

Je li odzvonilo iznajmljivačima na crno? Ministar Glavina predstavio nove mjere

Kategorija: VIJESTIAžurirano: Nedjelja, 19 Travanj 2026 08:28

Objavljeno: Nedjelja, 19 Travanj 2026 08:21

Ministar turizma i sporta Tonči Glavina predstavio je novi Zakon o ugostiteljskoj djelatnosti, kojim će odgovoriti na izazove neregistrirane djelatnosti, prije svega osiguravanjem provedbe Uredbe o prikupljanju i razmjeni podataka o uslugama kratkoročnog iznajmljivanja smještaja. Svi pružatelji usluga u kratkoročnom najmu dobit će registracijski broj za svaku smještajnu jedinicu kojom raspolažu, a, među ostalim, najavljuje se i da više neće biti odobravano kratkoročno iznajmljivanje u stambenim zgradama, [piše N1](#).

– Odzvonilo je iznajmljivačima na crno – poručuje odlučno ministar Glavina.

– Uvode se registracijski brojevi koje će morati imati svaka smještajna jedinica. Bez toga se neće moći oglašavati na digitalnim platformama, a ako se to i dogodi, plaćat će drakonske kazne – poručio je ministar.

– Ako se pojavi situacija da se na platformama nalazi objekt koji nema registracijski broj ili koji nije registriran, platforme automatski podliježu jako velikim kaznama. Te su kazne od 130 tisuća nadalje, pa do nekoliko postotaka njihovih godišnjih prihoda – kazao je Glavina.

Iz Hrvatske udruge obiteljskog smještaja pozdravljaju svaku izmjenu koja će maknuti nelojalnu konkurenciju s tržišta.

– Uvođenje registracijskog broja dovest će do nekog reda, međutim bit će tu još nekih izmjena, nadam se, koje će konačno stati na kraj iznajmljivanju na crno, tj. svima onima koji ne plaćaju ni poreze ni paušal i iznajmljuju rodbini, prijateljima i sebi – kazao je Ante Glavaš, dopredsjednik Hrvatske udruge obiteljskog smještaja.

I upravo takvi su najveći problem i čine velik dio crnog tržišta.

– Dalmacija je carstvo sive ekonomije, a razlog je vrlo jednostavan i vezan uz turizam. U dalmatinskim županijama udio sive ekonomije radi turizma je najveći, jer je on i vezane djelatnosti plodno tlo za sivu ekonomiju – ustvrdio je Paško Burnać s Ekonomskog fakulteta u Splitu.

– Na razini Hrvatske to je negdje oko 30 posto, međutim u djelatnostima koje su vezane uz ugostiteljstvo i kratkoročni najam to ide i iznad 30 posto. Obično je riječ o stranim državljanima koji u Hrvatskoj kupuju nekretnine, pretežito u stambenim zgradama i dio su nekomercijalnog smještaja. Takva kategorija nema smisla i trebala bi se u potpunosti ukinuti. Upravo najveći dio stranaca koji posjeduju nekretnine u Hrvatskoj iskorištavaju tu kategoriju nekomercijalnog smještaja kako bi to iznajmljivali svojim prijateljima, rodbini i obiteljima bez da to objavljuju na oficijalnim platformama i za to plaćaju poreze i naknade – kazao je Burnać.

Nove ovlasti za inspektorat

Kazne će na terenu "lupati" carina i komunalni redari, a Državni inspektorat dobit će novu ovlast.

– Državni inspektorat moći će bukirati i registrirati smještaj, platiti, postupat će tamo gdje vide po registracijskim brojevima da nemate registraciju. Cilj će biti targetiranje takvih – kaže ministar

Je li odzvonilo iznajmljivačima na crno? Ministar Glavina predstavio nove mjere

Kategorija: VIJESTIAžurirano: Nedjelja, 19 Travanj 2026 08:28

Objavljeno: Nedjelja, 19 Travanj 2026 08:21

Glavina.

– Vi imate Facebook grupe gdje svako iznajmljuje svoj apartman i sad će Inspektorat moći stati na kraj tome i vjerujem da će uz paprene kazne napokon uvesti reda – komentirao je Glavaš za N1.

Ukida se i iznajmljivanje u stambenim zgradama, a postojeći objekti morat će se prenamijeniti u roku od pet godina. Onaj tko već ima stan za iznajmljivanje podliježe obvezi da mora imati suglasnost dvije trećine stanara.

– Postojeće tvrtke koje imaju objekte ovakvog tipa u stambenim zgradama imaju mogućnost eventualnog nastavka, ali moraju prenamijeniti stambeni prostor u poslovni – kazao je ministar Glavina.

Više o samom Zakonu

Novim Zakonom o ugostiteljskoj djelatnosti planira se odgovoriti na izazove neregistrirane djelatnosti, prije svega osiguravanjem provedbe Uredbe o prikupljanju i razmjeni podataka o uslugama kratkoročnog iznajmljivanja smještaja, tzv. STR Uredbe. Ta je uredba ključna za uspostavu reda, transparentnosti i učinkovitog nadzora.

Na snagu je stupila i Uredba o kratkoročnom najmu Europske komisije, što znači da će slične zakone provesti i druge europske zemlje. Hrvatska je po tom pitanju napravila najveći iskorak i stavila tu temu u domenu i turističke i prostorne i porezne politike. Zahvaljujući tome imamo rezultate. Zahvaljujući promjenama koje smo donijeli, imamo smanjen broj kreveta u kratkoročnom najmu, oko 10-ak tisuća, a broj ugovora za dugoročni najam je do kraja prošle godine porastao za više od 15 posto. Vjerujemo da će se taj trend nastaviti, a on je najvidljiviji u primorskim županijama. Istodobno, vidimo da su se značajno poboljšali uvjeti za dugoročni najam, a očekujemo da ćemo kroz nekoliko godina, provođenjem ove reforme, moći utjecati na smanjenje troškova nekretnina”, rekao je Glavina.

