugačiji tretman fizičkih osoba je nepravedan i nezakonit.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Naplata davanja kao što su komunalne usluge i slično nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>



115	<p><b>KRUNOSLAV KAŠINEC</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>Posljedice koje će ovim Zakonom proisteći su nesagledive: ustavne tužbe, sukobi suvlasnika u višestambenim zgradama, nejednaki tretman države prema Iznajmljivaču u stambenoj zgradi i ostalih vlasnika raznih djelatnosti (javni bilježnici, odvjetnici, stomatološke i druge ordinacije, saloni za uljepšavanje...). Osim toga , kao najveći apsurd od svega , određivanje prebivališta ili vrsti nekretnine (apartman u višestambenoj zgradi) kao meritornog dokaza tko je "domaćin" a tko samo "rentijer" je protuzakonit jer samo prebivalište i činjenica da se iznajmljuje stan a ne kuća/vikendica ne može biti garancija dobrog domaćina. Moja supruga s prebivalištem u Zagrebu ima natprosječne ocjene na OTA-platformama (Booking i Airbnb) jer svakog gosta osobno dočekuje, bavi se njime i njegovim boravkom u destinaciji, upućuje gosta u lokalnu gastronomiju i događaje, te pojave koje svakako treba vidjeti , i nikada ne propušta ispratiti svojeg gosta na njegovom povratku, o čemu svjedoče njezine ocjene na platformama i riječi gostiju koji imaju samo riječi hvale. Takvom domaćinu ovim izmjenama Zakona želite onemogućiti rad (a sve legalno plaća i prijavljuje). Još jedna od vrlo izvjesnih posljedica ovog Zakona, ako uopće bude izglasan, je poticanje iznajmljivanja na "crno".</p>
-----	--

<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za obavljanje drugih djelatnosti te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti. Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
--

116	<p><b>ROZITA JELIČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>bojim se da ako ovo prode, čekaju nas mracni dani. Privatni smjestaj pokrenuo je pozitivan kotac i izvukao Hrvatske obitelji iz bijede. Ljudi su dizali kredite, uređivali kuće i stanove, kupovali namjestaj, angazirali gradevince, servise...Turizam se nije sam od sebe stvorio, stvorili su ga domaćini, trudom i zalaganjem, gostoprimstvom, mi Hrvati imamo valjda taj neki talent za uslužne djelatnosti . Usporedno sa turizmom procvjetalo je i sve ostalo, jer to tako ide. Novac se vrti. Domaći čovjek uplatit će putovanje, otići u restoran, platiti djeci školovanje, sport, preglede u privatnim poliklinikama, kupit će auto, platit će meštra .. Tijekom sezone od jednog domaćina korist će imati i taksisti, čističice, praonice, organizatori izleta...Jedan kotač koji se stalno okreće i donosi našim građanima normalan život, da ostanu u svojoj domovini i tu odgoje djecu. Sada smetamo. Sad bi nas se riješili. Zato jer smetamo velikim igračima iz EU! Ne smije mali čovjek u HR dobro živjeti. Neka bude gladni rob. Neka nam hoteli dobro rade, zaposle još stranih radnika za bijedne novce, sav prihod odnesu u maticne zemlje. A mi...mi ćemo polako rasprodavati djedovinu da bi stavili nasu djecu na noge. Prodavat ćemo naše kuće da bi na tom mjestu neki tuđi ljudi gradili resorte sa stotinama apartmana. Da bi tu radili neki strani ljudi. Ovo je doslovno udri maljem domaćeg čovjeka. Satri ga porezima i restrikcijama da se sam utopi. Zalosno...</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba na Nacrt prijedloga zakona, već općeniti komentar.</p>
117	<p><b>ANTE ZUJIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>A šta ćemo sa stanarima čija zlatna mladež pravi vikendom tulum pune alkohola, buke i psovki? Što sa stanarima koji drže po nekoliko nedresiranih pasa koji laju i s*ru po stubištu i po danu i po noći? Što sa stanarima koji žive u državnim stanovima koji niti plaćaju pričuvu niti se drže osnovnih civilizacijskih normi (smeće po stubištu, tulumarenje, buka itd.). I na kraju što sa stanovima bez riješenih suvlasničkih odnosa koji su puni smeća, legla štakora, žohara i sličnih nusprodukata ovakve uređene vlasti. Ima li oni ministar Glavotinja, kako li se zove, odgovore na ova pitanja?</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Navedena problematika nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
118	<p><b>MARTINA MURGIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>Posljedica ovog zakona ako se zaista prihvate ove izmjene biti će ustavne tužbe.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Napominjemo da je ustavnost pojedinih odredbi obrazložena u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>

119	<p><b>DARIJA ERCEGOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b>  Zakon mora biti jednak za sve ,a ne izdvajati samo jednu skupinu i još sve to retroaktivno. Po čemu netko tko ima apartman u zgradi u kojoj živi , dočekuje i ispraća goste , dostupan je u bilo kojem trenu gostima više odjednom nije domaćin . Vi ste izdavali kategorizacije svih ovih godina i sada sve već postojeće domaćine u stambenim zgradama želite izbrisati .</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba na Nacrt prijedloga zakona, već općeniti komentar.</p>
120	<p><b>SNJEŽANA KAŠINEC</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b>  Da bi država mogla uvjetovati 80% potpisa suvlasnika u zgradama, najprije mora ispuniti pretpostavku od 100% riješenih imovinsko-pravnih sporova u zgradama i imati u svakoj zgradi 100% poznato vlasništvo u Zemljišnim knjigama. Bez toga takav prijedlog Zakona je neustavan.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Navedeno nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti. Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
121	<p><b>SLAVEN FALAMIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b>  Prijedlog zakona je diskriminatoran i protuustavan po pitanju podjele na domaćine i nedomaćine. Katastrofa.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba već općeniti komentar.</p>
122	<p><b>SLAVEN FALAMIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b>  Prvo ste dali rješenje o apartmanima u zgradama sad ih ukidate tj. prebacujete na susjede koje će se sukobljavati oko potpisa???Pa neka susjedu crkne krava? Preuzmite odgovornost gospodo država i njena tijela su izdala rješenje o smještaju. Stvarate pravni kaos, a ne red. Nedopustivo i neustavno.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba već općeniti komentar.</p>

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći**

Prijedlog zakona je diskriminatoran i protuustavan po pitanju podjele na domaćine i nedomaćine, te po pitanju suglasnosti 80% suvlasnika zgrade za kratkoročni najam kako za aktualne tako i za buduće iznajmljivače. I domaćini i nedomaćini obavljaju istu djelatnost, i jedni i drugi mogu biti na raspolaganju gostima neovisno o adresi prebivališta. Suglasnost suvlasnika je potrebna za zahvate u zajedničkim dijelovima zgrade, poput primjerice ugradnje lifta, obnove fasade, ugradnje repetitora na krov zgrade. Ali stan je privatno vlasništvo i ne mogu suvlasnici zajedničkih dijelova zgrade odlučivati hoće li vlasnik stana svoj stan iznajmljivati kratkoročno ili dugoročno. Ovdje se otvara prostor za ucjene.

Obrazloženja da se ne zna tko ulazi u zgradu su potpuno pogrešna, jer su gosti dužni predložiti osobni dokument te su prijavljeni putem sustava eVisitor.

Također, razlog da samo turisti stvaraju buku je isto pogrešan. Kućni red su dužni poštovati svi koji borave u zgradi, pa bili oni vlasnici stanova, podstanari, turisti ili posjetitelji. Po toj logici bi trebalo imati suglasnost suvlasnika zajedničkih dijelova zgrade za svaki posjet prijatelja, rodbine, za boravak djece u stanu, za držanje kućnih ljubimaca. Ovaj prijedlog zakona ima za cilj eliminirati male iznajmljivače sa tržišta odnosno domaće stanovništvo kojima iznajmljivanje osigurava egzistenciju i koji taj novac troše u lokalnoj sredini.

Na ovaj način se neće postići cilj priuštivog stanovanja i pada cijena nekretnina, jer naše nekretnine kupuju stranci (zbog atraktivne obale, ugodne klime, čistog mora, kvalitete života, autodestinacije) koji zbog svoje veće kupovne moći predstavljaju nelojalnu konkurenciju našim građanima. Cijene nekretnina lete u nebo, a cijelu obalu će nam pokupovati stranci. S druge strane, Zakon o turizmu, članak 38., novi hoteli se oslobađaju 100% poreza na dobit u razdoblju od 10 godina. Dakle potiče se gradnja hotela koji su uglavnom u stranom vlasništvu i u kojima radi jeftina radna snaga s dalekog istoka. Strani hoteli grade se u obalnom pojasu, nagrđuju okoliš, uzurpiraju najljepše dijelove obale i plaže, opterećuju nam infrastrukturu, a lokalno stanovništvo od toga nema nikakve koristi. Da se zabrani prodaja nekretnina strancima, na tržištu bismo imali desetke tisuće neprodanih stanova, što znači veću ponudu i niže cijene.

**Primljeno na znanje**

Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona. Zabrana prodaje nekretnina državljanima drugih država članica protivna je pravnoj stečevini Europske unije.

124	<p><b>DUBRAVKA MARČAN</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>"Definiranje pojma domaćina predstavljat će pravni temelj za uvođenje povoljnijeg poreznog tretmana ove skupine iznajmljivača, odnosno otvoriti mogućnost razlikovanja pravog obiteljskog smještaja, od iznajmljivača koji pružaju uslugu smještaja u domaćinstvu isključivo s ciljem obavljanja gospodarske djelatnosti." Je li to doista tako? Naime, prema vašem prijedlogu domaćin nije vlasnik stana u zgradi koji iznajmljuje sobu sa kupatilom u vlastitom stanu, ali jest domaćin vlasnik kuće koji iseli tijekom sezone i nalazi se i po nekoliko desetaka kilometara udaljen od svojih gostiju. Mislim da i jedan i drugi, tj. i domaćin i nedomaćin u vašoj klasifikaciji obavljaju gospodarsku djelatnost i ona se uredno oporezuje sve većim porezima iz godine u godinu te smatram da niste dobro definirali domaćina. Slijedeće, retrogradim ukidanjem već dobivenog rješenja itekako izazivate poslovnu nesigurnost i zadirete u ustavom zajamčena prava jer netko tko je već investirao i dobio rješenje sada mora u narednih pet godina strahovati hoće li uspjeti dobiti suglasnost susjeda ili ne. Smatram da male iznajmljivače ne treba dijeliti na domaćine i nedomaćine, da susjedi u zgradama nemaju veća prava od susjeda u susjednim kućama i da se urbanističkim planovima reguliraju zone gradnje i namjene, a ne ukidanjem prava o raspolaganju već izgrađenom nekretninom u privatnom vlasništvu.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama kako su definirane propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina. Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
125	<p><b>MIRTA GRANDIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>Umjesto da se hrvatske građane pomaže i potiče samo im se ukida i ono malo šanse da staknu za normalni život. Pogoduje se samo strancima. Jedino oni mogu kako tako živjeti u ovoj zemlji. Ništa od ovih zakona ne treba stupiti na snagu, već upravo suprotno. Mnogo zakona je potpuno promašeno, sve nauštrb hrvatskom stanovništvu, domaćim ljudima itd. Dakle ne, ne i ne, ali kao da su ova savjetovanja ikad nešto promijenila.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Nije konkretna primjedba na odredbe zakona, već općeniti komentar.</p>

126	<p><b>IGOR KNEŽEVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>Zgrade su svojom namjerom predviđene kao stambene i poslovne zgrade tj stambeno-poslovne zgrade. Ukoliko je zgrada registrirana poslovno-stambene namjene, postavlja se pitanje zašto iznajmljivač je u nepovoljnijem položaju od bilo koje druge poslovne aktivnosti tipa ordinacije, javnobilježničkog ureda, trgovine i slično za koje nije uvedena obveza suglasnosti. Samom kupnjom nekretnine kupac je namjenom objekta upoznat sa mogućom namjerom upravljanja objektom tako da dodatne obveze nisu potrebne, čak su i ograničavajuće. U Gradu Zagrebu 90% turističkog najma se obavlja u stambenim i stambeno polovnim zgradama, te bi ovakve nove obveze dovele do zatvaranja preko 2000 apartmana i soba.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Obavljanje drugih djelatnosti u stambenom prostoru nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
127	<p><b>BARTUL SKANSI</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>Ljudi koji iznajmljuju apartmane žive u ovoj državi i plaćaju PDV u ovoj državi pri kupnji hrane i svih ostalih stvari. Ljudi koji iznajmljuju apartmene su vaši glasači. Vi idete na ruku hotelijerima, a vlasnici hotela su većinom stranci koji svoju dobit troše u svojoj zemlji te time u konačnici plaćaju manje poreze nego Hrvati koji tu žive i tu troše svoje novce. Hotelijeri također zapošljavaju većinom strance jer domaći ljudi ne žele čistiti sobe kod njih za 800€ koliko je prosječna plaća u hotelu. Stranci svoje novce šalju kući i troše tu jako malo novaca te time ne plaćaju poreze. 5 godina je premalo da bi ljudi mogli isplatiti svoju investiciju u taj stan. Ljudi su uložili puno u luksuzni uređenje stanova za goste i kad budu htjeli iznajmiti stan, podstanari im neće to htjeti platiti jer im takav namještaj nije ni bitan. 80% suglasnosti je previše. Dosta vlasnika stanova su stranci koji nikad nisu tu i nećemo mi ići u npr Norvešku po njihov potpis. Mnogo ljudi u zgradi ti neće ni otvoriti vrata od zgrade jer su stariji i boje se potpisati bilo šta. Puno je tu razloga zašto ti ljudi neće potpisati suglasnost koji nemaju nikakve veze za turizmom i gostima. 100 ljudi, 100 čudi.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba već općeniti komentar. Napominjemo da je obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je posebnim zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje s tim zakonom na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom zakonu.</p>

128	<p><b>ŽELJKO MATIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>Rok za dobivanje obvezne suglasnosti suvlasnika treba skratiti s pet godina na godinu dana od stupanja zakona. Sve drugo je zamazivanje očiju građanima zakonima koji se donose a da se nikad ne namjeravaju provesti. Jer kao što se i ovdje opet rade odgode rokova za valjanost privremenih rješenja, tako je i sa višegodišnjim odgodama i ponavljanjima legalizacije, .... Nitko više ne smatra ni jedan zakon ozbiljnim jer svi važniji stavci imaju neke produžene, neograničene rokove stupanja na snagu. Samo činimo da Republika Hrvatska i dalje bude pravno neuređena periferija demokratskog i uređenog zapada u kojoj vladaju građevinski lobiji, "investitori" i perači novca. Netko bi rekao: mafijaška oaza.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Navedeni je rok usklađen sa strateškim dokumentima iz područja stambene politike koje priprema Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine te se smatra razmjernim.</p>
129	<p><b>ZORAN SAMBOL</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>Skratiti rok za dobivanje obvezne suglasnosti suvlasnika s pet na godinu dana od stupanja zakona. Nema potrebe u našem visokoinformatiziranom društvu usporavati proceduru. Rok od pet godina je predug i pojedine lokalne zajednice (gradovi) neće preživjeti u slučaju da još pet godina moraju trpjeti pijane ture, nemogućnost priuštivog i održivog stanovanja te normalne organizacije života. Skratiti rok na godinu, molim.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Navedeni rok je, sukladno prijedlogu Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, usklađen sa strateškim dokumentima iz područja stambene politike.</p>
130	<p><b>MIRJAM SIVRO</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći</b></p> <p>Sve ovo sto navode da "nedomacini/rentijeri" ne rade nije istina, iako kao domacin imam prebivaliste u drugom gradu sve radim isto kao i domacini, upucujem ih sto trebaju vidjeti, odgovaram na njihove zahtjeve i pitanja te imam i osobu koja fizicki to odradi umjesto mene, kao i svi ostali iznajmljivaci koji ne zive u istom gradu. Ili placaju agencijama 40/50% da to rade za njih. Super mi je ova recenica: "da rade isključivo za dobit" Ne dragi ministri radimo ovo iz hobija, renovirano i ulazemo, gubimo najljepse godisnje doba, pare nam ne trebaju, hvala. A sto se tice pitanja susjeda za suglasnost, di ste nasli brojku od 80%? Razumno je uvijek bilo 51% da se slozi, ovdje se bas vidi ukidanje malih iznajmljivaca i podređivanje hotelima i stranim radnicima. Pitat cu ostale stanare je li im draze da im se dva mjeseca prosecj britanci i francuzi ili 365 dana u godinu 4 crnca da borave 0/24.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba već općeniti komentar.</p>
131	<p><b>DARKO GROŠIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM</b></p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u zgradama najprikladniji način</p>

**ZAKONA, c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći**

Pod točkom c) Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći piše da: Odredbe Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti koje omogućavaju obavljanje ugostiteljske djelatnosti i pružanje usluga iznajmljivanja smještaja turistima, među ostalim i u zgradama, izmijenit će se i dopuniti na način da će se uz pojam iznajmljivača kojega Zakon sada definira kao građanina uvesti i definicija užeg pojma domaćina kako bi se jasno razlikovao obiteljski smještaj kao dodatna vrijednost hrvatskog turizma od smještaja ostalih iznajmljivača koji pružaju uslugu smještaja u domaćinstvu isključivo s ciljem stjecanja dobiti, a koji bitno utječe na smanjenje stambenog fonda i kvalitetu stanovanja. Zatim "prijedlog zakona ne propisuje drugačije uvjete za domaćine u odnosu na ostale iznajmljivače, već samo definira domaćina, ali se otvara mogućnost da se izmjenama poreznih zakona propiše različit porezni tretman domaćina i ostalih iznajmljivača koji pružaju uslugu smještaja u domaćinstvu isključivo s ciljem obavljanja gospodarske djelatnosti koja predstavlja nelojalnu konkurenciju domaćinstvu i ostatku turističkog sektora, i koja bitno utječe na smanjenje stambenog fonda i kvalitetu stanovanja. Također, to će pozicionirati obiteljski smještaj kao dodanu vrijednost hrvatskog turizma i omogućiti brendiranje smještaja kod domaćina." Te obrazloženje uz članak 4. kao dodatak novog članka 30a je neprihvatljiv za iznajmljivače – nedomaćine jer propisuje se definicija domaćina kao iznajmljivača koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice područne (regionalne) samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža usluge, zbog toga što takav domaćin: "upravlja smještajnim objektom te igra središnju ulogu u kreiranju gostoljubivog i ugodnog iskustva za goste. Domaćin, osigurava čistoću i funkcionalnost objekta te pruža sve potrebne informacije o smještaju, dočekuje goste, informira gosta o tehničkim karakteristikama i funkcionalnostima objekta, upoznaje goste s informacijama, običajima i kulturi, znamenitostima i događanjima u destinaciji. Kroz brzu i jasnu komunikaciju, domaćin odgovara na upite gostiju, rješava eventualne probleme i tijekom cijelog boravka na raspolaganju je gostu. Domaćin također brine o održavanju kvalitete objekta, prateći povratne informacije gostiju te stalno poboljšava svoju uslugu. Domaćin pruža gostima personalizirano, autentično iskustvo povezano s lokalnom zajednicom, tradicijom i kulturom." Ostali državljani RH koji imamo prebivalište u drugim JLS po predlagaču zakona navedeno ne rade i zato treba zakonskom odredbom po prebivalištu segregirati i propisati što je domaćin od nedomaćina i to po prebivalištu u RH? Neprihvatljivo je ovakvo segregacijsko razmišljanje ministarstva i ministar bi se trebao ispričati svim građanima RH koji nemaju prebivalište u priobalju RH a obavljaju gospodarsku djelatnost u priobalju te izmijeniti ovakve neprihvatljive i neargumentirane segregacijske konstatacije i razloge zašto treba razlikovati po prebivalištu u RH domaćina od nedomaćina koji su nelojalna konkurencija!

definiranja domaćina.



132	<p><b>MARIO KLARIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA</b>            Tvrdnja je kriva. Osobno smatram da će ovim zakonom proračun itekako biti opterećen kad počnu stizati tužbe i potreba za obeštećenjem svih onih koje ste ovim zakonima namjeravali uništiti pogodovajući krupnom kapitalu.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>            Nije konkretna primjedba već općeniti komentar.</p>
133	<p><b>KRUNOSLAV KAŠINEC</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA</b>            Ne slažem se s tom tvrdnjom, jer će država itekako morati namaknuti sredstva kako bi obeštetila sve pogođene ovim neustavnim zakonom</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>            Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
134	<p><b>HANA MATIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, IV. OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU</b>            Ne smije se ovako važan zakon donositi po hitnom postupku bez mogućnosti šire rasprave samo iz razloga nepravodobnog i sporog rada državnih institucija koje problem privremenih rješenja nisu riješila u roku od 8 godina. Ako zakonodavac mijenja zakon u hitnoj proceduri kako bi zaštitio interes 10% od ukupnog broja iznajmljivača postavlja se pitanje kako opsežne promijene koje ovaj zakon donosi i o kojima se nije raspravljalo u skladu sa odredbama pametnog zakonodavstva i principa supsidijarnosti utječu na širu zajednicu. Promijene u zakonodavstvu bi trebale biti uravnotežene i odražavati korist za svih, a ne samo za 10% ljudi, a pogotovo se ne mogu ishitreno donositi kako bi se prikrio propust državnih institucija koje nisu riješile stvari u razumnom roku. Zakoni se moraju donositi na principu jednakosti i proporcionalnosti i ovakve promijene ZAHTEJVAJU ŠIRU RASPRAVU kako bi ostatak od 90% iznajmljivača ne bi bio diskriminiran u svojim pravima.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>            Tijekom 2025. će se pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti s redovnim postupkom donošenja.</p>
135	<p><b>DARIJA ERCEGOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, IV. OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU</b>            S obzirom da predložene izmjene zakona u velikoj mjeri mijenjaju položaj iznajmljivača, a i u potpunosti onemogućavaju rad velikom broju iznajmljivača molim predlagatelja da povuče prijedlog iz hitne procedure i uputi ga u Hrvatski sabor kroz redovnu proceduru. Smatram da ovako krupne izmjene zahtijevaju opširnu kako društvenu tako i i političku raspravu, te se nikako ne smiju donositi po hitnoj proceduri.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>            S obzirom da rok važenja privremenih rješenja propisan Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti ističe s istekom 2024. godine, izmjene Zakona je potrebno provesti u hitnoj proceduri. Napominjemo da će se tijekom 2025. pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se razmotriti navedena problematika.</p>

136	<p><b>MARTINA MURGIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, IV. OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU</b></p> <p>Pozivam predlagatelja da povuče prijedlog iz hitne procedure i uputi ga u Hrvatski sabor kroz redovnu proceduru. Predložene izmjene zakona u značajnoj mjeri mijenjaju položaj iznajmljivača, uvode nove zakonske kategorije te čak u potpunosti onemogućavaju rad velikom broju iznajmljivača. Takve izmjene zahtijevaju široku društvenu i političku raspravu te se ne smiju donositi u žurnoj, skraćenoj proceduri. Predlagatelj u obrazloženju navodi kako je hitni postupak potreban radi produljenja roka važenja privremenih rješenja za objekte koji su nezakonito izgrađeni ili čiji vlasnički odnosi nisu usklađeni sa zemljišnim knjigama. Predlagatelj također tvrdi kako bi neproduljenje tih rješenja dovelo do smanjenja smještajnih kapaciteta u turizmu, poremećaja u gospodarstvu, smanjenja prihoda za državni proračun i gubitka radnih mjesta, kao i nelegalnog obavljanja ugostiteljske djelatnosti. Upozoravam da bi usvajanje ovakvih izmjena zakona imalo daleko ozbiljnije posljedice na smještajne kapacitete jer bi utjecalo na sve iznajmljivače, uključujući i one s privremenim rješenjima, i njihove obitelji kao i na brojne druge poduzetnike koji žive od turizma. Problem isteka roka važenja privremenih rješenja nije primarna tematika ovoga zakona i može se riješiti zasebno. Kompleksnost predloženih izmjena tiče se svih 125.000 iznajmljivača i njihovih obitelji, te je nerealno očekivati da se to pitanje može kvalitetno raspraviti u preostalom vremenu do zaključenja rada Sabora 13. prosinca, kada bi prijedlog trebao doći na glasanje. Republika Hrvatska ima najveći udio prihoda od turizma u BDP-u u Europi. Prema podacima Hrvatske gospodarske komore, 50% prihoda od turizma dolazi od malih iznajmljivača. Ako broj iznajmljivača pomnožimo s prosječnim brojem članova kućanstva od 2,5, dolazimo do 312.500 osoba koje direktno ovise o iznajmljivanju. Tome treba dodati i sve one poduzetnike koji ovise o turizmu posredno ili neposredno i pomnožiti s brojem njihovih obitelji. Ako predlagatelj smatra da bi neproduljenje privremenih rješenja izazvalo gospodarski poremećaj, u kojoj bi tek mjeri na gospodarstvo utjecale izmjene koje obuhvaćaju sve iznajmljivače? Apeliram na predlagatelja da povuče prijedlog izmjena zakona iz hitne procedure i uputi ga u redovnu proceduru, kako bi se osigurala pravična rasprava o pitanju koje uvelike utječe na naš najvažniji gospodarski sektor i na brojne obitelji koji od turizma žive.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>S obzirom da rok važenja privremenih rješenja propisan Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti ističe s istekom 2024. godine, izmjene Zakona je potrebno provesti u hitnoj proceduri. Napominjemo da će se tijekom 2025. pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se razmotriti navedena problematika.</p>
-----	---	--

137	<p><b>VEDRAN MANDIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, IV. OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU</b></p> <p>Promjene koje se ovim prijedlogom Zakona uvode u pravni okvir RH apsolutno nije primjereno donositi po "hitnom postupku" s obzirom na snažne i dalekosežne posljedice po građane koji su istim pogođeni. Ne vidim niti jednoga valjanoga argumenta u korist "hitnog postupanja" pa čak niti u slučaju produljenja privremenih rješenja o obavljanju ugostiteljske djelatnosti. Produljenje privremenih rješenja je potrebno izdvojiti iz ovoga prijedloga Zakona i riješiti u zasebnom postupku. Još jednom ponavljam da je zbog potencijalno devastirajućeg djelovanja pojedinih odredbi ovog prijedloga Zakona na mnoge državljane RH potrebno povesti širu i dublju javnu raspravu o istome.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>S obzirom da rok važenja privremenih rješenja propisan Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti ističe s istekom 2024. godine, izmjene Zakona je potrebno provesti u hitnoj proceduri. Napominjemo da će se tijekom 2025. pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se razmotriti navedena problematika.</p>
138	<p><b>NATAŠA VUKOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, IV. OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU</b></p> <p>Poziv predlagatelja izmjena zakona o ugostiteljskoj djelatnosti da povuče prijedlog iz hitne procedure i uputi ga u Hrvatski sabor kroz redovnu proceduru. Hitna procedura primjenjuje se u izvanrednim okolnostima kada je u pitanju sigurnost građana, dok izmjene gospodarskih djelatnosti to nisu. Načelo europskog parlamenta ističe da su nacionalni parlamenti dužni integrirati načela supsidijarnosti i proporcionalnosti prilikom donošenja odluka i omogućiti dovoljno vremena za dublju političku raspravu.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>S obzirom da rok važenja privremenih rješenja propisan Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti ističe s istekom 2024. godine, izmjene Zakona je potrebno provesti u hitnoj proceduri.</p>
139	<p><b>BRANKO VIDOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, IV. OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU</b></p> <p>Razlog zbog kojeg se ove izmjene i dopune Zakona donose po hitnom postupku na uštrb redovnog postupka, a kao opravdanost toga se navodi istjecanje roka važenja Privremenih Rješenja u nelegaliziranom/nekategoriziranom smještaju i to za tako važnu gospodarsku granu kao što je turizam (19,6 % BDP-a RH u 2023. godini, Izvor: HNB ) u najmanju ruku je neozbiljno i ishitreno, jer se rok važenja Privremenih Rješenja može urediti drugim Zakonima (prostorno uređenje i sl.), a upitno je i kako razumjeti takav potez države s obzirom da su ti rokovi probijeni upravo zbog manjkavosti u upravljanju prostornim uređenjem države.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Rok važenja privremenih rješenja propisan je Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti te jedino njegovom izmjenom može i produžiti.</p>
140	<p><b>FRAN BAČA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, IV. OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU</b></p> <p>Iako se zakon obrazlaže potrebom za nastavkom obavljanja ugostiteljske djelatnosti i pružanja usluga</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>S obzirom da rok važenja privremenih rješenja propisan Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti ističe s istekom 2024. godine, izmjene Zakona je potrebno provesti u hitnoj proceduri. Napominjemo da će se tijekom 2025. pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se razmotriti navedena problematika.</p>

u objektima koji su u postupku ozakonjenja, donošenje ovog zakona po hitnom postupku izaziva ozbiljne zabrinutosti vezane uz njegovu opravdanost, transparentnost i dugoročne posljedice. 1. Nedostatak transparentnosti i adekvatne rasprave - Donošenje zakona po hitnom postupku, bez adekvatne javne rasprave i detaljne analize, predstavlja ozbiljan problem. Takav način donošenja zakona smanjuje mogućnost za sveobuhvatnu raspravu o potencijalnim negativnim posljedicama koje bi ovaj zakon mogao imati na šire društvo i gospodarstvo. Hitnost u donošenju zakona često znači da se ne razmatraju svi aspekti problema, a relevantne stranke poput građana, strukovnih udruga i lokalnih vlasti nemaju dovoljno vremena za izražavanje svojih stavova. Ovo ne samo da ugrožava demokratski proces, već stvara i pravnu nesigurnost među svim sudionicima u sektoru, koji nisu mogli sudjelovati u oblikovanju zakonskog okvira. 2. Problemi s legalizacijom nezakonito izgrađenih objekata - Produženje važenja privremenih rješenja kako bi se omogućilo daljnje obavljanje ugostiteljske djelatnosti u nezakonito izgrađenim objektima može imati negativne dugoročne učinke na tržište nekretnina. Ovaj pristup može stvoriti precedan za daljnje ignoriranje propisa o gradnji i urbanizaciji, jer vlasnici objekata koji nisu usklađeni s zemljišnim knjigama mogu smatrati da je moguće nastaviti poslovanje bez potrebnih legalizacijskih koraka. To može dovesti do povećanja broja nezakonito izgrađenih objekata, što podriva osnovne principe urbanističkog planiranja i dovodi do daljnje nepreglednosti u vlasničkim odnosima. 3. Kršenje načela pravne sigurnosti i jednakosti - Iako zakon nastoji spriječiti nelegalno poslovanje i nelojalnu konkurenciju, produženje važenja privremenih rješenja za objekte koji nisu legalizirani može biti nepravedno prema onim ugostiteljima i iznajmljivačima koji su uspjeli ispuniti zakonske zahtjeve i poduzeti potrebne korake za legalizaciju svojih objekata. Ovaj zakon može stvoriti nerazmjernu prednost za one koji još uvijek nisu u skladu s propisima, što narušava načelo jednakosti pred zakonom. Također, mogućnost da se nezakonito izgrađeni objekti nastave koristiti može potaknuti i daljnje izbjegavanje obveza prema zakonodavnom okviru, što dugoročno smanjuje povjerenje u pravni sustav i može povećati broj nelegalnih objekata u ugostiteljskom sektoru. 4. Negativan utjecaj na konkurenciju i tržište - Produženje roka za važenje privremenih rješenja može dovesti do nelojalne konkurencije, jer objekti koji nisu usklađeni s propisima i dalje mogu legalno obavljati ugostiteljsku djelatnost. Ova nejednaka situacija stvara nesigurnost za poslovanje onih koji posluju u skladu sa zakonima, jer se osjećaju diskriminirani u odnosu na konkurente koji ne ispunjavaju iste standarde. Pored toga, može doći do povećanja neformalne i neregistrirane konkurencije, što smanjuje transparentnost tržišta i može dovesti do smanjenja kvalitetne ponude. 5. Poticanje nesigurnosti u turističkom sektoru - Iako je zakonska izmjena opravdana potrebom da se spriječi smanjenje smještajnih kapaciteta, ona može stvoriti i osjećaj nesigurnosti među turističkim radnicima i

	<p>investitorima. U turističkoj industriji gdje je stabilnost ključna za dugoročnu održivost poslovanja, ovakvi zakonski prijedlozi mogu dovesti do povećane nesigurnosti, jer će mnogi iznajmljivači i ugostitelji morati čekati na daljnje regulative vezane uz legalizaciju objekata. To može usporiti daljnje ulaganje u turističku infrastrukturu i dovesti do smanjenja kvalitete usluga. Zaključak: Donošenje ovog zakona po hitnom postupku bez adekvatne javne rasprave i duboke analize može imati dugoročne negativne posljedice na tržište nekretnina, konkurenciju i pravnu sigurnost. Ovaj pristup može povećati broj nezakonito izgrađenih objekata, smanjiti kvalitetu smještajnih usluga te izazvati nelojalnu konkurenciju među iznajmljivačima. Potrebno je osigurati bolje usklađivanje zakonskih rješenja koja neće favorizirati one koji su u nepovoljnom pravnom položaju, a istovremeno će pružiti ravnotežu između razvoja turističkog sektora i poštivanja zakona.</p>	
141	<p><b>DUBRAVKA MARČAN</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, IV. OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU</b></p> <p>Ne slažem se sa procedurom ovih izmjena po hitnom postupku. Produljenjem privremenih rješenja na dvije godine "spašava" se 15000 nelegalnih objekata, a "uništava" se mnogo veći broj nedomaćina u zgradama. Iako je od fatalnog snimka iz zraka u lipnju 2011. prošlo 13 i pol godina neki su toliko nadogradili da do dan danas nisu legalizirali? Ova izmjena doista ne treba ići po hitnoj proceduri jer nije dobra praksa pogodovati nelegalnim graditeljima, na uštrb legalnih iznajmljivača u zgradama!</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>S obzirom da rok važenja privremenih rješenja propisan Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti ističe s istekom 2024. godine, izmjene Zakona je potrebno provesti u hitnoj proceduri. Napominjemo da će se tijekom 2025. pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se razmotriti navedena problematika.</p>
142	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, IV. OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU</b></p> <p>Razlog hitnosti ovog Zakona ne postoji - postojećih 15.000 privremenih rješenja se mogu isto tako privremeno produžiti za još jednu godinu, dok se sve ostale teme, odredbe, pojmovi i podjele koje uvodi ovaj Zakon trebaju dodatno proučiti, potkrijepiti konkretnijim definicijama koje će se ranije prodiskutirati sa radnim skupinama zainteresiranih dionika. Sadašnji prijedlog zakona je slab i sadrži odredbe koje su u suprotnosti sa EU odredbama i sa Ustavom RH</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>S obzirom da rok važenja privremenih rješenja propisan Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti ističe s istekom 2024. godine, izmjene Zakona je potrebno provesti u hitnoj proceduri. Napominjemo da će se tijekom 2025. pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se razmotriti navedena problematika.</p>

