

Pitanja za Ured za gospodarstvo:

1. Koji je postupak ishoda rješenja za kratkoročno iznajmljivanje smještaja, obzirom na promjene u Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada? Koju je sve potrebno dokumentaciju priložiti prilikom predaje zahtjeva (za kuću za odmor i za stan u stambenoj zgradi)? Postoji li obrazac suglasnosti koji se daje susjedima na potpis?

Suglasnosti suvlasnika za kratkoročni najam sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada odredbama Zakona propisan je novi uvjet za izdavanje rješenja, odnosno dopunjen je članak 24. stavak 1. točka 6' te članak 34. stavak 2.točka 4. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (Narodne novine, br. 85/15...126/21) i to na način da je propisano da će se rješenja o obavljanju ugostiteljske djelatnosti odnosno pružanju ugostiteljskih usluga u domaćinstvu izdati uz uvjet da objekt ispunjava uvjet koji se odnosi na prethodnu pisanu suglasnost suvlasnika za kratkoročni najam sukladno propisu kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgradama.

Propis kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada je Zakon o upravljanju i održavanju zgrada (Narodne novine, broj 152/24) koji je stupio na snagu 1. siječnja 2025.godine. Navedeni uvjet se odnosi na ugostitelje i iznajmljivače, koji žele obavljati ugostiteljsku djelatnost odnosno pružati ugostiteljske usluge u domaćinstvu u objektima za koje je člankom 34. Zakona o upravljanju i održavanju zgrada propisano da je vlasniku stana i svakoj; trećoj osobi koja namjerava koristiti stan za kratkoročan najam potrebna prethodna pisana dvotrećinske većine suvlasnika, uz dodatan uvjet da suglasnost obvezno moraju, dati svi suvlasnici te zgrade čiji zidovi podovi ili stropovi graniče s njegovim stanom koji se namjerava koristiti za kratkoročan najam.

Sukladno odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada suvlasnici daju predmetnu suglasnost na određeni rok koji ne smije biti kraći od pet godina, a rokovi u kojima je ona dana vežu i svakog budućeg vlasnika stana. odluke o davanju suglasnosti za kratkoročan najam daju se za stan, koji je Zakonom o upravljanju i održavanju zgrada definiran kao samostalna uporabna cjelina namijenjena stanovanju koja se sastoji od jedne ili više prostorija koje imaju poseban ulaz.

Odredbama Zakona o upravljanju i održavanju zgrada propisano je da zgrada može biti višestambena zgrada, stambeno-poslovna zgrada, poslovna zgrada ili blokovska garaža.

Stambeno-poslovna zgrada je zgrada koja se sastoji od najmanje tri stana i jednog poslovnog prostora, a višestambena zgrada je zgrada namijenjena stanovanju, a sastoji se od najmanje četiri stana.

Iz navedenog proizlazi da je svaki ugostitelj odnosno iznajmljivač dužan uz zahtjev priložiti odluku o davanju suglasnosti za kratkoročni najam, ukoliko se stan nalazi u višestambenoj zgradi s najmanje četiri stana ili u stambeno-poslovnoj zgradi koja ima najmanje tri stana i poslovni prostor. Obveza se odnosi na sve podnositelje koji su podnijeli zahtjev od 1. siječnja 2025. godine.

Postupci pokrenuti povodom zahtjeva podnesenih do stupanja na snagu Zakona dovršit će se prema odredbama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti (Narodne novine, br. 85/15.,126/21) te za iste nije potrebno priložiti odluku o davanju suglasnosti za kratkoročan najam.

Ugostitelji odnosno iznajmljivači koji su ishodili rješenja prije stupanja na Snagu Zakona, kao i oni koji su podnijeli zahtjev do 31. prosinca 2024. i ishode rješenje sukladno odredbama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti dužni su predmetnu suglasnost ishoditi u roku 5 godina od stupanja na snagu Zakona odnosno do 1. Siječnja 2030. godine. U protivnom 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 Zakona.

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 neće biti pribavljena navedena suglasnost ukinut će se, istekom ostavljenog roka, po službenoj dužnosti.

Prema Zakonu o upravljanju i održavanju zgrada upravitelj zgrade zastupa stanare/suvlasnike u upravnim postupcima pred nadležnim tijelima. „Odluka o davanju suglasnosti za kratkoročni najam“ mora biti donesena u skladu sa Zakonom jer taj zakon propisuje postupak za donošenje takvih Odluka, koje se onda putem Upravitelja zgrade evidentiraju i u Registru zajednice suvlasnika koji se vodi pri područnim uredima za katastar.

2. Koji su novi rokovi definirani za ishođenje potrebnih suglasnosti sa izmjenama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti? Do koje godine vrijede privremena rješenja koja su izdana iznajmljivačima i postoji li alternativa za bavljenje sa djelatnosti kratkoročnog iznajmljivanja ukoliko do navedenog roka iznajmljivači ne uspiju dobiti trajno rješenje (najčešće je problem ishođenja uporabne dozvole pa ukoliko postoji neka alternativa tome)?

