

Đakovo



Obveze privatnih iznajmljivača u 2021. godini

Što sve moraju plaćati privatni iznajmljivači?

1. Paušalni porez na dohodak za iznajmljivače
2. Paušal boravišne pristojbe
3. Članarina turističkim zajednicama
4. PDV na proviziju stranih posrednika (ako se koriste takve usluge)

1. Paušal za privatne iznajmljivače

Osnovica za obračun paušala se razlikuje od općine do općine i grada do grada, ali je obračun svugdje jednak:

broj fiksnih kreveta (osnovnih ležajeva) x osnovica + prirez = paušalni porez

Primjer za Grad Đakovo: (3 kreveta x 150,00 kn) + 10,00 % prireza = 450,00 + (450,00 x 0,10) = 495,00 kn

*Grad Đakovo 10,00% prirez

*osnovica grad Đakovo (po krevetu) 150,00kn

***Visina paušalnog poreza** se obračunava isključivo po broju fiksnih postelja (osnovnih ležajeva) u domaćinstvu, pomoćni ležajevi ne ulaze u obračun. Na paušal ne utječe popunjenost smještaja niti broj dana u godini u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu.

Paušalni porez iznajmljivači su dužni uplatiti na račun grada/općine prema prebivalištu, a plaća se tromjesečno na temelju rješenja kojeg izdaje Porezna uprava. Da bi dobili to rješenje, iznajmljivači moraju imati valjano ono drugo Rješenje o registriranoj djelatnosti i upisati se u Registar poreznih obveznika (RPO).

2. Paušal turističke pristojbe

Paušal se obračunava na **osnovne i pomoćne krevete** u apartmanima, sobama i kućama za odmor.

ukupan broj postelja x visina paušala turističke pristojbe = paušal turističke pristojbe

Visina turističke pristojbe za smještaj u domaćinstvu (privatni iznajmljivači) - Grad Đakovo

Godišnji paušalni iznos turističke pristojbe:

Smještaj u domaćinstvu po krevetu - **350,00 kn**

Turistička pristojba se uplaćuje na poseban prijelazni račun područne turističke zajednice. Uplatnice se mogu preuzeti iz sustava eVisitor – Financije – Uplatnice.

Pristojba se može platiti u tri jednaka obroka s rokovima dospijeca **do 31.7., do 31.8., do 30.9.**

3. Članarina turističkim zajednicama

Visina članarine koju plaća osoba koja pruža ugostiteljske usluge u domaćinstvu ovisi o broju kreveta u sobi, apartmanu ili kući za odmor, a sukladno propisu kojim se uređuje obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

Godišnji paušalni iznos članarine za pomoćne ležajeve umanjuje se za 50%.

Iako se članarina turističkim zajednicama ili turistička članarina, kako ju često nazivamo, više neće računati na temelju svih primitaka u protekloj godini, domaćin je obavezan iskazati primitke u obrascu EP na temelju knjige Evidencija o prometu, zbog evidencije prometa u Poreznoj upravi, do 28. veljače tekuće godine.

Za obračun i uplatu članarine TZ, iznajmljivači su zaduženi sami, nema uplatnica iz Porezne i turističkih zajednica koje stižu na adrese, zato mnogi previde ovu obvezu iako su iznosi objektivno najniži u usporedbi s ostalim financijskim obvezama privatnih iznajmljivača

Godišnji paušalni iznos članarine:

Smještaj u domaćinstvu po krevetu - **45,00kn**

Primjer za Grad Đakovo / Objekt u domaćinstvu koji ima 4 osnovna ležaja i 2 pomoćna:

$4 \times 45,00 + 2 \times 22,50 = 180,00 + 45,00 = 225,00 \text{ kn} - 20,00\% \text{ (potpomognuto područje)} = 180,00 \text{ kn}$

Godišnji paušalni iznos članarine osoba koja pruža usluge u domaćinstvu može platiti jednokratno do 31. srpnja tekuće godine ili u tri jednaka obroka, s time da prvi obrok dospijeva 31. srpnja, drugi 31. kolovoza, a treći 30. rujna tekuće godine.