143	<p><b>MARTINA MURGIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, IV. OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU</b></p> <p>Ukupna materija ovoga zakona i promjene koje se zeze uvesti su previse vazna da bi se donosio po hitnome postupku. Problem s privremenim rjesenjima nije ni izbliza proporcionalan problemima koji bi iz ovakvog promijenjenog zakona nastali. Problem privremenih rjesenja treba rijesiti odvojeno.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>S obzirom da rok važenja privremenih rješenja propisan Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti ističe s istekom 2024. godine, izmjene Zakona je potrebno provesti u hitnoj proceduri. Napominjemo da će se tijekom 2025. pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se razmotriti navedena problematika.</p>
144	<p><b>SNJEŽANA KAŠINEC</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, IV. OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU</b></p> <p>Zašto se izmjene Zakona donose po hitnom postupku, kad se kao jedini razlog tome navodi istjecanje roka važenja za privremena Rješenja u nelegaliziranom/nekategoriziranom smještaju? Za tako važan Zakon, koji je vezan za turizam , akoji u RH sudjeluje s 19,6% BDP-a u 2023. godini (Izvor: HNB ) u najmanju ruku je neozbiljno dati takav prioritet zbog nelegaliziranosti (opet nešto što država u zadanom roku nije riješila) , i to na uštrb redovnog postupka donošenja ovog Zakona, koji je s obzirom na važnost za državu (19,6% BDP-a!) krucijalan. Nerealno, dati takav prioritet ,kako bi se jedna manjkavost države pretočila u drugu!</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>S obzirom da rok važenja privremenih rješenja propisan Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti ističe s istekom 2024. godine, izmjene Zakona je potrebno provesti u hitnoj proceduri.</p>
145	<p><b>HRVATSKA OBRTNIČKA KOMORA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI</b></p> <p>Hrvatska obrtnička komora pozdravlja nastojanja da se izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti razriješe u situacije oko ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada kako bi poslovanje ugostitelja bilo sukladno važećim propisima. Međutim ističemo potencijalnu opasnost nastanka i dugog trajanja pravne nesigurnosti koja prijete kroz razdoblje važenja privremenih rješenja pa sve do konačnog i adekvatnog rješavanja tih situacija. Polazeći od interesa obrtnika koji se bave djelatnošću iznajmljivanja, ističemo zabrinutost i neslaganje sa načinom na koji se predlaže urediti pružanje ugostiteljskih usluga smještaja u objektima koji se nalaze u zgradama. Predloženim odredbama dolazi do ozbiljne i u većini slučajeva nepremostive prepreke pružanju usluge kratkoročnog najma. Upravo ta vrsta djelatnosti predstavlja većinu ponude kao poslovni odgovor odnose ponude i potražnje na ugostiteljskom tržištu. Naime, odredbama kojima se propisuje prethodna pisana suglasnost suvlasnika sukladno odredbama zakona kojima se uređuje upravljanje i održavanje zgrada se izuzetno intenzivno ograničava ustavom zajamčeno pravo vlasništva kao jedno od najviših vrednota, te ističemo kako prema našem mišljenju nije u dovoljnoj mjeri zadovoljeno načelo razmjernosti za predloženo</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>

ograničavanje. Također, odredbe o pisanoj suglasnosti suvlasnika za ugostitelje i iznajmljivače koji u trenutku stupanja na snagu predmetnog zakona obavljaju ugostiteljsku djelatnost, odnosno pružaju ugostiteljske usluge predstavljaju ozbiljnu prijetnju za načelo pravne sigurnosti iz razloga što su ti ugostitelji i iznajmljivači prethodno već zadovoljili sve tražene zakonske pretpostavke, a navedenom odredbom im se u pitanje dovode njihova stečena prava. Samo razlikovanje između kratkoročnog i dugoročnog najma u kontekstu štetnosti za suvlasnike, ali i za tržište nekretnina nije osnovana. Kratkoročni i dugoročni najam kao pravni institut ne razlikuju se u pogledu pravnih elemenata i pretpostavki. Institutom domaćina utvrđenim u članku 4. Nacrta prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti diskriminira se i stavlja u nepovoljniji položaj vlasnike stanova u odnosu na sve ostale iznajmljivače i to bez opravdane pravne osnove. Nadalje vrijedi istaknuti kako je već u Prijedlogu Zakona o upravljanju i održavanju zgrada navedena odredba koja propisuje mogućnost da se za poslovne prostore namijenjene obavljanju poslovne djelatnosti plaća iznos pričuve u dvostrukom iznosu. Veliki broj obrtnika bavi se djelatnošću pružanja usluge smještaja uključivo i u malim obiteljskim hotelima, pri čemu se njihov način poslovanja bitno razlikuje od velikih hotela. Isto tako, usluga obrta razlikuje se i od u pružanja usluge smještaja u obiteljskim domaćinstvima. Stoga i obrtnike treba uzeti u obzir kao kategoriju za koju je potrebno primjerno odrediti uvjete, uvažavajući sve posebnosti njihova poslovanja. Uvažavajući upravo te posebnosti i interese obrtnika, ne možemo se složiti s iznijetim argumentom kako stambeni prostori nisu namijenjeni obavljanju djelatnosti obrta s obzirom je to pitanje poslovanja obrta posebno regulirano. Zaključno treba napomenuti kako je kratkoročni najam u kontekstu ugostiteljskog smještaja izuzetno bitan dio hrvatske ekonomije, ali i bitan čimbenik hrvatskog statusa kao uspješne turističke zemlje. Uvjereni smo kako će i te okolnosti biti uzete u obzir u konačnom definiranju zakonskih odredbi, sve u nastojanju da se ne ugrozi poslovanje i opstanak obrta u dijelu ugostiteljske djelatnosti koja se bavi pružanjem usluge smještaja.

146 **ISTARSKA ŽUPANIJA**  
**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I**  
**DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ**  
**DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM**  
**ZAKONA, KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O**  
**IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O**  
**UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI**

Predlažemo Ministarstvu usklađenje terminologije pojma „boravišna pristojba“ koji se više ne koristi, sa aktualnom zakonskom terminologijom „turistička pristojba“ u člancima: čl. 32., čl. 33., čl.47. i čl.49. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti

**Nije prihvaćen**

Napominjemo da će se tijekom 2025. pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se izvršiti i navedena terminološka usklađivanja.

147	<p><b>ISTARSKA ŽUPANIJA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI</b></p> <p>Trebalo bi omogućiti da se smještaj radne snage ugostitelja koje taj isti ugostitelj organizira u poslovnim zonama i svojim poslovnim objektima ne smatra pružanjem usluga smještaja na koje se primjenjuju odredbe ovog zakona. Članak 6. ZUDA već propisuje postojeće iznimke za prehranu i piće, pa bi trebalo dodati i smještaj (moj prijedlog teksta za dodati je u crvenoj boji) Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti u čl. 6. st.1. t.4. regulira iznimke kojim dozvoljava pružanje usluga prehrane pića i smještaja za potrebe svojih djelatnika– Treba dodati mogućnost organiziranja smještaja radne snage ugostitelja u njegovim poslovnim prostorijama i prostorima, u vlastitim objektima za vrijeme trajanja ugovora o radu kod tog ugostitelja. Smatramo da bi bilo poželjno za smještaj radne snage predvidjeti i obvezu ishođenja prethodnog Mišljenja nadležnog Ministarstva turizma i sporta Republike Hrvatske. Prijedlog dodanog teksta je naveden u crvenoj boji: Pružanje usluga prehrane, pića i smještaja na koje se ne primjenjuju odredbe ovoga Zakona Članak 6. (1)Odredbe ovoga Zakona ne primjenjuju se na: 4. pružanje usluga organiziranog smještaja radne snage ugostitelja u svojim poslovnim prostorijama i prostorima, u vlastitim objektima, za vrijeme trajanja ugovora o radu, uz prethodno Mišljenje Ministarstva turizma i sporta Republike Hrvatske, te pružanje usluga prehrane (»toplog obroka«), napitaka i bezalkoholnih pića, bez namjere stjecanja dobiti ili drugih gospodarski procjenjivih koristi, koje za potrebe svojih djelatnika organiziraju pravne i fizičke osobe te državna tijela i tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, u svojim poslovnim prostorijama i prostorima za vrijeme trajanja radnog vremena, a udruge za svoje članove u svojim poslovnim prostorijama i prostorima dok se obavlja njihova osnovna djelatnost ili aktivnost</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Napominjemo da će se tijekom 2025. pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se razmotriti i uređenje odredbi članka 6. važećeg Zakona.</p>
148	<p><b>ISTARSKA ŽUPANIJA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI</b></p> <p>Covid kriza djelovala je kao svojevrsni katalizator u razotkrivanju određenih negativnih trendova i anomalija u prostoru, koje su godinama prolazile ispod radara, te je ova sveobuhvatna reforma održivog upravljanja turizmom krajnji moment da zauzmemo radikaln stav u cilju zaštite prostora, naših građana i svih subjekata fizičkih i pravnih koji rade legalno u skladu s propisima i plaćaju sva davanja. Kada govorimo o problemima s kojima se susrećemo, svakako je bitno naglasiti kao ključne probleme sve ono što se nalazi u sloju problema zajedničkog nazivnika „ILEGALNO“ (ilegalna gradnja, ilegalno iznajmljivanje, ilegalna odlagališta</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Napominjemo da će se tijekom 2025. pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se razmotriti i navedena problematika.</p>



otpada). Tu nam je ključna pomoć Vlade Republike Hrvatske, i zato pozdravljamo ovu sveobuhvatnu reformu zakonskih propisa iz raznih područja, a koji se tiču turizma, kao što je npr. najava spuštanja ovlasti u kombinaciji na komunalne redare, turističke zajednice i županije a vezano za ilegalno iznajmljivanje, te bi trebalo razmotriti opcije za što bržu lokalnu i regionalnu reakciju u svim tim ilegalnim problemima za čije rješavanje trenutno nemamo dovoljno ovlaštenja za postupanje. Prekomjerna izgradnja je izgradnja preko potreba lokalne zajednice i lokalnog stanovništva. Prekomjerna izgradnja je dovela do apartmanizacije stambenih zona u kojima objekte kupuju većinom nerezidenti, koji ne postaju lokalno stanovništvo u tim zonama a često takve objekte niti ne kategoriziraju. Kao jedan od ključnih problema detektiran je osobito neregistrirani i nekategorizirani nekomercijalni smještaj i ilegalno iznajmljivanje takvih objekata u nekomercijalnom smještaju u stambenim zonama, bez Rješenja o odobrenju. Turistički kreveti u nekomercijalnom smještaju danas u Istri zauzimaju preko 30% ukupnih turističkih smještajnih kapaciteta u RH (u Istri 150.000, u RH 666.000 kreveta) i moraju biti uzeti u obzir kod izmjena i prilagodbe odredbi zakonskih propisa. Vlasnici kapaciteta u nekomercijalnom smještaju rijetko ili gotovo nikad ne uplaćuju turističke pristojbe, niti prijavljuju sve svoje goste i noćenja, iako su to dužni po zakonu. Time izravno predstavljaju nelojalnu i nelegalnu konkurenciju svim onim legalnim registriranim domaćinima i iznajmljivačima koji uredno sve prijavljuju i uredno plaćaju sva davanja. Budući da je takvih kapaciteta u nekim područjima čak i više nego ukupno kategoriziranih kreveta u domaćinstvima u privatnom smještaju, bilo bi opravdano da se i za njih predvidi uz obaveznu registraciju koja je već predviđena i obveza plaćanja paušalne turističke pristojbe po krevetu u skladu s čl. 33. Zakona kojim je propisana obaveza prijave svih gostiju koji borave od 15.06 do 15.09., bilo da se radi o prijateljima, rodbini ili drugim gostima. Članak 33. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti propisuje da se boravak više od 15 osoba u stanovima, apartmanima i kućama za odmor koje nisu članovi uže obitelji vlasnika stana, apartmana ili kuće za odmor i za koje je on obavezan platiti boravišnu pristojbu po svakom ostvarenom noćenju u punom iznosu, sukladno posebnom propisu kojim se propisuje obveza plaćanja boravišne pristojbe, u turističkim mjestima od 15. lipnja do 15. rujna, smatra se pružanjem ugostiteljskih usluga u domaćinstvu. Osnovni problem u domeni ilegalnog odnosno neregistriranog pružanja usluga smještaja su definitivno premale ili nepostojeće kazne za takve prekršitelje. Primjerice legalni iznajmljivač koji krši propise na licu mjesta može platiti maksimalno kaznu od 130 Eura, dok za neregistrirane ilegalne iznajmljivače koji uopće nemaju ishođeno Rješenje o odobrenju ili ne ispunjavaju svoje zakonske obveze u pogledu prijave gostiju i plaćanja turističke pristojbe, nisu uopće predviđene nikakve novčane prekršajne sankcije. Da bi prekršajne sankcije ispunjavale svoju svrhu, moraju biti visoke da bi ispunjavale svrhu odvraćanja od počinjenja prekršaja. Istarska županija ima nultu

stopu tolerancije na sve ilegalno u prostoru: ilegalno iznajmljivanje, ilegalne deponije otpada i ilegalnu gradnju, te predlaže da kazne budu odgovarajuće i da se razmotri spuštanje dijela ovlasti nadzora na kombinaciju regionalne i lokalne razine uz državni inspektorat, te da se kazne uplaćuju razdjelom i regionalno/lokalno odnosno tamo gdje šteta nastaje. Zaštita naših domaćina i iznajmljivača leži u strogoj prevenciji neregistriranog iznajmljivanja i propisivanju odgovarajućih kazni za prekršitelje, uz nultu stopu tolerancije na ilegalno iznajmljivanje. Istarska županija predlaže da se uvedu prekršajne odredbe kojima bi se sankcioniralo neregistrirano obavljanje djelatnosti pružanja usluga smještaja na način da se kazne vlasnici objekata koji nisu prijavili sve svoje goste u sustavu u skladu s propisima i koji nisu na svako ostvareno noćenje platili puni iznos turističke pristojbe sukladno posebnom propisu kojim se propisuje obveza plaćanja turističke pristojbe. U skladu s člankom 33. Zakona ta obaveza je i do sada bila izričito propisana zakonom, ali za kršenje te obveze do sada nije uopće bila propisana nikakva prekršajna sankcija. Prekršajne kazne moraju počinitelje odvraćati od počinjenja prekršaja, te istodobno štititi lokalno stanovništvo i sve legalne iznajmljivače, uz nultu stopu tolerancije za nepoštivanje propisa i neregistrirano iznajmljivanje turističkih kapaciteta, stoga je predložen raspon prekršajne kazne kako je navedeno. Budući da se radi o velikom udjelu sive ekonomije i ilegalnom iznajmljivanju mahom od strane nerezidenata u nekomercijalnom smještaju, koji čini direktnu konkurenciju registriranim legalnim iznajmljivačima, a da je zakon već propisao obveznu prijavu i plaćanje turističke pristojbe, Istarska županija predlaže uvođenje adekvatnih prekršajnih kazni za sve takve neregistrirane iznajmljivače koji krše obveze propisane Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti i Zakonom o turističkoj pristojbi.

149	<p><b>ISTARSKA ŽUPANIJA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI</b></p> <p>Članak 33. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti propisuje da se boravak više od 15 osoba u stanovima, apartmanima i kućama za odmor koje nisu članovi uže obitelji vlasnika stana, apartmana ili kuće za odmor i za koje je on obavezan platiti boravišnu pristojbu po svakom ostvarenom noćenju u punom iznosu, sukladno posebnom propisu kojim se propisuje obveza plaćanja boravišne pristojbe, u turističkim mjestima od 15. lipnja do 15. rujna, smatra se pružanjem ugostiteljskih usluga u domaćinstvu. Istarska županija predlaže da se uvedu prekršajne odredbe kojima bi se sankcioniralo neregistrirano obavljanje djelatnosti pružanja usluga smještaja u nekomercijalnom smještaju na način da se kazne vlasnici objekata za nekomercijalni smještaj koji nisu prijavili sve svoje goste u sustavu u skladu s propisima i koji nisu na svako ostvareno noćenje platili puni iznos turističke pristojbe sukladno posebnom propisu kojim se propisuje obveza plaćanja turističke pristojbe. Predlaže se prekršajna kazna za neregistrirano pružanje usluga smještaja (ilegalne iznajmljivače) određuje se vlasniku nekretnine u iznosu od 3.000- 13.000 EUR po zatečenom neprijavljenom gostu u nekategoriziranom smještajnom objektu, odnosno za sve osobe koje nisu evidentirane u sustavu kao gosti-turisti u skladu sa zakonima i propisima u turizmu, i za koje nije plaćena turistička pristojba koja je obavezna po noćenju za boravak u periodu od 15. lipnja do 15. rujna. U skladu s člankom 33. Zakona ta obaveza je i do sada bila izričito propisana zakonom, ali za kršenje te obveze do sada nije uopće bila propisana nikakva prekršajna sankcija. Prekršajne kazne moraju počinitelje odvrćati od počinjenja prekršaja, te istodobno štiti lokalno stanovništvo i sve legalne iznajmljivače, uz nultu stopu tolerancije za nepoštivanje propisa i neregistrirano ilegalno iznajmljivanje turističkih kapaciteta, stoga je predložen raspon prekršajne kazne kako je navedeno.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Napominjemo da će se tijekom 2025. pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se razmotriti i navedena problematika.</p>
150	<p><b>MARIN KRSTULOVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 1.</b></p> <p>Svi koji žive u objektu koji iznajmljuju su domaćini i kućanstvo te trebaju imati paušalni porez a svi koji ne žive u objektu su hotel ili disperzirani hotel i za njih bi trebalo vrijedit porez od 13%.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Prijedlog nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti već poreznih propisa.</p>
151	<p><b>ŽELJKO MATIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 1.</b></p> <p>Podržavam.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Komentar se prima na znanje.</p>
152	<p><b>IGOR MARIČIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b></p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama uređuju se odredbama propisa o</p>

Čl.2 točka 6. Obvezu dostave prethodne pisane suglasnosti suvlasnika sukladno odredbama zakona kojima se uređuje upravljanje i održavanje zgrada i za ugostitelje i iznajmljivače (uz rok dostave iste od maksimalno 5 godina) je teško ili nemoguće razumjeti kao razmjernu i ne arbitrarnu odnosno utemeljenu na procjenama učinka i jasnim i objektivnim kriterijima. Temeljem čega je uopće, ako ne arbitrarno i subjektivno, određeno da se treba prikupiti suglasnost 80% suvlasnika? Zašto ne 100% ili 30% kad se već mora prikupiti suglasnost svih prvih susjeda čije zidove, stropove i podove dodiruje iznajmljivačev stan u zgradi? Što ako suvlasnici i/ili prvi susjedi jednom iznajmljivaču daju suglasnost, a drugom ne iz čisto subjektivnih razloga? Nije li to onda ograničavanje slobode i prava poslovanja tog iznajmljivača? U vezi cilja koji se deklarira da se želi postići, objektivnije bi bilo definirati područja/ulice/kvartove koji su neupitno u turističkim tj. zonama zanimljivim turistima za odsjedanje bilo zbog povijesnih znamenitosti poput centra grada i/ili zonama uz obale i plaže zbog sportsko- rekreacijskih sadržaja jer bi se takvim zoniranjem privuklo goste veće platežne moći umjesto da se dolazi u situaciju da je cijeli grad ili mjesto zona za iznajmljivanje i „pub crawling“ ture. No, što i kad su zone određene? Na primjer, zgrada je izgrađena u turističkoj zoni a većina njenih stanara stanuje/živi u toj zgradi ciljano građenoj kao objekt u turističkoj zoni urbane sredine. Koliko je realno za očekivati da će u takvoj situaciji većinski suvlasnici susjedima koji imaju stan u zgradi a koji se žele baviti turističkim kratkoročnim najmom u turističkoj zoni urbane sredine uopće htjeti dati suglasnost za kratkoročni najam ili će gledati svoju kvalitetu života i stanovanja tj.svoje interese u zgradi - premda je zgrada izgrađena u turističkoj zoni? Možda zvuči paradoksalno ali je životno... I zašto uopće stanu/apartmanu u zgradi koja je izgrađena i nalazi se u turističkoj zoni potrebna bilo čija suglasnost ili rješenje za obavljanje turističko-ugostiteljske djelatnosti iznajmljivanja stana/apartmana? Stoga predlažemo da se zakonom uredi da stanovi/apartmani zgrada u turističkim i mješovitim zonama ne podliježu obvezama ishođenja suglasnosti suvlasnika zgrada odnosno prvih susjeda za obavljanje djelatnosti koja se podrazumijeva u takvim zonama. U suprotnom, djeluje se protivno službeno donesenim odlukama iz drugih zakonskih rješenja. Nerazmjernost, arbitrarnost i subjektivnost (a i retroaktivnost primjene) obveze kratkoročnog iznajmljivača da dostavi prethodno pisanu suglasnost suvlasnika sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada (uz rok dostave iste od maksimalno 5 godina) - bez obzira na deklarirane ciljeve i prava drugih („drugih suvlasnika zgrade na mirno stanovanje, prava drugih na dostupno i priuštivo stanovanje, posebno mladim obiteljima, te uočeni nedostatak raspoloživog stambenog prostora kojem je jedan od uzroka i porast kratkoročnog najma u zgradama“) – se očituje kroz više primjera koji uopće nisu adresirani niti ovim niti drugim zakonskim rješenjima. Na primjer, i druge vrste najmoprimaca u zgradama, bili oni dugoročni ili kratkoročni najmoprimci, ometaju pravo suvlasnika

održavanju i upravljanju zgradama. Također, obavljanje drugih djelatnosti u zgradama te oporezivanje nisu predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.

zgrade na mirno stanovanje – to su škole stranih jezika, glazbene škole, odvjetnički i javnoobilježnički uredi, kozmetički saloni, liječničke i stomatološke ordinacije, vrtići, razni servisi, trgovačka društva, itd. I druge vrste/skupine najmoprimaca koje obavljaju poslovnu aktivnost u stambenim zgradama, navedeni oni ovdje ili ne, ometaju pravo na dostupno i priuštivo stanovanje te stvaraju nedostatak stambenog prostora. Svi oni koji u stambenim prostorima obavljaju poslovnu djelatnost istiskuju potencijalne stanare iz tih stambenih prostora i svojom uglavnom većom platežnom moći doprinose porastu cijena nekretnina i cijena najma stambenog prostora. Kada je riječ o priuštivom stanovanju, ne radi se samo o prozvanim kratkoročnim iznajmljivačima. Često ćemo u javnosti čuti analize koje govore da se dovoljno stanova ne gradi obzirom na potražnju. Iz više javno objavljenih analiza jasno je da je jedan od glavnih razloga rasta cijena nekretnina (pa tako posljedično i cijena najma stambenih nekretnina) i cijena gradnje nekretnina. U strukturi cijene gradnje, osim u posljednjih nekoliko godina rastućih cijena radne snage te ponešto i materijala, osjetno i nerazmjerno dominira trošak središnje i lokalne države te javnih/državnih/komunalnih društava i institucija. Za veliki broj praznih nekretnina (pa i stambenih – jer ne stoje samo stambene nekretnine prazne) pokušava se u javnosti stvoriti mišljenje da se radi o nekakvim investitorima koji su od nekretnina stvorili investicijski instrument što, kao, nekretnine (pogotovo stambene) nisu. Radi se o opasnoj i pogrešnoj tezi. Jer, nekretnine su investicijska klasa, priznali mi to ili ne. Toga je svjestan svaki građanin koji kupuje stan ili institucionalni investitor koji ulaže u nekretninske investicijske instrumente ili nekretninske projekte. Ako se mi kao zemlja ne budemo sukladno tome ponašali, onda će se tako ponašati stranci i strani privatni ili institucionalni investitori kojima ćemo zakonskim odredbama poput ovih u predloženom Nacrtu prijedloga Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (ili Zakona o upravljanju i održavanju zgrada ili poreznim zakonima vezanim uz nekretnine i oporezivanje nekretnina) pružiti priliku da od naših građana kupuju stanove jeftinije nego li su njihove cijene danas. I na taj način će svojom financijskom moći strane fizičke i pravne osobe moći istisnuti naše građane sa hrvatskog nekretninskog/stambenog tržišta– ako mi to dozvolimo potezima (pa i potencijalnim uvođenjem predloženih odredbi ovog zakona) koji će neplanirano i nekontrolirano srušiti cijene nekretnina u vlasništvu hrvatskih fizičkih i pravnih osoba. Jer se često zaboravlja da priuštivost stanovanja nije jednostrana niti jednostavna priča i nije samo cijena nekretnine/stana jedina varijabla u toj priči. Druga strana iste priče je i rast dohotka i standarda naših građana kako bi si uz sporiji rast (ili stagnaciju) cijena nekretnina mogli priuštiti pristojno stanovanje. Za što je potreban ekonomski napredak i razvoj, više investicija i više mogućnosti i poslova koji se trebaju otvarati u zemlji... Pristup problematici priuštivog stanovanja i kvaliteti stanovanja koji ne uzima u obzir sveukupnost problematike (te donosi parcijalne i ekonomsko-politički neusklađene zakonske mjere) na žalost ne može i neće polučiti očekivane rezultate. Možemo na žalost očekivati

neželjene efekte... Građani su, često u nedostatku boljih opcija ali sasvim legitimno (jer su nekretnine uvijek investicijska klasa i investicijski instrumenti, namijenjene ne samo stanovanju samog kupca nekretnine) ulagali uštedevinu i u nekretnine. Te su na taj način dijelom i rasterećivali državu kada je u pitanju financiranje mirovina građana – od kojih dio građana u mirovini ima prihode od iznajmljivanja nekretnina. Kako je to predloženo ovim zakonom otvara se realnost gubitka vrijednosti nekretnina/stanova i manjih prihoda od iznajmljivanja nekretnina. Sukladno tome i manjih prihoda građana koji su svoju štednju za starost i mirovinu ulagali u nekretnine/stanove. Ulaganja u nekretnine i stanove hrvatskih građana su bila no nažalost i ostala visoko na listi preferencija i mogućnosti kada su ulaganja u pitanju. Povijesni razlozi, stupanj financijske pismenosti, (ne)sklonost riziku – da navedemo samo neke. I nedostatak boljih alternativa jer tržište kapitala u Republici Hrvatskoj nije razvijeno. Dapače, zapostavljeno je kao razvojna i štedna poluga ekonomskog razvoja društva i građana. Najavljeno oporezivanje nekretnina odnosno načina oporezivanja istih, u kombinaciji s regulativom koja je donešena u području upravljanja zgradama (suglasnost suvlasnika zgrada za kratkoročno iznajmljivanje a koju želite uvesti i u ovaj prijedlog zakona o ugostiteljskoj djelatnosti), na žalost ima negativan i štetan potencijal za tržište nekretnina i najma u Republici Hrvatskoj. Oporezivanje imovine kao porezni princip (pogotovo oporezivanje samo određenih nekretnina i to po m<sup>2</sup>) nije uputno miješati sa dominantnim poreznim principom oporezivanja dohotka/prihoda/dobiti kakav imamo u Republici Hrvatskoj. Kako bi se postigli određeni i uravnoteženi ciljevi, razumnije je nastaviti oporezivati dohodak/prihod/dobit od najma nekretnina makar i kao potencijalni dohodak/prihod/dobit od najma nekretnina koje se ne iznajmljuju te koje nisu stavljene na tržište najma (npr. slično primjeru oporezivanja u Belgiji)...

153	<p><b>FRANJO GOLUBIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b></p> <p>Predlažem da se u članku 24. stavak 1. predloženi tekst nove točke 6. izmijeni tako da isti glasi: " U više stambenom objektu, sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, ugostiteljska djelatnost može se obavljati samo u onim prostorima zgrade za koje je ugostiteljska namjena bila predviđena u projektu zgrade kod njezine izgradnje, te u skladu s građevinskom i uporabnom dozvolom prilikom stavljanja zgrade u funkciju, isključivo za namjene kako je to bilo utvrđeno glavnim projektom i uporabnom dozvolom, a sve u skladu s odredbama važećeg prostornog plana jedinice lokalne samouprave za namjenu prostora na kojem je izgrađena zgrada, u trenutku njezine izgradnje. Naknadna prenamjena stambenog prostora za ugostiteljska namjenu u više stambenim zgradama nije moguća ukoliko takva namjena prostora nije predviđena u novom prostornom planu jedinice lokalne samouprave, a u kojem slučaju je potrebno ishoditi izmjenу i dopunu građevinske i uporabne dozvole za zgradu te osigurati obavljanje ugostiteljske djelatnosti u zasebnom dijelu zgrade s posebnim ulazom, odvojeno od dijela zgrade za isključivo stambenu namjenu i iznajmljivanje za dugoročni najam." Obrazloženje: Na naprijed predloženi način osigurala bi se veća kvaliteta stanovanja stanara u zgradi te bi se onemogućile obavljanje i prenamjena prostora u zgradi ako isto nije u skladu s prostornim planom JLS, a u slučaju promjene namjene dijela prostora bilo bi potrebno izmijeniti projektirano ranije stanje i ishoditi izmjenу i dopunu građevinske dozvole s posebnim ulazom za stambenu, odnosno, ugostiteljska namjenu.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
154	<p><b>HANA MATIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b></p> <p>Ne može se ova odredba odnositi samo na kratkoročni najam. Ukoliko će ona egzistirati mora se odnositi na apsolutno sve djelatnosti koje se obavljaju u stambenim zgradama.: poput ordinacija, odvjetničkih ureda i sjedišta tvrtki gdje prolaze brojni nepoznati ljudi u puno većem broju i značajnijim intenzitetom nego što to rade turisti. To treba ubaciti u Zakon o upravljanju zgradama jer u suprotnom ispada da zakonodavac diskriminira samo turiste. što b bilo u suprotnosti sa EU regulativama i to Direktivom 2000/43/EC, Direktivom 2004/113/EC, i Direktivom 2010/41/EU. Ove odredbe obvezuju sve zemlje članice da osiguraju jednak tretman svih turista. Diskriminacija turista u odnosu na domaće stanovništvo u državama članicama EU ZABRANJENA JE ZAKONODAVSTVOM UNIJE. Turisti ne smiju biti tretirani manje povoljnije u odnosu na lokalno stanovništvo i to u pogledu cijena, pristupa uslugama ili UVJETA U SMJEŠTAJU ili prometu.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam te obavljanje drugih djelatnosti te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>

155	<p><b>PUČKI PRAVOBRANITELJ KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b></p> <p>Nakon analize predmetnog Nacrta ostaje pitanje hoće li predloženo doista i poboljšati odnose među suvlasnicima oko pitanja vezanih uz mirno uživanje vlasništva. Prvo, odredbama čl. 2. i 6. Nacrta Prijedloga propisuje se obveza pribavljanja prethodne suglasnost suvlasnika kao jedan od uvjeta za pružanje ugostiteljske usluge u domaćinstvu odnosno za kratkoročni najam u višestambenim zgradama, međutim sukladno drugom zakonu, koji je još u proceduri donošenja, što u pogledu razmatranja ovdje predloženih rješenja unosi dodatnu neizvjesnost i nemogućnost ocjene predloženih rješenja. Drugo, i dalje nije jasno kako će se suvlasnici štititi od posljedica koje donosi kratkoročni najam. Naime, potrebno je predvidjeti situacije da suvlasnici i daju potrebnu suglasnost, no kasnije se pojave problemi zbog kojih postoji opravdana potreba za ukidanjem rješenja, međutim ta mogućnost mora biti i jasno predviđena Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti. Stoga smatramo kako bi prilikom izmjena ovog zakona trebalo dodatno izmijeniti i njegov članak 38. te propisati još jedan razlog za prestanak važenja rješenja o odobrenju, a vezano za zaštitu prava suvlasnika (zbog primjerice, učestalog utvrđenog remećenja javnog reda i mira odnosno kršenja kućnog reda, a što opet treba precizirati zbog pravne sigurnosti). Na taj način, odnosno uvođenjem još jednog razloga za prestanak važenja rješenja o odobrenju, moglo bi se postupati u pojedinačnim problematičnim situacijama ako i kad se one pojave, i to i neovisno radi li se o budućim ili već zatečenim iznajmljivačima.</p>	<p><b>Prihvaćen</b></p> <p>Uvjeti pod kojima suvlasnici daju odnosno uskraćuju suglasnost za kratkoročni najam u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama. Navedenim odredbama propisuje se obveza pribavljanja prethodne suglasnost suvlasnika kao jedan od uvjeta za obavljanje ugostiteljske djelatnosti odnosno pružanje ugostiteljske usluge u domaćinstvu. Prestanak ispunjavanja ovog uvjeta, istek odnosno uskrata suglasnosti, za izdavanje rješenja zakonom obuhvaćen je odredbama koje propisuju razloge za ukidanje rješenja. U odnosu na neizvjesnost i nemogućnost ocjene predloženih rješenja u oba navedena zakonska prijedloga napominje se da se usklađeno radi na donošenju propisa koji uređuju mjere kojima će se rješavati navedena problematika.</p>
156	<p><b>SANDRA FIOLIĆ ČARMAN KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b></p> <p>brisati "za kratkoročni najam". Obrazloženje: svi koji obavljaju ugostiteljsku djelatnost izvan dijela nekretnine koji ima status poslovnog prostora (npr. unajmljene terase i sl.) - odnosi se na stambeno-poslovne zgrade - trebali bi imati suglasnost 80% stanara, uključujući stanare čiji dio nekretnine graniči neposredno sa predmetnim prostorom a u svrhu neometanog i mirnog stanovanja.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam, definicija kratkoročnog najma te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>



157	<p><b>MARTINA MURGIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b></p> <p>Kako bi suglasnosti suvlasnika mogle riješiti navodni "negativni gospodarski, društveni i demografski utjecaj kratkoročnog najma u zgradama te nedostatak cjenovno pristupačnog dugoročnog smještaja za potrebe stanovanja lokalnog stanovništva"? Na koji bi način suvlasnici mogli utjecati na cjenovnu pristupačnost dugoročnog smještaja? Očigledno predlagatelj zapravo očekuje da će suvlasnici arbitrarno odbijati davati takve suglasnosti, čime bi se apartmani u stambenim zgradama preko noći "ugasili". Na taj bi način suvlasnici preuzeli na sebe zadatak koji Vlada ne želi formalno provesti – uklanjanje apartmana iz gradova. No, to otvara niz pitanja, od kojih navodim samo dva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ako u gradovima više neće biti apartmana, a hotela nema dovoljno, znači li to da odustajemo od turizma u urbanim sredinama? Hoće li gosti koji dođu, primjerice, na zagrebački Advent biti prisiljeni spavati u apartmanima u okolnim selima? I hoće li takvih manifestacija, poput Adventa, uopće biti kada turisti nestanu iz gradova?</li> <li>• Što će se dogoditi s ostalim ugostiteljima i poduzetnicima koji ovise o turistima u gradovima? Restoranima, kafićima, prodavaonicama, različitim uslužnim djelatnostima?</li> </ul> <p>Hoćemo li o tome razmišljati tek kada zajedno s vlasnicima apartmena propadnu i svi oni i odu iz gradova. Koje to domicilno stanovništvo će se tada u takve prazne gradove useljavati? Tek je apartmanizacija dovela život u brojne gradove ili gradske četvrti. Do dolaska apartmana prazni su bili ne samo stanovi nego i lokali namijenjeni gospodarskoj djelatnosti. Naravno da je neophodno kontrolirano upravljati turizmom i da je potrebno učiniti sve da domicilno stanovništvo ostane u gradovima ali to treba činiti poticanjem sadržaja i podizanjem kvalitete života a ne ukidanjem apartmana koji često upravo tom domaćem stanovništvu omogućuju život u gradu.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Problematika vezana uz kratkoročni najam u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama opisana je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona te Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa.</p>
158	<p><b>ANTE ERCEGOVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b></p> <p>U praksi je često teško dobiti suglasnost svih suvlasnika, posebno u većim zgradama ili zgradama s nestalnim ili nedostupnim suvlasnicima. To može onemogućiti legalno iznajmljivanje, dovodeći vlasnike u nepovoljan položaj i usporavajući tržište kratkoročnog najma- Također ova mjera stvara nejednake uvjete između vlasnika stambenih jedinica u zgradama i vlasnika kuća za odmor, na koje se ova odredba ne odnosi. Takav pristup može dovesti do diskriminacije vlasnika stanova u zgradama i smanjiti dostupnost smještaja u gradskim područjima.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Problematika vezana uz kratkoročni najam u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama opisana je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona te Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa.</p>

**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.**

Komentar IRUNDO: predložena odredba koja upućuje na propise kojima se uređuje upravljanje i održavanje stambenih zgrada predviđa da odluku o namjeni privatne imovine donose suvlasnici odnosno suvlasnička zajednica putem 80% suglasnosti. Takva odluka može otvoriti prostor za zlouporabe, ucjene i nepotrebne konflikte među suvlasnicima. Situacija u kojoj suvlasnici odlučuju o korištenju nečije imovine dovodi do pravne nesigurnosti i potencijalnih zloupotreba jer nisu propisani kriteriji donošenja takve suglasnosti. Na primjer neki suvlasnici mogu zahtijevati financijsku naknadu za potpis suglasnosti, što predstavlja oblik neizravne prisile i reketarenja. Također iz postojeće prakse donošenja odluka suvlasnika u stambenim zgradama, jasan je trend nezainteresiranosti za odluke koje predstavljaju egzistencijalna pitanja za zgrade (npr. obnova pročelja, infrastrukture, obnova od potresa, itd.) što se može očekivati i u ovim slučajevima gdje suvlasnici de facto odlučuju o dozvoli za korištenje tuđe privatne imovine za točno određenu djelatnost. Osim što je takva odredba nepoštena, ista je i diskriminatorna jer diskriminira osobe koje žele obavljati djelatnost kratkoročnog najma naspram osoba koje u svojim stanovima žele obavljati druge djelatnosti za koje nije predviđen institut davanja suglasnosti većine suvlasnika. Npr. poslovnim djelatnostima koje su uobičajno i legalno obavljaju u stanovima, kao što su škole jezika, plesni studiji, javnobilježnički uredi, arhitektonski uredi, državna tjela, fitnes studiji, saloni za masažu, uredske i medicinske usluge, omogućava se rad bez potpisa suglasnosti suvlasnika, unatoč potencijalnim većim narušavanjima kvalitete stanovanja koje te djelatnosti imaju u usporedbi s kratkoročnim najmom. Time se narušava princip jednakog tretmana na tržištu i stvara diskriminacija prema kratkoročnom najmu. Te se selektivno prokušava postići osnovni cilj zakona, a to je povećanje stambenog fonda za dugoročno rješavanje stambenog pitanja kao jedne od temeljnih ljudskih potreba

**Nije prihvaćen**

Napominjemo da je obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika u zgradama propisana zakonom kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama te da se Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti samo s njim usklađuje. Također, obavljanje drugih djelatnosti u zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.

