

# Izvešće o provedenom savjetovanju - Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću o Obrascu iskaza o procjeni učinaka propisa za Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti

Redni broj	Korisnik/Sekcija/Komentar	Odgovor
1	<p><b>VESNA JURANIĆ-KOHAROVIĆ</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI</b></p> <p>Osjetljivo i strateški važno područje turizma, svojevrsna grana ugostiteljske djelatnosti u segmentu pružanja usluga, ona u domaćinstvu zaslužuje punu pažnju vlasti i zakonodavca, što znači da nije dobro tako ishitreno i u kratkom roku ići u izglasavanje izmjena. Vidljivo je kako je prava svrha zakona ne uvođenje reda kako se želi plasirati, već isključiva zaštita hotelskog lobija, koji se sve više okreće gradnji apartmana. Suludo, stanite malo na loptu i dobro razmotrite temu i druge, ne ove mehanizme koji će proizvesti više negativnih nego pozitivnih učinaka, štoviše katastrofalne.</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. Intencija ovih mjera je obuzdavanje daljnjeg rasta kratkoročnog najma u višestambenim zgradama, koje nisu predviđene za boravak turista i koji turistima ne nude autentični doživljaj.</p>
2	<p><b>DARIJA ERCEGOVIĆ</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI</b></p> <p>Smatram da će ukidanje obiteljskog smještaja u stambenim zgradama donijeti velike štete kako samim iznajmljivačima tako i cijelom lancu djelatnosti koji se nastavlja na apartmane kao što su praonice, restorani....</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>            Nije konkretna primjedba na Obrazac, već općeniti komentar.</p>
3	<p><b>FRAN BAĆA</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI</b></p> <p>Obiteljski smještaji doprinose raznolikosti ponude. Gubitak malih objekata bio bi veliki udarac za naš turizam!</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>            Nije konkretna primjedba na Obrazac, već općeniti komentar.</p>
4	<p><b>KATJA ŠESNIĆ</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI</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 prenamjene</p>	<p><b>Primljeno na znanje</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. Ostali komentari također nisu predmet ovoga Zakona.</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 namijenjene 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.

<p>5 <b>EDITA KRSTIĆ</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA  PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I  DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ  DJELATNOSTI</b>  Sramite se ,vladari ove drzave.Izdali ste svoj narod Nedate narodu da prezivi,male iznajmljivace zelite unistit.Jel se cudite sto je mladost otisla vanka,pa ko ovde moze prezivit.Samo politicari lopovi ,muljatori. Vlada nam je maceha,sramite se.zelim vam sve najgore u zivotu Kako imate obraz ovo naptavit s porezima i pogodovat hoteliskim stranim lancima A narod neka crkava od gladi. Stic ce i vasBozja pravda</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba na Obrazac, već općeniti komentar.</p>
<p>6 <b>HANA MATIĆ</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA  PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I  DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ  DJELATNOSTI, 1. OPĆE INFORMACIJE</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. 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 svojo 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 raspoloživ za "priuštivo stanovanje" 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</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. Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je 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.</p>

	<p>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 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>	
7	<p><b>BRANKO VIDOVIĆ</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, 1. OPĆE INFORMACIJE</b>  Procjena utjecaja učinaka ovakvog propisa za navedeni Zakon (odnosno prijedlog Zakona) je stvaranje kaosa u stambenim zgradama i izazivanje pogoršanja međustanarskih odnosa , zatim pitanje ustavnosti u ograničavanju načina raspolaganja privatnim vlasništvom, te retroaktivno dokidanje već stečenih prava. Nema zakonskih preduvjeta niti pretpostavki za drugačiji tretman državnih i lokalnih tijela s obzirom na vrstu nekretnine u obiteljskom smještaju (stan, apartman ili kuća). Ovim prijedlogom Zakona na nikakav način se ne utječe na pokušaj sprječavanja iznajmljivanje smještaja "na crno" , niti na tzv. nekomercijalni smještaj , već se samo trenira strogoća na legalnom načinu iznajmljivanja kroz ispunjavanje uvjeta koji su ionako nemogući za ispoštovati. Tužno je i patetično slušati mantru kako naši mladi ljudi ne bi trebali napuštati Hrvatsku, a ovakvim prijedlozima Zakona se upravo potiče.</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je 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.</p>
8	<p><b>DARIJA ERCEGOVIĆ</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, 1. OPĆE INFORMACIJE</b>  Nažalost problem zakona je taj da bi isti trebao voditi računa o građanima Republike Hrvatske koji svojim radom u turizmu kao domaćini u cijelom spektru smještaja kako u privatnim kućama tako i u stambenim zgradama, a ne gledati samo velike turističke lance i strani kapital.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba na Obrazac, već općeniti komentar.</p>
9	<p><b>FRAN BAČA</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, 1. OPĆE INFORMACIJE</b>  Zakon bi trebao biti razuman i prilagodljiv, a ne samo opterećenje koje pogoduje velikim igračima u turističkoj industriji!</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba na Obrazac, već općeniti komentar.</p>
10	<p><b>VIŠNJA VUKOTIĆ</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, 2. UTVRĐIVANJE PROBLEMA</b>  Po mome osobnom iskustvu , najbitnije bi bilo da se odvoji domaće lokalno stanovništvo- domaćine koji stalno borave na tom području od iznajmljivača kojima stanovi u stambenim zgradama služe isključivo kao objekt kojeg oni koriste u kratkom dijelu ljetne sezone, a ostatak sezone ga iznajmljuju.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Procjenjuje se da je kriterij prebivališta u istoj jedinci regionalne samouprave uz isključenje iznajmljivača u višestambenoj i stambeno poslovnoj zgradi kako je definirana propisom kojim se uređuje upravljanje i održavanje zgrada kako je definirana zakonom 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</p>