Pravne i fizičke osobe koje obavljaju gospodarsku djelatnost i osobe koje pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu ili na obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu na područjima općina i gradova koja se smatraju potpomognutim područjima (I. – IV. razvojna skupina jedinice lokalne samouprave) sukladno odluci kojom se uređuje razvrstavanje jedinica lokalne samouprave prema stupnju razvijenosti, plaćaju članarinu umanjenju za 20 % - GRAD ĐAKOVO IV. SKUPINA

Osoba koja pruža usluge u domaćinstvu podnosi nadležnoj ispostavi Porezne uprave, do **15. siječnja tekuće godine** za prethodnu godinu u kojoj je u obvezi obračunati i uplatiti članarinu turističkoj zajednici, posebni **Obrazac TZ 2**

4. PDV na proviziju stranih agencija

Koriste li iznajmljivači usluge stranih posrednika i agencija, tvrtki sa sjedištem u drugim državama članicama Europske unije, moraju obračunati i platiti PDV na njihove usluge, do 20. u tekućem za prethodni mjesec. PDV za privatne iznajmljivače obračunava se i plaća samo u onim mjesecima u kojima je ostvaren promet podložan takvom oporezivanju. Konkretni primjer - ako poslužete s Booking.com-om ili Airbnb-om, na iznos njihove provizije, tj. samo na onaj dio novca kojeg ostavljate njima, obračunati ćete PDV i to po stopi od 25 % kakva se inače obračunava za takve usluge.

Koje sve poslovne dokumente domaćin mora imati?

- Kopije računa
- Službeni cjenik usluga
- Evidencija o prometu (EP obrazac)
- Popis gostiju (eVisitor)

*Prema računovodstvenim propisima svu poslovnu dokumentaciju potrebno je čuvati 11 godina, pa tako i privatni iznajmljivači jer za njih nisu izdani posebni propisi.

5. Izdavanje računa gostu

Izdavanje računa gostu je obveza prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti. Iznimno, račun se može, umjesto gostu, izdati agenciji, a prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti koji kaže da je obveza privatnih iznajmljivača "...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

Primjer računa:

RAČUN BR./INVOICE NO. _____

IZNAJMLJIVAČ/OWNER

Ime i prezime/Name:

Adresa/Address:

OIB/PIN:

GOST/GUEST

Ime i prezime/Name:

VRSTA USLUGE SERVICE	BR. SMJEŠTAJNIH JEDINICA NO. of ACCOMMODATION UNITS	BROJ NOĆENJA QUANTITY	JEDINIČNA CIJENA UNIT PRICE	UKUPNO TOTAL
Boravišna pristojba uključena u cijenu usluga. Sojourn tax included in the price of service.			UKUPNA CIJENA: TOTAL PRICE:	
			POPUST /DISCOUNT:	
			ZA NAPLATU: FOR BILLING:	

U _____ dana

In _____ at _____

Potpis:
Signature:



Ugodan odmor! • Have a nice vacation! • Angenehmen Urlaub • Piacevole vacanze! • Séjour agréable!

6. Isticanje službenog cjenika

Cijene na računu kojeg iznajmljivač izdaje gostu moraju uvijek odgovarati cijenama iz službenog cjenika. Službeni cjenik mora biti istaknut na vidljivom mjestu u svakoj smještajnoj jedinici. Cijene moraju biti izražene u kunama, ali smije biti navedena i približna protuvrijednost u nekoj drugoj stranoj valuti. Na cjeniku mora biti navedena najviša krajnja cijena koju plaća gost.

Znači, nije potrebno imati poseban cjenik za svaku agenciju s kojom iznajmljivač posluje pa ga mijenjati u apartmanu ovisno o tome preko koga gost stiže...