160	<p><b>IVANKA JURKIN-RINKOVEC</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b></p> <p>Sve navedeno u prijedlogu smatram protuustavnim i diskriminirajućim. Svatko tko živi u demokratskoj državi bi trebao imati pravo raspolaganja svojim vlasništvom. Također, svako tržište treba biti izloženo pravilu ponude i potražnje pod istim uvjetima bez uplitanja države. Ukoliko se pak država upliće navedeno ne smije biti na štetu ni jedne skupine u državi, jer u protivnom govorimo o diskriminaciji. Jedina skupina kojoj država treba pomoći su mladi koji trebaju steći znanja i time vjeru u bolju budućnost u RH. U slučaju kada je prepreka za stjecanje znanja mladih, priuštivi smještaj, tada im država treba omogućiti priuštive smještaje u studentskim domovima ili sufinancirati njihov smještaj u privatnom smještaju. Smatram da i iznajmljivačima u stambenim zgradama treba omogućiti status domaćina ako isti sami spremaju smještaj, dočekuju goste, daju im potrebne informacije i sve što je potrebno za njihov ugodan boravak. Temeljem dosadašnjih iskustava u pružanju usluge kratkoročnog najma, želim konstatirati da svi gosti koji koriste kratkoročni najam u stambenim zgradama, u pravilu samo prespavaju i gotovo nikada ne prave nered, jer u pravilu razgledavaju turističku destinaciju ili obavljaju neki privatni posao u gradu. Ne razumijem na temelju čega je zaključeno da oni više koriste zajedničke prostore u odnosu na osobe koje su podstanari u dugoročnom najmu ili vlasnici koji borave u stanu. Ne razumijem, u čemu je problem, zašto uvodite dodatni kaos u turizam?</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Napominjemo da je ustavnost pojedinih odredbi obrazložena u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
161	<p><b>MARKO KOVAČ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b></p> <p>U prijedlogu zakona nigdje se ne spominju objekti u stambenim zgradama koji imaju poseban (privatni) ulaz. Objekti u prizemlju stambenih zgrada koji imaju privatni ulaz trebaju biti izuzeti od obveze pribavljanja suglasnosti iz članaka 2. i 6. ovoga Zakona pošto se za pristup objektu ne koriste zajednički dijelovi zgrade.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Uređenje obveze pribavljanja suglasnosti suvlasnika u stambenim zgradama te eventualni izuzetci od nje bili bi predmet zakona kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama, a ne Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>

162	<p><b>INES AJDUK</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b>  Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada višestambena zgrada je definirana kao zgrada od najmanje četiri stana. Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti ne razlikuje višestambenu zgradu u razvijenom dijelu općine/grada npr. u gradskim kvartovima u Splitu (Split 3, Pujanke, Sućidar, Žnjan, Mejaši itd.) i višestambenu zgradu u nerazvijenoj općini (otoci - npr. Šolta, itd.) gdje se u takvim zgradama boravi samo ljeti. Pa tako u stvarnom slučaju imamo višestambenu zgradu od 6 stanova na nerazvijenom otoku od kojih su 4 u vlasništvu stranih državljana koji povremeno (par puta godišnje za vrijeme svojih godišnjih odmora) dolaze u svoje stanove. Među ostalim takav stan neće doprinjeti povećanju stambenog fonda budući da interesa za dugoročni najam i nema na otoku. Predlažem zoniranje. Molim, napravite razliku između lokacija pojedinih višestambenih zgrada (razvijena/nerazvijena općina/grad).</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Uređenje obveze pribavljanja suglasnosti suvlasnika u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama te postotak suvlasnika čija je suglasnost potrebna predmet su zakona kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama, a ne Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
163	<p><b>TAJMA RISMONDO ČALO</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b>  Komentar: postojeća odobrenja za pružanje usluga u domaćinstvu u stanovima u stambenim zgradama su nezakonita budući javnopravna tijela pri donošenju tih rješenja bez pravnog osnova donose rješenja o odobrenju nastavno na zajedničke dijelove zgrade /stubišta, zajedničke terase, liftove/, odnosno javnopravna tijela donose rješenja kojima se odobrava pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu na suvlasničkim dijelovima zgrade koji su u vlasništvu svih suvlasnika, a ne samo onoga suvlasnika kojemu se izdaje rješenje za pružanje usluga u domaćinstvu. Naime, stubište, zajedničke terase i lift su neodvojivi pripadci stanova svih suvlasnika zgrade, pa je slijedom toga pri izdavanju rješenja kojima se odobrava pružanje ugostiteljske djelatnosti u domaćinstvu nezakonita. Kako bi takva rješenja za pružanje usluga u domaćinstvu u stambenim zgradama bila zakonita, potrebno je ishoditi suglasnost svih suvlasnika zgrade. Postojećim odobrenjima, koja su obzirom na zajedničke dijelove zgrade i neodvojive pripadke svih stanova, bez pravne osnove je ograničeno vlasništvo i slobodno raspolaganje istim svim suvlasnicima u toj stambenoj zgradi)</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Uređenje obveze pribavljanja suglasnosti suvlasnika u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama te postotak suvlasnika čija je suglasnost potrebna predmet su zakona kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama, a ne Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
164	<p><b>TAJMA RISMONDO ČALO</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b>  Stubišta, liftovi i zajedničke terase su neodvojivi pripadak svakog stana i u suvlasništvu su svih suvlasnika zgrade. Sukladno tome predlažem da uvjet za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u domaćinstvu u stambenoj zgradi bude suglasnost sto posto svih suvlasnika zgrade.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Uređenje obveze pribavljanja suglasnosti suvlasnika u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama te postotak suvlasnika čija je suglasnost potrebna predmet su zakona kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama, a ne Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>

165	<p><b>TAJMA RISMONDO ČALO</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b>          „6. da objekt u kojem će se obavljati ugostiteljska djelatnost u stambenoj zgradi, sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ispunjava uvjet koji se odnosi na prethodnu suglasnost sto posto svih suvlasnika zgrade.“</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Uređenje obveze pribavljanja suglasnosti suvlasnika u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama te postotak suvlasnika čija je suglasnost potrebna predmet su zakona kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama, a ne Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
166	<p><b>TAJMA RISMONDO ČALO</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b>          Iza točke 3 dodati točku koja glasi: "3a. da ugostiteljski objekt za pružanje usluga u domaćinstvu u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost posjeduje suglasnost svih suvlasnika građevine u kojem se objekt za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu nalazi." (Komentar: postojeća odobrenja za pružanje usluga u domaćinstvu u stanovima u stambenim zgradama su nezakonita budući javnopravna tijela pri donošenju tih rješenja bez pravnog osnova donose rješenja o odobrenju nastavno na zajedničke dijelove zgrade /stubišta, zajedničke terase, liftove/, odnosno javnopravna tijela donose rješenja kojima se odobrava pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu na suvlasničkim dijelovima zgrade koji su u vlasništvu svih suvlasnika, a ne samo onoga suvlasnika kojemu se izdaje rješenje za pružanje usluga u domaćinstvu. Naime, stubište, zajedničke terase i lift su neodvojivi pripadci stanova svih suvlasnika zgrade, pa je slijedom toga pri izdavanju rješenja kojima se odobrava pružanje ugostiteljske djelatnosti u domaćinstvu, kako bi takva rješenja bila zakonita, potrebno ishoditi suglasnost svih suvlasnika zgrade. Postojećim odobrenjima koja su obzirom na zajedničke dijelove zgrade i neodvojive pripadke svih stanova bez pravne osnove je ograničeno vlasništvo svih suvlasnika u toj stambenoj zgradi)</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Uređenje obveze pribavljanja suglasnosti suvlasnika u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama te postotak suvlasnika čija je suglasnost potrebna predmet su zakona kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama, a ne Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
167	<p><b>GABRIJELA MILAS</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b>          Ovo nije prihvatljivo. Poticajno bi bilo da svatko, odgovorno, može odlučiti što želi sa svojom privatnom imovinom. Zašto zatirati privatni posao? Zašto dodatnim porezima opterećivati Hrvatske građane koji već plaćaju sve poreze koji nisu maleni? Potičimo privatne iznajmljivače da dodatno ulažu u smještaj manjim opterećenjima.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>          Nije konkretna primjedba već općeniti komentar.</p>

168	<p><b>SARAH NICOLE VERNIER</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b></p> <p>Neprihvatljivo je da se postojeći iznajmljivači prisiljavaju na prikupljanje suglasnosti suvlasnika u zgradama. Pravo na pružanje smještaja u skladu s kategorizacijom mora biti zaštićeno za sve iznajmljivače koji su zakonito stekli dozvolu. Retrospektivna ograničenja su pravno problematična i protuustavna jer stvaraju prepreke već postojećim iznajmljivačima koji su ulagali izuzetno velike novce i dovode do problema sa kreditima i sasvim sigurno svađama unutar zgrade gdje se želi "dovesti red i mir" Više puta je alarmirana policija zbog obiteljskog nasilja u zgradama nego zbog turista. Šta je sa tim problematičnim obiteljima, hoće morati tražiti 80% potpisa da bi dobili dozvolu za život u toj zgradi? Neće. Zašto? Jer je to njihovo privatno vlasništvo.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
169	<p><b>SARAH NICOLE VERNIER</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b></p> <p>Apsolutno neustavno, da netko drugi odlučuje o namjeni privatnog vlasništva, osim samog vlasnika. 21 stoljeće smo Mislim da iznajmljivači u stambenim zgradama samo trebaju poštivati kućni red, i eventualno smanjiti kapacitet smještaja da bi se sa sigurnošću osigurala tišina noću. Susjede treba poštivati, ali i ti isti susjedi nemaju što odlučivati o tuđem privatnom vlasništvu. Uostalom turisti u stambenoj zgradi spavaju, ne bave se ne znam čime da to nebi spadalo pod stambeno. Ne rade ništa više otpada nego neki stanar, dapače jedu u restoranima, piju kavu u kafićima, i pridonose lokalnom gospodarstvu Istovremeno odvjetnici i psihijatri bez problema mogu obavljati svoju djelatnost bez tražena suglasnosti iako im dolaze kriminalci i psihički bolesnici..</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona. Obavljanje drugih djelatnosti u stambenim zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
170	<p><b>FRAN BAČA</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b></p> <p>Izmjena članka 24. stavka 1. uvođenjem nove točke koja zahtijeva prethodnu suglasnost suvlasnika za kratkoročni najam smještaja u objektima u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost, dovodi do niza problema i potencijalnih negativnih posljedica. 1. Ograničavanje slobode vlasništva - Ovaj prijedlog predstavlja ozbiljan udarac na pravo vlasništva, koje je zajamčeno Ustavom Republike Hrvatske. Uvođenjem obveze pribavljanja suglasnosti suvlasnika za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, ograničava se sloboda vlasnika da odlučuju o načinu korištenja svojih objekata, što je temeljno pravo svakog vlasnika. Iako razumijemo potrebu za zaštitom interesa drugih suvlasnika i kvalitetom stanovanja, ovakav pristup može izazvati nepotrebne pravne komplikacije, osobito u zgradama s velikim brojem suvlasnika gdje je usklađivanje mišljenja gotovo nemoguće. 2. Povećanje administrativnog opterećenja i sukoba među suvlasnicima - Implementacija ove izmjene stvara dodatno administrativno opterećenje za vlasnike, jer će biti</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona. Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika proizlazi iz zakona kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti s njim usklađuje.</p>

	<p>potrebno pribaviti suglasnosti svih suvlasnika u zgradama. U zgradama sa značajnim brojem suvlasnika, ovaj proces može postati izuzetno složen i dugotrajan. Mnogi suvlasnici neće biti voljni ili sposobni pristati na kratkoročni najam, što može dovesti do povećanja sukoba među suvlasnicima i izazvati duge sudske sporove oko tumačenja i primjene ovih zakonskih odredbi. Time se, umjesto da se regulira tržište, stvara prostor za dodatnu pravnu nesigurnost. 3. Negativan utjecaj na obiteljski smještaj i turizam - Ova izmjena može ozbiljno utjecati na sektor obiteljskog smještaja, koji je ključan za hrvatski turizam. Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika mogla bi onemogućiti mnoge iznajmljivače da nastave pružati usluge smještaja turistima, osobito u zgradama s velikim brojem suvlasnika koji imaju različite interese. Time bi se smanjio broj dostupnih smještajnih kapaciteta, što bi moglo negativno utjecati na konkurentnost hrvatskog turizma, posebno u regijama koje se oslanjaju na obiteljski smještaj. 4. Poticanje nelojalne konkurencije - Dok zakon nastoji osigurati usklađenost s propisima o upravljanju i održavanju zgrada, ova izmjena može posljedično povećati prostor za nelojalnu konkurenciju. Iznajmljivači koji ne uspiju pribaviti suglasnost suvlasnika mogu biti prisiljeni obustaviti poslovanje, dok će oni koji se nađu u povoljnijoj situaciji nastaviti bez tih ograničenja, stvarajući nesigurnost i neravnopravan položaj na tržištu. 5. Nepotrebna kršenja privatnosti i autonomije zajednice - Zakonodavna obveza pristanka svih suvlasnika može se smatrati nepotrebним zadiranjem u privatnost i autonomiju zajednice. Dok je svakako važno osigurati da kratkoročni najam ne ometa svakodnevni život u zgradama, ovakvo rješenje može rezultirati prekomjernim upravljanjem i zadiranjem u privatne odluke, umjesto da se usmjere na konkretne propise koji reguliraju kvalitetu života i sigurnost stanovanja. Zaključak: Iako se izmjena Zakona temelji na pokušaju zaštite interesa suvlasnika i sprečavanju štetnog utjecaja kratkoročnog najma na kvalitetu stanovanja, ona može dovesti do značajnih komplikacija u praksi. Ograničavanje slobode vlasništva, povećanje administrativnog opterećenja, stvaranje pravne nesigurnosti i negativni utjecaji na obiteljski smještaj samo su neki od potencijalnih problema. Umjesto ovakvih općih i nefleksibilnih odredbi, zakon bi trebao tražiti balansirani pristup koji bi uključivao konkretne mjere zaštite stanara, a istovremeno omogućio razvoj turizma i poslovanje onih koji posluju u skladu sa zakonom.</p>
171	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b>          Točka 6. je u suprotnosti i ograničava odredbu iz točke 2. članka 24. ( 2. da ima pravo korištenja poslovnim prostorom ili objektom). Proizlazi da je točka 2. nevažeća ukoliko je prostor koji se iznajmljuje u stambenoj zgradi</p>
	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Pravo korištenja podrazumijeva vlasništvo ili ugovore o najmu ili zakupu i nije isto što i suglasnost iz točke 6., to jest oba uvjeta je potrebno ispunjavati kumulativno.</p>

172	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b>  Kratkoročni najam se pruža u stambenom, a ne u poslovnom prostoru. Ukoliko su uvede traženje suglasnosti za vlasnike stanova koji se iznajmljuju kratkoročno, isto pravilo treba vrijediti za sve ostale djelatnosti koje se obavljaju u takvim zgradama. Uključujući i danas široko prihvaćen "rad od kuće". Napomena: niste definirali još kratkoročni najam - to može biti 1 dana / 1 tjedan / 1 mjesec.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam, obavljanje drugih djelatnosti te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
173	<p><b>DUBRAVKA MARČAN</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b>  Nikako se ne slažem dodavanju ovog stavka jer smatram da vlasniku stana ne treba suglasnost suvlasnika zgrade samim time što se usluge u domaćinstvu ne pružaju u stanovima susjeda niti na stubištu zgrade koje je javno i dostupno svima koji imaju razlog ulaska u istu išli oni do susjeda zubara, susjede kozmetičarke, ili bili beskućnici u prazom prostoru Republike Hrvatske... Ovim stavkom zakona diskriminira se privatnog iznajmljivača i krše mu se ustavna prava te ga se stavlja u nepovoljan položaj u odnosu na sve druge djelatnosti!!! Nadalje jedino u djelatnosti iznajmljivanja kažnjivo je ne istaknuti kućni red kojeg sve druge djelatnosti kojima se ne uvjetuje suglasnost niti nemaju!!!!</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam, obavljanje drugih djelatnosti te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
174	<p><b>VLAHO JELIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b>  vrijeme je da ministar i ministarstvo napokon pokažu muda i zabrane kratkoročno/turističko iznajmljivanje stanova u stambenim zgradama, a ne prebacivati te odluke na 3 milijuna Hrvata. za to smo vas birali da bi vi donosili kvalitetne odluke, uvođenje susjeda kao pojma za obavljanje neke djelatnosti je totalni nonsens. jedino rješenje je zabrana davanja dozvola za kratkoročni najam u stambenim zgradama. sve ostalo je nakaradno i nema nikakvog smisla.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti ovime usklađuje s tim zakonom.</p>
175	<p><b>NATAŠA LUKETIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b>  Treba definirati pojam višestambene zgrade koje jesu i koje nisu prihvatljive za iznajmljivanje. Postoje zgrade koje imaju odvojene ulaze za svaki stan tako da prolaz ne smeta drugim stanarima (nešto slično kao stanovi u nizu), tako da se oni mogu izuzeti. Takvi stanovi nemaju zajedničkih zidova sa susjedima jer ih dijele stepeništa i sl. ili takvi stanovi u prizemlju imaju mali vrt u vlasništvu i izgledaju kao kućica u nizu... Dakle bez obzira što su takvi stanovi izgrađeni kao višestambena zgrada, imaju funkciju sličniju samostalnim objektima. Najčešće su to zgrade sa 5 ili manje stanova.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam te eventualne iznimke predmet su zakona kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama, a ne Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>



176	<p><b>DARKO GROŠIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b></p> <p>U ovoj izmjeni zakona i osnovnom zakonu nije navedeno što je to pojam "kratkoročni najam". Nadalje, smatram da je cilj koji se želi postići otežavanjem izdavanja rješenja za pružanje ugostiteljske usluge smještaja u višestambenim zgradama (koje bi trebalo definirati a moje mišljenje je da su to zgrade koje imaju više od 6 stanova i više od tri etaže) prihvatljiv samo za gradove priobalja te studentske centre kao Zagreb, Osijek, Varaždin, Rijeka, Zadar, Dubrovnik ... nije prihvatljiv-primjenjiv za kontinentalnu Hrvatsku i manja turistička mjesta. Država je prvo donešenim propisima dozvoljavala kategorizaciju smještaja u višestambenim zgradama i izdavala rješenja a sada pokušava takva rješenja ukinuti retroaktivnom primjenom. Prijedlog zakona o održavanju i upravljanju zgrada propisuju nejednake odredbe za "dugoročni" i "kratkoročni" najam u smislu potrebnog prikupljanja potpisa susjeda suvlasnika i plaćanja dvostruke pričuve, a suglasnost susjeda se ne traži ni za vlasnike stanova koji imaju u svojim stanovima javnobilježničke ili odvjetničke urede, prevodilačke urede ili iznajmljuju stanove u dugoročni najam. Nema tu puno logike niti jednakosti pred zakonom a iz svake zabrane proizađe puno više problema i nezakonitog obavljanja djelatnosti. Država se kasno sjetila da ugradi u propise ovo što sada želi retroaktivno primjenjivati što je suprotno Ustavu RH.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je posebnim zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje s tim zakonom na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom zakonu. Također, obavljanje drugih djelatnosti u stambenim zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti. Ustavnost pojedinih odredbi je obrazložena u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
177	<p><b>ŽELJKO MATIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 2.</b></p> <p>Podržavam.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Komentar se prima na znanje.</p>
178	<p><b>HANA MATIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 3.</b></p> <p>Ovaj članak je nužno ostaviti i produžiti na razuman rok jer nisu građani krivi zbog sporosti institucija koje su to trebale riješiti.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Smatramo da je, radi konačnog rješenja ove problematike, potrebno ukinuti mogućnost izdavanja novih privremenih rješenja. Važeća privremena rješenja vrijede do 31.12.2026.</p>
179	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 3.</b></p> <p>Zadržite ovaj članak i produžite rok izvršenja za 2 - 3 godine</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Smatramo da je, radi konačnog rješenja ove problematike, potrebno ukinuti mogućnost izdavanja novih privremenih rješenja.</p>

180	<p><b>FRANJO GOLUBIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Predlažem da se naslov i cijeli novi članak 30.a, koji je dodan iza članka 30., a koji iznajmljivače smještaja dijeli u dvije kategorije, "domaćin" i "iznajmljivač" briše u cijelosti jer je ista podjela arbitrarna i diskriminatorna i protivna odredbama Zakona o uslugama, Narodne novine broj 80/2011., a kojim zakonom je Republika Hrvatska preuzela u svoj pravni sustav pravne propise EU, posebno Direktivu 2006/123/EZ o uslugama na unutarnjem tržištu država ugovornica Europskog gospodarskog prostora. U članku 30.a, stavak 1. propisano je da se "domaćinom" kao iznajmljivačem smatra ona osoba koja ima prijavljeno prebivalište na području jedinice područne (regionalne) samouprave, dakle, cijele županije i Grada Zagreba, a ne samo ono mjesto gdje stvarno ima prebivalište i odakle stvarno upravlja svojom gospodarskom djelatnošću. Smatram da je predloženi prijedlog protivan načelu slobodnog pružanja usluga iz članka 14. Zakona o uslugama, stavak 2., točka 1., a koji propisuje da uvjeti za pristup ili pružanje usluga na teritoriji RH moraju, za sve pružatelje usluga sa cijelog Europskog gospodarskog prostora, biti izravno ili neizravno nediskriminirajući, i to kako na državljanstvo tako i na državu poslovnog nastana te da mjere koje se poduzimaju moraju imati nužnost zaštite javnog interesa. Direktiva o uslugama zabranjuje razlikovanje, tj. različito postupanje u obavljanju gospodarske djelatnosti po državljanstvu, kao i prema boravištu odnosno prebivalištu, a prijedlog zakona ima upravo za cilj da se na umjetan način iznajmljivači grupiraju i prema teritoriju jedinica područne (regionalne) samouprave. Istim pristupom ujedno se ograničava i sloboda kretanja i pravo na slobodno prekogranično obavljanje usluga sa poslovnim nastanom u bilo kojoj članici EGP. Takvo stajalište u više svojih presuda zauzeo je i Sud europske unije te stoga predlažem da se predloženi članak briše jer je pravna stečevina EU iznad nacionalnih zakona koji moraju sa istom biti usklađeni.</p>
-----	--

**Nije prihvaćen**  
Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona. Napominjemo da Nacrt prijedloga zakona ne propisuje drugačije uvjete pružanja usluga za domaćine i ostale iznajmljivače, već samo definira pojam domaćina.

181	<p><b>MARIN KRSTULOVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b>          Članak 30.a (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. Prema Hrvatski jezični portal domaćinstvo sr □G mn domaćinstvā/-ā□ je; 1. sociol. skup osoba koje žive u istome domu, stanu ili kući, a koje su društveno i gospodarski povezane; kućanstvo 2. dom kao ekonomska cjelina [seosko domaćinstvo] Prema <a href="https://www.eionet.europa.eu/gemet/hr/concept/4015">https://www.eionet.europa.eu/gemet/hr/concept/4015</a> Kućanstvo je: Skupina osoba koje žive u istom domu ili prostoru za življenje, koji zajednički dijele svoj dohodak, što se vidi po tome što redovno jedu zajedno. Domaćinstvo ili kućanstvo, kao i domaćin, prema definiciji i prema PRAVILNIK O RAZVRSTAVANJU I KATEGORIZACIJI OBJEKATA U KOJIMA SE PRUŽAJU UGOSTITELJSKE USLUGE U DOMAĆINSTVU mora biti mjesto gdje domaćin živi stoga članak 30.a treba glasiti; "(1) Domaćin je iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na adresi gdje se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu iz članka 30. stavka 3. točke 1. ovoga Zakona."</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
182	<p><b>IVAN PODRUG</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b>          Cjenjeni kolege iznajmljivači, U nastavku pročitajte jedan sasvim običan tekst jednog domaćina, sastavljen bez "stručnih" riječi i poznavanja brojnih članaka zakona... Nikoga od vladajućih nije briga kakav je Vaš odnos prema gostu, na koji način mu prezentirate svoj grad, svoju zemlju, na koji način ste se pobrinuli da se osjeća zadovoljnim plaćenom uslugom niti stvaranje branda domaćin. Njihov cilj je isključivo obezvrjeđivanje apartmana u zgradama neovisno o tome da li imate jedan ili deset apartmana, neovisno da li vam apartman donosi financijsko popunjavanje kućnog budžeta ili ste si stvorili biznis koji visinom prihoda postaje vaša glavna djelatnost. Titula domaćin dodjeljuje se osobi, te nema veze sa prostorom kojeg se iznajmljuje. Titulu domaćin - ako ćemo ju tretirati kao nešto vrijedno, brand koji se zaslužuje predanim radom, znanjem, iskustvom, angažmanom oko svog gosta, kod vrednovanja i dodjeljivanja ne bi smio imati veze s prostorom kojeg iznajmljujete. Recenzije gostiju, ocjena vodećih platformi je svjetski poznato mjerilo kvalitete i ključan faktor pri odabiru domaćina i smještaja, no tog u ni jednom od kriterija ovog zakona nema... Druga stvar, poznajem jako puno domaćina koji ne znaju engleski jezik niti su informatički pismeni, no ni to nije jedan od kriterija. Dakle imate 3 ključna svjetski priznata faktora koja u ovom zakonu nigdje nisu spomenuta. Biti domaćin puno je više od dočekati gosta pred kućom s pršutom, sirom i kruhom ispod peke. Pravi domaćin je osoba koja živi za svoje goste 24/7, koja će ako</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>          Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>

	<p>avion kasni biti na raspolaganju svom gostu u 3 sata ujutro, koja će svom gostu isplanirati svih 7 dana boravka atrakcijama i izletima te sve skupa organizirati. Domaćin je osoba koja će znati postupiti kada dijete gostiju dobije upalu uha, domaćin je osoba koja će uputiti svoje goste u value for money restorane, domaćin je osoba čiji se gosti neće žaliti na lošu i preskupu hranu jer je domaćin taj koji je kušao i platio ručkove i večere prije nego je uputio gosta tamo. Iz usta gostiju takvih domaćina nećete čuti Hrvatska je preskupa zemlja - jer ih neće uputiti u restorane koji ne pružaju vrijednost za novac. Domaćin je osoba koja će poznavati automehaničara pokvari li se auto gostu, domaćin je osoba koja će pošto-poto imati odgovor na svako pitanje, rješenje za svaku situaciju, osoba koja će svojom profesionalnošću, pozitivnim pristupom, vedrinom i spretnošću prezentirati svoju zemlju, ljude u njoj i istinski pojam domaćina... A primjetite li, ne moram živjeti tik do gosta kako bi im pružio sve to niti je bitno da li sam vlasnik stana ili kuće.. Dugo sam godina u zastupanju, trgovini i turizmu te me svaki profesionalni seminar naučio što je u poslovanju najbitnije... Da li je to profit?-Ne! Da li je to ispunjenje poslovnog plana- Ne! Zadovoljstvo krajnjeg potrošača?-DA! Stoga, prepustimo krajnjem potrošaču da odlučuje tko je domaćin a tko rentjer, jer on je taj koji će se na temelju tog iskustva i dogodine vratiti, preporučiti domaćina prijatelju, ostaviti dobru recenziju i time privući još više posjetitelja. Sve u svemu, još jedan u nizu "briljantnih" zakona naših vladajućih gdje je na pitanje zašto, jedini odgovor - zato! Hvala!</p>	
183	<p><b>BRANKA KOVAČEVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b>          "Zgradom se smatra objekt sa 4 i više stambenih jedinica. Domaćin nije iznajmljivač koji iznajmljuje u zgradi." - Nije jasno, ako je cijela zgrada sa 4+ stanova u vlasništvu samo jednog vlasnika da li je on onda domaćin ili nije? "Za iznajmljivanje u zgradi trebati će suglasnost 80% suvlasnika." - Nije jasno da li će trebati suglasnost suvlasnika i u objektu (kući) sa manje od 4 stambene jedinice ali 2+ suvlasnika? - Nije jasno da li se tih 80% odnosi na broj suvlasnika ili na njihove vlasničke udjele u zgradi.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>          Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
184	<p><b>TOMISLAV ČUČUKOVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b>          Molim vas za odgovor na ovu dvojbu. Ako dva iznajmljivaca imaju identične kuće. Prva je etazirana i sastoji se od pet stanova, a druga nije etazirana i sastoji se od pet stanova. Oba iznajmljivaca imaju prebivaliste na svojim kucama. Moje pitanje je da li će oba iznajmljivaca biti domaćini? A ako nece, da li će veće troškove imati iznajmljivac koji je postavio sva pravila pri gradnji ili onaj koji je zaobilazio propise?</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>          Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
185	<p><b>IVO BAKALIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ</b></p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Napominjemo da će se tijekom 2025. pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se</p>

#### **DJELATNOSTI, Članak 4.**

Pozdravljam prijedlog zakona u dijelu u kojem se dodaje članak 30.a kojim se definira pojam domaćina kao osobe iznajmljivača 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. Držim kako je to na tragu povijesnog razvoja takve vrste ugostiteljske ponude u kojoj je po suštini stvari pružanje usluga u domaćinstvu oduvijek u Republici Hrvatskoj bilo, a tako je trebalo i ostati, onaj oblik ugostiteljske djelatnosti u kojem domaćin kao iznajmljivač dio svojih smještajnih kapaciteta iznajmljuje gostima u objektu u kojem ima i vlastitu smještajnu jedinicu za povremeno ili stalno stanovanje. Da smo ostali kod te izvorne postavke pružanja usluga u domaćinstvu, onda svih ovih rasprava ne bi niti bilo. Problem je nastao onog trenutka kada se je prešutno, ili na neki drugi način dopustilo pa čak i poticalo da se radi ukupnih rezultata u turizmu, radi poticanja stanogradnje i ukupnih gospodarskih aktivnosti dopustilo da se pod pružanjem usluga u domaćinstvu započne s iznajmljivanjem stanova u kojima domaćin ne živi. Time su stanovi u isključivo stambenim zgradama postali poslovni prostori za obavljanje gospodarske djelatnosti iako to nisu bili poslovni prostori. Naravno da je s vremenom kupovanje stanova isključivo radi iznajmljivanja postalo samo sebi svrha i sada smo tu gdje jesmo. Međutim, radi cjelovitosti rješenja, a u situaciji kada se novim člankom 30.a definira pojam domaćina, držim kako to novo određenje pojma domaćina traži vrlo važna usklađenja još postojećih zakonskih odredbi koje nisu obuhvaćene predloženim izmjenama. Bitno je ukazati kao se predmetna materija nalazi u glavi VI. Zakona koja nosi naziv: PRUŽANJE USLUGA SMJEŠTAJA U DOMAĆINSTVU I NA OBITELJSKOM POLJOPRIVREDNOM GOSPODARTSVU, pod točkom 1.- Ugostiteljske usluge u domaćinstvu. Ako ćemo pratiti nomotehnički i sadržajno navedenu glavu zakona onda sam mišljenja kako iz postojećeg teksta zakona nužno treba bitno izmijeniti stavak 2. članka 30. na način da se „Iznajmljivačem u smislu ovog zakona smatra državljanin Republike Hrvatske, državljanin EU, Europskog gospodarskog prostora i Švicarske konfederacije koji ima prijavljeno prebivalište ili trajno boravište u Republici Hrvatskoj“. Time bi konačno trebali izbjeći situaciju da se kao iznajmljivač pojavljuje osoba koja je nerezident, koja negdje u mjestu svoj prebivališta u inozemstvu uručuje ključ gostu i ne pojavljuje se u Hrvatskoj. Ako se vratimo na početak cijele priče, a to je porezno izjednačavanje kratkoročnog i dugoročnog smještaja, onda bi se kao iznajmljivač mogao pojaviti samo netko tko podliježe našim poreznim zakonima. Tu bi priča trebala početi i završavati. Ovu izmjenu zakona bi nadalje trebalo iskoristiti i za daljnje izmjene, osobito preciznije određenje članka 33. Zakona kojeg bi trebalo dopuniti obvezom nadležnog ministra da u roku od 60 dana donese Pravilnik u kojem će propisati kako će se i na koji način kroz odgovarajući registar evidentirati osobe koje čine članove uže obitelji. Navedeni registar trebao bi biti dostupan

razmotriti i navedena problematika.