<p>Mjesto u kojem ja živim ima specifičan problem zbog blizine BiH te je u posljednjih par godina veliki broj ljudi kupio nekretnine u Orebiću, ishodovali su hrvatsko državljanstvo, prijave se sa boravištem u Orebiću i koristi ih na način -dijelom sezone koriste za svoj odmor, a ostatak im pruža mogućnost brze zarade. U objekt dolaze povremeno, ne vode računa o pričuvi, ne održavaju okućnice, već samo vode brigu o stanu kojeg koriste za odmor i iznajmljivanje. Problem je iznajmljivanje preko "sefa za ključ" gosti se izmjenjuju, van kontrole i narušavaju kvalitetu života suvlasnicima. Plaćaju samo paušal , a uspiju ishodovati i nekomercijalne dozvole , te na taj način u tim stanovima boravi veći broj ljudi u jako malim prostorima, nastaje problem sa otpadom, opterećenjem na vodovod i elektrodistribuciju. Naročiti problem je što Ured za turizam daje dozvole bez kontrole i uvida o kvaliteti života u zgradi i davanjem dozvola sa jednom ili dvije zvjezdice ne utječe na dobit iznajmljivaču, već kao što sam već navela narušava kvalitetu života susjedima, dok vlasnik uopće tu nije prisutan , već boravi u mjestu gdje radi i živi cijeli dio godine . U mom slučaju susjedi su ishodovali dozvole putem fotografija, bez dolaska na teren, tada smo još imali zajedničko brojilo za struju i vodu., dapače koristio se poticaj države jer su se brojila vodila na tvrtki koja je ugašena. Smatram da se treba naći način na koji se zakon može primjenjivati i retroaktivno . Smatram da nije korektno da stari iznajmljivači mogu i dalje obavljati djelatnost iako ne poštuju ni kućni red, ni javni red, a da ćemo mi njihovi susjedi i dalje ostati žrtve- slobodno mogu reći zlostavljanja. Pet godina trpljenja zlostavljanja je predug, smatram da postoji mogućnost da se na kršitelje zakona, izmjene mogu primjeniti odmah , bez čekanja na 5 godina, smatram da je rok od godinu dana primjereniji. Jedan od načina bi bio da se revidiraju stare dozvole i da se ustanovi zadovoljavaju li se uvjeti da se može nastaviti sa iznajmljivanjem kao što su; kvalitetna izolacija, odvojen priključak za struju i vodu, odvojene kante za otpad , plaćanje pričuve i naravno da u međuvremenu nije bilo nepravilnosti u obavljanju djelatnosti. Nadam se da će moje osobno iskustvo doprinijeti što kvalitetnijem provođenju.</p>	<p>obuzdavanje daljnjeg rasta kratkoročnog najma u zgradama, koje nisu predviđene za boravak turista i koji turistima ne nude autentični doživljaj</p>
<p>11 <b>BRANKO VIDOVIĆ</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA</b>  <b>PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I</b>  <b>DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ</b>  <b>DJELATNOSTI, 2. UTVRĐIVANJE PROBLEMA</b>  Koliko drzak može biti način donošenja prijedloga Zakona po hitnom postupku, i to zbog istjecanja roka tzv. Privremenih Rješenja?! (Dakle , opet nečeg što država nije riješila u svojoj nadležnosti!), u odnosu na retroaktivno dokidanje već stečenih prava malih iznajmljivača unutar 5 godina ukoliko ne uspiju skupiti 80% potpisa stanara, a realno 90% iznajmljivača to neće ni moći, što zbog međuljudskih odnosa , što zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa unutar zgrade. Sasvim promašen smjer. A još ta dioba i status "pravog domaćina" i "rentijera" s obzirom na prebivalište , u najmanju je ruku protuustavna jer ne počiva na pretpostavci jednakosti građana pred Zakonom. Stvarno promašeno i vidi se da je prijedlog Zakona sklepan navrat-nanos i to samo da se zadovolji produženje</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. Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je 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.</p>

	<p>statusa privremenih Rješenja (a što država može i treba riješiti izmjenom drugih zakona (Prostorno uređenje i sl.)</p>	
12	<p><b>FRAN BAČA</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, 2. UTVRĐIVANJE PROBLEMA</b>  Ovaj prijedlog izmjena Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti postavlja ozbiljne izazove za brojne iznajmljivače i obiteljska gospodarstva koja već dugo čekaju rješenja u postupcima ozakonjenja. Evo nekoliko ključnih problema: 1. Nerealističan rok za privremena rješenja: Predloženi rok važenja privremenih rješenja, do kraja 2024., potpuno zanemaruje složenost i sporost procesa legalizacije. Mnogi objekti neće biti ozakonjeni u tom vremenskom okviru, što će rezultirati njihovim zatvaranjem i gubitkom prihoda za tisuće obitelji koje od toga žive. 2. Ekonomska nesigurnost: Oko 15,000 objekata trenutno ima privremena rješenja koja bi prestala vrijediti ako se rok ne produži. To ne samo da prijeti egzistenciji iznajmljivača već ugrožava i turističku ponudu Hrvatske, osobito u područjima gdje su privatni smještaji ključni za lokalnu ekonomiju. 3. Nejasno definiranje pojma domaćina: Iako definicija "pravog obiteljskog smještaja" ima dobru namjeru, postoji opasnost da će dovesti do nepravednog razdvajanja iznajmljivača na osnovi nejasnih kriterija. Ovaj pristup može rezultirati birokratskim preprekama koje će otežati mnogim obiteljima koje pošteno pružaju turističke usluge da se kvalificiraju kao domaćini. 4. Potreba za boljom integracijom zakonodavnih rješenja: Zakon o turizmu i Zakon o upravljanju zgradama uvode dodatna administrativna opterećenja, poput traženja suglasnosti suvlasnika. Ovo posebno otežava pružanje usluga u višestambenim zgradama i može obeshrabiliti vlasnike nekretnina u kratkoročnom iznajmljivanju, što će smanjiti dostupnost smještaja za turiste. 5. Utjecaj na tržište stanovanja: Izmjene koje su planirane kao dio reformske politike dostupnog stanovanja mogle bi rezultirati većim ograničenjima za iznajmljivače u stambenim objektima. To može smanjiti broj turističkih smještaja i dodatno opteretiti domaće tržište najma, što je suprotno ciljevima poboljšanja dostupnosti stambenih jedinica. Sve ove odredbe sugeriraju da bi zakon mogao imati dugoročne negativne učinke na turistički sektor i brojne iznajmljivače koji pružaju obiteljski smještaj. Umjesto daljnjeg ograničavanja, potrebne su fleksibilnije i jasnije mjere koje bi podržale prilagodbu malih iznajmljivača i pomogle im da legaliziraju svoje objekte, osiguravajući stabilnost i poticajno okruženje za razvoj turizma u Hrvatskoj.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Ovim izmjenama zakona rok važenja privremenih rješenja se produljuje do 31.12.2026. Nacrtom prijedloga zakona samo se definira pojam domaćina te se domaćinima ne nameću nikakve dodatne administrativne obveze u odnosu na ostale iznajmljivače. Intencija ovih mjera i jest obuzdavanje daljnjeg rasta kratkoročnog najma u višestambenim i stambeno-poslovnim zgradama, koje nisu predviđene za boravak turista i koji turistima ne nude autentični doživljaj. 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.</p>
13	<p><b>DARKO GROŠIĆ</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, 2. UTVRĐIVANJE PROBLEMA</b>  Pod točkom 2. Utvrđivanje problema navodi se: Definiranje pojma domaćina predstavljat će pravni temelj za uvođenje povoljnijeg poreznog tretmana ove skupine iznajmljivača, odnosno otvoriti mogućnost razlikovanja pravog obiteljskog</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Definiranjem domaćina štiti se obiteljski smještaj i stvarne domaćine, odvajajući ih od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu.</p>

