



Budućnost obiteljskih iznajmljivača

👤 Irena Dlaka 📅 Ponedjeljak 18.11.2024.

Pod



(/images/novosti/2024-11/obiteljskismjestaj5_infotabla-za-turiste-prije-pojave-interneta-i-mobitela_arhiv_dlaka.jpg)

Info-tabla za turiste prije pojave interneta i mobitela, iz arhive I. Dlaka

zajedničkim nazivom "Obiteljski smještaj - način života, a ne rentijerstvo", objavljujemo niz članaka koje je pripremila prof. Irena Dlaka...

Kakve veze imaju apartmanizacija stambenih zgrada i procvat nekretninsko-rentijerskog biznisa s obiteljskim iznajmljivačima? Baš nikakve. Prosječan obiteljski iznajmljivač iznajmljuje šest kreveta (a ne 20, koliko ih može imati) u

kući u kojoj živi ili negdje blizu, sve radi sam i ne misli se širiti. Zараđenim krpa kućni budžet, jer su cijene, posebno na otocima, "turistički" visoke i kada nema turista, a plaće i penzije jednako niske kao i drugdje u Hrvatskoj. Tako je oduvijek bilo. Taj dodatni prihod od iznajmljivanja par soba ili ponekog apartmana sačuvao je otoke od totalne demografske katastrofe. A cijela poreska reforma, koja će donijeti najveći porast poreza upravo malim obiteljskim iznajmljivačima, pravda se demografski obojenim "priuštim stanovanjem" za mlade i obitelji. Budućnost obiteljskih iznajmljivača je, u najmanju ruku, neizvjesna.

(/images/novosti/2024-11/obiteljskismjestaj5_malilosinj1968arhiv_dlaka.jpg) (/images/novosti/2024-11/obiteljskismjestaj5_noviporezi_za_privatneiznajmljivace_izracun_izvor_vlada.jpg)Privatni smještaj, uz odmarališta i hotele, bio je u poslijeratnoj Jugoslaviji dio sustava strateškog planiranja turizma. Ranih 1960-ih poticalo se stanovnike primorskih mjesta da svoj mršavi kućni budžet upotpune iznajmljivanjem soba uz minimalni porez i papirologiju. Svrha je bila oživljavanje lokalne ekonomije, pogotovo na otocima gdje je iseljavanje bilo najjače. Nekada poželjna "kućna radinost" već jako dugo se u široj javnosti podrugljivo naziva "cimerfraj" i smatra "lakom zaradom" u stilu legendarnih stihova "Hladnog piva" iz 2003. - "objesi 'Zimmer frei', leži pod palmu i uživaj". S vremenom je "cimerfraj" postao glavni krivac za sve što ne valja u našem turizmu (a i šire, u društvu), od prekratke turističke sezone i slabe potrošnje turista do divlje gradnje i apartmanizacije. Te "previše ih je", te "premalo poreza plaćaju"... Istina, privatni smještaj je 2023. prešao 60% udjela u ukupnom turističkom smještajnom kapacitetu Hrvatske, a 2013. taj udio je iznosio 45%. Kako je došlo do ovako velikog porasta (legalnog) privatnog smještaja?