	<p>zaposlenicima inspektorata, carine i MUP-a kako bi redovnim ili povremenim kontrolama mogli provjeravati gdje je tko bio i u kojem statusu. Naravno da bi takvo zakonsko rješenje trebale pratiti i odgovarajuće prekršajne odredbe. Oni koji ne prijave članove svoje uže obitelji na podlozi odgovarajućih dokaza, a zateknu se u iznajmljivanju, treba tretirati kao nelegalne iznajmljivače i odgovarajuće sankcionirati oduzimanjem cijele dobiti izračunate umnoškom prosječne cijene smještaja i prosječne popunjenosti na navedenom području. Na taj način bi se moglo suzbiti pojava da su kuće za odmor stranih državljana prepune gostiju i svi su navodno članovi obitelji, a sve je to u stvari rad na crno koji čini možda i 30-40% dolazaka gostiju koji nisu nigdje evidentirani i na kojima država gubi milijune. Primjerice, u mom rodnom mjestu državljani Poljske je unazad nekoliko godina kupio tri kuće i u svima navodno smješta svoje radnike iz Poljske za koje ne plaća niti jedan Euro, a u isto vrijeme u Poljskoj reklamira svoje apartmane. Ako zakonodavac pokaže političku odlučnost u rješavanju ovog problema onda će nam svima biti bolje. Ako ništa drugo, u složenim geopolitičkim uvjetima postaje vrlo važno evidentiranje gostiju jer je to i sigurnosni problem.</p>	
186	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b>          Uvjetno rečeno ako ovaj zakon prođe, nije definirano što će se dogoditi sa iznajmljivačima koji prikupe 80% ili više suglasnosti suvlasnika zgrade. Zašto i oni ne postaju "domaćini" ? Naravno, sama stavka je prilično diskriminatorna i čini se da joj je cilj umanjiti položaj iznajmljivača u zgradi, a ne unaprijediti kvalitetu pružene usluge.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Iz definicije pojma domaćina isključeni su pružatelji ugostiteljskih usluga u domaćinstvu višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te koji ne pribave suglasnost suvlasnika.</p>
187	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b>          Domaćin je u stvari standard, to je način pružanja usluga i odnosa prema gostima. Određene JLS i TZ organizacije su već uvele brendiranje i dodatno kvalificiranje domaćina. Globalne platforme poput Airbnb-a propisuje kako se domaćin mora ponašati. Domaćina nikako ne definira adresa prebivališta, već vrsta i standard usluge koju pruža u svom smještaju.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>

188	<p><b>IGOR MARIČIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b>          Čl.30. a (3) Gdje se nalazi apartman ako nije u zgradi? Ili se misli na apartman u kući gdje jedan vlasnik ima više apartmana? Predlažemo pojasniti... Zašto se domaćinom neće smatrati iznajmljivač koji pruža navedene usluge u zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada ukoliko ta ista osoba ima i stan u kojem živi u istoj zgradi? Ili je pak sklopila ugovor s trećom stranom ili profesionalcem koji dočekuje gosta i brine se za njegove potrebe 24/7 temeljem sklopljenog ugovora. Kriterij prebivališta u županiji je diskriminatoran jer neutemeljeno pretpostavlja da osoba, koja ima kuću/apartman koji iznajmljuje udaljen od njenog mjesta prebivališta više desetaka kilometara, bolji domaćin iako možda također daje kuću/apartman u najam i upravljanje preko trećih strana (agencija).</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
189	<p><b>IGOR MARIČIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b>          Čl.30. a ( 1) Zašto ovako geografski široka definicija domaćina? Ukoliko domaćin ima prebivalište i nekoliko desetaka kilometara udaljeno od adrese jedinice koja se iznajmljuje npr. domaćin živi i radi u Splitu, a iznajmljuje kuću u Cisti Provo, Tučepima ili negdje na Braču? Koliko je životno da će taj "domaćin" svaki put putovati u ta mjesta i napuštati redovni posao ili radno mjesto da bi dočekaio goste? Ili da će sam napustiti radno mjesto i trčati u objekt kako bi izvidio situaciju, obavio popravak ili pronašao majstora na poziv gostiju da nema struje, vode, interneta...? Ili je životnije da će ostaviti ključ u kutijici sa šifrom ili možda susjedima da otvore gostima i pri tome na stolu ostave bocu vina i/ili zdjelu smokava? Da li je to ono „domaćinsko“ gostoprimstvo po kojem smo jedinstveni? I u čemu je razlika između takvog „domaćina“ i domaćina koji živi izvan županije u kojoj se nalazi objekt koji se iznajmljuje, a koji također dogovori da goste dočekaju ljudi koji žive gdje je predmetna nekretnina ili ostave ključ u kutijici sa šifrom? Ili pak sve to povjeri ugovorno vezanoj i provjerenoj trećoj strani koja profesionalno na zadovoljstvo gostiju i uz dobre recenzije obavlja takve poslove... Ukoliko se uvodi pojam domaćina, onda predlažemo izmijeniti ovu odredbu na način da domaćin može biti samo osoba koja ima prebivalište na istoj adresi na kojoj se nalazi smještajna jedinica koja se iznajmljuje. „Domaćini“ koji imaju nekoliko stambenih nekretnina s apartmanima po cijeloj županiji sigurno više nisu domaćini iz 60-tih godina prošlog stoljeća već se bave komercijalnom djelatnošću pružanja usluga kratkoročnog smještaja koja treba biti oporezovana na isti način kao bilo koja druga komercijalna djelatnosti pružanja smještaja.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>

190	<p><b>MARTINA MURGIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Koji je cilj i svrha ove izmjene? Kako prebivalište iznajmljivača u istoj županiji u kojoj iznajmljuje čini ikakvu razliku po pitanju kvalitete usluge, doprinosa lokalnoj zajednici ili donosi bilo kakav napredak u bilo kojem aspektu? Kakve veze ima s "tradicijom hrvatskog turizma" na koju se obrazvloženje ovih izmjena poziva? Zašto se iznajmljivaču koji legalno iznajmljuje u stambenoj zgradi uskraćuje mogućnost biti domaćinom? Čime se opravdava taj izuzetak? Domaćin se definira samo mjestom boravišta pa kako onda iznajmljivač u višestambenoj zgradi krši taj kriterij?</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
-----	--	---



191	<p><b>SAŠA KOSANOVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Domaćin je iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice lokalne samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu iz članka 30. stavka 3. točke 1. ovoga Zakona. Osobno imam stan u stambenoj zgradi u kojem živim i stan kojeg iznajmljujem u istoj zgradi, također prebivalište na toj adresi što po Vama znači da nisam domaćim , a što bi trebao biti, ako nisam domaćin pa ne brinete sigurno Vi o mojim turistima i niste sigurno Vi koji se bave sa njima, a zakonom mi oduzimate pravo domaćina, pa o čemu Vi razglabate. Jeste Vi svjesni da uništavate živote ljudima , po Vašem suludom prijedlogu osobno bi trebao skupiti suglasnost drugih stanara kako bi mogao iznajmljivati stan u zgradi u kojoj živim. Dignuo sam kredit na 20 godina , ovim zakonom uništavate i financijski ugrožavate život moje obitelji, po novom prijedlogu zadnjih dana ako i dajete mogućnost da se suglasnost skupi 5 godina, da li ste mi 5 godina da vratim kredit od 20 godina pa se sa razlogom pitam da li ćete Vi platiti ostatak kredita drugih 15 godina i kako će se kredit vraćati ako uništavate djelatnost kratkoročnog iznajmljivanja. Ne možete po Ustavu dirati stečena prava, što je sa Vama , da li ste Vi normalni ljudi. Lijepo Vas molim da ništa ne radite i ne bavite se stvarima kojima dugoročno uništavate živote ljudima , a sami sebi smanjujete prihode jer potičete rad na crno jer se navedene suglasnosti neće nikada ostvariti u 80 % obujmu. Slijedite Eu direktive bez ikakvih pogovora i razuma koje vrijede za velike gradove poput Barcelone, Pariza, Londona , a sigurno ne za Hrvatsku jer je naš prihod od turizma i koncentracija ljudi u jednom gradu zanemariva u odnosu na navedene gradove, pa kako se možete uspoređivati sa time i da radite za boljitak lokalnog stanovništva. Ako želite uništiti djelatnost kratkoročnog najma po jedino Vam znanim razlozima jer razlog da ćete sa time smanjiti cijene najma i kvadrata nekretnina su smiješne naravi, onda uništite sve djelatnosti ugostiteljstva jer zakon bi trebao vrijedi za sve isto ako se toliko prsite da to radite za dobrobit lokalnog stanovništva onda neka 80% suglasnosti skupe i svi restorani, kafići, ljekarne, trgovine, pekare razni obrti koji imaju svoje poslovnice u stambenim zgradama. Svaki daljnji komentar je suvišan i molim još jednom na zdravi razum.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
192	<p><b>SAŠA KOSANOVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Domaćin je iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice lokalne samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu iz članka 30. stavka 3. točke 1. ovoga Zakona.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
193	<p><b>VLATKA-ANA LACO</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno-poslovnoj</p>

Definiranje obiteljskog smještaja i vrijednosti pojmom "domaćin" uzimajući jedino kriterij prebivališta na razini županije je diskriminirajuće. Situacija u RH je takva da Nizinska Hrvatska ima nekretnine u Jadranskoj (Primorskoj) i Gorskoj Hrvatskoj ili po nasljedstvu (podrijetlu) ili zbog mora. Ako nemaju nasljedstvo vrlo rijetko netko iz Jadranske Hrvatske kupuje nekretnine u Nizinskoj Hrvatskoj i bavi se turizmom. Pri čemu postoje specifičnosti i unutar Jadranske i Gorske Hrvatske. Hoće li netko ispuniti elemente opisa domaćina uz članak 4 ne ovisi o prebivalištu, niti neće zaštititi lokalno stanovništvo, niti isto nije instrument poboljšanja kvalitete smještaja ili pak povećavanja stambenog fonda. Ovom definicijom Nizinska Hrvatska koja ima nekretnine u preostale dvije samo obavlja gospodarsku djelatnost i njoj je jedini interes profit, dok iznajmljivačima u ove dvije profit nije interes, pa tako neće graditi apartmane po Slavoniji, nego će pružati autohtoni doživljaj gostu dok radi u Splitu a ima 20 apartmana i goste u Makarskoj. Ostvarivši dodatnu vrijednost hrvatskom turizmu obalna Hrvatska će s gotovinom u kontinentalnoj u Zagrebu kupiti stan i podignuti cijenu kvadrata, pa onaj tko živi i radi i plaća poreze u Zagrebu neće si moći kupiti stan. Prethodnim, obalna je Hrvatska unutar svoje županije sa svojom djelatnošću turizma zaštitila interese lokalnog stanovništva, kvalitetu smještaja, i pružila personalizirano iskustvo gostu. Kao što sam napisala u komentaru stanja, ova podjela po županijama me podsjeća na nedopustivu nemogućnost prelaska iz županije u županiju u vrijeme COVID-a, a također niste uzeli u obzir nove modalitete rada, koji omogućavaju rad od kuće, pa slijedom toga mnogi iz druge županije tijekom ljeta su u objektima u kojima pružaju sve elemente opisa domaćina uz članak 4. i time ispunjavaju sve uvjete ostvarivanja dodatne vrijednosti hrvatskom turizmu. Predložena definicija doprinosi polariziranju te diskriminaciji hrvatskih građana, na osnovi života u jednoj županiji a bavljenja iznajmljivanjem u drugoj. Također voljela bi čuti pojašnjenje koja je razlika između npr osobe koja svaki vikend putuje iz Splita na Vis i ispunjava sve elemente opisa domaćina uz članak 4, te osobe koja isto svaki vikend putuje iz Zagreba u Zadar i isto ispunjava sve elemente uz članak 4, ili pak osobe koja radi od kuće pa je cijelo ljeto umjesto u Osijeku, mjestu prebivališta, u Puli. Stoga predlažem micanje predložene definicije dok se ne pronađe od svih sudionika prihvaćeno rješenje. Zakonska rješenja ne mogu preferirati bilo koju županiju i biti predmet lobiranja, a još manje politiziranja, nego se moraju uzeti u obzir svi građani RH. Također mnogim građanima je bavljenje turizmom samo krpanje kućnog budžeta za razliku od onih kojima je to doista profitna djelatnost, što je vrlo lako vidljivo iz poreznog sustava. Ako se ne prihvati prijedlog prologata zakonskog rješenja definicije domaćina, predlažem definiciju domaćina kao svakog građanina koji ima mjesto prebivališta na području jedinice lokalne samouprave (općina ili grad) gdje se nalazi objekt u kojem pruža usluge. Također predlažem da se zakonskim rješenjem definiraju sve iznimke koje bi se ovisno o načinu dokazivanja mogle također smatrati domaćinom, neovisno o županiji, To bi

zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.

uključivalo modele rada i boravak na lokaciji, nositelja i članova uže obitelji,, socijalni aspekt (u smislu dodatnog budžeta a ne ostvarivanja dodatnih profita) i sve one aspekte koji mogu dokazivati da se ispunjavaju elementi uz članak 4.

194 **ISTARSKA ŽUPANIJA  
KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I  
DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ  
DJELATNOSTI, Članak 4.**

Ministarstvo turizma i sporta Republike Hrvatske najavilo je jasnije razdvajanje domaćina od ostalih iznajmljivača u sklopu ove sveobuhvatne reforme turizma što je jasno komunicirano i Istarska županija pozdravlja uvođenje kategorije domaćina i njegovo razlikovanje od ostalih iznajmljivača. Moramo razumjeti da nam se u privatnom smještaju u stambenim zonama dogodilo to da smo došli do najmanje 4 tipa turističkog smještaja: 1. domaćini, 2. iznajmljivači 3. ugostitelji- pravne osobe i 4. Nekomercijalni smještaj- stanovi i kuće za odmor koji nisu kategorizirani. Kategorija "domaćina" je zapravo samo ova prva, i ona mora biti kao takva jasno odvojena od svega ostalog i u sklopu poreznih propisa, te mora ostati uvijek apsolutno zaštićena i privilegirana kao najveća vrijednost i tradicija kulture našeg turizma. Svi koji tu živimo i radimo cijele godine i tu plaćamo sva davanja cijele godine, dio smo lokalne zajednice i lokalnog stanovništva kojemu Europska Unija pruža osobitu zaštitu. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju pravo u skladu s praksom temeljenom na Presudama Europskog suda pravde i u skladu s Europskom poveljom o lokalnoj samoupravi osobito štiti lokalno stanovništvo na svom području, tako da je različiti paušalni porezni tretman domaćina od ostalih iznajmljivača u skladu sa pravnom stečevinom Europske unije i u skladu s pravom jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na donošenje samostalnih odluka koje se tiču lokalnog stanovništva. Istarska županija traži da se poreznim propisima u okviru zakonski predloženih iznosa omogućiti mogućnost različitog paušalnog oporezivanja domaćina od ostalih iznajmljivača. Od 2020.g. poslovi državne uprave u području turizma i ugostiteljstva povjereni su županijama. Svaka županija ima uvid u sve bitne podatke o točnom broju kreveta i broju članova domaćinstva na određenoj adresi u toj županiji. Zaštita kvalitete života lokalnog stanovništva koje na određenom području živi i na tom području plaća poreze cijele godine, uz zaštitu prostora predstavljaju vrijednosti koje su iznad slobode pružanja usluga na području Europske unije. U EU i RH postoje definirana pravila i zakonski propisi o kretanju, boravku i radu državljana država članica Europskog gospodarskog prostora i njihovih obitelji te pravila o poslovnom nastanu na području država članica Europske unije, tako da ukoliko netko želi obavljati gospodarsku djelatnost, što uključuje i pružanje usluga smještaja u turizmu na nekom području, mora za to ispunjavati zakonske uvjete u skladu s propisima Europske unije o kretanju, boravku i radu i poslovnom nastanu. Istarska županija pozdravlja nužne izmjene propisa i izražava punu podršku razdvajanju domaćina od

**Primljeno na znanje**  
Zahvaljujemo na komentaru.

	<p>iznajmljivača, te definiranju domaćina s adresom prebivališta na području županije. Upravo je na takav način Istarska županija u više navrata proteklih godina upućivala prijedloge Ministarstvu kao i komentirala na eSavjetovanjima tu temu važnu za zaštitu lokalnog stanovništva županije. Predlažemo da se u tom razdvajanju razmotri opcija razdvajanja domaćina od iznajmljivača i u sklopu poreznih propisa, na način da se predvidi mogućnost donošenja odluke o povoljnijem paušalnom tretmanu domaćina u odnosu na ostale iznajmljivače, u skladu sa zakonskim definicijama tih kategorija iz propisa turizma i ugostiteljstva.</p>	
195	<p><b>IVANA LONČARIĆ-TRINAJSTIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b>  Domaćin je iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice lokalne samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu iz članka 30. stavka 3. točke 1. ovoga Zakona.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
196	<p><b>NATAŠA VUKOVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b>  Hrvatski riječnik objašnjava da domaćin brine o udobnosti osobe koju je ugostio. S druge strane ako ste nekoga ugostili onda mu ne naplaćujete nikakvu uslugu već rado pružate zabavu ili odmor na vašem posjedu, domu, dvorani ili slično. Svrha svakog Zakona i njegovih izmjena nije stvaranje dvoznačenosti već što jasnije odrediti stavke djelovanja poštivajući Zakonske odredbe. Ako je cilj ovih izmjena točno definirati domaćinstvo tj. kućanstvo u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost onda je potrebno ogledati se u Zakon o socijalnoj skrbi i ne stvarati dvosmislenost između dva Zakona. U protivnom, ako je cilj ovog Zakona definirati prepoznatljivost hrvatskog turizma, onda je potrebno definirati USLUGU koju će obavljati građanin koji svojoj nekretnini koju je namijenio uslužnoj djelatnosti. Usluga se ne namjenjuje po rezidentnosti već po opisu same usluge.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>

197 **IVANA GARAC**  
**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.**  
 Fokus zakona je navodno na zadovoljstvu i kvaliteti lokalnog stanovništva i vraćanje stanova stanarima. Željelo se zaštititi i sačuvati domaćina u pravom obiteljskom smještaju kao dio tradicije i dodane vrijednosti. No Zakon nije prepoznao mnoge specifičnosti obiteljskog turizma u malim ruralnim sredinama kao i objekte u kojima se on odvija. Nije prepoznata razlika između višestambene zgrade u gradu i u ruralnoj sredini sa specifičnim načinom građenja i nasljeđivanja. Pojedini otoci imaju manje stanovnika nego prosječna višestambenih zgrada u gradu stanara. Gradske sredine imaju potrebu za priuštivim stambenim prostorom dok otoci koji izumiru imaju potrebu za stanovništvom. Zgrade su i etažirane obiteljske kuće s minimalno 4 stambene jedinice. Iznajmljivača koji ima prebivalište u takvoj zgradi koja se nalazi u sredini s iznimno malim brojem stanovnika, pogotovo na otocima, Zakon mora prepoznati i zaštititi a ne diskriminirati. Naročito ako je on jedini suvlasnik s prijavljenim prebivalištem u toj zgradi. Upravo taj i takav iznajmljivač je izvorni domaćin bez kojega bi mala turistička mjesta bila pusta većinu godine. Takve stambene jedinice u načelu nemaju nikakvo zajedničko stubište. Svaka stambena jedinica ima svoje dvorište, vrt i izlaz na javnu površinu. Radi se o specifičnom tradicionalnom načinu građenja u manjim, danas slabo naseljenim, priobalnim mjestima i otocima. Suvlasnici ne moraju biti članovi obitelji nakon procesa nasljeđivanja i etažiranja. Zakon diskriminira iznajmljivača jer je etažirao svoju kuću i pridonio rješavanju zemljišnih knjiga bez obzira na to što ima prijavljeno prebivalište na istoj adresi i ne smatra ga domaćinom. Ujedno nagrađuje onoga koji to nije učinio te živi i radi u kilometrima udaljenom županijskom središtu. Nerazumljivo je da iznajmljivač koji živi 365 dana u godini u Komiži na otoku Visu nije domaćin jer je etažirao svoju obiteljsku kuću a iznajmljivač koji živi u Splitu i iznajmljuje apartman u kući iste veličine na istom otoku je domaćin. Neosjetljivost može proizvesti dodatno iseljavanja već opustošenih ruralnih mjesta a posebno otoka, otežati postupke etažiranja obiteljskih kuća, uspostavu vlasništva, rješavanje zemljišnih knjiga i sl. Predlažem dodati u Članak 30. a (3) Iznimno, ako je iznajmljivač ima u vlasništvu više od 50 % suvlasničkih dijelova zgrade u višestambenoj zgradi, prijavljeno prebivalište na istoj adresi te se višestambena zgrada nalazi na području jedinice lokalne samouprave koja ima manje od 3000 stanovnika ili na otoku može se smatrati domaćinom u smislu ovog Zakona.

**Nije prihvaćen**  
 Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama kako su definirane propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina. Problematika vezana uz kratkoročni najam u takvim zgradama opisana je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona te Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa.

198	<p><b>HANA MATIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Pojmovi "domaćina" i "rentijera" koji se po prvi put uopće i spominju u ovom zakonu ne zadovoljavaju niti kriterij definicije samih tih naziva, a zakonodavac ih je za potrebe ovog zakona odredio: a) županijom u kojoj imate prebivalište i b) vrstom smještaja koju iznajmljujete, pa ćemo u praksi imati i diskriminaciju koja će neminovno nastupiti samom veličinom i prostranošću županije u kojoj imate prebivalište .jer što je veća županija veća je i šansa da budete "domaćin" koji ima manje porezno opterećenje, a iznajmljivač koji može živjeti na istoj adresi gdje mu je i apartman i to čak i vrata do apartmana koji se iznajmljuje će ipak biti "rentijer" samo zato jer se taj apartman nalazi u stambenoj zgradi ili onaj iznajmljivač koji npr. živi na otoku Pagu u gradu Pag koji je pod Zadarskom županijom i ima apartmane u Novalji drugom dijelu istog tog otoka Paga, ali u Ličko senjskoj županiji će biti "rentijer". Katastrofa! Žali Bože para na školovanje onog tko je ove nebuloze sastavljao.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba na Nacrt prijedloga zakona, već općeniti komentar.</p>
199	<p><b>TATJANA TOMUŠIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Domacinom bi se trebao smatrati svaki onaj iznajmljivač koji ima samo 1 (slovima: jednu) nekretninu registriranu za iznajmljivanje, bez obzira gdje se nalazi. Ja imam obiteljsku kucu za odmor na području karlovačke županije a zivim u krapinsko zagorskoj - majka sam djeteta s posebnim potrebama zbog kojeg sam kucu prvo gradila da imam kud otići s njim, a sad kad je velik i ne mogu s njim nikud, da ga kroz iznajmljivanje danas kategorizirane kuće mogu financirati u njegovim potrebama. Dakle - po meni bi nama ovakvim iznajmljivačima puno pomoglo da se i dalje smatramo domaćinom jer imamo samo taj jedan objekt i sve radimo sami - čistimo, održavamo, uređujemo, dočekujemo, rješavamo papirologiju i plaćamo davanja. Ja se ne smatram rentijerom zato jer sam stvorila nesto za svoje dijete s posebnim potrebama.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>

200	<p><b>ANTE ERCEGOVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Propisivanje da domaćin mora imati prijavljeno prebivalište na području iste regionalne jedinice kao i objekt smještaja ograničava poslovanje za vlasnike koji ne žive u blizini objekta. Ovo ograničenje diskriminira iznajmljivače na temelju mjesta prebivališta, iako su svi vlasnici u jednakom vlasničkom odnosu prema nekretnini koju žele koristiti za iznajmljivanje. Pravna osnova za ovakvo ograničenje je upitna, jer ne postoji jasno opravdanje zašto bi mjesto prebivališta utjecalo na pravo vlasnika da upravlja svojom imovinom. Ovim člankom se iznajmljivačima u zgradama značajno ograničava mogućnost pružanja kratkoročnog najma, čime se sužava tržište smještaja i stvara nepovoljno poslovno okruženje za manje iznajmljivače. Time se pogoduje većim igračima u turizmu i smanjuje raznolikost ponude, što može negativno utjecati na lokalne zajednice, osobito u turističkim regijama.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
201	<p><b>IVAN KUSALIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Komentar IRUNDO: Ovakva odredba je paušalna i kontradiktorna samoj sebi odnosno obrazloženjem predlagatelja uz ovu odredbu. Po ovoj odredbi status domaćina se stječe prijavom prebivališta na području području jedinice područne (regionalne) samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža usluge, što znači da domaćin ne mora imati prebivalište u isto zgradi gdje se nalazi objekt u kojem su pružaju usluge. Iz navedene odredbe se može zaključiti kako je domaćin isključen iz obveze koja je predviđena člankom 2. Nacrta zakona, što je u suprotnosti sa propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Smatramo da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina, a ne prebivalište na adresi objekta.</p>
202	<p><b>GORAN KEREKEŠ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Predložena definicija 'domaćina' u čl.4 nije usklađena sa objašnjenjem uz čl. 4. Dok je objašnjenje čl.4 dobro opisano ono se mora moći utvrditi i time povezati sa definicijom domaćina a koja će se javljati i u drugim aktima. Domaćin se u čl. 4 krivo definira kao onaj koji ima prebivalište na području jedinice područne-regionalne samouprave. Sa tom odredbom se ne utvrđuje ono što je u objašnjenju navedeno. Neispravno je zaključiti da samo onaj koji ima prebivalište na području jedinice područne-regionalne samouprave, gdje je i smještajna jedinica koja se iznajmljuje, može zadovoljiti kriterije kako su navedeni u objašnjenju za čl.4. Samim tim što vlasnik smještaja kojeg iznajmljuje ima prebivalište u istoj jedinici područne-regionalne samouprave ne znači da samo on može upravljati smještajnim objektom, igrati središnju ulogu u kreiranju gostoljubivog i ugodnog iskustva za goste, osigurati čistoću i funkcionalnost objekta te pružati sve potrebne informacije o smještaju, dočekati goste, informirati gosta o tehničkim karakteristikama i</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>

funkcionalnostima objekta, upoznati goste s informacijama, običajima i kulturi, znamenitostima i događanjima u destinaciji, itd. Iste kriterije kako su opisani u objašnjenju čl.4 može zadovoljiti i vlasnik koji nema prebivalište u istoj jedinici područne-regionalne samouprave u kojoj je smještajna jedinica koju iznajmljuje. Vlasnik koji nema prebivalište u istoj jedinici područne-regionalne samouprave, u kojoj je smještajna jedinica koju iznajmljuje, svakako može ostvariti brzu i jasnu komunikaciju, odgovoriti na upite gostiju, rješavati eventualne probleme i tijekom cijelog boravka biti na raspolaganju gostu, može brinuti o održavanju kvalitete objekta, pratiti povratne informacije gostiju te stalno poboljšavati svoju uslugu. Ove kriterije ne zadovoljava isključivo onaj koji ima prebivalište u istoj jedinici područne-regionalne samouprave u kojoj je smještajna jedinica koju iznajmljuje. Također, ne postoji dokaz ili istraživanje koje utvrđuje da samo vlasnik koji ima prebivalište u istoj jedinici područne-regionalne samouprave, u kojoj je smještajna jedinica koju iznajmljuje, ima vještine i znanja, npr. digitalno poslovanje, poznavanje jezika, komunikacijske vještine i drugo potrebno za zadovoljenje kriterija kako je objašnjeno za čl.4. U definiciji domaćina potrebno je onda specificirati i na koji način se utvrđuje da isti, bez obzira ima li ili nema prebivalište u istoj jedinici područne-regionalne samouprave u kojoj je smještajna jedinica koju iznajmljuje, zadovoljava kriterije kako su opisani u objašnjenju čl.4. Tomu mogu poslužiti, npr. povratne informacije gostiju, ili drugi mehanizmi koje je potrebno definirati i onda koristiti u provedbi. Udaljenost prebivališta od smještajnog objekta koji se iznajmljuje ne predstavlja nikakav značaj u RH i ne može biti kriterij za određivanje pojma domaćina. Predložena definicija domaćina nije usklađena sa ocjenom stanja u dijelu u kojemu se navodi: "Definiranje pojma domaćina predstavljat će pravni temelj za razlikovanje pravog obiteljskog smještaja, od iznajmljivača koji pružaju uslugu smještaja u domaćinstvu isključivo s ciljem obavljanja gospodarske djelatnosti." U definiciji domaćina je potrebno navesti da isti pruža usluge smještaja u vlastitoj nekretnini te da mu je obavljanje te usluge dodatna aktivnost i s njom ostvaruje dodatni prihod, i ne obavlja tu uslugu kao pretežitu aktivnost s kojom ostvaruje glavni prihod. Predloženom definicijom domaćina se samo uspostavlja sustav u kojemu se građani RH dijele po geografskoj osnovi i posljedično se za istu djelatnost (koja je opisana u objašnjenju čl.4) stvara razlika između građana od kojih su onda neki u povoljnijem položaju u budućim promjenama poreznog zakona. Također, predloženom definicijom domaćina se ne osigurava prilično stanovanje jer predmetne nekretnine nisu nužno u zonama koje su mladim obiteljima atraktivne. Također, predloženom definicijom domaćina ne osigurava se ukidanje ili smanjenje nelegalnih iznajmljivanja.