U cjeniku se navodi jasno formirana cijena, i to ona najviša koja se može naplatiti za uslugu, na koju se kasnije može obračunavati popust iz različitih razloga. Svi popusti moraju biti navedeni i iskazani na računu koji se izdaje gostu, ali osnovna cijena na računu, na koju se obračunava popust, mora odgovarati cijeni navedenoj u cjeniku.

7. PDV ID broj

Prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti, domaćin je obvezan ishoditi PDV identifikacijski broj. Članak 32., stavak 7.2. Zakona propisuje obvezu isticanja PDV ID broja: "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 ureda, a prilikom oglašavanja i reklamiranja usluga s poreznim obveznicima iz Europske unije mora istaknuti porezni broj, odnosno PDV identifikacijski broj".

8. Propisana ploča za smještajne objekte

Standardizirana ili propisana ploča je poput osobne iskaznice objekta koja mora biti uvijek izložena. Propisana ploča se može naručiti isključivo kod ovlaštenih proizvođača i njezin izgled je strogo određen. Naručiti je ne može bilo tko, već samo onaj koji priloži valjanu kopiju Rješenja o kategorizaciji.

9. Prijava i odjava gostiju u sustav eVisitor

Zakon o turističkoj pristojbi kaže da je fizička osoba koja pruža uslugu smještaja u svojem objektu dužna prijaviti goste u roku od 24 sata te iste odjaviti na dan odlaska.

Nema više obveze vođenja knjige gostiju ako ih se sve upiše u eVisitor.

U slučaju posjeta inspekcije, iznajmljivač mora biti spreman u svakom trenutku izlistati popis gostiju iz eVisitora koji mora odgovarati broju gostiju koji trenutno borave u objektu, kao i broju gostiju kojima je dotad izdan račune za smještaj.

10. Podnošenje prigovora

Svakom gostu iznajmljivač je obvezan ponuditi priliku da uputi prigovor na uslugu. Više nije potrebno imati posebnu knjigu za podnošenje prigovora, dovoljno je na vidno mjesto u objektu istaknuti adresu elektroničke pošte na koju gost može poslati primjedbu, ili obavijest o načinu podnošenja prigovora uložiti u knjigu dobrodošlice gostu ili mapu s obavijestima u svakoj smještajnoj jedinici.

Prigovor gosta se ne smije zanemariti, naprotiv, iznajmljivač je dužan odgovoriti na njega u roku od 15 dana, a sve prigovore je obvezno čuvati godinu dana od datuma podnošenja istog.

Što iznajmljivač početnik mora imati (ali i svi ostali)?

11. Rješenje o odobrenju pružanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu

Nazivamo ga još i Rješenje o kategorizaciji i ono je u suštini dozvola za rad. Zahtjev za izdavanje Rješenja podnosi se županijskom odjelu za turizam. Uz zahtjev potrebno je priložiti presliku osobne iskaznice, vlasnički list i potvrdu o uporabljivosti objekta. Usto plaća se i upravna pristojba od 70-ak kn, nakon čega na teren izlazi komisija koja utvrđuje jesu li zadovoljeni minimalni uvjeti za vrstu i kategoriju objekta.

Ovisno o vrsti i kategoriji objekta, potrebno je imati opremu u apartmanima a sukladno Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu. Aktualni Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu sadrži i priloge s uvjetima za kategorije pojedinih vrsta objekata u domaćinstvu: sobe, studio apartmani, apartmani, kuće za odmor, kampovi, kamp odmorišta i robinzonski kampovi odmorišta.

Ovo je najvažniji dokument za privatne iznajmljivače i sve što je navedeno u njemu, mora se imati ili poštovati kako bi se poslovalo legalno i kako iznajmljivači ne bi imali problema s turističkom inspekcijom.