Privremena rješenja za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, koja su izdana bez uporabne dozvole ili drugih razloga, vrijede najdulje do 31. prosinca 2026. godine. Nakon tog datuma, iznajmljivači moraju ishoditi trajno rješenje kako bi nastavili pružati usluge smještaja. Alternativa za bavljenje djelatnošću kratkoročnog iznajmljivanja bez ishođenja trajnog rješenja nije predviđena zakonom.

3. Na koji način se treba podnijeti zahtjev za izdavanjem rješenja (isključivo preko eTurizma ili se još uvijek može slati i preporučeno poštom na pisarnicu?)

Zahtjev za izdavanje rješenja može se podnijeti putem sustava eTurizam/TuStart, preporučenom poštom na adresu nadležnog upravnog tijela ili osobno predajom u pisarnicu nadležnog upravnog tijela.

4. Na koji način se dostavljaju rješenja iznajmljivačima i zašto se događa da iznajmljivač dobije rješenje, uredno sve prijavi Poreznoj upravi, a ne može dobiti TAN listu (u uredima Turističkih zajednica ih opet upućuju na Ured za gospodarstvo)?

Nakon obrade zahtjeva, rješenje se dostavlja iznajmljivaču putem pošte, elektroničkim putem, ili osobnim preuzimanjem ovisno o načinu podnošenja zahtjeva. **Po izvršnosti rješenja** iznajmljivač je evidentiran u sustavu TZ-a, eVisitor. Prvostupanjsko rješenje postaje izvršno istekom roka za žalbu ako žalba nije izjavljena, dostavom rješenja stranci ako žalba nije dopuštena, dostavom rješenja stranci ako žalba nema odgodni učinak, dostavom stranci rješenja kojim se žalba odbacuje ili odbija, danom odricanja stranke od prava na žalbu, te dostavom stranci rješenja o obustavi postupka u povodu žalbe.

5. Koji je postupak prebacivanja rješenja sa prethodnog vlasnika/nositelja rješenja na drugog člana obitelji i koliko traje cijeli postupak?

Iznajmljivač koji prestaje s pružanjem ugostiteljskih usluga u domaćinstvu podnosi zahtjev za odjavom kod nadležnog ureda ili u slučaju smrti iznajmljivača ovom uredu se dostavlja smrtni listi ili ga on sam pribavlja, te se iznajmljivač odjavljuje po službenoj dužnosti danom smrtni. Novi iznajmljivač podnosi zahtjev za nastavak pružanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, u kojem slučaju izjavljuje da ne postoje bitne razlike u pogledu uređenja i opremljenosti smještajnih objekata, te nastavlja pružati usluge u domaćinstvu u objektima iste vrste, kapaciteta i kategorije. Nastavak pružanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu propisan je člankom 35., stavkom 1. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti („Narodne novine“, br. 85/15, 121/16, 99/18, 25/19, 98/19, 32/20, 42/20 i 126/21) u kojem stoji da 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. Propisani rok za izdavanje rješenja u neposrednom rješavanju traje 30 dana, a propisan je člankom 101., stavkom 1. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine br. 47/09, 110/21)

6. Koliko se okvirno čeka na izdavanje rješenja od podnošenja zahtjeva?

Rok za donošenje rješenja koje donosi službenik nadležnog ureda, u slučaju neposrednog rješavanja kao što je već spomenuto (nastavci, objave, djelomične objave, promjena rješenja iz privremenog u stalno, promjene adresa, osobnog imena i slično) iznosi 30 dana, dok u slučajevima u kojim je potrebno provesti ispitni postupak (najčešće očevid) rok iznosi 60 dana, sukladno članku 101., stavku 1. i stavku 2., Zakona o općem upravnom postupku

7. Da li se može baviti sa djelatnosti iznajmljivanja dok ne dobijemo službeno rješenje?

Za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu u komercijalne svrhe (boravak više od 15 gostiju koji nisu članovi uže obitelji u razdoblju od 15.06. do 15.09. tijekom godine) potrebno je ishodovati rješenje nadležnog ureda, u protivnom je iznajmljivač počinio prekršaj, te mu se određuje novčana kazna prilikom inspekcijskog nadzora, kad se utvrdi da obavlja djelatnost bez ishodovanog rješenja o odobrenju. Spomenuti boravak manje od 15 gostiju koji nisu članovi uže obitelji u objektima ne smatra se bavljenjem djelatnošću pružanja usluga u domaćinstvu i ne zahtjeva izdavanje rješenja nadležnog ureda.

8. **Da li se očevid posebno naplaćuje?**

Trošak postupka za izdavanje rješenja o odobrenju u kojem se mora provesti očevid iznosi 9,29 eura i ne odnosi se na sam očevid već na cjelokupni postupak i propisan je Tarifnim brojem 14. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ broj 156/22)

Međutim postoje i zakonski ali i objektivno opravdani razlozi radi kojeg se može razmišljati o donošenju Odluka o naplati očevida u postupcima koji su vezani za Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti kao *lex specialis*.