203	<p><b>VLADAN JERKOVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Potpuno je nerazumno da ja po ovom prijedlogu nisam domaćin iako iznajmljujem stan u zgradi u kojem sam se rodio i u kojoj mi je oduvijek prebivalište ? Samo zato što je stambena zgrada jer ima više od 4 etažirana stana ? Trenutno prebivalište je udaljeno 100m, osobno dočekujem goste i svakodnevno sam im na usluzi, to je jednostavno dio ponude i ja nemam uvjete da budem domaćin ? Dakle takvo iznajmljivanje u zgradama se želi destimulirati, a time potpuno osakatiti ponudu privatnog smještaja i općenito turizam u svim većim gradovima, čija se ponuda smještaja po prirodi stvari u velikom dijelu i bazira na takvim smještajima koji direktno gostu nude doživljaj života lokalne zajednice, atmosferu itd. Osiromašenje stanovništva, povezanih djelatnosti, direktan udar na obiteljski budžet. Jedino tko tu može profitirati su hotelske kuće, i to podizanjem cijena, a svi ostali su na gubitku, iznajmljivači u zgradama, povezane lokalne djelatnosti, lokalno gospodarstvo, uključujući domaće hrvatsko stanovništvo koje je po svim pokazateljima počelo više trošiti na putovanja a kojima će neminovnim ukidanjem dostupnih smještaja i podizanjem cijena ljetovanje u Hrvatskoj u postati još nedostupnije</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Iz definicije pojma domaćina isključeni su pružatelji ugostiteljskih usluga u domaćinstvu u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, zbog problematike vezane uz kratkoročni najam takvim zgradama kako je opisano u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona te Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa.</p>
204	<p><b>KREŠO KAIC</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Ovim prijedlogom zakona stvara se duboka podjela između "sjevera" i "juga". Evo primjera: Iznajmljujem jedan apartman u svojoj kući na Krku a prijavljen sam u Zagrebu. Moj susjed, dvije kuće dalje, iznajmljuje četiri apartmana u svojoj kući a prijavljen je u Rijeci. Susjed provede u toj kući dva tjedna tijekom ljeta, koliko ima godišnjeg, a ostalo mijenja ključeve na Kikovici, i niti ne vidi svoje goste. Ja boravim u svojoj kući najmanje pet mjeseci tijekom iznajmljivanja, i dočekujem goste, i cijelo vrijeme sam im na usluzi. Zar je moj susjed bolji domaćin od mene samo zato što je prijavljen u Rijeci? Zar ja moram plaćati veći porez samo zato što sam prijavljen u Zagrebu? Kao branitelj nisam se borio da bi gledao sad ovakve podjele....</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
205	<p><b>INES AJDUK</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Može li domaćin (osoba koja iznajmljuje apartman u obiteljskoj kući) biti istodobno i iznajmljivač (osoba koja iznajmljuje apartman u višestambenoj zgradi)?</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Iz definicije pojma domaćina isključeni su pružatelji ugostiteljskih usluga u domaćinstvu višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, a problematika vezana uz kratkoročni najam u takvim zgradama opisana je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona te Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa.</p>

206	<p><b>MARKO KOVAČ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Molim Vas argumentirati odgovor zašto je, prema trenutnom prijedlogu zakona, domaćin netko tko živi na drugom kraju županije, 100 km od objekta kojeg iznajmljuje, dok netko tko živi u drugoj županiji, 2 km od objekta kojeg iznajmljuje, nije domaćin.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
207	<p><b>TAJMA RISMONDO ČALO</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>„Domaćin Članak 30.a (1) Domaćin je fizička osoba koji ima prijavljeno prebivalište u objektu 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 smatraju fizičke ili pravne osobe koji pružaju usluge iz stavka 1. ovoga članka u stambenoj 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-fizičku osobu</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>

208	<p><b>MARKO KOVAČ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Lijepo ste obrazložili tko je domaćin: osoba koja upravlja smještajnim objektom te igra središnju ulogu u kreiranju gostoljubivog i ugodnog iskustva za goste, osigurava čistoću i funkcionalnost objekta te pruža sve potrebne informacije o smještaju, dočekuje goste, informira gosta o tehničkim karakteristikama i funkcionalnostima objekta, upoznaje goste s informacijama, običajima i kulturi, znamenitostima i događanjima u destinaciji... Zašto ste onda u potpunosti odbacili to obrazloženje i potpuno proizvoljno, nelogično i bez ikakvih argumenata domaćina definirali kao iznajmljivača koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice područne (regionalne) samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža usluge. Čemu obrazloženje tko je domaćin ako na kraju definiciju domaćina ne temeljite na tom obrazloženju? Prema trenutnom prijedlogu domaćin je netko tko živi na drugom kraju županije, možda i 100 km od objekta kojeg iznajmljuje, dok netko tko živi u drugoj županiji, 2 km od objekta kojeg iznajmljuje, nije domaćin. Ovakav prijedlog definicije domaćina je izrazito nelogičan i neargumentiran. Zašto se domaćinom ne smatra iznajmljivač koji pruža usluge iz stavka 1. ovoga članka u zgradi? Želite li reći da iznajmljivač koji pruža usluge iz stavka 1. ovoga članka u zgradi NE upravlja smještajnim objektom te NE igra središnju ulogu u kreiranju gostoljubivog i ugodnog iskustva za goste, NE osigurava čistoću i funkcionalnost objekta te NE pruža sve potrebne informacije o smještaju, NE dočekuje goste... Dobri zakoni se ne grade na ovaj način. Ovaj prijedlog je jako loš i vodi do pogrešnih zaključaka. Obavezno pročitati Euklidove Elemente prije pokušaja pisanja zakona.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Odredba ovoga članka obrazložena je sukladno njenom sadržaju.</p>
-----	--	---

209	<p><b>UDRUGA RURALNOG TURIZMA HRVATSKE KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Poštovani/a, pohvaljujemo uvažavanje našeg prijedloga kojim se domaćinima omogućuje legalno serviranje doručka po uzoru na razvijene destinacije čime će isti postati konkurentni domaćinima u susjednim državama. Ovo je osobito značajno primjerice za Središnju Hrvatsku koju strani turisti često zaobilaze u svojim kratkotrajnim noćenjima (1-2) jer se odlučuju na isto u Sloveniji gdje domaćini legalno mogu ponuditi B&amp;B uslugu. Međutim, postavlja se pitanje hoće li ovi domaćini podlijegati obavezi primjene Vodiča dobre higijenske prakse za ugostitelje odnosno HACCP načela ukoliko sami pripremaju doručak i/ili isti organiziraju putem dostave odnosno cateringa? Ukoliko neće, predlažemo da se isto simultano uvede u izmjene Zakona kako bi se prevenirala nepotrebna postupanja od strane Državnog inspektorata odnosno Sanitarne inspekcije jer postojeći zakonodavni okvir predviđa punu primjenu Vodiča za primjenu HACCP načela u ugostiteljstvu za sve vrste ugostitelja, uključivo i privatne iznajmljivače i OPG-ove koji pružaju ugostiteljske usluge, bez obzira na način i vremenski okvir poslovanja. Aleksandra Kuratko Pani, Voditeljica URTH</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Tijekom 2025. godine pripremat će se novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se izvršiti i eventualna potrebna navedena usklađivanja.</p>
210	<p><b>GABRIJELA MILAS KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Za koji drugi posao je potrebno plaćati dodatni porez ako je posao u drugoj županiji od prijavljenog stanovanja? To bi značilo da jedna profesorica iz SD županije ako radi u školi u ŠK županiji ne posvećuje dovoljno vremena svojim učenicima i da bi trebala plaćati za to dodatni porez? Od kud sada podjele na županije? Možete možda staviti poticaj, to bi bilo produktivno: ako je iznajmljivači iz druge županije plaća manji porez jer ima dodatne troškove zbog obavljanja svoga posla.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Komentar se ne odnosi na odredbe Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti već poreznih zakona.</p>
211	<p><b>DARIJA ERCEGOVIĆ KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Definicija „domaćina“ isključuje iznajmljivače koji pružaju smještaj u zgradama, ograničavajući prava vlasnika stanova koji zakonito žele obavljati ugostiteljsku djelatnost . Takvo razgraničenje između različitih tipova smještaja u istom zakonu stvara nejednaka prava za vlasnike sličnih objekata te favorizira pojedine vrste smještaja, što je pravno upitno i može se smatrati diskriminirajućim.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Iz definicije pojma domaćina isključeni su pružatelji ugostiteljskih usluga u domaćinstvu u stambenim zgradama, problematika vezana uz kratkoročni najam u stambenim zgradama opisana je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona te Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa.</p>
212	<p><b>FRAN BAČA KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Uvođenjem članka 30.a koji definira pojam "domaćina" i uvodi nove uvjete za iznajmljivače, dolazi do niza potencijalnih problema koji mogu negativno utjecati na mnoge male iznajmljivače i opći razvoj turizma u Hrvatskoj. 1. Restriktivne definicije i nerazmjerno ograničenje slobode tržišta - Prvo,</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>

definicija „domaćina“ kao iznajmljivača s prebivalištem na području jedinice lokalne samouprave gdje se nalazi objekt može biti previše restriktivna i nepravedna prema iznajmljivačima koji već posluju, a nemaju prijavljeno prebivalište u istoj lokalnoj samoupravi. Na primjer, mnogi vlasnici objekata koji pružaju ugostiteljske usluge smještaja možda ne žive u istoj jedinici lokalne samouprave, ali su se ipak etablirali kao pouzdani iznajmljivači. Ovakva definicija stvara neravnotežan položaj među iznajmljivačima i može ograničiti slobodu poslovanja.

2. Negativan utjecaj na obiteljski smještaj u turističkim područjima - Obiteljski smještaj čini važan dio turističke ponude Hrvatske, osobito u manjim ili ruralnim područjima gdje iznajmljivači ne moraju nužno biti stalno prijavljeni. Mnogi iznajmljivači u turizmu ne žive u neposrednoj blizini objekata koje iznajmljuju, a njihovo poslovanje često doprinosi održavanju i očuvanju malih zajednica. Ovakav zakonski prijedlog mogao bi značajno smanjiti broj malih obiteljskih iznajmljivača koji će moći pružati usluge, što bi moglo imati negativne posljedice za lokalnu ekonomiju i tržište smještaja.

3. Problemi s definiranjem „domaćina“ u zgradama - Odluka da domaćin ne može biti iznajmljivač koji pruža usluge smještaja u zgradama prema definiciji zakona o upravljanju i održavanju zgrada može rezultirati ozbiljnim problemima, posebno u urbanim područjima gdje je obiteljski smještaj često smješten u zgradama. Ova odredba može dovesti do isključenja velikog broja iznajmljivača u popularnim turističkim destinacijama, a istovremeno stvoriti nepotrebne administrativne barijere za one koji bi htjeli legalizirati svoj smještaj. Takve restrikcije mogu ograničiti kapacitete smještajnih objekata u turizmu i smanjiti konkurenciju na tržištu.

4. Prekomjerna regulacija i administrativni teret - Iako zakon pokušava usmjeriti tržište na način koji favorizira domaćine sa stalnim prebivalištem u istom području, ovakva prekomjerna regulacija može stvoriti veći administrativni teret za iznajmljivače, koji bi se morali prilagoditi novim uvjetima kako bi nastavili poslovati. Ova obveza prijave prebivališta mogla bi imati negativne posljedice za iznajmljivače koji već imaju dugogodišnju tradiciju poslovanja, a smanjenje broja tih iznajmljivača može rezultirati smanjenjem turističkih kapaciteta.

5. Povećanje administrativnih prepreka i nesigurnosti - Za iznajmljivače koji bi željeli proširiti svoje usluge (kao što je usluga doručka), mogućnost da postanu domaćini može biti ograničena ili komplicirana administrativnim zahtjevima. Iako je cilj pružiti visoke standarde, može se dogoditi da mnogi iznajmljivači, osobito manji, ne budu u mogućnosti zadovoljiti sve zahtjeve, što bi moglo utjecati na broj dostupnih smještajnih kapaciteta u određenim destinacijama.

6. Uvođenje nejasne konkurencije između iznajmljivača i domaćina - Ovaj prijedlog može stvoriti situaciju u kojoj postoje dvije kategorije smještajnih usluga – domaćini koji ispunjavaju ove specifične uvjete i ostali iznajmljivači koji ne zadovoljavaju te uvjete. Takva podjela može dovesti do nesigurnosti na tržištu, jer bi iznajmljivači koji ne zadovoljavaju ove uvjete mogli biti u nepovoljnijem položaju, dok bi domaćini dobili povlastice koje drugi iznajmljivači ne

	<p>bi imali. Ova neravnoteža može dovesti do nelojalne konkurencije i smanjenja kvalitete usluga na tržištu. Zaključak: Iako zakon ima dobar cilj u reguliranju tržišta smještaja i obiteljskog turizma, predložene promjene mogu stvoriti niz administrativnih, pravnih i tržišnih problema. Restriktivne definicije domaćina, povećanje administrativnih prepreka, kao i negativan utjecaj na obiteljski smještaj, osobito u urbanim i turistički popularnim područjima, može ozbiljno ugroziti konkurentnost tržišta i slobodu poslovanja. Umjesto takvih restrikcija, zakon bi trebao pronaći balansirani pristup koji bi omogućio veću fleksibilnost i konkurentnost među svim iznajmljivačima, bez nepotrebnih administrativnih opterećenja i pravnih nesigurnosti.</p>	
213	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b>          Definicija domaćina je vrlo proizvoljna i jednodimenzionalna. U mojem mjestu su onda domaćini koji imaju prijavljeno prebivalište u RH, ali žive već 10 - 20 - 30 godina u inozemstvu i usluge dočeka gostiju i čišćenja apartmana vrše agencije ili neregistrirani pojedinci. Domaćin može biti samo ona osoba koja osobno dočeka gosta, osobno brine o gostu tijekom njegovog boravka, te osobno čisti i posprema smještaj nakon odlaska gostiju. Svi ostali iznajmljivači nisu domaćini, već rentijeri, bez obzira gdje im je prebivalište.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>          Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
214	<p><b>DUBRAVKA MARČAN</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b>          Ne postoji nikakva razlika između domaćina koji pruža usluge turistima prema dobivenom rješenju u stanu u zgradi, stanu u privatnoj kući i kući za odmor kao ni sobi u vlastitom stanu. Ne postoji jer su zakonske obaveze iste. Ne propisuje se iznajmljivaču koja usluge vrši u vlastitoj kući nikakva dodatna obveza koja bi ga diferencirala od ostalih iznajmljivača i samo njega ili onoga koji iznajmljuje kuću za odmor pretvorila u domaćina. Minimalni uvjeti određeni pravilnikom isti su za sve! Dakle domaćini su svi! Definicija domaćina nije točna ni logična posebno uspoređujući domaćina kuće za odmor i iznajmljivača sobe s kupatilom u zgradi u stanu u kojem živi. Također smatram bezobraznom pretpostavku da domaćin sa prebivalištem u nekom drugom gradu ili županiji nije prisutan u vrijeme kada smještaj sezonski iznajmljuje, jer prema dobivenom rješenju mora biti uz gosta ovisno o zvjezdicama koje ima.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>          Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
215	<p><b>DUBRAVKA MARČAN</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b>          Domaćin je iznajmljivač koji pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu iz članka 30. stavka 3. točke 1. ovoga Zakona. Domaćinom se smatra i iznajmljivač koji pruža usluge iz stavka 1. ovoga članka u zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Prema predloženoj definiciji domaćin bi bio isto što i iznajmljivač, stoga bi ista u tom slučaju bila suvišna.</p>

216	<p><b>ANA BARALIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>U ovom Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti pojam "domaćin" je u potpunosti kontradiktoran, nelogičan, nepravedan i promašen. Sama riječ "domaćin" označava osobu koja u svoj stambeni prostor gdje i sama živi 365 dana u godini, odnosno ima prebivalište, pruža usluge ugostiteljske djelatnosti. Dakle, to je osoba koja osobno prima goste, pruža im informacije o svom mjestu, tradiciji, običajima, povijesnim znamenitostima i na usluzi im je 24 sata. I to je pravi pojam DOMAĆINA, kao što i sama riječ kaže. Ne razumijem što bi tu trebalo biti nejasno. Prema ovome Nacrtu prijedloga iznajmljivač koji živi u nekom drugom dijelu županije (JRS) udaljenom kilometrima od mjesta gdje ujedno izdaje svoj objekt ili više njih, ali koji se NE nalaze u višestambenoj jedinici, on ima status DOMAĆINA. Takvog iznajmljivača gost nikada ne vidi, gost pokupi ključeve apartmana u kutiji za ključeve obješenu na zidu kod vrata od apartmana i vlasnik objekta s njim eventualno komunicira mobitelom. I ovakvim prijedlogom Nacrta navedeno je uredu da takav iznajmljivač ima status DOMAĆINA??? Dok s druge strane, osoba koja živi na istoj adresi gdje iznajmljuje i na toj adresi ima prebivalište i živi na njoj 365 dana u godini, ALI nalazi se u višestambenoj jedinici, taj status nema?! Pa gdje je tu logika? Kod ovakvog tumačenja pojam "domaćin" gubi svaku pravu smisao pravog domaćina što on ustvari i jest. Domaćin jedino može biti osoba koja ujedno ima prebivalište na istoj adresi gdje iznajmljuje, pa sukladno s navedenim osobno prima goste i stoji im na usluzi za vrijeme njihovo g boravka, a bez obzira nalazi li se objekt koji se iznajmljuje u višestambenoj jedinici ili ne. U suprotnom ovakav prijedlog je diskriminirajući i zapravo pojam "domaćin" gubi svaku smisao. Ovo je šamar svim malim iznajmljivačima koji se iznajmljivanjem dijela svog stambenog prostora ne bogate, već svojim radom poboljšavaju svoj skromni kućni budžet i životni standard. Jasno je što je cilj ovog Nacrta prijedloga zakona. Radi se distinkcija objekata za iznajmljivanje koje se nalaze u višestambenim jedinicama od onih koje se ne nalaze, a pri tom ne vodeći računa gdje vlasnik objekta ima prebivalište. Tj. pojam "domaćin" je samo paravan za eliminaciju iznajmljivača u višestambenim jedinicama i ovaj širok pojam prebivališta iznajmljivača u istoj županiji (JRS) je stavljen kako bi se malo "ugasila vatra" i amortiziralo nezadovoljstvo većeg broja iznajmljivača. To je jasno i djeci u vrtiću.</p>
-----	---

**Nije prihvaćen**  
Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u zgradama najprikladniji način definiranja domaćina. Iz definicije pojma domaćina isključeni su pružatelji ugostiteljskih usluga u domaćinstvu višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, a problematika vezana uz kratkoročni najam u takvim zgradama opisana je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona te Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa.

217	<p><b>VLAHO JELIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b>  Postoje načini kako nešto poboljšati, administrativno određivanje tko je domaćin po mjestu prebivališta, dovodi do raznih manipulacija. popunjenost smještajnog objekta dovoljno govori o samoj kvaliteti istog. Vama je ovdje jedini cilj povećati naknade, onda to tako recite, povećavamo naknade, a ne neko izmišljanje tople vode ljudi koji nemaju veze s turizmom, skrivaju se iza administrativnih propisa i samo otežavaju ionako složenu administraciju.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Svrha uvođenja novog pojma domaćina obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona te Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa.</p>
218	<p><b>NATAŠA LUKETIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b>  Domaćin kao pojam je poželjan koncept za razvoj turizma i percepcije srdačnosti Hrvata. Međutim razdvajanje iznajmljivanja stanova u zgradama i iznajmljivanja u kućama nije pogodeni koncept za definiciju pravih domaćina kakve mi želimo. Stoga je potrebno vidjeti tko je pravi domaćin koji dočekuje i otpraća svoje goste na način da je fizički prisutan, tko je taj koji samostalno održava taj apartman i brine se o urednosti prostorija za najam, i ostalih zajedničkih dijelova zgrade ili kuće. To će vjerojatno biti onaj koji je fizički dovoljno blizu objekta kojeg iznajmljuje bez obzira je li to stan ili kuća, i onaj koji te poslove radi samostalno uz pomoć osoba iz istog kućanstva (obiteljski). Stoga predlažem: - brisanje stavka 3., i - izmjenu članka 1.: (1) Domaćin je iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište ili boravište 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, te koji svoju uslugu pruža samostalno ili uz pomoć osoba iz svog kućanstva.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>



219 **MOJMIRO PAVIĆ**  
**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.**  
 Predlaže se da se u članku 30.a stavku 1. drugačije definira pojam domaćina na način da se kao uvjet da bi netko bio domaćin, umjesto prebivališta na području županije, uvrsti odredba da domaćin mora imati prijavljeno prebivalište i trajno živjeti na adresi objekta dio kojeg iznajmljuje. Naime, ako ostane predloženi tekst odredbe doći će do apsurdne situacije da netko živi u jednom gradu, a iznajmljuje apartmane u drugom gradu, ponekad udaljenom i 80 km. Osim toga, takvo određenje bilo bi i upitne ustavnosti jer netko tko je s druge strane „granice“ županije ne bi bio domaćin iako je udaljen npr. 5 km od svog objekta kojeg iznajmljuje, a netko unutar iste županije tko je udaljen 80 km bi i dalje bio domaćin!? No bez obzira da li je ta udaljenost 1 km ili 80 km i je li netko unutar ili izvan pojedine županije, neprirodno je da kao domaćin bude utvrđen netko tko uopće ne živi u objektu kojeg iznajmljuje jer i sama riječ „domaćin“ označava osobu koja živi u svom domu te je jedini logički i pravno opravdan način kao domaćina odrediti isključivo osobu koja na adresi objekta kojeg iznajmljuje ne samo da ima prijavljeno prebivalište nego i doista živi u tom objektu. Drugim riječima, predlaže se svojevrsno sužavanje pojma domaćina jer je isti predloženi nelogično i preširoko! Zaštititi treba obiteljski smještaj kao svojevrsnu kulturnu i turističku baštinu hrvatskog turizma, a to se neće dogoditi ako će 90% smještaja dobiti oznaku domaćina zbog predložene iznimno široke zakonske definicije tog pojma. Domaćin može biti samo osoba koja živi u tom objektu, koja osobno dočeka gosta i koja je s njime u stalnom kontaktu, koji popričaju s njima, popiju piće dobrodošlice itd. Sve ostalo je čisti komercijalni smještaj, ili kako se sve češće naziva – rentijerstvo. Iz tog razloga predlaže se izmjena članka 30.a stavak 1. na način: (1) Domaćinom se u smislu odredaba ovog Zakona smatra samo iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište u objektu kojeg iznajmljuje te koji stvarno i trajno najmanje 2 godine živi u dijelu objekta kojeg iznajmljuje.

**Nije prihvaćen**  
 Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.

220	<p><b>ELINKA BARIŠIĆ RAZIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Ne slazem se s definicijom "domacina" jer je potpuno promasena poanta. Ne cini domacina prebivaliste vec koju ulogu on u cijelom sustavu ugosticanja igra. Nase granice gradova i zupanija ponekad besmisleno razdvajaju logicke cjeline pa tako mozete imati situaciju da netko zivi doslovno 5 minuta voznje od svojeg apartmana, no pravno spada u potpuno drugu zupaniju. Pogledajte recimo Pag kakako je prepolovljen. Domacina ne cini "podatak s osobne", vec to da je na usluzi gostima, da cisti i odrzava apartman, brine se o potrebama gostiju, uskace umjesto majstora kojeg je nemoguće dobiti u ljetnim mjesecima, služi gostima kao izvor informacija i spona izmedju gosta i turisticke zajednice itd. I vlasnici apartmana u zgradama su u punom smislu te rijeci upravo - domacini. Apsolutno je neprihvatljivo da se nas koji odrzavamo i sustavno se brinemo o apartmanu u zgradi, na dispoziciji smo gostima i istovremeno smo i promotor, cistac, perac, majstor i "katica za sve" svrstava u kategoriju "rentijera" dok nekoga tko je kupio omanju apartmansku zgradu, dao nekoj agenciji na odrzavnje te nema nikakav kontakt s gostima (al eto, ima zgodno odabrano prebivaliste) svrsta u kategoriju domacina.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
221	<p><b>JOSIP KORDIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Mi, naivci iz kontinentalne Hrvatske, koji smo životnu uštedevinu ulagali u nekretninu za turistički najam, opet smo preveslani i stavljeni u neravno pravan položaj. Prvo porez na nekretnine, uz neukinuto plaćanje visoke komunalne i vodne naknade, pa cjelogodišnje plaćanje svih komunalija, odvoz smeća koji se ne odvozi itd ... Predloženi kriterij za definiranje "domaćina" je duboko segregacijski. Zašto ja ne mogu biti dobar domaćin ako imam u istoj kući dva apartmana koja iznajmljujem i jedan apartman u kojem boravimo i brinemo se o gostima kao pravi domaćini? Pa dovoljno je pogledati recenzije na booking.com gdje nas svi ocjenjuju kao odlične domaćine. Uz to, naši apartmani nose i oznaku "Like Home" a da bi se dobio taj status naravno da treba gostima osigurati među ostalim i primjerenu brigu o njima. Još jedno zapažanje ... kada se provedu ove izmjene zakona, "domaćini" će i dalje plaćati isti paušalni porez koji je nedavno značajno podignut a mi "nedomaćini" ćemo plaćati još veće poreze. Pa zar se udruga malih izjamljivača nije nedavno zauzimala da se "domaćinima" smanje porezi? Ovako se i njima neće smanjiti porezi a nama će se povećati.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Napominjemo da ovaj Nacrt prijedloga zakona samo definira pojam domaćina. Eventualne drugačije porezne obveze domaćina u odnosu na ostale iznajmljivače bile bi predmet poreznih propisa.</p>

222	<p><b>DARKO GROŠIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Zamjetio sam da ministarstvo smatra "domaćina" koji ima prebivalište u jedinici područne-regionalne samouprave - dakle županiji gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja, a ne prebivalište u jedinici lokalne samouprave -općini ili gradu što bi bilo logičnije. Očito se vodi briga da i ministar koji ima prebivalište u Splitu a iznajmljuje u općini Klis koji pripadaju istoj županiji bude domaćin. Nevjerojatan sukob interesa od strane ministra! Ovo je primjer kako se pogoduje to tim više što ministarstvo time stvara preduvjete kako bi se domaćini povoljnije porezno tretirali od ostalih iznajmljivača koji nemaju prebivalište u JRS kako se to navodi u prijedlogu zakona u tekstu pod točkom 2. "Definiranje pojma domaćin" predlagač zakona navodi: "Definiranje pojma domaćina predstavljat će pravni temelj za uvođenje povoljnijeg poreznog tretmana ove skupine iznajmljivača, odnosno otvoriti mogućnost razlikovanja pravog obiteljskog smještaja, od iznajmljivača koji pružaju uslugu smještaja u domaćinstvu isključivo s ciljem obavljanja gospodarske djelatnosti." Stoga predlažem da članak 30a stavak 1. glasi: (1) Domaćin je iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište u mjestu gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu iz članka 30. stavka 3. točke 1. ovoga Zakona. Sve ostalo nema smisla jer nije isto prebivalište u JRS ili JLS ako domaćin ne prebiva u mjestu gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
223	<p><b>MISLAV LUKAČEVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Umirovljenik sam i iznajmljujem apartman u Dramlju. Pola godine živim ondje, a pola u Zagrebu gdje imam i prebivalište. Moj oblik smještaja je tipično obiteljski jer tih pola godine živimo uz goste i na usluzi smo im 24 sata dnevno. Mislim da propis da netko od obiteljskog iznajmljivača prestaje biti domaćin (premda to zaista jest) i postaje rentijer ako nema prebivalište u blizini smještajnog objekta nije dobar. Zapravo, vrlo demotivirajuće za domaćine obiteljskog smještaja.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>

224	<p><b>ŽELJKO MATIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Stavak 1. je previše elastičan i proširuje definiciju domaćina na osobe koje to u naravi nisu. Ne može se zvati domaćinom netko tko živi 60 km od mjesta gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu. Jer on nije domaćin. U većini slučajevima prijem gostiju, čišćenje, naplatu,... odrađuju unajmljeni radnici ili gospodarski subjekti. Također, često će se događati da netko s prebivalištem u jednoj JRS ima u susjednoj JRS objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu a da je ukupna udaljenost svega nekoliko km. Dok istovremeno netko npr. s prebivalištem u Solinu može imati objekt u Gradcu (90 km). Jasno je da u zbilji prva osoba može biti domaćin a druga ne može. Ne bi valjalo da pravo toliko znatno odstupa od realnosti. Slijede moji prijedlozi. Stavak 1. treba glasiti: (1) Domaćin je iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice lokalne samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu iz članka 30. stavka 3. točke 1. ovoga Zakona. ili blaža, možda i logičnija, bolja verzija: (1) Domaćin je iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište koje je udaljeno manje od 20(30) km od objekta u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu iz članka 30. stavka 3. točke 1. ovoga Zakona. Dokaz: Izračun po HAK karti dostupnoj na internetskoj mrežnoj stranici (koja je valjani dokaz npr. za dokaz udaljenosti kod isplate troškova prijevoza na posao i s posla).</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
225	<p><b>MARIO KLARIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>ovaj zakon je šamar svim poštenim ljudima ove zemlje. znači opet nas se dijeli i opet nismo svi jednaki??? nisam domaćin sa jednim ap u zgradi iako dočekujem goste, brinem se o njima i njihovim željama, otpraćam ih, čistim wc školjku iza njih... ali onaj tko ima ap u kući ili više njih, radio ili ne radio navedeno, on je domaćin i imati će zbog toga neke "pogodnosti"??? neustavno i protuzakonito, ali sta više možemo očekivati od vas.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Nije konkretna primjedba na tekst zakona, već općeniti komentar.</p>

226	<p><b>ZORAN SAMBOL</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Članak (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. se mijenja (1) Domaćin je iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice mjesne samouprave (gradski kotar/čtvrť i/ili mjesni odbor) gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu iz članka 30. stavka 3. točke 1. ovoga Zakona. Domaćin nije iznajmljivač u stambenoj zgradi ako barem i jedan stambeni objekt nije u njegovom vlasništvu i služi stalnom i dugoročnom stanovanju. Obrazloženje. Domaćin ne mora živjeti u istom objektu u kojemu obavlja ugostiteljsku djelatnost, no mora živjeti u istoj mikrosredini (mjesna samouprava) i "uživati u svim blagodatima turistifikacije" u toj svojoj mikrosredini: malome mistu, gradskoj četvrti, gradskom kotaru ili mjesnom odboru.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
227	<p><b>LJILJANA BJEDOV</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b></p> <p>Obrazloženje uz čl. 4 kao dodatak novog članka definicije domaćin koja tumači prebivalište apartmana identičan prebivalištu domaćina, apsolutno neprihvatljiv, neustavan i nepravedan. Da li su državljani RH sa prebivalištem u drugoj županiji u odnosu objekta koji se iznajmljuje na lokaciji druge županije, građani drugog reda, plaćat će više poreze i neće imati status domaćina? Pa valjda postoji razlog tome, konkretno ja sa svojim primjerom, umirovljenik sam te iznajmljujem apartman na Braču, gdje boravim 7 mjeseci, a ostatak 4 mjeseca u Rijeci zbog djece i unučadi. Ustavom RH je dodijeljena sloboda kretanja i prebivanja građana RH i utvrđena jednaka ljudska prava. Vašim prijedlogom zakona to se pobija. Vaš prijedlog je neustavan.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u zgradama najprikladniji način definiranja domaćina. Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>

228	<p><b>MIRJAM SIVRO</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b>  propisuje se definicija domaćina kao iznajmljivača koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice područne (regionalne) samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža usluge, zbog toga što takav domaćin: “upravlja smještajnim objektom te igra središnju ulogu u kreiranju gostoljubivog i ugodnog iskustva za goste. Domaćin, osigurava čistoću i funkcionalnost objekta te pruža sve potrebne informacije o smještaju, dočekuje goste, informira gosta o tehničkim karakteristikama i funkcionalnostima objekta, upoznaje goste s informacijama, običajima i kulturi, znamenitostima i događanjima u destinaciji. Kroz brzu i jasnu komunikaciju, domaćin odgovara na upite gostiju, rješava eventualne probleme i tijekom cijelog boravka na raspolaganju je gostu. Domaćin također brine o održavanju kvalitete objekta, prateći povratne informacije gostiju te stalno poboljšava svoju uslugu. Domaćin pruža gostima personalizirano, autentično iskustvo povezano s lokalnom zajednicom, tradicijom i kulturom.” Ali NIJE DOMACIN ako sve to obavlja u stambenoj zgradi iako ima prebivaliste u istom gradu! Ovo nema veze s vezom i kontradiktorno je u svakom slučaju. Ajmo se i složit da osoba koja živi u drugoj županiji ne može gostu dati autentično iskustvo kao moja mater na selu. Ali osoba koja živi u istom gradu da ne može jer pruža iznajmljivanje u zgradi ne poklapa se s vašim opisom iznajmljivaca kao domaćina.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Problematika vezana uz pružanje usluga smještaja u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona i Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa.</p>
229	<p><b>DARKO GROŠIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 4.</b>  Obrazloženje uz članak 4. kao dodatak novog članka 30a je neprihvatljiv za iznajmljivače – nedomaćine jer propisuje se definicija domaćina kao iznajmljivača koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice područne (regionalne) samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža usluge, zbog toga što takav domaćin: “upravlja smještajnim objektom te igra središnju ulogu u kreiranju gostoljubivog i ugodnog iskustva za goste. Domaćin, osigurava čistoću i funkcionalnost objekta te pruža sve potrebne informacije o smještaju, dočekuje goste, informira gosta o tehničkim karakteristikama i funkcionalnostima objekta, upoznaje goste s informacijama, običajima i kulturi, znamenitostima i događanjima u destinaciji. Kroz brzu i jasnu komunikaciju, domaćin odgovara na upite gostiju, rješava eventualne probleme i tijekom cijelog boravka na raspolaganju je gostu. Domaćin također brine o održavanju kvalitete objekta, prateći povratne informacije gostiju te stalno poboljšava svoju uslugu. Domaćin pruža gostima personalizirano, autentično iskustvo povezano s lokalnom zajednicom, tradicijom i kulturom.” Postavlja se pitanje kako to ministarstvo zna da samo domaćin sa prebivalištem u JRS gdje obavlja uslugu smještaja zna jezike (poliglota) "da bi mogao informirati gosta o tehničkim karakteristikama i funkcionalnostima objekta, upoznaje goste s</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Primljeno na znanje. Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina. Problematika vezana uz kratkoročni najam u takvim zgradama opisana je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona te Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa.</p>

informacijama, običajima i kulturi, znamenitostima i događanjima u destinaciji. Kroz brzu i jasnu komunikaciju, domaćin odgovara na upite gostiju...." Na temelju kojih to analiza i u kojim dijelovima priobalja je ministarstvo došlo do ovih spoznaja i kako to "domaćin u županiji" koji ima objekt u Lošinj u prebivalište u Rijeci informira goste o svemu navedenom? Ostali državljani RH koji imaju prebivalište u drugim JLS po predlažu zakona to ne rade i zato treba zakonskom odredbom o prebivalištu segregirati i propisati što je domaćin od nedomaćina i to po prebivalištu u RH? Pod točkom 5.1. Analiza učinaka i adresata u području gospodarstva navodi se slijedeći tekst: "Prijedlog zakona ne propisuje drugačije uvjete za domaćine u odnosu na ostale iznajmljivače, već samo definira domaćina, ali se otvara mogućnost da se izmjenama poreznih zakona propiše različit porezni tretman domaćina i ostalih iznajmljivača koji pružaju uslugu smještaja u domaćinstvu isključivo s ciljem obavljanja gospodarske djelatnosti koja predstavlja nelojalnu konkurenciju domaćinstvu i ostatku turističkog sektora, i koja bitno utječe na smanjenje stambenog fonda i kvalitetu stanovanja. Također, to će pozicionirati obiteljski smještaj kao dodanu vrijednost hrvatskog turizma i omogućiti brendiranje smještaja kod domaćina." Neprihvatljivo je ovakvo segregacijsko razmišljanje ministarstva i ministar bi se trebao ispričati svim građanima RH koji nemaju prebivalište u priobalju RH a obavljaju gospodarsku djelatnost u priobalju te izmijeniti ovakve neprihvatljive i neargumentirane segregacijske konstatacije i razloge zašto treba razlikovati po prebivalištu u RH domaćina od nedomaćina koji su nelojalna konkurencija! Predlažu zakona navodi da je cilj tj. namjera novog definiranja domaćinstva kako bi se "otvorila mogućnost izmjenama poreznih zakona da propiše različit porezni povoljniji tretman" za "prave" domaćine a ja smatram da je to neprihvatljivo i neustavno. Ovo shvaćam kao da se domaćini koji imaju prebivalište u JLS priobalja ne bave istom gospodarskom djelatnošću kao iznajmljivači-nedomaćini bez prebivališta u JLS to tim više što većina obitelji u priobalju imaju registrirano po 20 kreveta na kćerku ili sina, ženu i muža a sve kako bi izbjegli ulazak u sustav PDV. Takvi prijedlozi da nismo svi pred zakonom jednaki (članak 14. stavak 2. Ustava RH) a na tržištu su svi jednaki i svi bi trebali imati iste šanse to tim više što se porezni sustav temelji na načelima jednakosti i pravednosti (članaka 49. i 51. Ustava RH) naprosto nisu dobri i poželjni jer će nas sve posvađati a svatko će gurati svoju tezu. Zar se oni kao "pravi" domaćini bave ovom gospodarskom djelatnošću iz hobija i treba im dati povoljniji porezni tretman? Zar će se različit porezni tretman propisivati i za radnike sezonce koji dolaze na rad u JLS priobalja? Zar će ministar biti bolji domaćin-iznajmljivač od ostalih građana RH jer ima prijavljeno prebivalište u JLS a radi u Zagrebu?