Inspekcija provjerava legitimnost poslovanja u skladu s valjanim Rješenjem o kategorizaciji - smiju se pružati samo one usluge koje su Rješenjem odobrene i samo odobrene usluge, vrstu i kategoriju smještaja se smije oglašavati na stranicama

internetskih oglašivača smještaja. U praktičnom smislu to znači da se ne smije isticati više zvjezdica od onih koje je procijenila komisija, ne smije se primati više gostiju od broja ležajeva na Rješenju, ne smiju se pružati usluge prehrane ako ne postoji dozvolu za to, itd.

13. Upis u Registar poreznih obveznika

U roku od 15 dana od ishoda Rješenja o kategorizaciji, a sukladno Pravilniku, svi domaćini su dužni prijaviti se Poreznoj upravi radi evidencije u Registru poreznih obveznika (RPO). Prijava u RPO se podnosi na RPO-1 obrascu u nadležnoj Poreznoj upravi, a sukladno mjestu prebivališta domaćina (zasad).

14. Oznaka zabrane alkohola za mlade od 18 godina

Iako je isticanje oznake zabrane usluživanja, odnosno konzumiranja, alkohola osobama mlađima od 18 godina jasno propisano za one ugostiteljske objekte u kojima se poslužuju alkoholna pića, Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti je iznajmljivačima također dodijeljena ta obveza, a nije navedeno odnosi li se ona samo na one pružaju imaju i uslugu prehrane, odnosno služenja pića i napitaka, uz smještaj. I zato je bolje istaknuti oznaku, manje košta od bilo kakvih eventualnih problema s inspekcijom.

15. Evakuacijski plan u apartmanu*

Isticanje evakuacijskog plana nije propisano zbog onih domaćina koji iznajmljuju jednostavne objekte, ali je ipak propisano za sve. I zato ga je potrebno istaknuti u svakoj smještajnoj jedinici.

16. Prva pomoć za goste

Pravilnik propisuje da sredstva za pružanje prve pomoći moraju biti osigurana "za jedan ili više objekata". U praksi to znači da nije obvezno imati kutiju prve pomoći u svakom apartmanu, ali ju je potrebno imati na dostupnom mjestu u objektu.

17. Aparat za gašenje požara

Aparat za gašenje požara nisu dužni imati privatni iznajmljivači, već samo pravne osobe. Pri tome, dovoljan je jedan za čitav objekt, nije nužno da bude po jedan u svakoj smještajnoj jedinici. Iako nije obveza, nije na odmet imati ga u kući ili stanu.

18. GDPR za iznajmljivače?

Iznajmljivači su obvezni prikupljati osobne podatke u određenom opsegu, a u svrhu ispunjavanja svojih zakonskih obveza i evidencije gostiju u sustav eVisitor. Podaci se ne smiju kopirati niti dijeliti s trećim stranama. Za one koji žele svojim gostima pružiti relevantne informacije o svrsi prikupljanja i obrade njihovih osobnih podataka, u eVisitoru se mogu preuzeti GDPR obavijesti na 13 različitih jezika.

19. Registracija objekta u MUP-u

Svi iznajmljivači, pravne i fizičke osobe, dužni su predati zahtjev za registraciju objekta, u kojem pružaju uslugu smještaja stranim državljanima, u nadležni MUP. Zahtjev se obrađuje odmah, nakon čega se dobiva šifra koja se unosi u e-Visitor. Na temelju te registracije, strani gosti koji se unose u e-Visitor automatski su prijavljeni MUP-u.

Za predaju zahtjeva u MUP je potrebna kopija Rješenja o kategorizaciji

Zahtjev za registraciju objekta MUP-u se može predati i elektronskim putem, koristeći e-Usluga MUP-a RH.

TURISTIČKA ZAJEDNICA GRADA ĐAKOVA
KRALJA TOMISLAVA 3
31 400 ĐAKOVO
T: 00385 31 812 319
www.tzdjakovo.eu
tzdjakovo@gmail.com