Zakon o općem upravnom postupku u čl. 161.st.1. propisuje da Javnopravno tijelo snosi redovite troškove postupka, osim troškova upravnih pristojbi ili drugih troškova koje stranke plaćaju po posebnim propisima. Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti je posebni propis.

Postojanje pravnog temelja za naplatu troškova očevida za ugostitelje (pravne osobe) – članak 20. trenutno važećeg Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti i članak 161. Zakona o općem upravnom postupku.

Neke županije i MINTS redovito godinama naplaćuju izlazak na očevide, dok druge ne. Bilo bi poželjno usuglasiti tarifu na razini RH, ukoliko se donose takve odluke na razini županija.

9. Da li se prilikom gradnje novog objekta namijenjenog za iznajmljivanje ili adaptacije postojećeg objekta u objekt za iznajmljivanje može tražiti od ureda da izvrši očevid na terenu ta zatražiti smjernice u slučaju nejasnoća oko kategorizacije? Da li se takva usluga naplaćuje i koliko?

Spomenuti postupak izgradnje novog objekta ili adaptacije postojećeg objekta u objekt za iznajmljivanje mora proći postupak kategorizacije, s pripadajućim očevidom na terenu ukoliko investitor želi takav objekt iznajmljivati gostima, tj. pružati ugostiteljske usluge u domaćinstvu, budući da taj objekt do tad nije bio u svrhu pružanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu ili se radi o potpuno novom objektu. Poželjno je da se osoba koja ulazi u spomenutu investiciju izgradnje ili adaptacije javi nadležnom uredu radi smjernica osobno ili telefonski jer se na taj način postiže najveća efikasnost i brzina budućih radnji jer će ovlaštenu službenik investitoru/budućem iznajmljivaču pružiti sve potrebne informacije o potrebnim uvjetima koje objekt mora zadovoljavati u pogledu vrste i kategorije, otklanjanju svih mogućih nedostataka i posebno naglasiti najvažnije stvari na koje se mora obratiti pažnja kako bi objekt mogao u budućnosti kad bude izgrađen ili adaptiran „ciljati“ na željenu kategoriju.

10. Tko sve može podnijeti zahtjev za izdavanje rješenja o iznajmljivanju?

Rješenje o pružanju ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, sukladno članku 30. , stavku 2 . Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, može ishodovati fizička osoba državljanin Republike Hrvatske te državljani ostalih država članica Europskoga gospodarskog prostora i Švicarske Konfederacije

11. Koji su rokovi za podnošenje zahtjeva za izdavanje novog rješenja za iznajmljivače čija rješenja datiraju prije 1.9.2007. i što ukoliko to ne napravimo?

Člankom 11. Zakona o izmjeni I dopuni zakona o Ugostiteljskoj djelatnosti (Narodne novine br. 42/20), propisano je da svi iznajmljivači koji su ishodovali rješenje o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu prije 01. rujna 2007. Ili su podnijeli zahtjev za odobrenje prije tog datuma, moraju ishodovati novo rješenje o odobrenju. Iznajmljivači moraju nadležnom uredu predate svu potrebnu dokumentaciju kao i u slučaju da se do tad nisu bavili iznajmljivanjem, te se vrši nova kategorizacija, sukladno propisima koji su na snazi, u ovom slučaju Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu (»Narodne novine«, br. 9/16., 54/16., 61/16. – ispravak, 69/17. i 120/19.). Rokovi za podnošenje zahtjeva za rekategorizaciju objekata su:

- dvije godine od dana stupanja na snagu Zakona, ako su rješenje o odobrenju ishodili do 31. prosinca 2000.
- tri godine od stupanja na snagu Zakona, ako su rješenje o odobrenju ishodili u razdoblju od 1. siječnja 2001. do 31. prosinca 2004.
- četiri godine od stupanja na snagu ovoga Zakona, ako su rješenje o odobrenju ishodili nakon 31. prosinca 2004.

U slučaju da iznajmljivač propusti predati zahtjev za rekategorizaciju ili njegov zahtjev bude odbijen, gubi pravo isticanja kategorije objekta u kojima se pružaju usluge, dok zadržava pravo pružanja usluga u vrsti i smještajnom kapacitetu kao u rješenju koje posjeduje.

12. Da li su aktivne prijave preko e turizma, odnosno, da li se brze zahtjev obradi ukoliko se podnese preko aplikacije?

Prijave preko sustava e turizma Tu Start su aktivne, uz napomenu da nadležni uredi od 2020. godine izrađuju rješenja u programu eKategorizacije kojim su umreženi s Turističkim zajednicama, dok je projekt e turizma sveobuhvatniji i cilj je da se zahtjevi građana brže obrađuju. Imajući to u vidu, nadležni ured u Šibensko-kninskoj županiji je u fazi tranzicije i definitivnog prijelaza na sustav e turizma koji ne obuhvaća samo pružanje usluga u domaćinstvu već i cjelokupni turističko-ugostiteljski sektor, te se kroz najskorije vrijeme očekuje njegova potpuna implementacija kao brzog i efikasnog alata za rad.