	<p>smještaja, od iznajmljivača koji pružaju uslugu smještaja u domaćinstvu isključivo s ciljem obavljanja gospodarske djelatnosti. Zar se “pravi” domaćini sa prebivalištem u JLS priobalja bave gospodarskom djelatnošću pružanja usluge smještaja iz hobija a ostali koji nemaju prebivalište u JLS “pružaju uslugu smještaja isključivo s ciljem gospodarske djelatnosti”? Kakvi su to zaključci razlikovanja smještaja tj. iznajmljivača od strane predlagača u smislu obavljanja gospodarske djelatnosti?</p>	
14	<p><b>FRAN BAĆA</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, 3. UTVRĐIVANJE POSEBNOG CILJA</b></p> <p>Ovaj prijedlog izmjena zakona može donijeti niz poteškoća, osobito za male obiteljske iznajmljivače. Evo nekoliko ključnih kritika: 1. Kompleksnost i administrativno opterećenje: Produženje rokova za privremena rješenja može privremeno pomoći postojećim iznajmljivačima, ali dugoročno uvodi dodatnu složenost i nesigurnost za one koji su u postupku legalizacije. Ukidanje mogućnosti novih privremenih rješenja može zatvoriti vrata budućim iznajmljivačima, umjesto da im se pruži šansa da svoj smještaj dovedu u red. 2. Suglasnost suvlasnika: Ova odredba o obaveznoj suglasnosti suvlasnika za kratkoročni najam unosi dodatni sloj administracije i često složene međuljudske odnose među suvlasnicima zgrada. Zahtjev za suglasnost može biti prepreka za mnoge vlasnike stanova koji bi željeli dodatni prihod, ali ga neće moći ostvariti zbog nesuglasica sa susjedima. 3. Prava i autonomija vlasnika: Nove mjere za smještaj i kratkoročni najam donekle smanjuju autonomiju vlasnika u upravljanju vlastitim nekretninama. Umjesto poticanja privatnih vlasnika na legalizaciju i registraciju, može ih obeshrabit i potaknuti na izbjegavanje prijavljivanja kratkoročnog najma. 4. Pozicioniranje obiteljskog smještaja kod domaćina: Iako definicija domaćina može pomoći u postizanju jedinstvenih standarda, zahtjevi za dodatne regulacije kod malih iznajmljivača lako mogu stvoriti efekt suprotan od željenog, čime će se obiteljski smještaj prikazati kao luksuz umjesto kao autentična i pristupačna opcija. 5. Trošak i vrijeme potrebni za prilagodbu: Tražene promjene u upravnim tijelima i usklađivanje s lokalnim odlukama stvaraju dodatne troškove za iznajmljivače i zahtijevaju vrijeme, što nije u skladu s hitnošću s kojom mnogi iznajmljivači žele legalno obavljati djelatnost. 6. Neusklađivanje s realnošću malih iznajmljivača: Ovaj zakon, iako ima dobre namjere, može nepravedno utjecati na male iznajmljivače, koji čine velik dio turističke ponude, i stvoriti dodatne prepreke koje će ih obeshrabit u poslovanju. Umjesto dodatnih ograničenja, nužna je podrška koja bi olakšala prilagodbu novim uvjetima.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Nacrtom prijedloga zakona samo se definira pojam domaćina te se domaćinima ne nameću nikakve dodatne administrativne obveze u odnosu na ostale iznajmljivače. Intencija ovih mjera i jest 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>
15	<p><b>NATAŠA LUKETIĆ</b>  <b>5. ANALIZA UTVRĐENIH UČINAKA I ADRESATA, 5.1. Analiza učinaka i adresata u području gospodarstva</b></p> <p>Tvrđnja kako kratkoročno iznajmljivanje remeti mir u stambenim zgradama je pregeneralna i</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b></p> <p>Obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana je 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</p>

<p>neprofesionalna. Neovisno o tome koji ljudi borave u nekom objektu, moguće je da će biti buka, i to mogu prouzročiti suvlasnici, studenti, podstanari, i ostale razne djelatnosti koje su unajmile stambeni prostor u kući ili zgradi. Za to postoji KUĆNI RED i tom institutu ste trebali dati više pažnje. Također je trebalo promovirati inspekcije i redare te visoke kazne koji bi regulirali. Ovako je to ostalo NERIJEŠENO. Što se tiče privremenih rješenja za iznajmljivanje, i to ste mogli najaviti da će se postepeno ukidati i da si ljudi do nekog roka riješe svoje statuse. U vezi prekomjernog broja iznajmljivača u stambenih i obiteljskim smještajima, to se može riješiti uvođenjem kvota koju će lokalne jedinice same urediti. Činjenica je da se za svaki stambeni prostor platio komunalni doprinos koji treba riješiti komunalnu infrastrukturu za kapacitet tih objekata. Stoga je potpuno promašena teza da dolazak turista stvara gužve i da infrastruktura ne podnosi priljev ljudi. Svi ti ljudi dolaze u smještaje, a ne na koncerte, sajmove i ostala masovna događanja koja su istinski višak i opterećenje za neku gradsku infrastrukturu! Ujednačavanja poreznih tretmana fizičkih osoba sa ostalim djelatnostima je također promašena teza. Fizičke osobe koje imaju jedan apartman ne zarađuju više od 10.000 eura godišnje, te uz svoje zalaganje oko održavanja, plaćaju puni PDV na sve investicije, režije i sredstva u tom apartmanu. Računajući i turističku pristojbu, PDV na posredničke usluge digitalnih platformi, ta zarada padne na 8.000 eura. Već sada u ovom trenutku više zarađuje onaj koji iznamljuje dugoročno (1.000 eur mjesečni najam = 10.008 eura zarade godišnje). Pravo je pitanje jesu li apartmani za kratkoročni najam adekvatni za stanovanje tijekom cijele godine, za obitelji sa malom djecom koji trebaju grijanje i prostor za odlaganje i sl. Jeste li napravili analizu kvalitete tih stanova?</p>	<p>sukladno tom zakonu.</p>
<p>16 <b>HANA MATIĆ</b>  <b>5. ANALIZA UTVRĐENIH UČINAKA I ADRESATA,</b>  <b>5.1. Analiza učinaka i adresata u području gospodarstva</b>  Netočna je vrlo paušalna tvrdnja da gosti koji borave u smještajima unutar stambenih zgrada stvaraju buku ili remete mir drugih stanara, Statistički podaci MUP-a jasno pokazuju da su prekršaji protiv javnog reda i mira u padu tj da se smanjuju, a ne povećavaju. Puno više takvih prekršaja koji se opetovano ponavljaju i traju godinama ima od strane drugih suvlasnika, nego od strane turista koji boravi u apartmanu nekoliko dana. Da je Zakonodavcu zaista ovo bitna stavka (a ne samo floskula) mogao je pripisati visoku novčanu kaznu za prekršaj ovog tipa i obvezu iznajmljivaču da o tome pravovremeno obavijesti gosta, no kako se očito ovo koristi samo za potrebe sprečavanja rada ljudi, onda ni takav prijedlog niste ni razmotrili. Nadalje, buku proizvode i ostale djelatnosti koje se odvijaju u stambenim zgradama poput javnobilježničkih ureda, sjedišta tvrtki, odvjetničkih ureda, ordinacija- što je čak potencijalno i vrlo opasno zbog bolesti ili psihičkih bolesnika koji prolaze kroz hodnike zgrada, kozmetičkih i frizerskih salona i sl.- no oni vama ne predstavljaju problem jer ste odlučili nagaziti samo iznajmljivače. Dodatno ističem i da je netočna tvrdnja da iznajmljivači ne ulažu u zajedničke dijelove</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Napominjemo da je obveza pribavljanja suglasnosti suvlasnika propisana 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>