Dva su temeljna uzroka - prvi je potpuno zanemarivanje prostornog planiranja kao nekakvog "relikta iz socijalističkih vremena", a drugi je loša i nekoordinirana zakonska regulativa koja je omogućila apartmanizaciju, tj. turistifikaciju stambenog fonda. Dugogodišnji "nered u prostoru" pokušao se riješiti legalizacijom bespravne gradnje, započetoj 2011. godine. Ona je mnogima riješila problem stanovanja i omogućila da se mogu legalno baviti iznajmljivanjem. Nažalost, "mogućnost legalizacija" pokrenula je novu bespravnu gradnju, u kojoj posljednjih godina prednjače - stranci. Na ruku apartmanizaciji išao je i "investor-friendly" Zakon o prostornom uređenju donesen te iste 2011. godine, kojim se dozvolila etažacija i prodaja apartmana u turističkim zonama T1 i T2 (hoteli i vile), jer su se investitori žalili da im je povrat ulaganja kroz najam prespor. Dojučerašnji turisti postali su neformalni "vikendaši" (s vremenom i "iznajmljivači") prvo u turističkim zonama, da bi se uskoro pojavili i u onim stambenim. Iako su građani EU mogli slobodno kupovati nekretnine kod nas od 2009., procvat nekretninskog biznisa dogodio se tek nakon što je Hrvatska 2013. postala punopravnom članicom EU. Jesmo li bili spremni za navalu stranih kupaca? Očito ne, jer kako drugačije shvatiti donošenje novog Zakona o prostornom uređenju krajem 2013., bez prethodno izrađenog Državnog plana prostornog razvoja (koji ne postoji ni danas!) i bez donošenja popratnih pravilnika. Što se sve od tada izdogađalo na području prostornog planiranja i gradnje, laiku je nemoguće pratiti i dokučiti. Naši zakoni su često nerazumljivi "do boli". Zato su samo "upućeni" mogli znati što se skriva iza nečitljivog teksta 2. stavka 24. članka Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti iz 2015., a koji glasi: *"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 m² prethodno potrebno ishoditi pozitivno mišljenje tijela nadležnog za zaštitu od požara"*. Kada su se na ulazima u stambene zgrade pojavile prve službene plave table s oznakom "apartman" bilo je jasno o čemu se tu radi. Slučajno ili ne, te iste 2015. godine splitski "Ultra Europa festival" produžen je s dva dana trajanja na čak sedam, a zagrebački Advent prvi put je dobio titulu "najboljeg božićnog sajma u Europi". Jeftini letovi i internetske platforme za rezervaciju smještaja (Airbnb, Booking.com i sl.) dodatno su ubrzali apartmanizaciju do tada hotelski orijentiranih gradova. Split je dobio oznaku party-destinacije koje će se teško moći riješiti.

Apartmentizacija je počela "gutati" i budući stambeni fond, jer su na ono malo preostalih građevinskih čestica, namijenjenih stanovanju lokalnog stanovništva, počele nicati lažne stambene zgrade u kojima su stanove pokupovali mahom stranci i pretvorili ih u apartmane. Stranci su pokupovali i novosagrađene vile s bazenima, ali i stare vikendice te godinama prazne kuće davno iseljenih "esula" i Amerikana. Zadnjih godina kupovali su prosječno 10.000 nekretnina godišnje, većinom na moru. Ako znamo da je u Hrvatskoj 2023. bio registriran samo 5291 privatni iznajmljivač-nerezident (fizička osoba koja u Republici Hrvatskoj nema ni prebivalište ni uobičajeno boravište, a u njoj ostvaruje dohodak), nameće se pitanje koliko njih se stranaca u svojim nekretninama na Jadranu bavi iznajmljivanjem "na crno"? To nitko ne zna. Turističkih inspektora je premalo, imaju ograničene ovlasti nad ulaskom u privatne prostore koji nisu registrirani za turizam i još uvijek rade "na poziv" (građana i turističkih zajednica). Kako danas znati tko su vlasnici, njihove obitelji i prijatelji, a tko klasični turisti kada su svi - stranci? Možda će im na kraj stati zahtjev EU postavljen OTA-

platformama za iznajmljivanje da podatke o obveznicima PDV-a na provizije moraju dostavljati poreskim službama država članica.