230	<p><b>MARTINA MURGIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 6.</b></p> <p>Kako bi suglasnosti suvlasnika mogle riješiti navodni "negativni gospodarski, društveni i demografski utjecaj kratkoročnog najma u zgradama te nedostatak cjenovno pristupačnog dugoročnog smještaja za potrebe stanovanja lokalnog stanovništva"? Na koji bi način suvlasnici mogli utjecati na cjenovnu pristupačnost dugoročnog smještaja? Očigledno predlagatelj zapravo očekuje da će suvlasnici arbitrarno odbijati davati takve suglasnosti, čime bi se apartmani u stambenim zgradama preko noći "ugasili". Na taj bi način suvlasnici preuzeli na sebe zadatak koji Vlada ne želi formalno provesti – uklanjanje apartmana iz gradova. No, to otvara niz pitanja, od kojih navodim samo dva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ako u gradovima više neće biti apartmana, a hotela nema dovoljno, znači li to da odustajemo od turizma u urbanim sredinama? Hoće li gosti koji dođu, primjerice, na zagrebački Advent biti prisiljeni spavati u apartmanima u okolnim selima? I hoće li takvih manifestacija, poput Adventa, uopće biti kada turisti nestanu iz gradova?</li> <li>• Što će se dogoditi s ostalim ugostiteljima i poduzetnicima koji ovise o turistima u gradovima? Restoranima, kafićima, prodavaonicama, različitim uslužnim djelatnostima?</li> </ul> <p>Hoćemo li o tome razmišljati tek kada zajedno s vlasnicima apartmana propadnu i svi oni i odu iz gradova. Koje to domicilno stanovništvo će se tada u takve prazne gradove useljavati? Tek je apartmanizacija dovela život u brojne gradove ili gradske četvrti. Do dolaska apartmana prazni su bili ne samo stanovi nego i lokali namijenjeni gospodarskoj djelatnosti. Naravno da je neophodno kontrolirano upravljati turizmom i da je potrebno učiniti sve da domicilno stanovništvo ostane u gradovima ali to treba činiti poticanjem sadržaja i podizanjem kvalitete života a ne ukidanjem apartmana koji često upravo tom domaćem stanovništvu omogućuju život u gradu.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti. Iz definicije pojma domaćina isključeni su pružatelji ugostiteljskih usluga u domaćinstvu u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama kako su definirane propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, problematika vezana uz kratkoročni najam u takvim zgradama opisana je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona te Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa.</p>
231	<p><b>NATAŠA VUKOVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 6.</b></p> <p>Međuvlasnički ugovori suvlasnika zgrada odnose se samo na suvlasničke dijelove zgrada. Pravom o vlasništvu definirano je da vlasnik ima pravo koristiti i uživati svoju imovinu na način koji želi. Vlasnička prava mogu biti ograničena zakonom, osobito radi zaštite javnog interesa, okoliša i prava trećih osoba. Ako Predlagatelj Zakona smatra da ugostiteljska djelatnost smještaja narušava prava sustanara zgrada onda se obveza skupljanja potpisa sustanara treba uvesti za sve vrste djelatnosti. U protivnom ovaj članak Zakona podržava diskriminaciju samo jedne kategorije djelatnosti.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Suglasnost za obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim zgradama uređuje se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>



232	<p><b>IVAN KUSALIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 6.</b>          Komentar IRUNDO: predložena odredba st.4. koja upućuje na propise kojima se uređuje upravljanje i održavanje stambenih zgrada predviđa da odluku o namjeni privatne imovine donose suvlasnici odnosno suvlasnička zajednica putem 80% suglasnosti. Takva odluka može otvoriti prostor za zlouporabe, ucjene i nepotrebne konflikte među suvlasnicima. Situacija u kojoj suvlasnici odlučuju o korištenju nečije imovine dovodi do pravne nesigurnosti i potencijalnih zloupotreba jer nisu propisani kriteriji donošenja takve suglasnosti. Na primjer neki suvlasnici mogu zahtijevati financijsku naknadu za potpis suglasnosti, što predstavlja oblik neizravne prisile i reketarenja. Također iz postojeće prakse donošenja odluka suvlasnika u stambenim zgradama, jasan je trend nezainteresiranosti za odluke koje predstavljaju egzistencijalna pitanja za zgrade (npr. obnova pročelja, infrastrukture, obnova od potresa, itd.) što se može očekivati i u ovim slučajevima gdje suvlasnici de facto odlučuju o dozvoli za korištenje tuđe privatne imovine za točno određenu djelatnost. Osim što je takva odredba nepoštena, ista je i diskriminatorna jer diskriminira osobe koje žele obavljati djelatnost kratkoročnog najma naspram osoba koje u svojim stanovima žele obavljati druge djelatnosti za koje nije predviđen institut davanja suglasnosti većine suvlasnika. Npr. poslovnim djelatnostima koje su uobičajno i legalno obavljaju u stanovima, kao što su škole jezika, plesni studiji, javnobilježnički uredi, arhitektonski uredi, državna tjela, fitnes studiji, saloni za masažu, uredske i medicinske usluge, omogućava se rad bez potpisa suglasnosti suvlasnika, unatoč potencijalnim većim narušavanjima kvalitete stanovanja koje te djelatnosti imaju u usporedbi s kratkoročnim najmom. Time se narušava princip jednakog tretmana na tržištu i stvara diskriminacija prema kratkoročnom najmu. Ovakva odredba je suprotna proklamiranom cilju zakona, a to je povećanje stambenog fonda za dugoročno rješavanje stambenog pitanja kao jedne od temeljnih ljudskih potreba</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je posebnim zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje s tim zakonom na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom zakonu. Obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
233	<p><b>TAJMA RISMONDO ČALO</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 6.</b>          Sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te obzirom da su stubište, lift i zajednička terasa neodvojivi pripadak svakog stana te su suvlasništvu svih suvlasnika za pružanje usluga u domaćinstvu u objektima koji su višestambene zgrade potrebna je suglasnost sto posto suvlasnika zgrade.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika i potrebni postotak suvlasnika propisani su posebnim zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje s tim zakonom na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom zakonu.</p>

234	<p><b>TAJMA RISMONDO ČALO</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 6.</b>          „4. da objekt u kojem se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, ispunjava uvjet koji se odnosi na prethodnu suglasnost sto posto suvlasnika suvlasnika sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.“</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika i potrebni postotak suvlasnika propisani su posebnim zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje s tim zakonom na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom zakonu.</p>
235	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 6.</b>          Nejasno, što se ovdje briše "3. da građevina – objekt u kojem će se pružati ugostiteljske usluge u domaćinstvu ispunjava uvjete sukladno posebnim propisima kojima se uređuje gradnja, bez kojih, prema tom propisu, nadležno upravno tijelo ne može izdati rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti."</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Sama točka 3. i navedeni uvjet za izdavanje rješenja se ne brišu, već se samo briše točka na kraju rečenicu kako bi se dodao novi uvjet za izdavanje rješenja u točki 4.</p>
236	<p><b>NATAŠA LUKETIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 6.</b>          Ako se prihvati razdvajanje prihvatljivih od neprihvatljivih zgrada za iznajmljivanje, onda se točka 4. mijenja: „4. da objekt u kojem se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, ispunjava uvjet koji se odnosi na prethodnu suglasnost suvlasnika za kratkoročni najam sukladno posebnim propisima kojima se uređuje upravljanje i održavanje zgradama, izuzev objekata sa 5 ili manje stanova.“</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada točno je definirano na kakve se zgrade odnosi obveza pribavljanja suglasnosti, a Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti samo upućuje na odredbe toga zakona.</p>

237	<p><b>ELINKA BARIŠIĆ RAZIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 6.</b></p> <p>Ne slažem se s uvjetom da je za obavljanje djelatnosti kratkorocnog najma potrebna suglasnost suvlasnika jer nije u redu ogranicavati jednu djelatnost, a druge ne. Treba li ugostiteljskom objektu (npr kavicu) koji je u zgradu potpis suvlasnika? Javnom bilježniku? Kozmetickom salonu? Uslugama masaze, instrukcija, pravnih ureda, uzgajivacima pasa i macaka? Zasto oni smiju, a mi ne? Apsolutno nije istina da nasa djelatnost generira vise "prometa" kroz zgradu - za apartman se barem vrlo jasno kroz prijavu u eVisitor zna točno koje osobe i u koje vrijeme su u zgradi, za razliku od ostalih djelatnosti gdje su klijenti nepoznanica. Takodjer, sto ce se dogoditi u slucaju kad susjedi krenu ucjenjivati za potpis, trazit novce, usluge... Sto ako ja koja imam potpise za apartman iz inata ne zelim susjedu dati potpis za njegov? Kako i koga da pitam za potpis ukoliko je vlasnik stana Republika Hrvatska? Ako je vlasnik nedostupan? Ako je vlasnik neuracunljiv? Ako je vlasnik nepoznat? Ako zivi u inozemstvu? Isto tako - zaboravljamo u potpunosti na kategoriju gostiju koja je silom prilike svrsana pod "turiste", a zapravo nisu turisti - digitalni nomadi, Erasmus studenti, poslovni ljudi koji dolaze odraditi projekt na nekoliko tjedana ili mjesec-dva.... Svi oni upravo traze stambeni smjestaj, ali s njima nije moguće sklapati podstanarske ugovore vec ih se zavodi kao "turiste" jer nasi zakoni pod kratkorocnim najmom jedino to poznaju. I jos samo za kraj - ne, neće niti jedna od ovih mjera i prisila uvjeriti ljude da svoje nekretnine daju podstanarima. Treba prvo omogućiti jasne i provedive zakone o dugorocnom najmu da stanodavci budu osigurani da ce im se stan vratiti u istom, a ne devastiranom stanu, da im nitko neće nabiti dugove i da ce moci kod krsenja ugovora vratiti nekretninu u posjed. Ovako kako je danas situacija - pa nije ni cudo da se svi boje uzeti podstanara.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti. Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je posebnim zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje s tim zakonom na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom zakonu.</p>
238	<p><b>DARKO GROŠIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 6.</b></p> <p>Predlagač zakona nije objavio koliko je iznajmljivača koji imaju rješenja o obavljanju usluge smještaja u višestambenim zgradama i u kojim to JLS najviše. Dakle, propisuje se uvjet a da se nezna na koliko smještajnih objekata se odnosi uvjet iz točke 4. i koji će po članku 17. ovog zakona morati retroaktivno prikupiti ovu suglasnost.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Problematika vezana uz kratkoročni najam u višestambenim zgradama opisana je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona te Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa.</p>

239	<p><b>ZORAN SAMBOL</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 6.</b>  Dopuna nova točka (6) "Iznajmljivač izdaje zadužnicu na iznos od 10 prosječnih neto plaća prema DZS, pismeno se obvezuje plaćati električnu energiju prema normativu za ugostiteljsku djelatnosti, trošak vode prema cijeni za privredu, pričuvu u objektu prema cijeni za poduzeće, pristaje na cijenu čišćenja zajedničkih prostora tri puta skuplju od cijene za dugoročno stanovanje, dodatno osiguranje u slučaju štete (požara) te trošak zajedničke električne energije (hidrofor i dizala) u proporcionalnom iznosu tri puta većem od troška građana koji stalno borave. Prije prikupljanja samih potpisa mora pokazati sve ugorove s distributerom el. energije, vodoprivrednim poduzećem, upraviteljskom i osiguravajućom kućom. Tek tada se uz prikupljenje sve potpise može dati zahtjev za upis u Središnji registar.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
240	<p><b>ZORAN SAMBOL</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 6.</b>  Potrebna je suglasnost svih suvlasnika u roku od godinu dana od stupanja Zakona na snagu. Uz obvezu dobivanja iste te suglasnosti svake tri godine.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika i potrebni postotak suvlasnika propisani su posebnim zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje s tim zakonom na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom zakonu.</p>

**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 6.**

1. Postavlja se pitanje da li jednom dobivena suglasnost 80 % suvlasnika te vlasnika stanova ispod, iznad, lijevo i desno od predmetnog stana opstaje u slučaju promjene vlasnika pojedinog stana? Ukoliko je potrebno svakog novog vlasnika pojedinog stana ponovno tražiti suglasnost u odnosu na stan za koji je već suglasnost dobivena od prijašnjeg vlasnika toga stana - isto otvara pandorinu kutiju: potpune pravne nesigurnosti, uopće smisla ove odredbe jer ukoliko je tome tako onda to zapravo de facto znači zabranu kratkoročnog iznajmljivanja u višestambenim zgradama koja se ovime samo prividno prikriva. Osim toga, ukoliko je kako je netom spomenuto isto će zasigurno izazvati brojne sukobe, narušene odnose suvlasnika ima unutar zgrada, incidente i ekcese u ionako već i sada narušenim odnosima u zgradama. Ukoliko jednom dobivena suglasnost opstaje neovisno o naknadnoj promjeni vlasničke strukture onda to zasigurno treba uobličiti u zaseban stavak ili članak kako bi odredba bila jasna i nedvosmislena.

2. Suglasnosti vlasnika stanova lijevo i desno od predmetnog stana - da li se isto odnosi na stanove koji se nalaze u zgradi koja nije zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan ili se isto odnosi samo na stanove koji se nalaze u istoj zgradi u kojoj se nalazi i predmetni stan.

3. Što će služiti kao temelj utvrđivanju visine suvlasničkih dijelova ukoliko kvadratura pojedinog suvlasničkog dijela (pojedine stambene jedinice) nije navedena u zemljišnoj knjizi? Da li će to onda biti podaci o kvadraturi svakog pojedinog suvlasnika evidentirani pri upravitelju zgrade, a koji su osnova za plaćanje pričuve?

**Nije prihvaćen**

Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika i potrebni postotak suvlasnika propisani su posebnim zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje s tim zakonom na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom zakonu.

242	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 7.</b>  Prije Članka 35. je naslov "Nastavak pružanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu" i članak se bavi nasljednim pravom, odnosno nastavkom pružanja usluga kada nositelj rješenja ne može više pružati usluge. Nejasna je svrha naslova i novog članka 35.a</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Odredbama Zakona o turizmu propisuju se ovlasti predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave da može na temelju plana upravljanja destinacijom i izračuna prihvatnih kapaciteta donijeti odluku o broju, vrsti i kategoriji ugostiteljskih objekata te objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge smještaja u dijelu ili na cijelom području jedinice lokalne samouprave i odluku o kapacitetima smještajnih objekata u destinaciji na temelju izračuna prihvatnih kapaciteta. Ove odluke predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može donijeti najkasnije do 31. ožujka tekuće godine za iduću godinu te ih je dužno dostaviti nadležnom upravnom tijelu koje u skladu s odredbama posebnih zakona kojima se uređuje ugostiteljstvo i pružanje usluga u turizmu odlučuje u upravnim postupcima povodom zahtjeva stranaka i koje je dužno postupiti u skladu s tom odlukom prilikom izdavanja rješenja u postupku utvrđivanja uvjeta za obavljanje ugostiteljske djelatnosti i pružanja usluga u turizmu. Odredbe ovoga Zakona usklađuju se sa Zakonom o turizmu na način da se propisuje da nadležna upravna tijela odnosno Ministarstvo donose rješenja u skladu s odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave o broju, vrsti i kategoriji ugostiteljskih objekata te objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge smještaja u dijelu ili na cijelom području jedinice lokalne samouprave te o kapacitetima smještajnih objekata u destinaciji.</p>
243	<p><b>IVAN KUSALIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 8.</b>  Komentar IRUNDO: predložena odredba je suprotna postojećim propisima kojima se regulira rad obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava. Naime ugostiteljska djelatnost se može obavljati kao sporedna djelatnost uz osnovnu djelatnost poljoprivrede. Također postojeće odredbe iz nacrtu zakona su u smislu nadležnosti za rad obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava suprotna temeljnim propisima kojima se regulira rad obiteljskih poljoprivrednih gospodarstava, a koja propisuju nadležnost ministarstva poljoprivrede a ne ministarstva turizma.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Dopunska djelatnost koja se odnosi na pružanje ugostiteljskih usluga na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu i do sada je bila regulirana Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>

244	<b>TONI ČEOVIĆ</b> <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 15.</b>	<b>Nije prihvaćen</b> Napominjemo da će Ministarstvo turizma i sporta tijekom 2025. godine pripremati novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti prilikom čega će se razmotriti i navedena problematika.
	<p>Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 85/2015, 121/2016, 99/2018, 25/2019, 98/2019, 32/2020, 42/2020, 126/2021) u članku 42 (NN 99/2018) st. 4. propisano je da Nadzor nad zabranom kampiranja izvan kampova sukladno stavcima 1., 2. i 3. članka 29. tog Zakona provode i komunalni redari. U stavku 6. istog članka propisano je da u obavljanju nadzora iz stavka 4. ovog članka komunalni redari ovlašteni su protiv prekršitelja podnijeti optužni prijedlog ili izdati prekršajni nalog ili naplatiti novčanu kaznu na mjestu izvršenja prekršaja. Članakom 52. istog Zakona u stavku 1. propisano je da će se novčanom kaznom od 1500,00 do 10.000,00 kuna kaznit za prekršaj osoba koja kampira izvan kampova iz skupine „Kampovi“ i prostora određenih za kampiranje izvan kampova u skladu s člankom 29. stavcima 2. i 3. ovog Zakona, te kampova u domaćinstvu i na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu (članak 29. stavak 4.) Nadalje st. 2. istog članka propisano je da za prekršaj iz stavka 1. ovog članka, turistički inspektor može naplatiti novčanu kaznu na mjestu izvršenja prekršaja u iznosu od 1000,00 kuna. S obzirom na to da u navedenom slučaju, postupajući u skladu s ovlastima iz st.6. čl. 42(NN99/2018) Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 85/2015, 121/2016, 99/2018, 25/2019, 98/2019, 32/2020, 42/2020, 126/2021) nije primljeniv st. 1. čl. 245 Prekršajnog zakona (Narodne novine 107/2007, 39/2013, 157/2013, 110/2015, 70/2017, 118/2018, 114/2022) radi visine iznosa novčane kazne propisane propisom o prekršaju za prekršaj za koji je kao kazna propisana samo novčana kazna od 265,45 eura za fizičku osobu. Radi svega navedenog potrebno je u članku 15. Nacrta prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, s konačnim prijedlogom zakona, u čl. 52. st 2. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti iza riječi inspektor dodati „ili komunalni redar“, jer po važećim odredbama komunalni redar ne može naplatiti novčanu kaznu na mjestu izvršenja prekršaja postupajući po ovlastima propisanim u st.6. čl.42. (NN99/2018) Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (NN 85/2015, 121/2016, 99/2018, 25/2019, 98/2019, 32/2020, 42/2020, 126/2021).</p>	
245	<b>LIDIJA ZEČIĆ</b> <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 16.</b> Ne piše na koji članak se odnosi odredba (članak 3 iz NN 121/16 koji bi mogao biti i članak 60 i neki (dostupan pročišćen tekst je već kompliciran), rok od 2 godine produljenja važenja privremenih rješenja je prihvatljiv	<b>Nije prihvaćen</b> Odredbom je precizirano na koja rješenja se produljenje roka odnosi.

246	<p><b>ZORAN SAMBOL</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 16.</b>  Skratiti rok do 1. svibnja 2025. godine. Nema potrebe taj rok držati dvije godine jer danas živimo u informacijskom društvu i svi upravni i pravni postupci se mogu iznimno brzo riješiti.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Procjenjuje se da je u ovom trenutku rok važenja privremenih rješenja do 31. prosinca 2026. optimalan.</p>
247	<p><b>PUČKI PRAVOBRANITELJ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 17.</b>  Člankom 17. Nacrta predlaže se postojećim iznajmljivačima propisati obvezu pribavljanja prethodne suglasnosti suvlasnika u roku od pet godina. Sukladno članku 90. Ustava Republike Hrvatske, povratno djelovanje pojedinih odredbi je u pravnom poretku iznimno dopušteno, pri čemu iz posebno opravdanih razloga samo pojedine odredbe zakona mogu imati povratno djelovanje. Analizirajući Obrazloženje uz predloženu odredbu članka 17. smatramo kako bi trebalo učiniti dodatni napor i preciznije pojasniti razloge za povratno djelovanje, posebno vezano uz navode da se prilikom njenog predlaganja vodilo računa o načelu razmjernosti te navesti koji su argumenti i zbog čega prevagnuli. Nije pri tome obrazloženo ni zašto se predlaže upravo rok od pet godina za pribavljanje suglasnosti. Napokon, analizirajući cjelokupnu Ocjenu stanja i osnovna pitanja koja se trebaju urediti ovim Zakonom također uočavamo da nije u potpunosti jasno iz kojih se sve razloga određena rješenja predlažu - radi li se o zaštiti vlasništva, upravljanju uslugama u turizmu ili kako se navodi, pravu na dostupno i priuštivo stanovanje posebno mladim obiteljima. Iako navedeno predstavlja legitimne ciljeve, potrebno je dodatno obrazložiti i jasno navesti kako predložena rješenja, koja ujedno predstavljaju promjenu postojećeg stanja, ostvaruju navedene ciljeve i čine li to na razmjeran način.</p>	<p><b>Prihvaćen</b>  Ustavnost odredbe kao i razlozi zbog kojih se predlažu određena rješenja te razmjernost ostavljenog roka za usklađivanje dodatno je obrazloženo u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
248	<p><b>NATAŠA VUKOVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 17.</b>  Prijedlog zakona 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.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Retroaktivnost je obrazložena uz nenormativni dio Nacrta prijedloga zakona.</p>



249	<p><b>ANTE ERCEGOVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 17.</b>          Članak 17. retroaktivno primjenjuje nove uvjete samo na iznajmljivače koji su već pružali usluge smještaja, dok istovremeno ne nameće slične uvjete vlasnicima koji pružaju dugoročni najam ili imaju javnobilježničke, odvjetničke ili prevodilačke urede u svojim objektima. Ovo stvara nerazmjernu diskriminaciju među iznajmljivačima, favorizirajući određene kategorije na štetu drugih. Vlasnici stanova u zgradama bi se našli u nepovoljnom položaju u odnosu na one koji iznajmljuju kuće za odmor ili druge vrste objekata, što nije u skladu s načelom jednakosti pred zakonom i može dovesti do pravnih sporova i socijalne nepravde.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Retroaktivnost je obrazložena uz nenormativni dio Nacrta prijedloga zakona. Obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
250	<p><b>IVAN KUSALIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 17.</b>          komentar IRUNDO: ovakva odredba je dijelom protivna Ustavu RH s obzirom da predviđa povratno djelovanje zakona što je mogućnost koja je predviđena Ustavom tek kao iznimka. Također ovakva odredba je protivna načelu stečenih prava, što je također ustavna vrednota koja je proklamirana kroz čl. 49. Ustava: Poduzetnička i tržišna sloboda temelj su gospodarskog ustroja Republike Hrvatske. Prava stečena ulaganjem kapitala ne mogu se umanjiti zakonom niti drugim pravnim aktom. U ovom slučaju to znači da je investitor koji je ulaganjem kapitala stekao stan u stambenoj zgradi te je na temelju zakona ishodio rješenje za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, a koje je izdano bez ikakvih ograničenja ili uvjeta, izgubio to pravo ukoliko nije ishodio suglasnost suvlasnika, a koji uvjet je propisan naknadno. (ovim nacrtom Zakona).</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
251	<p><b>NATAŠA LUKETIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 17.</b>          Predlažem novi stavak (3): (3) 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 imaju rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu za smještaj koji ispunjava uvjete propisane za najmanje 4 zvjezdice, oslobođeni su obveze iz stavka 1) ovog članka.          Obrazloženje: Smještaj sa 4 zvjezdica ima veću kategoriju kvalitete koja je poželjna za stimuliranje turističkih smještajnih kapaciteta i vjerojatno se neće konvertirati u kategoriju dugoročnog najma, za razliku od tri zvjezdice i niže.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>

252	<p><b>ROBERTO ROGULJ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 17.</b></p> <p>Članak je neživotan, a također nedovoljno precizno određuje na koje zgrade i koje stanare se odnosi prikupljanje potpisa. nije definirano niti na koji način će se prikupljati potpisi. Prema drugim propisima, "zgrada" je definirana na jedan način, a u prijedlogu Zakona se spominje drugi. Da li se stanari koji prikupljaju potpise ubrajaju u taj broj od 100% stanara, odnosno da li upadaju u 80% stanaanara koji odobravaju apartmane u zgradama. Drugo je pitanje izjednačavanja stambenih zgrada u gradovima i u turističkim mjestima. Također, nije isto zgrada od 20 i zgrada od 5 stanova, kao što nijee isto imamo li 10 ili 5 suvlasnika. Imamo primjere da u zgradi turističke namjene netko odluči stanovati i primjenom ovog članka taj stanar dolazi u povoljniji položaj u odnosu na vlasnike nekretnina za najam i može ih sve uvjetovati.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Obveza i način pribavljanja suglasnosti te definicija zgrade za koju je potrebno pribaviti takvu suglasnost propisana je posebnim zakonom kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama.</p>
253	<p><b>MARKO KOVAČ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 17.</b></p> <p>U prijedlogu zakona nigdje se ne spominju objekti u stambenim zgradama koji imaju poseban (privatni) ulaz. Objekti u prizemlju stambenih zgrada koji imaju privatni ulaz trebaju biti izuzeti od obveze pribavljanja suglasnosti iz članaka 2. i 6. ovoga Zakona pošto se za pristup objektu ne koriste zajednički dijelovi zgrade.</p>	<p><b>Prihvaćen</b></p> <p>Obveza pribavljanja suglasnosti te vrsta zgrade za koju je potrebno pribaviti suglasnost propisana je posebnim zakonom kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama te se Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti s njom samo usklađuje.</p>

254	<p><b>MARKO KOVAČ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 17.</b>          Ukidanje postojećih rješenja, koja su izdana na vremenski neograničen period, po sili zakona je neustavno. Ovdje se za nastavak djelatnosti ne postavljaju uvjeti koji ovise samo o iznajmljivaču i koje iznajmljivač svojim radom/edukacijom/ulaganjem u objekt može zadovoljiti. Odluka o tome hoće li iznajmljivač smjeti nastaviti obavljati djelatnost prepuštena je suvlasnicima što je nedopustivo. Ostale djelatnosti koje se odvijaju u stanovima u stambenim zgradama ne trebaju istu takvu suglasnost. Ustavom dopušteno povratno djelovanje pojedine odredbe zakona se mora koristiti jako rijetko i pažljivo, a korištenje u svrhu ukidanja rješenja kojima se odobrava pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu je u potpunosti neopravdano te se otvara Pandorina kutija povratnih djelovanja. Stvara se atmosfera nestabilnosti, nesigurnosti i neizvjesnosti što je apsolutno nedopustivo u demokraciji 21. stoljeća. Ukoliko se želi smanjiti broj stanova u kratkoročnom najmu u stambenim zgradama onda je potrebno prestati s izdavanjem rješenja za nastavak pružanja usluga u domaćinstvu kao i novih rješenja, osim u zonama koje treba odrediti lokalna samouprava. Postojeća rješenja, koja su izdana na vremenski neograničen period, se ne smiju ukidati osim ako nije došlo do bitnih promjena vezanih uz objekt te isti više ne zadovoljava uvjete koje je bilo potrebno zadovoljiti za dobivanje rješenja.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Retroaktivnost je obrazložena uz nenormativni dio Nacrta prijedloga zakona. Obavljanje drugih djelatnosti u stambenim zgradama nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
255	<p><b>TAJMA RISMONDO ČALO</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 17.</b>          (1) Ugostitelji i iznajmljivači koji na dan stupanja na snagu ovoga Zakona obavljaju ugostiteljsku djelatnost, odnosno pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu za objekt koji se nalazi u stambenoj 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 dvije godine od stupanja na snagu ovoga Zakona. (2) Rješenja o obavljanju ugostiteljske djelatnosti odnosno odobrenja za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu izdana sukladno posebnom propisu kojim se uređuje ugostiteljstvo pravnim i fizičkim osobama za objekte koji su stanovi u stambenim 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.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Procjenjuje se da je rok od 5 godina optimalan za pribavljanje suglasnosti suvlasnika odnosno promjenu namjene u druge svrhe.</p>

256	<p><b>NIKOLINA BRNARDIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 17.</b>          Ukidanje postojećih Rješenja po sili zakona je neustavno, postavlja se pitanje šta će se dogoditi s ostalim zakonima koji su također mogu tek tako ukinuti retrogradno! Teško će se dobiti suglasnost 80% stanara u velikim zgradama jer mnogi stanovi nisu imovinski riješeni i imaju po par suvlasnika, bez obzira na dobrosusjedske odnose. Tu dolazimo do problema ostalih poslovnih subjekata u zgradama koji obavljaju druge djelatnosti i nisu u svrhu stanovanja. Zakon je manjkav i vidno brzinski sastavljen bez promišljanja o utjecaju na budućnost malih iznajmljivača i turizma u državi.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Retroaktivnost je obrazložena u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona. Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je posebnim zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se ovim izmjenama Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti usklađuje s tim zakonom na način da upućuje da je suglasnost suvlasnika potrebno pribaviti sukladno tom zakonu. Obavljanje drugih djelatnosti u prostorima stambene namjene nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
257	<p><b>MARIO KLARIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 17.</b>          Prijedlog o potrebi 80% potpisa suvlasnika je neprihvatljiv. Retrogradno oduzimanje kategorizacije je nečuveno, protuzakonito i protuustavno i protiv toga ćemo se boriti svim silama. Ovime dajete suvlasnicima u zgradama otvorene ruke da se počnu baviti iznudama i ucjenama, što su neki već sada počeli iskorištavati. Sramota.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Obveza pribavljanja suglasnosti te postotak suvlasnika propisani je posebnim zakonom kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama te se Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti s njom samo usklađuje. Retroaktivnost je obrazložena u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
258	<p><b>DARIJA ERCEGOVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 17.</b>          Članak 17. nameće iznajmljivačima obvezu pribavljanja prethodne suglasnosti suvlasnika za kratkoročni najam u roku od pet godina od stupanja na snagu zakona. Ovo značajno ograničava vlasnička prava i slobodu gospodarske djelatnosti vlasnika nekretnina. Vlasnici koji su zakonito obavljali svoju djelatnost sada se suočavaju s dodatnim zahtjevima koji mogu smanjiti njihovu poslovnu fleksibilnost i potencijalno dovesti do gubitka prihoda. Ovakva ograničenja mogu obeshrabriti investicije u sektor smještaja, što dugoročno negativno utječe na turističku ponudu i ekonomiju općenito.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Procjenjuje se da je rok od 5 godina optimalan za pribavljanje suglasnosti suvlasnika odnosno promjenu namjene u druge svrhe.</p>

259	<p><b>FRAN BAĆA</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 17.</b>  Smatram da retroaktivna primjena ovog zakona nije ustavna, što će potvrditi i mišljenje Ustavnog suda Republike Hrvatske. Stoga predlažem da stavak 1. završi s odredbom da "nisu dužni pribaviti prethodnu suglasnost iz članaka 2. i 6. ovog zakona." Također, predlažem da se stavak 2. ukloni. Prijedlog zakona o održavanju i upravljanju zgradama stvara nerazmjernost između "dugoročnog" i "kratkoročnog" najma, jer zahtijeva prikupljanje potpisa susjeda i plaćanje dvostruke pričuve samo za kratkoročni najam. Međutim, suglasnost susjeda nije potrebna za vlasnike stanova u kojima se nalaze javnobilježnički ili odvjetnički uredi, prevodilački uredi ili za one koji iznajmljuju stanove na dugoročni najam. Stoga se retroaktivno traži samo od vlasnika koji su već imali rješenja za obavljanje usluga smještaja, što nije pravedno.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona. Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za obavljanje drugih djelatnosti te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti</p>
260	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 17.</b>  Ukidanje postojećih Rješenja po sili zakona je neustavno, te predstavlja ozbiljnu nesigurnost razvoju bilo kakve gospodarske djelatnosti - ako dopustimo samo jedan Zakon koji donosi odredbu o retroaktivnom ukidanju postojećih rješenja za obavljanje gospodarske djelatnosti, otvaramo mogućnost ukidanja svakog sličnog rješenja za obavljanje gospodarske djelatnosti. Stvaramo krajnje negativnu poduzetničku klimu koja će imati puno veći odjek. Dosadašnja "stara" rješenja koja je trebalo obnoviti nisu ukidana po sili zakona, već im je omogućen nastavak djelatnosti bez oznake kategorije.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
261	<p><b>DUBRAVKA MARČAN</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 17.</b>  Smatram da je dobiveno Rješenje o pružanju usluga u domaćinstvu konačno i pravomoćno te da ne podliježe nikakvim naknadnim izmjenama i uvjetovanjima.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
262	<p><b>NATAŠA LUKETIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 17.</b>  (3) Odredba iz stavka 1. ne odnosi se na objekte u zgradi sa 5 ili manje stanova.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama</p>