	<p>zgrada. Brojni iznajmljivači su uložili svoj privatni novac kako bi uredili fasade, vrtove i hodnike i kako bi se prostor oplemenio, a to pritom u posljednjih 20 godina nikada nije napravljeno iz sredstava zajedničke pričuve. U svim većim gradovima su kvartovi i fasade ljepše i urednije upravo zahvaljujući iznajmljivačima i procvatu turizma.</p>	
17	<p><b>FRAN BAČA</b>  <b>5. ANALIZA UTVRĐENIH UČINAKA I ADRESATA,</b>  <b>5.1. Analiza učinaka i adresata u području gospodarstva</b>  Predložene izmjene zakona o ugostiteljskoj djelatnosti, Zakona o turizmu i Zakona o upravljanju i održavanju zgrada s ciljem reguliranja privremenih rješenja, definicije domaćina i izdavanja suglasnosti suvlasnika za kratkoročni najam imaju nekoliko problematičnih aspekata koji mogu negativno utjecati na turistički sektor, poslovno okruženje i stambeno tržište. 1. Negativan utjecaj na turistički sektor i ekonomiju Produženje važenja privremenih rješenja za smještajne objekte do 2026. godine može stvarati dojam nestabilnosti i nesigurnosti u poslovnom okruženju. U Hrvatskoj se smještajna ponuda velikim dijelom oslanja na privatne iznajmljivače, i mnogi ugostitelji i iznajmljivači oklijevati će investirati u unaprjeđenje i modernizaciju smještajnih kapaciteta ako se njihova poslovna sigurnost ograničava samo privremenim rješenjima. Ovaj pristup može imati dalekosežne negativne posljedice za kvalitetu i konkurentnost hrvatske turističke ponude, koja je već pogođena sezonalnošću i ovisnošću o kratkoročnom smještaju. Također, potencijalna smanjenja smještajnih kapaciteta zbog rigoroznijih pravila mogu utjecati na prihod lokalnih zajednica i državni proračun. 2. Administrativno opterećenje i komplikacije za lokalne vlasti Davanje ovlasti jedinicama lokalne samouprave za reguliranje broja i vrste smještajnih kapaciteta moglo bi stvoriti administrativni pritisak i izazvati poteškoće u provedbi mjera na lokalnoj razini. Iako je namjera smanjenje prekomjernih turističkih tokova, takve odluke zahtijevaju detaljne analize prihvatnih kapaciteta, koje nisu uvijek jednostavne za provedbu. Male i manje razvijene lokalne zajednice, koje često nemaju resurse za izradu složenih planova upravljanja destinacijom, mogle bi biti dodatno opterećene, a njihovi turistički potencijali ostati nedovoljno iskorišteni. 3. Ograničavanje pristupa tržištu za nove ugostitelje i iznajmljivače Ograničavanje izdavanja rješenja za nove objekte u lokalnim zajednicama s visokim turističkim razvojem može imati štetne posljedice za tržišno natjecanje. Ovaj pristup favorizira postojeće ugostitelje i iznajmljivače, čime se onemogućava ulazak novih pružatelja usluga koji bi mogli donijeti raznovrsnost i konkurenciju na tržištu. To može dovesti do monopola među postojećim pružateljima usluga, što rezultira višim cijenama za potrošače i nižom razinom kvalitete usluga jer nedostaje poticaj za poboljšanje ponude. 4. Definicija "domaćina" i potencijal za poreznu diskriminaciju Predložena definicija "domaćina" prema kojoj samo osobe s prebivalištem u određenoj lokalnoj zajednici imaju pravo biti domaćini može izazvati problem nejednakog poreznog tretmana. Takva bi mjera mogla otvoriti mogućnost poreznih olakšica isključivo</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Napominjemo da iznajmljivač, ako u ostavljenom roku riješi pitanje ozakonjenja nekretnine, može ishoditi trajno rješenje. Odluke o ograničenju broja, vrste i kategorije ugostiteljskih objekata te objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge smještaja u dijelu ili na cijelom području jedinice lokalne samouprave donose se temeljem Zakona o turizmu. Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti samo se propisuje obvezna nadležnih upravnih tijela u županijama da po istima postupaju. Oporezivanje iznajmljivača nije predmet ovoga Zakona, već poreznih propisa. Također, uvjeti pod kojima suvlasnici daju suglasnost za kratkoročni najam uređuju se odredbama propisa o održavanju i upravljanju zgradama te nisu predmet odredbi Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti</p>