Cilj suzbijanje neregistriranog najma

Jedan od glavnih ciljeva zakona, kazao je Glavina, jest suzbijanje neregistriranog kratkoročnog najma. “Idemo na značajnu digitalizaciju svih postupaka koji se provode na temelju ovog zakona. Ide se u jedan cjeloviti sustav modernizacije kategorizacije ugostiteljskih objekata”, najavio je. “Sa stupanjem na snagu ovog zakona svi pružatelji usluga u kratkoročnom najmu dobit će registracijski broj za svaku smještajnu jedinicu kojom raspolažu. Dosad se sve vezalo na vaše ime kao iznajmljivača, no sada će svaki objekt ili smještajna jedinica će morati imati vlastiti registracijski broj. Tako da možete imati kuću za odmor i dvije sobe, i svaka ta jedinica će imati svoj broj. Cilj je da se ti objekti mogu jasno, brzo i efikasno pratiti”, pojasnio je Glavina.

Dodao je da je glavni problem bio taj da se na platformama za najam mogao registrirati bilo koji smještaj, bez obzira na to je li on registriran i ima li dozvolu države za najam. “Sada će biti situacija da ako se na platformama nađe objekt koji nema registracijski broj, automatski podliježe jako velikim kaznama, od 130.000 eura nadalje, do nekoliko postotaka godišnjih prihoda. To se odnosi na baš sve platforme, ne samo na Booking.com ili Airbnb. Ova Uredba se

Je li odzvonilo iznajmljivačima na crno? Ministar Glavina predstavio nove mjere

Kategorija: VIJESTIAžurirano: Nedjelja, 19 Travanj 2026 08:28

Objavljeno: Nedjelja, 19 Travanj 2026 08:21

odnosi na objekte koji se bave kratkoročnim najmom. Odgovornost i nadležnost za postupanje je na Ministarstvu turizma i sporta i na županijama jer je nadležnost podijeljena da Ministarstvo provodi kategorizaciju za hotele, kampove i marine, a sve ostale – od kratkoročnog iznajmljivanja do pružanja usluga u domaćinstvu – to izdaju županije”, objasnio je ministar.

Isključivo digitalni proces

Proces će se, kaže Glavina, provoditi isključivo digitalnim putem kroz sustav E-turizam. “Nitko od iznajmljivača neće morati ići u urede turističkih zajednica, ispunjavati papire i čekati u redovima. Sve će biti digitalizirano i oni će odmah dobiti registracijske brojeve”, rekao je.

Ponovio je da bez registracijskog broja neće biti moguće oglašavanje na platformama za najam smještaja. “Tamo ima jako puno smještajnih jedinica koje nemaju rješenje o pružanju smještaja”, kaže.

Zakon donosi novost i za stambene zgrade. “Ukida se mogućnost izdavanja novih rješenja ugostiteljima za apartmane i sobe u stambenim objektima, a postojeći imaju rok od 5 godina za prenamjenu u poslovni prostor ili ukidanje rješenja. To znači da ste mogli biti tvrtka i kupovati stanove koje ste onda kratkoročno iznajmljivali, što je rezultiralo time da imamo povećanje broja usluga ugostiteljskih usluga u stambenim zgradama, a znate da je naš principijelni stav da se kroz zaštitu i razvoj turizma štiti kvaliteta života sugrađana u stambenim zgradama. A u Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti je ovo bila iznimka, da se ne mora stan eventualno prenamijeniti u poslovnu namjenu i da se s njime može upravljati kao s poslovnom djelatnosti. To je tada bilo logično, ali danas su okolnosti drugačije. Taj dio sada ispravljamo. Tvrtke će sada imati mogućnost nastaviti tu djelatnost, ali moraju prostor prenamijeniti u poslovni”, objasnio je.

Rekategorizacija i ponovno utvrđivanje uvjeta

Značajna promjena Zakona, rekao je ministar, tiče se rekategorizacije i ponovnog utvrđivanja uvjeta. “Po važećem zakonu su hoteli i kampovi morali raditi rekategorizacije svake četiri godine, a ostali objekti u vlasništvu tvrtki nisu morali imati nikakvu rekategorizacije, kao i objekti u vlasništvu fizičkih osoba. To znači da ste mogli dobiti rješenje o pružanju usluga 1995. godine i da je to rješenje na snazi i danas, bez da je itko ušao u taj objekt i provjerio kakvi su uvjeti. Kad uzmete kategoriju smještaj u domaćinstvu, nama je više od 82 posto kapaciteta u tri zvjezdice i manje. Zato treba mijenjati model i dizati standard i kvalitetu, a da bi to napravili treba uvesti više reda i kontrolirati to. Novi zakon propisuje da će se rekategorizacija za hotele i kampove će se sada obavljati svakih pet godina, objekti za smještaj u vlasništvu tvrtki i fizičkih osoba svakih 10 godina, a ostali objekti za smještaj iz skupine hosteli, planinarski domovi, lovački domovi, prenoćišta i tako dalje svakih pet godina”, rekao je.

Zakonom će se zabraniti i konzumiranje energetske pića u ugostiteljskim objektima za osobe mlađe od 18 godina, što će kontrolirati Državni inspektorat i policijski službenici. (iPress)

Je li odzvonilo iznajmljivačima na crno? Ministar Glavina predstavio nove mjere

Kategorija: VIJESTIAžurirano: Nedjelja, 19 Travanj 2026 08:28

Objavljeno: Nedjelja, 19 Travanj 2026 08:21