Gdje su u svemu tome mali obiteljski iznajmljivači, koji se turizmom u svojoj kući bave već generacijama? Bore se za opstanak u "bari prepunoj krokodila"! Preživjeli su uvođenje paušalnog poreza i boravišne pristojbe 2005., progutali su i njihovo znatno povećanje 2019., no novo poresko opterećenje mnogi neće moći izdržati. Iz Ministarstva financija već mjesecima tvrde da im cilj izjednačiti porezno opterećenje između dugoročnog i kratkoročnog najma, kako bi se mladima i obiteljima omogućilo "priuštivo stanovanje". Najnoviji izračuni poreskog opterećenja koje je vlada tek nedavno (u rujnu 2024.) predstavila javnosti pokazuju nešto sasvim drugo - "gazde" će i dalje plaćati 8,4% poreza, a privatnim iznajmljivačima porez raste na oko 13% (bez uvažavanja nemalih troškova poslovanja) i time se izjednačava s porezom na "komercijalni smještaj" (hotele, kampove i sl.), što je očigledno bio i jedini cilj ove usko selektivne poreske reforme. Izračun za privatne iznajmljivače je napravljen na temelju paušalnog poreza od 150 eura po krevetu, najnižeg u turistički najrazvijenijim područjima (Indeks turističke razvijenosti 1 imaju 61 općina i grad, od čega ih je 58 na obali i otocima - detaljnije na: <https://www.iztg.hr/hr/itr/>) i poreza na nekretnine od 5 eura po m² smještajne jedinice (sobe, apartmana ili kuće za odmor). Sve navedeno odnosi se na one koji će ostati u statusu "paušalista", a tko će sve i do kada to moći biti, iz aktualnog prijedloga izmjena i dopuna Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti više nikome nije jasno.

Drastično smanjivanje privatnog smještaja sljedećih godina neće riješiti problem "priuštivog stanovanja". I da se svi apartmani po stambenim zgradama vrte u dugoročni najam, najamnine će i dalje biti (pre)visoke zbog kroničnog manjka takvih stanova. Hrvatska stambena politika se već desetljećima temelji na subvencioniranju kupovine stanova, a ne na gradnji i dugogodišnjem najmu "javnih stanova" kao npr. u obližnjoj Austriji. Mladim ljudima trebaju stanovi po "priuštivim najamninama" i sigurnost da ih "gazda" neće u ona dva ljetna mjeseca izbaciti iz stana (i ilegalno ga iznajmljivati turistima). To se događalo i ponovo će se događati mnogim studentima u priobalnim gradovima. U manjim mjestima i na otocima nema studenata, a "sezonci" rijetko borave dulje od šest mjeseci. Uz to, većina apartmana ovdje se još uvijek nalazi u sklopu obiteljskih kuća, pa uzimanje podstanara mnogima nije prihvatljivo.

Smanji li im se zarada od iznajmljivanja do neisplativosti, a podstanarstvo im nije opcija, mali otočni obiteljski iznajmljivači ostat će bez sredstava koja su generacijama ulagali u poboljšanje svog životnog prostora, u daljnje školovanje svoje djece na kopnu i u svoju dostojanstvenu starost. Život na otoku je skup, tim skuplji što je otok udaljeniji od kopna, a stalnih, pristojno plaćenih radnih mjesta je sve manje. Mali Lošinj, koji nosi laskavu titulu turistički najrazvijenije destinacije u Primorsko-goranskoj županiji, u razdoblju od 2001. do 2021. izgubio je preko 500 svojih stalnih stanovnika, smanjivši se sa 6091 na 5577 stanovnika, koliko je imao sredinom 19. stoljeća (tada je Pula imala oko 3600 stanovnika, Zadar nešto manje od 9000 stanovnika, a Rijeka oko 18.600 stanovnika). Slijedi li nam novi val iseljavanja? "Kapital je pobijedio demografiju", rekao je netko ovih dana. Kako su najatraktivnije destinacije na Jadranu već zahvaćene "prekomjernim turizmom" (turistička saturacija, tj. zasićenje od 297 turističkih noćenja po glavi stanovnika na Lošinju vjerojatno je lani bila jedna od najvećih u Europi), prostora za rast više nema, pa Strategija održivog turizma do 2030. predviđa zamjenu privatnog smještaja hotelskim i to po mogućnosti - luksuznim. Tko će im u njima raditi? Otočani ne - "preskupi" su. "Mamma mia, dammi cento lire che in America voglio andar"!

Članak je napisan uz financijsku potporu Agencije za elektroničke medije temeljem Programa ugovaranja novinarskih radova u elektroničkim publikacijama.