<p>domaćinima, dok bi svi ostali iznajmljivači bili tretirani drugačije. Ovaj pristup stvara rizik od diskriminacije i može utjecati na jednako pravo svih građana na slobodno tržišno poslovanje. Također, postoji mogućnost da se takva praksa dodatno zakomplicira poreznim zakonodavstvom, što može povećati porezno opterećenje za određene skupine i destimulirati ulaganje u turističku infrastrukturu. 5. Nepovoljni učinci na stambeno tržište i smještajnu dostupnost Uvjet obavezne suglasnosti suvlasnika za kratkoročni najam u stambenim zgradama može dodatno otežati postupak dobivanja rješenja za iznajmljivače i posljedično smanjiti ponudu kratkoročnog najma. Iako je cilj ove mjere zaštita kvalitete života stanara, postoji mogućnost da će smanjenje ponude kratkoročnih smještaja dovesti do rasta cijena dugoročnog najma i pogoršanja dostupnosti pristupačnog smještaja. Ova bi mjera mogla pogodovati vlasnicima već postojećih nekretnina na tržištu kratkoročnog najma, a ostale potencijalne iznajmljivače staviti u nepovoljan položaj. 6. Izazovi u provedbi i dugotrajni pravni sporovi Donošenje novih zakonskih obveza, kao što su ograničenja za kratkoročni najam u stambenim zgradama, može otvoriti prostor za složene pravne sporove i žalbene postupke suvlasnika koji su pogođeni ograničenjima. To može rezultirati dugotrajnim sudskim procesima, dodatnim troškovima za sve uključene strane i nepovoljnim ishodima za stanare i iznajmljivače, te dodatno opteretiti sudski sustav. Zaključak Predložene mjere, iako imaju za cilj održiv razvoj turizma i zaštitu kvalitete života u turističkim područjima, također nose sa sobom niz rizika i potencijalno negativnih posljedica za konkurentnost turističkog sektora, pristupačnost smještaja i tržišnu jednakost. Prije donošenja konačnih odluka, važno je pažljivo razmotriti moguće neželjene posljedice i osigurati uravnotežen pristup koji će istovremeno štititi prava suvlasnika, promovirati održivost i očuvati pristup tržištu za sve ugostitelje i iznajmljivače.</p>	
<p>18 <b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>5. ANALIZA UTVRĐENIH UČINAKA I ADRESATA,</b>  <b>5.1. Analiza učinaka i adresata u području gospodarstva</b>          Pojam domaćina je nespretno, neadekvatno i diskriminatorno definiran (osoba koja ima prijavljeno prebivalište na području jedinice područne samouprave, ali objekt koji iznajmljuje se ne nalazi u stambenoj zgradi), a u objšnjenju uvodite i pojam obiteljskog smještaja koji nigdje nije definiran. Obiteljski smještaj je a) smještaj za obitelji (odnosno veći broj ljudi koji uključuje različite generacije osoba) ili b) smještaj u obiteljima (recimo, pri učenju stranih jezika često se nudi smještaj u obiteljima, gdje učenik živi kao član obitelji tijekom tečaja). Netočnim, odnosno lažnim izriječkom: "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 neloyalnu konkurenciju domaćinstvu i ostatku turističkog sektora, i koja bitno utječe na smanjenje</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 te da će oko 75% iznajmljivača imati status domaćina. Oporezivanje iznajmljivača nije predmet Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti.</p>

	<p>stambenog fonda i kvalitetu stanovanja" uvodite točno to što tvrdite na radite - drugačije uvjete za domaćine i iznajmljivače (kršenje načela jednakosti pred zakonom, u ovom slučaju poreznim aktima) i mogućnost različitog poreznog tretmana iznajmljivača. Nadalje, navodite da su ostali iznajmljivači nelojalna konkurencija domaćinstvu (?!?) i kao takva bitno utječe na smanjenje stambenog fonda i kvalitetu stanovanja. Prije nego ste se uopće upustili u ovakva proizvoljna iznošenja statistika i projekcija, niste se ni potrudili pronaći podatke koliko iznajmljivača uistinu ima objekte u istoj jedinici regionalne samouprave. Dosadašnji tretman iznajmljivača je bio neujednačen i već su bili favorizirani domaći iznajmljivači u odnosu na one koji ne žive u istoj općini (recimo, porez na kuću za odmor nikada nisu plaćali domaći iznajmljivači). Pojam iznajmljivača i iznajmljivanja ste doveli u direktnu korelaciju sa visokom cijenom stambenog prostora i ovim procjenama učinka niste uopće u mogućnosti potvrditi stvarni utjecaj zakona na promjenu cijena i dostupnosti stambenog prostora.</p>	
19	<p><b>DARKO GROŠIĆ</b>  <b>5. ANALIZA UTVRĐENIH UČINAKA I ADRESATA,</b>  <b>5.1. Analiza učinaka i adresata u području gospodarstva</b>  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." Postavljam pitanje, dali predlagač zakona zna što znači "nelojalna konkurencija" onih koji nemaju prebivalište na području JLS a obavljaju gospodarsku djelatnost sukladno svim propisima kao i domaćini sa prebivalištem u JLS i kojem su to "ostatku turističkog sektora" npr. kamp kućice – u naravi smještajne jedinice, Ili je baš to taj ostatak turističkog sektora kojem smetaju iznajmljivači kao nelojalna konkurencija kao što to navodi predlagač? Ovakve konstatacije predlagača zakona su skandalozna, uvredljiva i neprihvatljiva građanima Republike Hrvatske koji ne prebivaju u JLS priobalja gdje imaju "nekretninu za obavljanje gospodarske djelatnosti" a napose PROTIVNA su i odredbama članka 14. stavak 2.Ustava RH, članka 49. Ustava RH a time i članka 5. Ustava RH. Nadalje predlagač ne navodi koliko je to objekata od navedenih 125.049 "nelojalna konkurencija domaćinstvu i ostatku turističkog sektora" i kako su zaključili da su "iznajmljivači-nedomaćini" koji nemaju prebivalište u JLS gdje imaju nekretninu i gdje se bave ISTOM gospodarskom djelatnošću sukladno svim propisima i na koji to način nelojalna konkurencija "domaćinima sa prebivalištem u JLS i ostatku turističkog sektora"?</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Predloženim izmjenama i dopunama Zakona štiti se obiteljski smještaj i stvarne domaćine, odvajajući ih od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu.</p>