263	<p><b>DARKO GROŠIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 17.</b>  Smatram da ovakva retroaktivnost nije ustavna o čemu će svoje mišljenje dati i Ustavni sud Republike Hrvatske, stoga predlažem da stavak 1.) završi sa odredbom iza riječi djelatnosti : nisu dužni pribaviti prethodnu suglasnost iz članaka 2. i 6. ovog zakona. I predlažem da se stavak 2. briše Prijedlogom zakona o održavanju i upravljanju zgrada propisuju se nejednake odredbe za “dugoročni” i “kratkoročni” najam u smislu potrebnog prikupljanja potpisa susjeda suvlasnika i plaćanja dvostruke pričuve, a suglasnost susjeda se ne traži ni za vlasnike stanova koji u svojim stanovima imaju javnobilježničke ili odvjetničke urede, prevodilačke urede ili iznajmljuju stanove u dugoročni najam, već se ovdje retroaktivno traži samo vlasnike koji su dobili rješenja za obavljanje usluge smještaja u domaćinstvu prije stupanja na snagu ovih izmjena.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
264	<p><b>SAŠA KOSANOVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 18.</b>  Da li ste svjesni koliko ne poznajete predmetnu raspravu i koliko neuki ispadate, savjet dobronamjerni ne bavite se poslom kojeg ne razumijete, uništavate život ljudima i obiteljima, nakon toga Vam je čudno da svi bježe iz ove države</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba na Nacrt prijedloga zakona, već općeniti komentar.</p>
265	<p><b>ANTE ERCEGOVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 18.</b>  : Članak 18. propisuje da postojeći iznajmljivači moraju zadovoljavati nove uvjete iz članka 4. Zakona kako bi zadržali status domaćina. Time se već registriranim iznajmljivačima retroaktivno nameću dodatni zahtjevi, što može dovesti do pravne nesigurnosti i dodatnih financijskih ili administrativnih opterećenja za one koji su već ulagali u svoje objekte i uskladili ih prema prijašnjim zakonima. ako članak omogućava da postojeći iznajmljivači nastave pružati usluge, uvjetovanost statusa „domaćina“ znači da neki iznajmljivači mogu izgubiti taj status i s njime povezane pogodnosti. Postojeći iznajmljivači, posebno oni koji su poslovali u dobroj vjeri prema prethodnim zakonima, mogu biti nepravедно pogođeni novim zahtjevima.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Pojam domaćina se definira ovim izmjenama zakona, a predmetnim člankom se propisuje primjena i na postojeće iznajmljivače ako ispunjavaju uvjete propisane ovim izmjenama zakona.</p>
266	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 18.</b>  Neprihvatljivo je, nemoralno, čak i neustavno da nejasnom proizvoljnom definicijom proglasite domicilne iznajmljivače domaćinima, a došljake i one iz susjedne županije iznajmljivačima. Potičete daljnju nepravедnu podjelu građana, te ozbiljno ugrožavate zajamčen princip jednakosti u RH.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama kako su definirane propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>

267	<p><b>MOJMIR PAVIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 18.</b>  Smatram da je rok 5 godina iz članka 17.st.1. predug rok jer će u tom roku svi stanari koji žive u zgradi neminovno biti stalnim pritiskom iznajmljivača da im izda suglasnost te se predlaže da se taj rok skрати na godinu dana od stupanja na snagu ovog Zakona što je sasvim dovoljno da stanari odluče žele li dati suglasnost ili ne. Međutim, predlaže se da se umjesto trajne suglasnosti uvede obnovljiva suglasnost s određenim rokom trajanja od npr. 5 godina koja bi se istekom tih rokova morala obnavljati čime bi 1. stanari lakše davali suglasnosti jer bi znali da će za par godina opet moći odlučivati o suglasnosti i uskratiti je ako se iznajmljivač, odnosno njegovi gosti budu ponašali protivno kućnome redu 2. iznajmljivač bi iz istog razloga lakše došao do suglasnosti stanara, ali bi puno više vodio računa o svojim gostima i njihovom ponašanju jer bi bio svjestan da će mu nastavak obavljanja djelatnosti ovisiti o zadovoljstvu stanara, odnosno o ponašanju njegovih gostiju u tom objektu.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Procjenjuje se da je rok primjeren za ishođenje suglasnosti ili prenamjenu prostora. Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama.</p>
268	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, Članak 20.</b>  Ne postoji pravna osnova za isticanje i izdvajanje pravomoćnosti pojedinih članaka iz Zakona u odnosu na cijeli Zakon. Što ako se Zakon ne usvoji i ne objavi do 01. siječnja 2025.? Znači li to da će se objavom u Narodnim novinama Zakon početi retroaktivno primjenjivati na pojedine Članke, a pojedini će vrijediti tek od dana objave u NN?</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Odredba je u skladu s nomotehničkim pravilima za izradu propisa.</p>
269	<p><b>HANA MATIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 2.</b>  Odredba o prikupljanju suglasnosti za obavljanje djelatnosti u zgradama se mora odnositi NA SVE DJELATNOSTI i u tom smislu je treba ubaciti u Zakon o upravljanju zgradama jer u suprotnom ispada da zakonodavac diskriminira samo turiste. što bi bilo u suprotnosti sa EU regulativama i to Direktivom 2000/43/EC, Direktivom 2004/113/EC, i Direktivom 2010/41/EU. Ove odredbe obvezuju sve zemlje članice da osiguraju jednak tretman svih turista. Diskriminacija turista u odnosu na domaće stanovništvo u državama članicama EU ZABRANJENA JE ZAKONODAVSTVOM UNIJE. Turisti ne smiju biti tretirani manje povoljnije u odnosu na lokalno stanovništvo i to u pogledu cijena, PRISTUPA USLUGAMA ili UVJETA U SMJEŠTAJU ili prometu. Nadalje stambeni fond zauzimaju i druge djelatnosti koje se obavljaju u zgradama, a ako je intencija rješavanje tog pitanja onda se ne smije raditi razlika između djelatnosti koje se obavljaju na istom mjestu.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Uvjeti za ishođenje suglasnosti za obavljanje ostalih djelatnosti uređeno je propisom o upravljanju i održavanju zgrada, a ne Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>

**MARTINA MURGIĆ**  
**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I**  
**DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ**  
**DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM**  
**ZAKONA, Uz članak 2.**

Kako bi suglasnosti suvlasnika mogle riješiti navodni "negativni gospodarski, društveni i demografski utjecaj kratkoročnog najma u zgradama te nedostatak cjenovno pristupačnog dugoročnog smještaja za potrebe stanovanja lokalnog stanovništva"? Na koji bi način suvlasnici mogli utjecati na cjenovnu pristupačnost dugoročnog smještaja? Očigledno predlagatelj zapravo očekuje da će suvlasnici arbitrarno odbijati davati takve suglasnosti, čime bi se apartmani u stambenim zgradama preko noći "ugasili". Na taj bi način suvlasnici preuzeli na sebe zadatak koji Vlada ne želi formalno provesti – uklanjanje apartmana iz gradova. No, to otvara niz pitanja, od kojih navodim samo dva:

- Ako u gradovima više neće biti apartmana, a hotela nema dovoljno, znači li to da odustajemo od turizma u urbanim sredinama? Hoće li gosti koji dođu, primjerice, na zagrebački Advent biti prisiljeni spavati u apartmanima u okolnim selima? I hoće li takvih manifestacija, poput Adventa, uopće biti kada turisti nestanu iz gradova?
- Što će se dogoditi s ostalim ugostiteljima i poduzetnicima koji ovise o turistima u gradovima? Restoranima, kafićima, prodavaonicama, različitim uslužnim djelatnostima?

Hoćemo li o tome razmišljati tek kada zajedno s vlasnicima apartmena propadnu i svi oni i odu iz gradova. Koje to domicilno stanovništvo će se tada u takve prazne gradove useljavati? Tek je apartmanizacija dovela život u brojne gradove ili gradske četvrti. Do dolaska apartmana prazni su bili ne samo stanovi nego i lokali namijenjeni gospodarskoj djelatnosti. Naravno da je neophodno kontrolirano upravljati turizmom i da je potrebno učiniti sve da domicilno stanovništvo ostane u gradovima ali to treba činiti poticanjem sadržaja i podizanjem kvalitete života a ne ukidanjem apartmana koji često upravo tom domaćem stanovništvu omogućuju život u gradu. Kad se govori o pravu suvlasnika na mirno stanovanje, ispada da su turisti koji dolaze u Hrvatsku divljaci, da ih treba izolirati i odvojiti od domaćeg stanovništva. Iznajmljivači, za razliku od predlagatelja, znaju da to nije tako i cijene svoje goste. Ako pojedini turisti remete red i mir i krše zakone RH, treba postupati jednako kao i kada to rade naši vlastiti građani.

**Nije prihvaćen**

Problematika vezana uz kratkoročni najam u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama kako su definirane propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada opisana je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona te Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa.



271	<p><b>DARIJA ERCEGOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 2.</b></p> <p>Pravo drugih suvlasnika na mirno stanovanje nije ugroženo kratkoročnim najmom. Ispada da su jedini problem turisti , a što je sa podstanarima, susjedima u dugoročnom najmu su svi savršeni očito. A što je sa odvjetnicima , javnobilježničkim uredima , kafićima u stambenim zgradama. Ovaj zakon daje jako lošu sliku prosječnog gosta koji se odluči izabrati privatni smještaj u Republici Hrvatskoj jer ispada kako naša Vlast smatra te goste direktnom prijetnjom za mirno stanovanje .</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Obavljanje drugih djelatnosti u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama kako su definirane propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>
272	<p><b>JOSIP FEHER</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 2.</b></p> <p>Namjerno ili slučajno, izmjena ovog članka ne obuhvaća samo male iznajmljivače smještaja u stambenim zgradama već i poslovne prostore u kojima se obavlja bilo kakva ugostiteljska djelatnost. Ovo se nigdje ne spominje pa nisam siguran je li to slučajno ili namjerno izostavljeno. Dakle, obveza prikupljanja suglasnosti svih suvlasnika u visini propisanoj posebnim zakonom (kojim bi trebala biti 80%) postojat će za SVE koji se misle baviti bilo kakvom djelatnošću koja ulazi pod Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti (uključujući i npr. kafiće, restorane, pekare, mesnice, itd.) Izravna posljedica ovoga članka, ukoliko u ovakvom obliku prođe HS i USUD bit će masovno zatvaranje ugostiteljskih objekata budući da je u zgradama u praksi teško pribaviti polovinu potpisa za puno banalnije stvari, a kamoli za djelatnosti koje po svojoj biti generiraju buku i druge neželjene imisije.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam kao i definicija kratkoročnog najma na koji se odnosi suglasnost te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>

273	<p><b>FRAN BAČA</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 2.</b></p> <p>Ovaj članak zakona propisuje da rješenje za obavljanje ugostiteljske djelatnosti može biti izdano samo uz suglasnost svih suvlasnika za kratkoročni najam. Iako zakon nastoji zaštititi pravo na mirno stanovanje, ovakav uvjet može stvoriti velike probleme iznajmljivačima. Dobivanje suglasnosti svih suvlasnika, osobito u većim zgradama, bit će izuzetno teško, što može ugroziti poslovanje mnogih iznajmljivača. Također, zakon se fokusira samo na kratkoročni najam kao uzrok problema s dostupnošću stambenog prostora, zanemarujući druge čimbenike poput porasta cijena nekretnina i opće ekonomske uvjete. Time ne rješava šire uzroke stambene krize. Dodatno, ovaj zakonski prijedlog može stvoriti nelojalnu konkurenciju i povećati birokraciju, što bi moglo potaknuti neregistrirane aktivnosti u sektoru. Umjesto učinkovitih rješenja, zakon može otežati poslovanje i smanjiti transparentnost. Bez šireg pristupa stambenoj politici, ova mjera neće riješiti pravi problem, već samo komplicira situaciju za mnoge zakonite iznajmljivače.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Ovaj članak upućuje na pribavljanje potrebne suglasnosti koje je propisana odredbama zakona kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada. Pojedina pitanja koja se uređuju odredbama Nacrta prijedloga zakona dio su šireg paketa mjera u okviru reforme stambene politike.</p>
274	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 2.</b></p> <p>Pravo drugih suvlasnika na mirno stanovanje nije ugroženo kratkoročnim najmom. Kao vlasnici stambenog objekta možemo imati vrlo problematične susjede/suvlasnike u dugoročnom najmu. Ovaj zakon provlači vrlo lošu diskriminirajuću sliku prosječnog gosta / turista koji izabere privatni smještaj - proizlazi da zakonodavstvo RH smatra te goste direktnom prijetnjom za mirno stanovanje. Vrlo loša poruka turistima koji dolaze u RH</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Problematika kratkoročnog najma u stambenim zgradama nije problem koji pogađa samo Republiku Hrvatsku već je problem s kojim se susreću brojne destinacije diljem Europe. Rješavanju ovog problema pristupa se uvođenjem različitih mjera kako bi se smanjio utjecaj ovog oblika najma na kvalitetu stanovanja, ali i na smanjenje stambenog fonda za dugoročno rješavanje stambenog pitanja. Planirane izmjene zakona imaju cilj prevenirati nezadovoljstvo lokalnog stanovništva, a time i negativne utjecaje na sliku privatnog smještaja u Republici Hrvatskoj.</p>
275	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 2.</b></p> <p>Pojam kratkoročnog najma nije definiran (ranije je uveden pojam obiteljskog / privatnog smještaja uz loš engleski prijevod (short term vacation rentals). Kratkoročni najam se treba definirati vremenskim periodom / rokom trajanja najma. Privatni i/ili obiteljski smještaj nisu ista stvar, te nisu definicija kratkoročnog najma</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Nacrtom prijedloga zakona definira se pojam domaćina uz već postojeći pojam iznajmljivača i pojam ugostiteljskih usluga u domaćinstvu. Sukladno odredbama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti nije definiran pojam kratkoročnog najma.</p>

276	<p><b>MARIO KLARIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 4.</b></p> <p>ovaj zakon je šamar svim poštenim ljudima ove zemlje. znači opet nas se dijeli i opet nismo svi jednaki??? nisam domaćin sa jednim ap u zgradi iako dočekujem goste, brinem se o njima i njihovim željama, otpraćam ih, čistim wc školjku iza njih... ali onaj tko ima ap u kući ili više njih, radio ili ne radio navedeno, on je domaćin i imati će zbog toga neke "pogodnosti"??? neustavno i protuzakonito, ali sta više možemo očekivati od vas.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Procjenjuje se, na temelju dostupnih podataka o broju i strukturi obiteljskog smještaja, da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina kako bi se ostvarili ciljevi u okviru reforme stambene politike.</p>
277	<p><b>MARKO KOVAČ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 4.</b></p> <p>Lijepo ste obrazložili tko je domaćin: osoba koja upravlja smještajnim objektom te igra središnju ulogu u kreiranju gostoljubivog i ugodnog iskustva za goste, osigurava čistoću i funkcionalnost objekta te pruža sve potrebne informacije o smještaju, dočekuje goste, informira gosta o tehničkim karakteristikama i funkcionalnostima objekta, upoznaje goste s informacijama, običajima i kulturi, znamenitostima i događanjima u destinaciji... Zašto ste onda u potpunosti odbacili to obrazloženje i potpuno proizvoljno, nelogično i bez ikakvih argumenata domaćina definirali kao iznajmljivača koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice područne (regionalne) samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža usluge. Čemu obrazloženje tko je domaćin ako na kraju definiciju domaćina ne temeljite na tom obrazloženju? Prema trenutnom prijedlogu domaćin je netko tko živi na drugom kraju županije, možda i 100 km od objekta kojeg iznajmljuje, dok netko tko živi u drugoj županiji, 2 km od objekta kojeg iznajmljuje, nije domaćin. Ovakav prijedlog definicije domaćina je izrazito nelogičan i neargumentiran.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Odredba ovoga članka obrazložena je sukladno njenom sadržaju.</p>
278	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 4.</b></p> <p>Obiteljski smještaj kao dodana vrijednost hrvatskog turizma je zastarjeli svjetonazor iz ranijih vremena. Današnji turisti traže iskustvo i smještaj koji nisu nužno vezani za domaćina kao obitelj, te nisu baš zainteresirani za druženje sa mojom obitelji. Ali vrlo rado će poslušati moje savjete i preporuke, te će me tražiti razne informacije kako bi organizirali svoje aktivnosti (koje ja ne moram nužno osobno pružiti - recimo penjanje po Velebitu, ili off road bicikliranje po Lici)</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Obiteljski smještaj u Republici Hrvatskoj ima dugu tradiciju te i danas predstavlja dodatnu vrijednost hrvatskog turizma.</p>

279	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 4.</b></p> <p>Domaćin se ne definira adresom prebivališta, već svojim osobnim, neposrednim radom sa gostima. U vrijeme kada prihvaćamo digitalne nomade, rad na drugim lokacijama, prilično je zaostalo ograničiti domaćina samo na adresu prebivališta. Prebivalište u drugoj županiji nikako ne isključuje osobno pružanje usluga gostima.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
280	<p><b>DARKO GROŠIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 4.</b></p> <p>U prijedlogu članka 4. propisuje se definicija domaćina kao iznajmljivača koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice područne (regionalne) samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža usluge, zbog toga što takav domaćin: "upravlja smještajnim objektom te igra središnju ulogu u kreiranju gostoljubivog i ugodnog iskustva za goste. Domaćin, osigurava čistoću i funkcionalnost objekta te pruža sve potrebne informacije o smještaju, dočekuje goste, informira gosta o tehničkim karakteristikama i funkcionalnostima objekta, upoznaje goste s informacijama, običajima i kulturi, znamenitostima i događanjima u destinaciji. Kroz brzu i jasnu komunikaciju, domaćin odgovara na upite gostiju, rješava eventualne probleme i tijekom cijelog boravka na raspolaganju je gostu. Domaćin također brine o održavanju kvalitete objekta, prateći povratne informacije gostiju te stalno poboljšava svoju uslugu. Domaćin pruža gostima personalizirano, autentično iskustvo povezano s lokalnom zajednicom, tradicijom i kulturom."</p> <p>Postavlja se pitanje kako to ministarstvo zna da samo domaćin sa prebivalištem u JRS gdje obavlja uslugu smještaja zna jezike (poliglota) "da bi mogao informirati gosta o tehničkim karakteristikama i funkcionalnostima objekta, upoznaje goste s informacijama, običajima i kulturi, znamenitostima i događanjima u destinaciji. Kroz brzu i jasnu komunikaciju, domaćin odgovara na upite gostiju...."</p> <p>Na temelju kojih to analiza i u kojim dijelovima priobalja je ministarstvo došlo do ovih spoznaja i kako to "domaćin u županiji" koji ima objekt u Lošnju a prebivalište u Rijeci informira goste o svemu navedenom? "Prijedlog zakona ne propisuje drugačije uvjete za domaćine u odnosu na ostale iznajmljivače, već samo definira domaćina, ali se otvara mogućnost da se izmjenama poreznih zakona propiše različit porezni tretman domaćina i ostalih iznajmljivača koji pružaju uslugu smještaja u domaćinstvu isključivo s ciljem obavljanja gospodarske djelatnosti koja predstavlja nelojalnu konkurenciju domaćinstvu i ostatku turističkog sektora, i koja bitno utječe na smanjenje stambenog fonda i kvalitetu stanovanja. Također, to će pozicionirati obiteljski smještaj kao dodanu vrijednost hrvatskog turizma i omogućiti brendiranje smještaja kod domaćina." Mi ostali državljani RH - iznajmljivači</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>

	<p>koji imamo prebivalište u drugim JLS po predlagачu zakona navedeno ne radimo i zato nas treba zakonskom odredbom o prebivalištu segregirati i propisati što je domaćin od nedomaćina i to po prebivalištu u RH? Neprihvatljivo je ovakvo segregacijsko razmišljanje ministarstva i ministar bi se trebao ispričati svim građanima RH koji nemaju prebivalište u priobalju RH a obavljaju gospodarsku djelatnost u priobalju te izmjeniti ovakve neprihvatljive i neargumentirane segregacijske konstatacije i razloge zašto treba razlikovati po prebivalištu u RH domaćina od nedomaćina koji su nelojalna konkurencija!</p>	
281	<p><b>HANA MATIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 6.</b>          Ne može nitko vlasnika ucjenjivati sa suglasnošću a upravo to se sada događa. Želite li legalizirati ucjene i iznudu?</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>          Uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam te eventualne iznimke uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nije predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>

**MARTINA MURGIĆ**  
**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I**  
**DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ**  
**DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM**  
**ZAKONA, Uz članak 6.**

Kako bi suglasnosti suvlasnika mogle riješiti navodni "negativni gospodarski, društveni i demografski utjecaj kratkoročnog najma u zgradama te nedostatak cjenovno pristupačnog dugoročnog smještaja za potrebe stanovanja lokalnog stanovništva"? Na koji bi način suvlasnici mogli utjecati na cjenovnu pristupačnost dugoročnog smještaja? Očigledno predlagatelj zapravo očekuje da će suvlasnici arbitrarno odbijati davati takve suglasnosti, čime bi se apartmani u stambenim zgradama preko noći "ugasili". Na taj bi način suvlasnici preuzeli na sebe zadatak koji Vlada ne želi formalno provesti – uklanjanje apartmana iz gradova. No, to otvara niz pitanja, od kojih navodim samo dva:

- Ako u gradovima više neće biti apartmana, a hotela nema dovoljno, znači li to da odustajemo od turizma u urbanim sredinama? Hoće li gosti koji dođu, primjerice, na zagrebački Advent biti prisiljeni spavati u apartmanima u okolnim selima? I hoće li takvih manifestacija, poput Adventa, uopće biti kada turisti nestanu iz gradova?
- Što će se dogoditi s ostalim ugostiteljima i poduzetnicima koji ovise o turistima u gradovima? Restoranima, kafićima, prodavaonicama, različitim uslužnim djelatnostima?

Hoćemo li o tome razmišljati tek kada zajedno s vlasnicima apartmena propadnu i svi oni i odu iz gradova. Koje to domicilno stanovništvo će se tada u takve prazne gradove useljavati? Tek je apartmanizacija dovela život u brojne gradove ili gradske četvrti. Do dolaska apartmana prazni su bili ne samo stanovi nego i lokali namijenjeni gospodarskoj djelatnosti. Naravno da je neophodno kontrolirano upravljati turizmom i da je potrebno učiniti sve da domicilno stanovništvo ostane u gradovima ali to treba činiti poticanjem sadržaja i podizanjem kvalitete života a ne ukidanjem apartmana koji često upravo tom domaćem stanovništvu omogućuju život u gradu. Kad se govori o pravu suvlasnika na mirno stanovanje, ispada da su turisti koji dolaze u Hrvatsku divljaci, da ih treba izolirati i odvojiti od domaćeg stanovništva. Iznajmljivači, za razliku od predlagatelja, znaju da to nije tako i cijene svoje goste. Ako pojedini turisti remete red i mir i krše zakone RH, treba postupati jednako kao i kada to rade naši vlastiti građani.

**Nije prihvaćen**

Problematika vezana uz kratkoročni najam u stambenim zgradama opisana je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona te Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa.

283	<p><b>SAŠA KOSANOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 6.</b></p> <p>Domaćin je iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice lokalne samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu iz članka 30. stavka 3. točke 1. ovoga Zakona. Osobno imam stan u stambenoj zgradi u kojem živim i stan kojeg iznajmljujem u istoj zgradi, također prebivalište na toj adresi što po Vama znači da nisam domaćim , a što bi trebao biti, ako nisam domaćin pa ne brinete sigurno Vi o mojim turistima i niste sigurno Vi koji se bave sa njima, a zakonom mi oduzimate pravo domaćina, pa o čemu Vi razglabate. Jeste Vi svjesni da uništavate živote ljudima , po Vašem suludom prijedlogu osobno bi trebao skupiti suglasnost drugih stanara kako bi mogao iznajmljivati stan u zgradi u kojoj živim. Dignuo sam kredit na 20 godina , ovim zakonom uništavate i financijski ugrožavate život moje obitelji, po novom prijedlogu zadnjih dana ako i dajete mogućnost da se suglasnost skupi 5 godina, da li ste mi 5 godina da vratim kredit od 20 godina pa se sa razlogom pitam da li ćete Vi platiti ostatak kredita drugih 15 godina i kako će se kredit vraćati ako uništavate djelatnost kratkoročnog iznajmljivanja. Ne možete po Ustavu dirati stečena prava, što je sa Vama , da li ste Vi normalni ljudi. Lijepo Vas molim da ništa ne radite i ne bavite se stvarima kojima dugoročno uništavate živote ljudima , a sami sebi smanjujete prihode jer potičete rad na crno jer se navedene suglasnosti neće nikada ostvariti u 80 % obujmu. Slijedite Eu direktive bez ikakvih pogovora i razuma koje vrijede za velike gradove poput Barcelone, Pariza, Londona , a sigurno ne za Hrvatsku jer je naš prihod od turizma i koncentracija ljudi u jednom gradu zanemariva u odnosu na navedene gradove, pa kako se možete uspoređivati sa time i da radite za boljitak lokalnog stanovništva. Ako želite uništiti djelatnost kratkoročnog najma po jedino Vam znamim razlozima jer razlog da ćete sa time smanjiti cijene najma i kvadrata nekretnina su smiješne naravi, onda uništite sve djelatnosti ugostiteljstva jer zakon bi trebao vrijedi za sve isto ako se toliko prsite da to radite za dobrobit lokalnog stanovništva onda neka 80% suglasnosti skupe i svi restorani, kafići, ljekarne, trgovine, pekare razni obrti koji imaju svoje poslovnice u stambenim zgradama. Svaki daljnji komentar je suvišan i molim još jednom na zdravi razum.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
284	<p><b>DARKO GROŠIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 7.</b></p> <p>Nisam siguran da je ova primjena Odluke JLS od strane upravnih tijela županije ili države prilikom zahtjeva za kategorizaciju na postojeće objekte sa uporabnom dozvolom primjenjiva i dozvoljena dok za novo sagrađene objekte bi se mogla primjeniti..</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Navedena odredba odnosi se na buduće zahtjeve za obavljanje ugostiteljske djelatnosti odnosno pružanje ugostiteljskih usluga. Ako navedena odluka bude donesena nadležno upravno tijelo mora ju uzeti u obzir prilikom izdavanja rješenja.</p>

285	<p><b>HANA MATIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 16.</b>  Potrebno je produžiti rok zbog sporosti državnih institucija.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Predloženi rok smatra se razmjernim.</p>
286	<p><b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 16.</b>  Produljiti rok</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Predloženi rok smatra se razmjernim.</p>
287	<p><b>ZORAN SAMBOL</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 16.</b>  Ovim člankom propisuje se da ugostitelji, iznajmljivači i pružatelji ugostiteljskih usluga na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu nastavljaju pružati ugostiteljske usluge na temelju ranije ishodenih privremenih rješenja najdulje do 31. prosinca 1. lipnja 2025. godine. Skratiti rok. Dostatno je vremena pola godine.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  U ovom trenutku se procjenjuje da je rok do 31. prosinca 2026. optimalan</p>



**MARTINA MURGIĆ**  
**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I**  
**DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ**  
**DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM**  
**ZAKONA, Uz članak 17.**

Kako bi suglasnosti suvlasnika mogle riješiti navodni "negativni gospodarski, društveni i demografski utjecaj kratkoročnog najma u zgradama te nedostatak cjenovno pristupačnog dugoročnog smještaja za potrebe stanovanja lokalnog stanovništva"? Na koji bi način suvlasnici mogli utjecati na cjenovnu pristupačnost dugoročnog smještaja? Očigledno predlagatelj zapravo očekuje da će suvlasnici arbitrarno odbijati davati takve suglasnosti, čime bi se apartmani u stambenim zgradama preko noći "ugasili". Na taj bi način suvlasnici preuzeli na sebe zadatak koji Vlada ne želi formalno provesti – uklanjanje apartmana iz gradova. No, to otvara niz pitanja, od kojih navodim samo dva:

- Ako u gradovima više neće biti apartmana, a hotela nema dovoljno, znači li to da odustajemo od turizma u urbanim sredinama? Hoće li gosti koji dođu, primjerice, na zagrebački Advent biti prisiljeni spavati u apartmanima u okolnim selima? I hoće li takvih manifestacija, poput Adventa, uopće biti kada turisti nestanu iz gradova?
- Što će se dogoditi s ostalim ugostiteljima i poduzetnicima koji ovise o turistima u gradovima? Restoranima, kafićima, prodavaonicama, različitim uslužnim djelatnostima?

Hoćemo li o tome razmišljati tek kada zajedno s vlasnicima apartmena propadnu i svi oni i odu iz gradova. Koje to domicilno stanovništvo će se tada u takve prazne gradove useljavati? Tek je apartmanizacija dovela život u brojene gradove ili gradske četvrti. Do dolaska apartmana prazni su bili ne samo stanovi nego i lokali namijenjeni gospodarskoj djelatnosti. Naravno da je neophodno kontrolirano upravljati turizmom i da je potrebno učiniti sve da domicilno stanovništvo ostane u gradovima ali to treba činiti poticanjem sadržaja i podizanjem kvalitete života a ne ukidanjem apartmana koji često upravo tom domaćem stanovništvu omogućuju život u gradu. Kad se govori o pravu suvlasnika na mirno stanovanje, ispada da su turisti koji dolaze u Hrvatsku divljaci, da ih treba izolirati i odvojiti od domaćeg stanovništva. Iznajmljivači, za razliku od predlagatelja, znaju da to nije tako i cijene svoje goste. Ako pojedini turisti remete red i mir i krše zakone RH, treba postupati jednako kao i kada to rade naši vlastiti građani.

**Primljeno na znanje**

Problematika vezana uz kratkoročni najam u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada opisana je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona te Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa.

289	<p><b>SAŠA KOSANOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 17.</b></p> <p>Domaćin je iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice lokalne samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu iz članka 30. stavka 3. točke 1. ovoga Zakona. Osobno imam stan u stambenoj zgradi u kojem živim i stan kojeg iznajmljujem u istoj zgradi, također prebivalište na toj adresi što po Vama znači da nisam domaćim , a što bi trebao biti, ako nisam domaćin pa ne brinete sigurno Vi o mojim turistima i niste sigurno Vi koji se bave sa njima, a zakonom mi oduzimate pravo domaćina, pa o čemu Vi razglabate. Jeste Vi svjesni da uništavate živote ljudima , po Vašem suludom prijedlogu osobno bi trebao skupiti suglasnost drugih stanara kako bi mogao iznajmljivati stan u zgradi u kojoj živim. Dignuo sam kredit na 20 godina , ovim zakonom uništavate i financijski ugrožavate život moje obitelji, po novom prijedlogu zadnjih dana ako i dajete mogućnost da se suglasnost skupi 5 godina, da li ste mi 5 godina da vratim kredit od 20 godina pa se sa razlogom pitam da li ćete Vi platiti ostatak kredita drugih 15 godina i kako će se kredit vraćati ako uništavate djelatnost kratkoročnog iznajmljivanja. Ne možete po Ustavu dirati stečena prava, što je sa Vama , da li ste Vi normalni ljudi. Lijepo Vas molim da ništa ne radite i ne bavite se stvarima kojima dugoročno uništavate živote ljudima , a sami sebi smanjujete prihode jer potičete rad na crno jer se navedene suglasnosti neće nikada ostvariti u 80 % obujmu. Slijedite Eu direktive bez ikakvih pogovora i razuma koje vrijede za velike gradove poput Barcelone, Pariza, Londona , a sigurno ne za Hrvatsku jer je naš prihod od turizma i koncentracija ljudi u jednom gradu zanemariva u odnosu na navedene gradove, pa kako se možete uspoređivati sa time i da radite za boljitak lokalnog stanovništva. Ako želite uništiti djelatnost kratkoročnog najma po jedino Vam znanim razlozima jer razlog da ćete sa time smanjiti cijene najma i kvadrata nekretnina su smiješne naravi, onda uništite sve djelatnosti ugostiteljstva jer zakon bi trebao vrijedi za sve isto ako se toliko psite da to radite za dobrobit lokalnog stanovništva onda neka 80% suglasnosti skupe i svi restorani, kafići, ljekarne, trgovine, pekare razni obrti koji imaju svoje poslovnice u stambenim zgradama. Svaki daljnji komentar je suvišan i molim još jednom na zdravi razum.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.</p>
290	<p><b>DARIJA ERCEGOVIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 17.</b></p> <p>Ne razumijem koji su to opravdani razlozi da se retroaktivno za već postojeće kategorizirane apartmane uvode zakoni o skupljanju 80 posto potpisa suvlasnika , a sve u cilju ukidanja apartmana u stambenim zgradama. I ne domaćini u stambenim zgradama nisu rentijeri .</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Problematika vezana uz kratkoročni najam u stambenim zgradama opisana je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona te Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa.</p>

291	<p><b>MARIO KLARIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 17.</b></p> <p>Prijedlog o potrebi 80% potpisa suvlasnika je neprihvatljiv. Retrogradno oduzimanje kategorizacije je nečuveno, protuzakonito i protuustavno i protiv toga ćemo se boriti svim silama. Ovime dajete suvlasnicima u zgradama otvorene ruke da se počnu baviti iznudama i ucjenama, što su neki već sada počeli iskorištavati. Sramota.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Obveza pribavljanja suglasnosti kao i potrebna kvalificirana većina propisana je odredbama zakona kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada. Odredbama Nacrta prijedloga zakona postojećim iznajmljivačima je ostavljen razmjerni rok od pet godina za pribavljanje navedene suglasnosti</p>
292	<p><b>IVONA RADIŠ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 17.</b></p> <p>Godine zanemarivanja stambene politike, netransparentnost pri dodjeli poticajne stambene gradnje, pokušavate prelomiti preko malih iznajmljivaca. Privatni iznajmljivci u zgradama nisu rentijeri, ponistavanje rješenja u slučaju ne pribavljanja potpisa sustanara je diskriminacija.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Ciljevi nacrta prijedloga zakona suprotno navedenom usmjereni su na zaštitu malih iznajmljivača.</p>
293	<p><b>DARKO GROŠIĆ</b>  <b>PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, Uz članak 17.</b></p> <p>Predlagač nije naveo u obrazloženju ovog članka koji su to opravdani razlozi za retroaktivnost propisa iz ovog članka na rješenja o obavljanju ugostiteljske djelatnosti pružanja smještaja u zgradama - stanovima koja su izdana prije 10 ili 5 godina pa ne vidim tu opravdanost a samim time ni ustavnost, a o tome će reći svoj pravorijek i Ustavni sud Republike Hrvatske. Posebno ne vidim razlog za primjenu ove odredbe za manja turistička mjesta, gdje nema govora o potrebama dugoročnog najma.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Navedeno je obrazloženo u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>

**SAŠA KOSANOVIĆ**  
**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I**  
**DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ**  
**DJELATNOSTI, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM**  
**ZAKONA, Uz članak 18.**

Domaćin je iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište na području jedinice lokalne samouprave gdje se nalazi objekt u kojem pruža ugostiteljsku uslugu smještaja u domaćinstvu iz članka 30. stavka 3. točke 1. ovoga Zakona. Osobno imam stan u stambenoj zgradi u kojem živim i stan kojeg iznajmljujem u istoj zgradi, također prebivalište na toj adresi što po Vama znači da nisam domaćin , a što bi trebao biti, ako nisam domaćin pa ne brinete sigurno Vi o mojim turistima i niste sigurno Vi koji se bave sa njima, a zakonom mi oduzimate pravo domaćina, pa o čemu Vi razglabate. Jeste Vi svjesni da uništavate živote ljudima , po Vašem suludom prijedlogu osobno bi trebao skupiti suglasnost drugih stanara kako bi mogao iznajmljivati stan u zgradi u kojoj živim. Dignuo sam kredit na 20 godina , ovim zakonom uništavate i financijski ugrožavate život moje obitelji, po novom prijedlogu zadnjih dana ako i dajete mogućnost da se suglasnost skupi 5 godina, da li ste mi 5 godina da vratim kredit od 20 godina pa se sa razlogom pitam da li ćete Vi platiti ostatak kredita drugih 15 godina i kako će se kredit vraćati ako uništavate djelatnost kratkoročnog iznajmljivanja. Ne možete po Ustavu dirati stečena prava, što je sa Vama , da li ste Vi normalni ljudi. Lijepo Vas molim da ništa ne radite i ne bavite se stvarima kojima dugoročno uništavate živote ljudima , a sami sebi smanjujete prihode jer potičete rad na crno jer se navedene suglasnosti neće nikada ostvariti u 80 % obujmu. Slijedite Eu direktive bez ikakvih pogovora i razuma koje vrijede za velike gradove poput Barcelone, Pariza, Londona , a sigurno ne za Hrvatsku jer je naš prihod od turizma i koncentracija ljudi u jednom gradu zanemariva u odnosu na navedene gradove, pa kako se možete uspoređivati sa time i da radite za boljitak lokalnog stanovništva. Ako želite uništiti djelatnost kratkoročnog najma po jedino Vam znanim razlozima jer razlog da ćete sa time smanjiti cijene najma i kvadrata nekretnina su smiješne naravi, onda uništite sve djelatnosti ugostiteljstva jer zakon bi trebao vrijedi za sve isto ako se toliko prsite da to radite za dobrobit lokalnog stanovništva onda neka 80% suglasnosti skupe i svi restorani, kafići, ljekarne, trgovine, pekare razni obrti koji imaju svoje poslovnice u stambenim zgradama. Svaki daljnji komentar je suvišan i molim još jednom na zdravi razum.

