



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 reformaska mjera:	Da/Ne: DA	Naziv akta: Program Vlade Republike Hrvatske za mandatno razdoblje 2024.- 2028. Opis mjere: 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. Poglavlje 3.6. „Dostupno stanovanje“, vezano uz usklađivanje sa zakonom kojim se uređuje održavanje i upravljanje zgradama.
1.4.	Plan usklađivanja zakonodavstva Republike Hrvatske s pravnom stečevinom Europske unije	Da/Ne: NE	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>
3.	UTVRĐIVANJE POSEBNOG CILJA
3.1.	Opis posebnog cilja
	<p>1. Nastavak pružanja usluga od strane ugostitelja, iznajmljivača i OPG-ova koji imaju ishodena 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>

4.	UTVRĐIVANJE UČINAKA I ADRESATA	
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 - ugostitelji (trgovačka društva i obrti) - iznajmljivači (građani koji pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu) - obiteljska poljoprivredna gospodarstva 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 najmpoprinci)
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.
5.	ANALIZA UTVRĐENIH UČINAKA I ADRESATA	
5.1.	Analiza učinaka i adresata u području gospodarstva:	
	Privremena rješenja Vežano 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 ishodena 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.

	<p>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.</p>
5.3.	<p>Analiza učinaka i adresata u području socijalne skrbi:</p> <p>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 odvratanje 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.</p>
5.4.	<p>Analiza učinaka i adresata u području zaštite ljudskih prava:</p> <p>Nisu utvrđeni učinci u području zaštite ljudskih prava.</p>
5.5.	<p>Analiza učinaka i adresata u drugim područjima:</p> <p>Nisu utvrđeni učinci u drugim područjima.</p>
5.6.	<p>Izvor podataka:</p> <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, https://www.iztztg.hr/hr/itr/</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 https://podaci.dzs.hr/2024/hr/76999</p>

	<p>Eurostat, Overcrowding rate by age, sex and poverty status - total population - EU-SILC , 2024. survey https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO05A_custom_12831219/default/table?lang=en</p> <p>Eurostat, Estimated average age of young people leaving the parental household by sex, 2024 https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/YTH_DEMO_030_custom_12831160/default/table?lang=en</p>	
6.	SAVJETOVANJE I KONZULTACIJE	
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.	ZAKLJUČAK	
7.1.	<p>Pozitivni učinci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mogućnost nastavka obavljanja ugostiteljske djelatnosti, pružanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu i na OPG-u ugostiteljima, iznajmljivačima i OPG-ovima koji imaju ishoda privremena rješenja - smanjenje prekomjernog turizma i zaštita resursne osnove - povećanje stambenog fonda za dugoročno stanovanje 	<p>Negativni učinci:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
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.

8. PRILOZI

8.1 Dokumenti u prilogu:

9. OVJERA ČELNIKA STRUČNOG NOSITELJA

Potpis: Tonči Glavina, ministar
Datum: 15. studenog 2024.