20	<p><b>HANA MATIĆ</b>  <b>5. ANALIZA UTVRĐENIH UČINAKA I ADRESATA,</b>  <b>5.3. Analiza učinaka i adresata u području socijalne skrbi</b></p> <p>Sva relevantna istraživanja govore u prilog tome da mladi ljudi iseljavaju zbog KORUPCIJE, nemogućnosti pronalaska normalno plaćenog posla i posljedično nemogućnosti kupovine nekretnine. Nepriuštivost nekretnina nije uzrokovana kratkoročnim najmom nego niskim primanjima I NEMOGUĆNOŠĆU PRONALASKA POSLA U STRUCI, a cijene nekretnina su podivljale uslijed kupovine nekretnina od strane stranih državljana, neovisno o turističkom uzletu neke destinacije. Brojni mladi ljudi su podigli kredite računajući na to da će svoj stan iznajmljivati preko ljeta i jedino na taj način i mogu plaćati kredit, a vi ćete ih upravom ovim potezom poslati na ulicu jer više neće moći servisirati svoje kreditne obveze. Jeste li po toj osnovi napravili kakve analize? Koliko građana Hrvatske je PRISILJENO napustiti na 2-3 mjeseca svoje nekretnine u kojima žive kako bi na taj način zaradili novac koji im je nužan za preživljavanje ostatka godine? Naravno da niste. Nije vas ni briga. Sramota! Ionako potpuno siromašan narod ćete još više zakopati, a ovaj zakon je najgora anti demografska mjera koju želite donijeti i dovesti će do daljnjeg iseljavanja ljudi jer ljudi bez turizma nemaju od čega živjeti.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  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>
21	<p><b>FRAN BAČA</b>  <b>5. ANALIZA UTVRĐENIH UČINAKA I ADRESATA,</b>  <b>5.3. Analiza učinaka i adresata u području socijalne skrbi</b></p> <p>Predložene zakonske mjere, koje uključuju obaveznu suglasnost suvlasnika za kratkoročni najam, usklađivanje poreza na nekretnine i očekivano preusmjeravanje iznajmljivača prema dugoročnom najmu, ciljaju na rješavanje problema prenapučenosti kućanstava, kasnog napuštanja roditeljskog doma i nepristupačnosti stambenog tržišta. Međutim, postoji niz izazova koji bi mogli ograničiti učinkovitost i pravičnost ovih mjera. 1. Moguće negativne posljedice na turistički sektor Ograničavanje kratkoročnog najma može negativno utjecati na turistički sektor, budući da se znatan dio turističke ponude u Hrvatskoj oslanja na privatni smještaj. Prebacivanjem vlasnika s kratkoročnog na dugoročni najam, smanjit će se kapacitet i raznolikost smještajnih mogućnosti za turiste, što može rezultirati padom turističke atraktivnosti i nižim prihodima od turizma. Privatni smještaj ima važnu ulogu u razvoju lokalnih zajednica, posebno u manje razvijenim turističkim područjima, gdje smanjenje smještajnih kapaciteta može ugroziti radna mjesta i prihod lokalnih zajednica. 2. Učinak na vlasnike nekretnina i pravna nesigurnost Obavezna suglasnost suvlasnika za kratkoročni najam može izazvati pravne komplikacije i otežati vlasnicima ostvarenje poslovnih planova. Ovakva mjera može stvoriti dodatnu nesigurnost za investitore koji se oslanjaju na prihod od kratkoročnog najma za pokrivanje troškova nekretnine. Također, takva obveza može dovesti do neslaganja među suvlasnicima, posebno u zgradama s većim brojem jedinica, gdje bi postizanje konsenzusa moglo biti dugotrajno ili čak nemoguće. 3. Neizvjestan utjecaj</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. 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. Napominjemo da su u pripremi strateški dokumenti iz područja stambene politike, a koja je u djelokrugu Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.</p>

<p>na cijene nekretnina i najamnina lako je cilj mjera poticanje prelaska iznajmljivača na dugoročni najam, što bi teoretski trebalo smanjiti cijene najamnina i povećati dostupnost stanova, stvarni utjecaj na tržište može biti manji od očekivanog. Na cijene nekretnina i najamnina utječu i mnogi drugi faktori poput gospodarskih uvjeta, dostupnosti kreditiranja i demografske strukture stanovništva. Osim toga, ograničenje kratkoročnog najma može potaknuti vlasnike na prodaju nekretnina, ali postoji i rizik da cijene nekretnina ostanu visoke zbog kontinuirane potražnje za kupnjom, čime bi mjere postigle suprotni učinak od željenog. 4. Ograničen utjecaj na prenapučenost i kasno napuštanje roditeljskog doma lako je ideja preusmjeravanja stanova s kratkoročnog na dugoročni najam namijenjena povećanju dostupnosti za mlade obitelji i pojedince, pitanje je koliko će ovakav pristup zaista smanjiti prenapučenost i olakšati ranije napuštanje roditeljskog doma. Razlozi za kasno napuštanje doma su složeni i uključuju više od nedostupnosti smještaja, poput ekonomskih prilika, niskih plaća i nesigurnih radnih uvjeta. Dakle, fokusiranje na stambenu politiku bez paralelnih mjera za poboljšanje ekonomske situacije mladih moglo bi imati ograničeni učinak. 5. Demografski izazovi i migracija mladih Smanjenje turističkog smještaja i eventualni pad cijena nekretnina mogli bi pomoći u smanjenju emigracije mladih, ali ovaj efekt može biti kratkotrajan. Mladi se ne iseljavaju samo zbog stambenih problema, nego i zbog nedostatka ekonomske stabilnosti i bolje kvalitete života u inozemstvu. Bez sveobuhvatne strategije koja obuhvaća poboljšanje radnih uvjeta, socijalne politike i dostupnost obrazovanja i usluga, demografski izazovi će vjerojatno ostati prisutni i ovakve mjere će imati ograničen učinak na zaustavljanje migracijskih trendova. Zaključak Predložene mjere u zakonodavstvu socijalne skrbi, iako usmjerene na poboljšanje dostupnosti stambenog prostora i demografske situacije, nose značajne rizike i ograničenja. Njihova uspješnost ovisit će o uravnoteženom pristupu i potrebi za dodatnim mjerama koje uzimaju u obzir i šire društveno-ekonomske faktore, poput tržišta rada i standarda življenja. Prije provedbe ovih mjera, bilo bi korisno analizirati moguće nuspojave na turistički sektor, poslovnu stabilnost vlasnika nekretnina te strukturalne izazove hrvatskog stambenog tržišta kako bi se osigurala održivost i pravičnost socijalnih i stambenih politika.</p>	
<p>22 <b>LIDIJA ZEČIĆ</b>  <b>5. ANALIZA UTVRĐENIH UČINAKA I ADRESATA,</b>  <b>5.3. Analiza učinaka i adresata u području socijalne skrbi</b>  Demografski problema iseljavanja mladih i nemogućnosti zasnivanja obitelji zbog nepriuštvosti stambenih nekretnina - kriva pretpostavka. Većina mladih se ne usudi zasnovati obitelj i postati roditelj dok ne osiguraju egzistenciju kroz rad i osiguraju stabilne prihode. Pitajte iseljene mlade - možda nisu mogli kupiti stan, ali nisu se zbog toga odselili, već zbog nemogućnosti pronalaženja posla sa stabilnim adekvatnim prihodima. Sramotno je uopće što pokušavate povezati iseljavanje mladih - nepriuštvost stambenih nekretnina - negativna</p>	<p><b>Nije prihvaćen</b>  Iz navoda u Obrascu ne proizlazi da su cijene stambenih nekretnina isključivi razlog iseljavanja mladih, već jedan od razloga te da se Nacrtom prijedloga zakona te drugim zakonodavnim mjerama nastoji djelovati na veću priuštvost nekretnina za dugotrajno stanovanje.</p>