LOŠINJ
BLACK FRIDAY
-50%

[\(/index.php/component/banners/click/223\)](#)



[\(/index.php/component/banners/click/107\)](#)



[\(/index.php/component/banners/click/224\)](#)

Servisne informacije

11 / 26
2024

Bez struje, 27. 11. 2024.

[\(/index.php/obavijesti/18602-bez-struje-27-11-2024\)](#)

11 / 26
2024

Bez vode, 26. 11. 2024.

[\(/index.php/obavijesti/18601-bez-vode-26-11-2024\)](#)

11 / 25
2024

Bez struje, 26. 11. 2024.

[\(/index.php/obavijesti/18595-bez-struje-26-11-2024\)](#)

11 / 22
2024

Bez struje, 25. 11. 2024.

[\(/index.php/obavijesti/18585-bez-struje-25-11-2024\)](#)

	Katamaran M. Lošinj - Cres - Rijeka	(/index.php/obavijesti/102-katamaran-m-losinj-cres-rijeka)
06 / 14 2024	Katamaran Pula - M. Lošinj - Zadar	(/index.php/obavijesti/17877-katamaran-pula-m-losinj-zadar-2)
	Brodsko linija Ilovik - Mrtvaška	(/index.php/obavijesti/350-brodsko-linija-ilovik-mrtvaska)
	Trajekti Merag-Valbiska, Porozina-Brestova	(/index.php/obavijesti/84-trajekti)
	Brod M. Lošinj - Unije - Susak	(/index.php/obavijesti/101-brodsko-linija-m-losinj-unije-susak)

Najčitanije

Budućnost obiteljskih iznajmljivača (/index.php/turizam/18563-buducnost-obiteljskih-iznajmljivaca)

Zoran Milanović dolazi u Cres i Mali Lošinj (/index.php/u-politici/18538-zoran-milanovic-dolazi-u-cres-i-mali-losinj)

Kamalić primio najviše priznanje Grada Malog Lošinja (/index.php/u-politici/18523-kamalic-primio-najvise-priznanje-grada-malog-losinja)

Obećan završetak do lipnja 2026. godine (/index.php/u-razno/18526-obecan-zavrsetak-do-lipnja-2026-godine)

Milanović s gradskim vodstvom o aktualnim planovima (/index.php/u-politici/18546-milanovic-s-gradskim-vodstvom-o-aktualnim-planovima)

Milanović: EU nam neće pomoći da zaradimo novac (/index.php/u-politici/18547-milanovic-eu-nam-nece-pomoci-da-zaradimo-novac)

Najnovije

11 / 26 2024	Na manje otoke vlastitim brodom	(/index.php/u-razno/18603-na-manje-otoke-vlastitim-brodom)
11 / 26	Bez struje, 27. 11. 2024.	(/index.php/obavijesti/18602-bez-

2024

struje-27-11-2024)

11 / 26
2024

Bez vode, 26. 11. 2024.

(/index.php/obavijesti/18601-bez-vode-26-11-2024)

11 / 25
2024

Pobjede lošinjskih juniora i creskih dječaka

(/index.php/sportski/kosarka/18600-pobjede-losinjskih-juniora-i-creskih-djecaka)

11 / 25
2024

Objelodanjene pjesme skrivene u bilježnicama i knjigama

(/index.php/u-kulturi/18599-objelodanjene-pjesme-skrivene-u-biljeznicama-i-knjigama)

11 / 25
2024

Kako do vrha - pitajte Stipu Božića

(/index.php/u-razno/18598-kako-do-vrha-pitajte-stipu-bozica)

11 / 25
2024

Provedite Advent na čarobnom otoku Cresu

(/index.php/turizam/18597-provedite-advent-na-carobnom-otoku-cresu)

Na današnji dan:

...

OTOCI.NET (HTTP://WWW.OTOCI.NET/)

Kontakti (/index.php/kontakti)

Uvjeti korištenja (/index.php/koristenje)

Oglašavanje (/index.php/oglasavanje)

Impressum (/index.php/impressum)

[Privacy and cookie settings](#)

Managed by Google. Complies with IAB TCF. CMP ID: 300