**Primljeno na znanje**

Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinici područne (regionalne) samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama kako su definirane propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada najprikladniji način definiranja domaćina.



P/21668871

REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO TURIZMA I SPORTA

KLASA: 011-02/24-01/4  
URBROJ: 529-06-03-01-01/1-24-26  
Zagreb, 15. studenog 2024.

PRILOG 4.:

OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA PRIJEDLOG ZAKONA O  
IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, S  
KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1.	Stručni nositelj:	Ministarstvo turizma i sporta	
1.2.	Naziv propisa:	Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, s Konačnim prijedlogom zakona	
1.3.	Program rada Vlade Republike Hrvatske, akt strateškog planiranja ili reformska mjera:	<p>Da/Ne:</p> <p>DA</p>	<p>Naziv akta:</p> <p>Program Vlade Republike Hrvatske za mandatno razdoblje 2024.- 2028.</p> <p>Opis mjere:</p> <p>Poglavlje 1.1. „Makroekonomska i fiskalna kretanja i izgledi“, u dijelu koji se odnosi na turizam, navodi da će se pozicionirati obiteljski smještaj kao dodanu vrijednost hrvatskog turizma i sustavno ulagati u poboljšanje kvalitete i brendiranje smještaja kod domaćina te da će se Zakonom o turizmu osigurati daljnja decentralizacija upravljanja destinacijama na temelju transparentnih pokazatelja.</p> <p>Poglavlje 3.6. „Dostupno stanovanje“, vezano uz usklađivanje sa zakonom kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama.</p>
1.4.	Plan usklađivanja zakonodavstva Republike Hrvatske s pravnom stečevinom Europske unije	<p>Da/Ne:</p> <p>NE</p>	Naziv pravne stečevine:

2. UTVRĐIVANJE PROBLEMA

2.1.	Važećim Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti („Narodne novine“, br. 85/15., 121/16., 99/18., 25/19., 98/19., 32/20., 42/20. i 126/21.), koji uređuje način i uvjete pod kojima pravne i
------	---

fizičke osobe mogu obavljati ugostiteljsku djelatnost, propisana je mogućnost izdavanja privremenih rješenja, s rokom važenja najdulje do 31. prosinca 2024. godine za:

- obavljanje ugostiteljske djelatnosti u nekoj od vrsta ugostiteljskog objekta koji se nalazi u zgradi za koju je u roku podnesen zahtjev za pokretanje postupka ozakonjenja nezakonito izgrađene građevine
- pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu i na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu, u objektima za koje je u roku podnesen zahtjev za pokretanje postupka ozakonjenja nezakonito izgrađene građevine
- pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu i na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu ukoliko se uz zahtjev priloži izvršna građevinska dozvola ili izvršno rješenje o izvedenom stanju građevine.

Naime, prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti, ugostitelj, iznajmljivač odnosno nositelj ili član obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva, mora uz zahtjev za izdavanje rješenja za pružanje usluga priložiti i dokaz da građevina (objekt) u kojoj će se pružati usluge ispunjava uvjete sukladno posebnom propisu, bez kojih, prema tom propisu, nadležno upravno tijelo ne može izdati rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti. Posebni propis na koji se odredba važećeg Zakona odnosi je Zakon o gradnji („Narodne novine“, br. 153/13., 20/17., 39/19. i 125/19.), slijedom čijih odredbi nadležna tijela ne mogu izdati rješenje za obavljanje djelatnosti u nezakonito izgrađenoj građevini.

Iznimno, Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti propisuje još uvijek mogućnost ishodenja navedenih privremenih rješenja koja važe najdulje do 31. prosinca 2024. godine i koja bi, u slučaju da se postupci ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada pokrenutih temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine, br. 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19) ne završe do toga datuma, odnosno ako se do toga datuma ne riješe pitanja prava vlasništva i uporabljivosti, prestala važiti po sili zakona. Ugostitelji, iznajmljivači i obiteljska poljoprivredna gospodarstva kojima su izdana privremena rješenja više ne bi imali pravnog temelja za legalno obavljanje ugostiteljske djelatnosti, odnosno pružanje ugostiteljskih usluga.

Privremenih rješenja je trenutno oko 15 000 te u slučaju kada se rok važenja privremenih rješenja ne bi produžio, rješenja bi prestala važiti po sili zakona.

Uzevši u obzir da je, s obzirom na broj podnesenih zahtjeva i kapacitete nadležnih tijela, još uvijek u tijeku opsežan proces legalizacije koji će trajati izvjesno vrijeme te da veći dio objekata za koji su izdana privremena rješenja kojima se omogućava obavljanje ugostiteljske djelatnosti odnosno pružanje ugostiteljskih usluga još uvijek nije ozakonjen, te uzevši u obzir postupke uređivanja prava vlasništva u zemljišnim knjigama, ocjenjuje se da će taj dio objekata u sljedećoj turističkoj sezoni ostati neiskorišten ili će ostati u sivoj zoni ukoliko se ne produži rok važenja izdanih privremenih rješenja.

S obzirom da je 1. siječnja 2024. godine stupio na snagu krovni zakon, Zakon o turizmu (Narodne novine, broj 156/23), na osnovi kojega predstavnička tijela jedinice lokalne samouprave temeljem plana upravljanja destinacijom i izračuna prihvatnog kapaciteta, a u skladu s prostornim planovima mogu donijeti odluke o broju, vrsti i kategoriji ugostiteljskih objekata te objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge smještaja u dijelu ili na cijelom području jedinice lokalne samouprave i odluke o kapacitetima smještajnih objekata u destinaciji, potrebno je izmijeniti pojedine odredbe Zakona radi usklađenja postupanja nadležnih tijela u postupcima izdavanja rješenja sukladno ovom Zakonu.

	<p>Nadalje, sukladno važećem Zakonu, rješenja o obavljanju ugostiteljske djelatnosti u određenim vrstama ugostiteljskih objekata i rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu mogu se izdati za objekte stambene namjene, a radi ostvarenja cilja u okviru reforme stambene politike te ostvarenja cilja 3.6. Dostupno stanovanje iz Programa Vlade Republike Hrvatske za mandatno razdoblje 2024.-2028., potrebno je izmijeniti i dopuniti odredbe Zakona koje definiraju iznajmljivača te uvjete za obavljanje ugostiteljske djelatnosti i pružanje usluga iznajmljivanja smještaja turistima u zgradama radi usklađivanja s odredbama zakona kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.</p> <p>Uz gore navedeno, sukladno važećem Zakonu, iznajmljivač je svaka fizička osoba, državljanin Republike Hrvatske te državljanin ostalih država članica Europskoga gospodarskog prostora i Švicarske Konfederacije i koji ishodi rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu za objekte koji se nalaze na području Republike Hrvatske, a kako bi se jasno pozicionirao pravi obiteljski smještaj kao dodana vrijednost hrvatskog turizma potrebno je definirati uži pojam domaćina.</p> <p>Definiranje pojma domaćina predstavljat će pravni temelj za uvođenje povoljnijeg poreznog tretmana ove skupine iznajmljivača, odnosno otvoriti mogućnost razlikovanja pravog obiteljskog smještaja, od iznajmljivača koji pružaju uslugu smještaja u domaćinstvu isključivo s ciljem obavljanja gospodarske djelatnosti.</p> <p>Također, Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti je u skupini propisa koji sadržavaju manja pozivanja na hrvatsku kunu, to jest sadrži novčane kazne za prekršaje iskazane u hrvatskim kunama te je, prema Zaključku Vlade Republike Hrvatske o provedbi zakonodavnih aktivnosti povezanih s uvođenjem eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, takve odredbe potrebno izmijeniti prilikom prvih sljedećih izmjena zakona zbog neke druge potrebe.</p>
2.2.	Izvor podataka:
	<p>Ministarstvo turizma i sporta, podaci o privremenim rješenjima prikupljeni od nadležnih upravnih tijela u županijama tijekom 2024.</p> <p>Zakon o turizmu (Narodne novine, br. 156/23, članak 31.)</p> <p>Konačni prijedlog zakona o upravljanju i održavanju zgrada</p>
<b>3.</b>	<b>UTVRĐIVANJE POSEBNOG CILJA</b>
3.1.	Opis posebnog cilja
	<p>1. Nastavak pružanja usluga od strane ugostitelja, iznajmljivača i OPG-ova koji imaju ishoda privremena rješenja</p> <p>Predloženim izmjenama zakona potrebno je produžiti rokove važenja privremenih rješenja propisane Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti kako bi se omogućilo obavljanje ugostiteljske djelatnosti i pružanje ugostiteljskih usluga u objektima koji su u postupku ozakonjenja i uređivanja prava vlasništva u zemljišnim knjigama. Također, radi konačnog rješavanja ove problematike, potrebno je ukinuti mogućnost izdavanja novih privremenih rješenja.</p> <p>2. Obvezati nadležna upravna tijela da izdaju rješenja sukladno odlukama donesenim temeljem Zakona o turizmu</p>

	<p>Potrebno je propisati da je nadležno upravno tijelo prilikom izdavanja rješenja sukladno ovom Zakonu dužno donijeti rješenje u skladu s odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave o broju, vrsti i kategoriji ugostiteljskih objekata te objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge smještaja.</p> <p>3. Pozicionirati obiteljski smještaj kod domaćina</p> <p>Kako bi se pozicionirao pravi obiteljski smještaj kao dodana vrijednost hrvatskog turizma potrebno je definirati pojam domaćina.</p> <p>4. Obvezati nadležna upravna tijela da kod izdavanja rješenja za kratkoročni najam traže suglasnost suvlasnika višestambene i stambeno-poslovne zgrade</p> <p>Odredbe Zakona potrebno je uskladiti s odredbama zakona kojima se uređuje upravljanje i održavanje zgrada, a kojima se propisuje obveza prikupljanja pisane suglasnosti suvlasnika za kratkoročni najam stana s obzirom da se iste odnose i na najam stanova u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost odnosno pružaju ugostiteljske usluge.</p> <p>5. Usklađivanje prekršajnih odredbi</p> <p>Dodatno, s obzirom da Zakon sadrži prekršajne kazne u kunama te da su ovo prve izmjene toga Zakona koje se donose nakon promjene nacionalne valute, potrebno je izmijeniti prekršajne odredbe na način da se novčane kazne za prekršaje iskažu u eurima.</p>
3.2.	Opis svrhe propisa
	<p>Zakon se donosi radi produženja roka važenja privremenih rješenja, usklađivanja postupanja nadležnih upravnih tijela koja donose rješenja temeljem ovoga Zakona s odlukama predstavničkih tijela koje donose na temelju Zakona o turizmu kao i s obvezom pribavljanja suglasnosti suvlasnika višestambene i stambeno-poslovne zgrade kako je propisana zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada te se kao dodatna vrijednost hrvatskog turizma definira pojam domaćina.</p>
3.3.	Razmotrena druga moguća normativna i nenormativna rješenja
	<p>Očekivani ishodi ne mogu se postići nenormativnim rješenjem s obzirom na to da je sve navedene ciljeve, koje se sastoje od produženja zakonskih rokova i usklađivanja s drugim zakonima, moguće postići jedino izmjenama zakona.</p>
3.4.	Izvor podataka:
	<p>Ministarstvo turizma i sporta, podaci o privremenim rješenjima prikupljeni od nadležnih upravnih tijela u županijama tijekom 2024.</p> <p>Zakon o turizmu (Narodne novine, br. 156/23, članak 31.)</p> <p>Konačni prijedlog zakona o upravljanju i održavanju zgrada</p>



<b>4.</b>	<b>UTVRĐIVANJE UČINAKA I ADRESATA</b>	
4.1.	Posebni cilj: 1. Nastavak pružanja usluga od strane ugostitelja, iznajmljivača i OPG-ova koji imaju ishoda privremena rješenja 2. Obvezati nadležna upravna tijela da izdaju rješenja sukladno odlukama donesenim temeljem Zakona o turizmu 3. Definiranje pojma domaćina 4. Obvezati nadležna upravna tijela da kod izdavanja rješenja za kratkoročni najam traže suglasnost suvlasnika višestambene i stambeno-poslovne zgrade 5. Usklađivanje prekršajnih odredbi	
4.1.1.	Učinci na gospodarstvo:	Adresati:
	1. Funkcioniranje tržišta 2. Imovinska prava adresata	1. Poslovni subjekti <ul style="list-style-type: none"> <li>- ugostitelji (trgovačka društva i obrti)</li> <li>- iznajmljivači (građani koji pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu)</li> <li>- obiteljska poljoprivredna gospodarstva</li> </ul> 2. Građani - vlasnici stanova u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama
4.1.2.	Učinci na održivi razvoj:	Adresati:
	1. Održivost prirodnih resursa	1. Građani (lokalno stanovništvo i turisti)
4.1.3.	Učinci na socijalnu skrb:	Adresati:
	1. Poticanje dostupnosti pristupačnog i samostalnog stambenog prostora za mlade obitelji.	1. Građani (obitelji, studenti, radnici i drugi najomprimci)
4.1.4.	Učinci na zaštitu ljudskih prava:	Adresati:
	Nisu utvrđeni učinci na zaštitu ljudskih prava.	Nisu utvrđeni učinci na zaštitu ljudskih prava.
4.1.5.	Učinci na druga područja:	Adresati:
	Nisu utvrđeni učinci na druga područja.	Nisu utvrđeni učinci na druga područja.
<b>5.</b>	<b>ANALIZA UTVRĐENIH UČINAKA I ADRESATA</b>	
5.1.	Analiza učinaka i adresata u području gospodarstva:	
	Privremena rješenja  Vezano uz rok važenja privremenih rješenja, prema podacima koje je Ministarstvo turizma i sporta prikupilo tijekom 2024. godine od nadležnih upravnih tijela u županijama, takvih rješenja je oko 15 000. Produženjem roka važenja privremenih rješenja do kraja 2026. godine sprječava se nelegalno obavljanje ugostiteljske djelatnosti odnosno pružanje ugostiteljskih usluga, a time i nelojalna konkurencija ugostiteljima i iznajmljivačima koji posluju sukladno zakonu. U slučaju neproduženja roka važenja privremenih rješenja, rješenja bi prestala važiti po sili zakona, što bi dovelo do poremećaja u gospodarstvu zbog smanjenja smještajnih	

kapaciteta u turizmu, a time i do smanjenja prihoda za državni proračun i gubitka radnih mjesta u ugostiteljskim objektima za koje su ishoda takva rješenja.

Također, od 1. siječnja 2025. godine neće se moći podnositi novi zahtjevi za izdavanje privremenih rješenja. Navedeno zakonsko rješenje omogućit će postepeno smanjivanje broja privremenih rješenja izdanih temeljem navedenih odredbi Zakona dovršetkom postupaka ozakonjenja koji su još uvijek u tijeku te uređenjem prava vlasništva u zemljišnim knjigama za pojedine objekte u kojima se sada obavlja djelatnost odnosno pruža uslugu temeljem privremenog rješenja.

Usklađivanje sa Zakonom o turizmu

Odredbama Zakona o turizmu propisuju se ovlasti predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave da može na temelju plana upravljanja destinacijom i izračuna prihvatnih kapaciteta donijeti odluku o broju, vrsti i kategoriji ugostiteljskih objekata te objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge smještaja u dijelu ili na cijelom području jedinice lokalne samouprave i odluku o kapacitetima smještajnih objekata u destinaciji na temelju izračuna prihvatnih kapaciteta. Ove odluke predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može donijeti najkasnije do 31. ožujka tekuće godine za iduću godinu te ih je dužno dostaviti nadležnom upravnom tijelu koje u skladu s odredbama posebnih zakona kojima se uređuje ugostiteljstvo i pružanje usluga u turizmu odlučuje u upravnim postupcima povodom zahtjeva stranaka i koje je dužno postupiti u skladu s tom odlukom prilikom izdavanja rješenja u postupku utvrđivanja uvjeta za obavljanje ugostiteljske djelatnosti i pružanja usluga u turizmu.

Odredbe ovoga Zakona usklađuju se sa Zakonom o turizmu na način da se propisuje da nadležna upravna tijela odnosno Ministarstvo donose rješenja u skladu s odlukom predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave o broju, vrsti i kategoriji ugostiteljskih objekata te objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge smještaja u dijelu ili na cijelom području jedinice lokalne samouprave te o kapacitetima smještajnih objekata u destinaciji.

Posljedično, potencijalni ugostitelji i iznajmljivači neće moći ishoditi nova rješenja ukoliko je u jedinci lokalne samouprave gdje se objekt nalazi na snazi odluka predstavničkog tijela o ograničenju broja ili vrste ugostiteljskih objekata ili objekata u domaćinstvu. Riječ je u pravilu o objektima koji se nalaze u najrazvijenijim jedinicama lokalne samouprave u skupini I. i II. prema indeksu turističke razvijenosti, s obzirom da su one obvezne izrađivati izračun prihvatnih kapaciteta. Prema izračunu indeksa turističke razvijenosti za 2023. godinu u I. kategoriji nalazi se 61, a u II. kategoriji 47 jedinica lokalne samouprave.

S druge strane, nadležna upravna tijela u županijama u postupcima izdavanja rješenja obvezat će se na postupanje sukladno odlukama predstavničkih tijela jedinica lokalne samouprave te će na ovaj način utjecati na prekomjerne turističke tokove i nedostatak cjenovno pristupačnog dugoročnog smještaja za potrebe stanovanja lokalnog stanovništva.

Definiranje pojma domaćina

Prijedlogom zakona domaćin se definira kao iznajmljivač koji ima prijavljeno prebivalište u jedinici područne (regionalne) samouprave u kojoj pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu. Također, domaćin ne može biti osoba koja pruža usluge smještaja u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada.

Prijedlog zakona ne propisuje drugačije uvjete za domaćine u odnosu na ostale iznajmljivače, već samo definira domaćina, ali se otvara mogućnost da se izmjenama poreznih zakona propiše različit porezni tretman domaćina i ostalih iznajmljivača koji pružaju uslugu smještaja u domaćinstvu isključivo s ciljem obavljanja gospodarske djelatnosti koja predstavlja nelojalnu konkurenciju domaćinstvu i ostatku turističkog sektora, i koja bitno utječe na smanjenje stambenog fonda i kvalitetu stanovanja. Također, to će pozicionirati obiteljski smještaj kao dodanu vrijednost hrvatskog turizma i omogućiti brendiranje smještaja kod domaćina.

Usklađivanje sa zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada

Hrvatski turizam se već niz godina suočava sa neadekvatnom strukturom i kvalitetom smještajnih kapaciteta. Obiteljski/privatni smještaj (engl. *short term vacation rentals*) predstavlja 61% ponude (podaci Državnog zavoda za statistiku, 2019.) te raste najvećom prosječnom godišnjom stopom rasta (4,5 %) u odnosu na ostale vrste smještajnih kapaciteta. Kratkoročni najam je zbog volumena počeo značajno utjecati na cijene nekretnina u zemlji, te smanjuje njihovu dostupnost i podiže cijenu za dugoročni najam odnosno stanovanje. Neadekvatna struktura i kvaliteta smještajnih kapaciteta i nekontroliran rast smještaja koji uglavnom posluje u jednom dijelu godine (sezonalni smještaj) stvaraju sve veći pritisak na prostor (okolišno-prostorna održivost), generira prihod po noćenju manji od usporedivih zemalja i generalno umanjuje konkurentnost hrvatskog turizma (ekonomska održivost) te smanjuje ukupan doprinos turizma cijelom gospodarstvu.

Tablica ispod predstavlja podatke iz sustava eVisitor o broju objekata i kreveta u smještaju u domaćinstvu iz kojih je vidljiv značajan rast broja objekata i kreveta, zbog čega, usprkos značajnom rastu broja turista, popunjenost objekata stagnira.

Godina	Broj objekata	Broj kreveta	Popunjenost - kreveti	Broj objekata koji su zabilježili promet	Iskorištenost objekata
2016.	82.687	498.580	17,19%	78.586	95,04%
2017.	93.197	547.292	18,01%	88.511	94,97%
2018.	102.714	588.273	17,81%	97.871	95,28%
2019.	107.152	607.564	17,78%	103.160	96,27%
2020.	101.721	580.808	10,55%	89.845	88,32%
2021.	101.119	578.735	15,37%	93.181	92,15%
2022.	106.416	597.531	18,07%	99.736	93,72%
2023.	114.447	627.435	17,26%	106.171	92,76%
2024. (zaključno 13. listopada)	125.049	675.427	20,06%	109.633	87,67%

Iz ovih podataka je vidljivo da od 2016. godine do danas imamo registrirano 42.362 objekta i 176.847 kreveta više.

S druge strane, prema podacima Državnog zavoda za statistiku cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,3%. U odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10%.

Odredbama zakona propisuje se kao uvjet za izdavanje rješenja ugostiteljima i iznajmljivačima koji pružaju usluge smještaja turistima u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama. Ministarstvo turizma i sporta tijekom prethodnih godina zaprimilo je niz predstavki suvlasnika stambenih zgrada u kojima se pružaju usluge kratkoročnog najma u smislu pada kvalitete dugoročnog stanovanja u takvim zgradama i izostanka suglasnosti suvlasnika višestambenih i stambeno-poslovnih zgrada za pružanje takvih usluga, u povodu dijela predstavki provedeni su upravni nadzori te su zaprimane žalbe suvlasnika na rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu izdana vlasnicima etažnih jedinica u zgradama. Naime, primijećeno je da se otvaranjem apartmana za smještaj turista urušava kvaliteta života ostalih stanara zbog nepoznatih osoba koje borave u stambenoj zgradi i čestog mijenjanja osoba koje koriste zajedničke prostorije. Pritom treba nadodati da se u centrima turističkih gradova u pravilu nalaze stare zgrade u kojima je zvučna izolacija nedostatna za takav oblik korištenja stambenog prostora. Sve navedeno bitno pridonosi smanjenju kvalitete života osobama koje žive u tim zgradama, a oni su ostavljeni bez mogućnosti da se na bilo koji način izjasne o potpuno različitoj namjeni stambenog prostora. Nadalje, takav način korištenja stambenog fonda pogoduje nerealnom poskupljenju cijena nekretnina namijenjenih stanovanju, pogoduje iseljavanju stanovništva iz jezgri gradova na periferiju, smanjuje spremnost vlasnika takvih stanova da sudjeluju u investicijama u zajedničke dijelove zgrade s obzirom na to da u tim stanovima nitko stalno ne živi te u konačnici smanjuje dostupan stambeni fond za stanovanje.

Slijedom navedenog, po pitanju navedenih odredbi potrebno je uskladiti Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti vezano uz izdavanje rješenja za kratkoročni najam u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama sa zakonom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada. Također, potrebno je obvezati postojeće ugostitelje i iznajmljivače da se u roku pet godina usklade s tim zakonom, to jest da pribave potrebne suglasnosti.

Navedeno zakonsko rješenje, iako propisuje dodatnu obvezu suvlasniku u višestambenoj i stambeno-poslovnoj zgradi koji namjerava pružati usluge kratkoročnog najma, uzima u obzir pravo drugih suvlasnika na mirno stanovanje te nastalu stambenu krizu, jedan od uzroka koje je i porast kratkoročnog najma, stoga se smatra nužnim i razmjernim.

5.2.

Analiza učinaka i adresata u području održivog razvoja:

Člankom 1. stavkom 2. Zakona o turizmu propisano je da je turizam od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku zbog njegovog gospodarskog, društvenog i međusektorskog utjecaja. Uvažavajući utjecaj turizma na okoliš, posebno more, morsku obalu i otoke, u odnosu na gospodarski interes, Zakon o turizmu dao je ovlaštenje jedinicama lokalne samouprave koje se suočavaju s prekomjernim turističkim tokovima i nedostatkom cjenovno pristupačnog dugoročnog smještaja za potrebe stanovanja lokalnog stanovništva da donošenjem navedenih odluka mogu odrediti broj, vrstu i kategoriju ugostiteljskih objekata te objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge smještaja u dijelu ili na cijelom području jedinice lokalne samouprave i kapacitete smještajnih objekata u destinaciji.

Odluke se moraju temeljiti na izračunu prihvatnih kapaciteta, koji podrazumijeva broj turista koji mogu posjetiti turističku destinaciju u isto vrijeme, ne uzrokujući pritom neprihvatljive poremećaje fizičke, gospodarske i sociokulturne okoline te smanjenje u zadovoljstvu posjetitelja, izrađen prema propisanoj metodologiji izračuna.

	Ovaj Zakon obvezuje nadležna upravna tijela u županijama da sukladno tim odlukama postupaju. Slijedom navedenog, očekuje se određen pozitivan učinak na ograničavanje prekomjernog turizma te na zaštitu resursne osnove, a vezano uz ciljeve Ujedinjenih naroda za održivi razvoj – Cilj 11 Održivi gradovi i zajednice.
5.3.	Analiza učinaka i adresata u području socijalne skrbi:
	Prema podacima Eurostata za 2023. prosječna dob napuštanja roditeljskog doma za Hrvatsku je iznosila 31,8 godina, što je najviše u Europskoj uniji. Također, Hrvatska je u vrhu država članica Europske unije i prema prenapučenosti kućanstava. Istodobno, prema podacima iz Popisa stanovništva 2021. oko 600 000 stambenih nekretnina se ne koristi. S obzirom da se ovaj Zakon usklađuje sa zakonom kojim se uređuje upravljanje zgradama, a kojim se propisuje obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika višestambene i stambeno-poslovne zgrade u kojoj iznajmljivač namjerava pružati usluge kratkoročnog najma, kao i uzevši u obzir i izmjene vezane uz paušalni porez na dohodak iznajmljivača, porez na nekretnine i odluke koje će se donositi na temelju Zakona o turizmu, očekuje se da će se dio iznajmljivača okrenuti dugoročnom najmu što će imati pozitivne učinke na cijene najamnina i veću dostupnost stanova za dugoročni najam za studente, radnike i mlade obitelji te djelomično pozitivno utjecati na iznesenu problematiku vezanu uz poskupljenje nekretnina za stanovanje, kasnu dob napuštanja roditeljskog doma i prenapučenost kućanstava. Dodatno, moguće je i odvrćanje potencijalnih kupaca nekretnina od kupnje nekretnina radi ulaganja u kratkoročni najam zbog čega bi moglo doći i do određenog pada cijena stambenih nekretnina i povećanja njihove pristupačnosti građanima koji namjeravaju kupiti nekretninu radi stalnog stanovanja. Ujedno, time će se pozitivno utjecati na rješavanje demografskih problema iseljavanja mladih i nemogućnosti zasnivanja obitelji zbog nepriuštivosti stambenih nekretnina.
5.4.	Analiza učinaka i adresata u području zaštite ljudskih prava:
	Nisu utvrđeni učinci u području zaštite ljudskih prava.
5.5.	Analiza učinaka i adresata u drugim područjima:
	Nisu utvrđeni učinci u drugim područjima.
5.6.	Izvor podataka:
	<p>Ministarstvo turizma i sporta, podaci o privremenim rješenjima prikupljeni od nadležnih upravnih tijela u županijama tijekom 2024.</p> <p>Zakon o turizmu (Narodne novine, br. 156/23)</p> <p>Konačni prijedlog zakona o upravljanju i održavanju zgrada</p> <p>eVisitor</p> <p>Institut za turizam, Indeks turističke razvijenosti za 2023. po JLS, <a href="https://www.iztg.hr/hr/itr/">https://www.iztg.hr/hr/itr/</a></p> <p>Državni zavod za statistiku, priopćenje Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2024. godine, CIJ-2024-2-1/2, od 4.10.2024 <a href="https://podaci.dzs.hr/2024/hr/76999">https://podaci.dzs.hr/2024/hr/76999</a></p>



	<p>Eurostat, Overcrowding rate by age, sex and poverty status - total population - EU-SILC , 2024. survey  <a href="https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO05A_custom_12831219/default/table?lang=en">https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO05A_custom_12831219/default/table?lang=en</a></p> <p>Eurostat, Estimated average age of young people leaving the parental household by sex, 2024  <a href="https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/YTH_DEMO_030_custom_12831160/default/table?lang=en">https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/YTH_DEMO_030_custom_12831160/default/table?lang=en</a></p>	
6.	<b>SAVJETOVANJE I KONZULTACIJE</b>	
6.1.	<p>Savjetovanje:</p> <p>Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, s Konačnim prijedlogom zakona te o Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa za navedeni Nacrt prijedloga zakona provodilo se putem portala eSavjetovanja u razdoblju od 30. listopada 2024. godine do 13. studenog 2024. godine. Na Nacrt prijedloga zakona pristiglo je ukupno 294 komentara, a na Obrazac iskaza o procjeni učinaka propisa 28 komentara zainteresirane javnosti. S obzirom da su se navedeni komentari odnosili većinom za propise iz područja upravljanja i održavanja zgrada i porezne propise, a ne na konkretne odredbe Nacrta prijedloga zakona, nisu mogli biti prihvaćeni. Određeni prijedlozi odnosili su se na odredbe koje nisu obuhvaćene ovim izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>	
6.2.	<p>Konzultacije:</p> <p>Tekst Nacrta prijedloga zakona poslan je na mišljenje Ministarstvu vanjskih i europskih poslova, Ministarstvu financija, Ministarstvu gospodarstva, Ministarstvu pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine i Uredu za zakonodavstvo Vlade Republike Hrvatske, a ostalim ministarstvima na znanje.</p> <p>Nacrt prijedloga zakona terminološki je usklađen s propisom iz djelokruga Ministarstva graditeljstva, prostornoga uređenja i državne imovine te nomotehnički i postupovno u skladu s primjedbama Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije.</p> <p>Tijekom eSavjetovanja održani su sastanci s predstavnicima udruga obiteljskog smještaja kao i s predstavnicima Udruge gradova u Republici Hrvatskoj i Hrvatske zajednice općina.</p>	
7.	<b>ZAKLJUČAK</b>	
7.1.	<p>Pozitivni učinci:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mogućnost nastavka obavljanja ugostiteljske djelatnosti, pružanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu i na OPG-u ugostiteljima, iznajmljivačima i OPG-ovima koji imaju ishoda privremena rješenja</li> <li>- smanjenje prekomjernog turizma i zaštita resursne osnove</li> <li>- povećanje stambenog fonda za dugoročno stanovanje</li> </ul>	<p>Negativni učinci:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kratkoročni najam u stambenim zgradama će zahtijevati nešto složeniji proces ishođenja suglasnosti sustanara, što je u odnosu vlasničkih prava iznajmljivača naspram vlasničkih prava i prava na mirno stanovanje ostalih suvlasnika zgrade te nastalu stambenu krizu nužno i razmjerno</li> </ul>
7.2.	Zaključak o učincima koji će proisteći iz provedbe:	

	Omogućit će se nastavak pružanja ugostiteljskih djelatnosti u objektima za koja su ishodena privremena rješenja, uz nemogućnost podnošenja zahtjeva za izdavanje novih privremenih rješenja. Ujedno, nadležna upravna tijela će se obvezati da u postupku izdavanja rješenja postupaju sukladno Zakonu o turizmu i zakonu o kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama, stoga se očekuje pozitivan učinak na smanjenje prekomjernog turizma i zaštitu resursne osnove kao i na povećanje stambenog fonda za dugoročno stanovanje. Dodatno, definirat će se pojam domaćina i time razlikovati obiteljski smještaj kao dodatnu vrijednost hrvatskog turizma.
<b>8.</b>	<b>PRILOZI</b>
8.1	Dokumenti u prilogu:
<b>9.</b>	<b>OVJERA ČELNIKA STRUČNOG NOSITELJA</b>
	Potpis: Tonči Glavina, ministar Datum: 15. studenog 2024.