	<p>demografska kretanja sa iznajmljivačima. Da ste potrudili istražiti trendove među mladima, pronašli bi puno podataka koji govore kako mladi (GenZ) ne žele kupiti stan i ostaju što duže u roditeljskom domu (navodi se puno razloga, nemogućnost kupovanja stana ne). Znam mlade koji žele kupiti stan samo da bi ga dali u kratkoročni najam i na taj način si omogućili egzistenciju.</p>	
23	<p><b>MARIO KLARIĆ</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, 7. ZAKLJUČAK</b>  propalo je sve što je moglo. sad su mali iznajmljivači došli na red. ljudi koji su stvorili turizam nakon rata. uništavači hrvatskog naroda ste vi sa ovakvim nebuloznim zakonima. i to sve zbog nekakvih hotela od kojih država nikakve koristi neće imati. manje lokalne zajednice će se raspadati sad. cijela paleta uslužnih djelatnosti koji direktno ili indirektno rade zahvaljujući upravo malim iznajmljivačima biti će uništeni.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba, već općeniti komentar.</p>
24	<p><b>DUBRAVKA MARČAN</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, 7. ZAKLJUČAK</b>  Smatram da će učinci ovih izmjena dovesti do toga da ćemo imati zgrade isključivo za turistički najam te stambene zgrade na periferijama bez turizma. To će dovesti do pustih središta bez lokalnog stanovništva i bez života u njima. Posljedično i do toga da bezživotna Hrvatska neće biti turistički zanimljiva. Domaćin je možda nekada značio nešto, no danas turist uopće ne traži domaćina već sadržaj u samom smještaju ili blizini istog. Ovim izmjenama i izmjenama Zakona o Turizmu ukida se registrirani i legalni privatni smještaj domicilnog stanovništva u korist nekomercijalnog smještaja nerezidenata jer propisivanje količine ide za ove prve dok ovih drugih može biti koliko god.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Cilj je predloženim izmjenama i dopunama Zakona spriječiti navedene negativne učinke. Intencija ovih mjera je obuzdavanje daljnjeg rasta kratkoročnog najma u višestambenim zgradama, koje nisu predviđene za boravak turista i koji turistima ne nude autentični doživljaj.</p>
25	<p><b>HANA MATIĆ</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, 7. ZAKLJUČAK</b>  Pozitivnih učinaka NEMA, a negativni učinci su: - dodatno raseljavanje ljudi koji neće imati od čega živjeti jer su brojne obitelji podigle kredite i da bi ih mogle otplaćivati iznajmljuju nekretninu na 2-3 mjeseca i sele se za to vrijeme kod roditelja što vi nikada niste nigdje ni spomenuli jer nemate uopće doticaja sa ljudima niti znate koliko ima takvih obitelji, niti ste napravili ikakve analize, - potpuna pravna nesigurnost, - evidentna diskriminacija iznajmljivača u odnosu na druge djelatnosti - dodatna diskriminacija iznajmljivača apartmana u zgradama u odnosu na druge iznajmljivače, - Protuustavna retroaktivnost - neusklađenost sa drugim zakonima- prvenstveno zakonom o vlasništvu - izmišljanje pojmova "domaćin" i "rentijer" koji ne zadovoljavaju ni kriterij vlastite definicije - ljudi će ostati bez prihoda koji su im služili za preživljavanje - nemogućnost vlasnika da raspolaže svojom nekretninom bez suglasnosti drugih- ovo je relikvija nekih prošlih</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Cilj je predloženim izmjenama i dopunama Zakona spriječiti uočene negativne učinke. Intencija ovih mjera je obuzdavanje daljnjeg rasta kratkoročnog najma u višstemabenim zgradama, koje nisu predviđene za boravak turista i koji turistima ne nude autentični doživljaj kao i zaštita obiteljskog smještaja i odvajanje domaćina od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu. Odredbe zakona ne utječu na pravo vlasnika da slobodno raspolaže svojom imovinom. Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti uređuje način i uvjete pod kojima pravne i fizičke osobe mogu obavljati ugostiteljsku djelatnost odnosno pružati ugostiteljske usluge smještaja u domaćinstvu. 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 nastavit će pružati ugostiteljske usluge u domaćinstvu te im se neće ukidati rješenja.</p>

	<p>vremena i naravno ta odredba je protuustavna također -nezabilježen atak na hrvatskog čovjeka i iznajmljivača -neuvažavanje mišljenja i prijedloga iznajmljivača - nemogućnost kvalitetne rasprave kako bi se zakon poboljšao, i pojasnio</p>	
26	<p><b>DARIJA ERCEGOVIĆ</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, 7. ZAKLJUČAK</b>  zaključak je kao ovaj novi zakon kao prvo 1) ograničava pravo vlasnika na slobodno raspolaganje svojom imovinom jer traži suglasnost drugih suvlasnika u stambenim zgradama za kratkoročni najam. To postavlja dodatnu prepreku vlasnicima koji su već ishodili dozvole i zakonito posluju, što može voditi ka pravnoj nesigurnosti i ugroziti njihova ustavna vlasnička prava. 2. Diskriminacija malih iznajmljivača u odnosu na velike turističke subjekte Za razliku od velikih hotelskih lanaca koji nisu podložni ovakvim ograničenjima, mali obiteljski iznajmljivači sada se suočavaju s dodatnim administrativnim preprekama i poreznim nametima, što stvara nepoštene uvjete tržišnog natjecanja. Ovo može uzrokovati nesrazmjeran ekonomski teret za male iznajmljivače i poticati monopolizaciju turističke ponude od strane velikih korporacija. 3. Negativan utjecaj na lokalni turizam i gospodarski doprinos obiteljskih iznajmljivača Obiteljski smještaj iznajmljivača u stambenim zgradama generira prihod za lokalnu zajednicu i stvara lanac pozitivnih ekonomskih efekata kroz promociju lokalnih restorana, izleta i atrakcija. Ograničavanje ovih smještajnih kapaciteta može smanjiti broj posjetitelja u mjestima i gradovima, što će negativno utjecati na cjelokupni turistički sektor i gospodarstvo lokalnih zajednica koje ovise o tim prihodima.</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Odredbe zakona ne utječu na pravo vlasnika da slobodno raspolaže svojom imovinom. Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti uređuje način i uvjete pod kojima pravne i fizičke osobe mogu obavljati ugostiteljsku djelatnost odnosno pružati ugostiteljske usluge smještaja u domaćinstvu. Ustavnost pojedinih odredbi obrazložena je u nenormativnom dijelu Nacrta prijedloga zakona.</p>
27	<p><b>FRAN BAČA</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ DJELATNOSTI, 7. ZAKLJUČAK</b>  Iako se zakon usmjeren na regulaciju kratkoročnog najma u stambenim zgradama predstavlja kao odgovor na rastuće probleme u sektoru turizma i stanovanja, nekoliko ključnih aspekata izaziva zabrinutost i može dovesti do negativnih posljedica za gospodarstvo, tržište nekretnina i socijalnu stabilnost. 1. Komplicirani i nespretni administrativni procesi Jedan od glavnih problema ovog zakona jest zahtjev za pribavljanjem suglasnosti svih suvlasnika stambenih zgrada za kratkoročni najam. Ovaj administrativni proces nije samo vremenski zahtjevan i skup, već može dovesti do nesuglasica među suvlasnicima, a u slučajevima nesuglasja može potpuno blokirati poslovanje iznajmljivača. Iznajmljivači, koji su ulagali u prilagodbu svojih nekretnina za kratkoročni najam, sada se suočavaju s dodatnim administrativnim opterećenjem, što može imati ozbiljan negativan utjecaj na njihov poslovni model i dovesti do gubitka prihoda. Dodatno, ovakvi uvjeti mogu obeshrabriti investitore i smanjiti povjerenje u stabilnost tržišta nekretnina. 2. Rizik smanjenja dostupnosti smještaja za turiste Zakon može imati ozbiljne negativne posljedice na sektor</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Cilj je predloženim izmjenama i dopunama Zakona upravno spriječiti uočene negativne učinke. Intencija ovih mjera je obuzdavanje daljnjeg rasta kratkoročnog najma u višestambenim zgradama, koje nisu predviđene za boravak turista i koji turistima ne nude autentični doživljaj kao i zaštita obiteljskog smještaja i odvajanje domaćina od svih ostalih iznajmljivača u kratkoročnom najmu.</p>

	<p>turizma, posebno u destinacijama koje ovise o kratkoročnom najmu. Premda se zakon obrazlaže kao mjera za smanjenje prekomjernog turizma, on može rezultirati smanjenjem smještajnih kapaciteta, što će negativno utjecati na turističku ponudu, a time i na prihod turističkih radnika, iznajmljivača i cijeli sektor. Ovaj zakon ne uzima u obzir specifičnosti lokalnih tržišta, gdje su određeni gradovi i regije već visoko ovisni o kratkoročnom najmu kao ključnoj komponenti turističke industrije. 3. Povećanje stambene krize lako zakon predviđa povećanje stambenog fonda za dugoročni najam, nije jasno kako će to biti ostvareno u kratkom roku. Mnogi iznajmljivači, osobito oni koji su već ulagali u prilagodbu svojih objekata za turizam, možda neće biti motivirani za prelazak na dugoročni najam. Bez odgovarajućih poticaja ili mjera za poticanje dugoročnog najma, prijelaz s kratkoročnog na dugoročni najam neće biti dovoljan da se riješi problem previsokih cijena najma. Osim toga, ne postoji garancija da će novi stanovi za dugoročni najam biti dostupni mladim obiteljima i studentima, koji su najugroženija skupina. 4. Potencijalno smanjenje konkurentnosti tržišta nekretnina Zakon može imati i neželjene učinke na tržište nekretnina. S obzirom na povećanje administrativnih prepreka za iznajmljivače i smanjenje povrata od kratkoročnog najma, moglo bi doći do smanjenja interesa za ulaganje u nekretnine, posebno među stranim investitorima. Ovaj pad potražnje mogao bi rezultirati padom cijena nekretnina, što, iako možda korisno za kupce, može destabilizirati tržište, stvoriti gubitke za trenutne vlasnike i smanjiti ukupnu gospodarsku stabilnost. 5. Ignoriranje šireg društvenog konteksta lako zakon pokušava riješiti nekoliko problema povezanih s prekomjernim turizmom i stanovanjem, zanemaruje šire društvene i ekonomske čimbenike, kao što su rastuće životne troškove, nezaposlenost i demografske promjene. Smjer kojim ide zakon mogao bi povećati napetosti između iznajmljivača i drugih vlasnika, što može imati dugoročne negativne socijalne i političke posljedice. Umjesto da se fokusira na implementaciju selektivnih mjera koje omogućuju dugoročni razvoj, zakon primjenjuje univerzalni pristup koji ne uzima u obzir specifične regionalne i lokalne potrebe. Zaključak: Ovaj zakon, premda zamišljen kao odgovor na aktualne probleme u sektoru turizma i stambenog tržišta, ima niz negativnih učinaka koji mogu ozbiljno naštetiti i turizmu i tržištu nekretnina. Uvođenje novih administrativnih prepreka za iznajmljivače, smanjenje dostupnosti smještaja i stagnacija tržišta nekretnina mogli bi stvoriti nove probleme, umjesto da pruže konkretna rješenja. Zaista održiv razvoj hrvatskog turizma i stambenog sektora zahtijeva balansirane mjere koje će uzeti u obzir sve relevantne čimbenike, a ne samo kratkoročne ciljeve.</p>	
28	<p><b>MIRJAM SIVRO</b>  <b>OBRAZAC ISKAZA O PROCJENI UČINAKA</b>  <b>PROPISA ZA ZAKON O IZMJENAMA I</b>  <b>DOPUNAMA ZAKONA O UGOSTITELJSKOJ</b>  <b>DJELATNOSTI, 7. ZAKLJUČAK</b></p> <p>Sve bi bilo dobro i ustavno kada bi svi vlasnici nekretnina u zgradama koji daju u najam morali tražiti suglasnosti; kafići, poliklinike, frizerski saloni, dugoročni najam itd..Ovako debela diskriminacija</p>	<p><b>Primljeno na znanje</b>  Nije konkretna primjedba, već općeniti komentar.</p>



jedne vrste vlasnika koju niti jedan sud ne može blagosloviti pa niti naš pristrani Ustavni sud.	
---	--