



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA GOSPODARSKI RAZVOJ IN TEHNOLOGIJO

DIREKTORAT ZA TURIZEM

Kotnikova ulica 5, 1000 Ljubljana

T: 01 400 32 00

F: 01 400 36 11

E: gp.mart@gov.si

www.turizem.si

URAD VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA KOMUNICIRANJE

Datum: 22.11.2017
Št. dok.: 092-1/2017/56

Prejeto: 23 -11- 2017	Sig. z.: 01306
	Pril.:
Številka zadeve: 092-266/2017/2	Vrednost:

REPUBLIKA SLOVENIJA
URAD VLADE ZA KOMUNICIRANJE

Gregorčičeva 25
1000 LJUBLJANA

ZADEVA: Predlagam.vladi.si predlog 8587: Oddaja turističnih sob - odgovor

Spoštovani,

v zvezi z vašo zadevo št. 092-266/2017/1 z dne 7.11.2017 vam posredujemo odgovor glede predloga, podanega preko spletnega orodja predlagam.vladi.si, ki se nanaša na oddajo turističnih sob.

Področje kratkoročnega oddajanja nepremičnin turistom je urejeno v več zakonih in podzakonskih aktih:

- Zakon o gostinstvu – ZGos,
- Zakon o spodbujanju razvoja turizma – ZSRT,
- Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti,
- Pravilnik o kategorizaciji nastanitvenih objektov,
- Zakon o dohodnini – ZDoh-2,
- Zakon o davčnem postopku - ZDavP-2,
- Zakon o davku na dodano vrednost – ZDDV-1,
- Pravilnik o izvajanju zakona o davku na dodano vrednost,
- Pravilnik o poslovnih knjigah in drugih davčnih evidencah za fizične osebe, ki opravljajo dejavnost,
- Zakon o gospodarskih družbah –ZGD-1,
- Zakon o pokojninskem in invalidskem zavarovanju - ZPIZ-2,
- Zakon o zdravstvenem varstvu in zdravstvenem zavarovanju –ZZVZZ,
- Zakon o davčnem potrjevanju računov – ZdavPR,
- Pravilnik o izvajanju Zakona o davčnem potrjevanju računov,
- Zakon o Poslovnem registru Slovenije (ZPRS-1),
- Pravilnik o načinu vpisa sobodajalcev v Poslovni register Slovenije,
- Zakon o graditvi objektov – ZGO-1,

- Stanovanjski zakon – SZ-1,
- Zakon o prijavi prebivališča – ZPPreb,
- Zakon o starševskem varstvu in družinskih prejemkih – ZSDP-1,
- Zakon o urejanju trga dela- ZUTD

Zakon o gostinstvu določa, da je sobodajalec fizična oseba, samostojni podjetnik posameznik, društvo ali pravna oseba, ki nudi gostom nastanitev z zajtrkom ali brez, v lastnem ali v najetem stanovanju ali počitniški hiši, s soglasjem pristojnega organa samoupravne lokalne skupnosti pa lahko, ne glede na določbo drugega odstavka 5. člena tega zakona, tudi v drugih prostorih. Fizična oseba je lahko sobodajalec, če opravlja dejavnost le občasno (skupno ne več kot pet mesecev v koledarskem letu), gostom nudi do 15 ležišč in je vpisana v Poslovni register Slovenije (PRS).

Sobodajalec vloži prijavo za vpis v PRS pri AJPES, ki izda sobodajalcu fizični osebi potrdilo o vpisu. V 8 dneh po vpisu je dolžan oddati obrazec M12 na Zavod za zdravstveno zavarovanje Republike Slovenije in obvestiti Finančni urad Republike Slovenije o načinu vodenja poslovnih knjig in obračunu davčnih obveznosti. Na tej podlagi plačuje pavšalne prispevke za socialna zavarovanja (v preračunani višini za 5 mesecev) cca 27eur/mesečno (mesečni pavšalni prispevek za PIZ 13,75 EUR in mesečni pavšalni prispevek za ZZ 13,85 EUR) in akontacijo dohodka iz dejavnosti. Finančni urad Republike Slovenije po uradni dolžnosti na podlagi podatkov iz Poslovnega registra Slovenije vpiše sobodajalca v davčni register kot fizično osebo, ki opravlja dejavnost.

Izbris sobodajalca iz Poslovnega registra Slovenije AJPES izvede na podlagi Prijave za vpis podatkov o sobodajalcu, ki jo vloži sobodajalec ali po uradni dolžnosti, če prejme obvestilo pristojnega organa, da je s pravnomočnim aktom ugotovil, da sobodajalec ne izpolnjuje pogojev za opravljanje dejavnosti in v primeru smrti sobodajalca.

Vsi gostinski obrati se glede na svojo ponudbo razvrščajo v vrste, gostinski obrati, v katerih se gostom nudi nastanitev, pa se po vrsti in kakovosti ponudbe razvrščajo tudi v kategorije. V kategorije se razvrstijo tudi prostori za goste pri sobodajalcih in na kmetijah z nastanitvijo.

Za opravljanje dejavnosti sobodajalstva morajo biti skladno z ZGos izpolnjeni pogoji glede minimalnih tehničnih pogojev, opredeljenih v Pravilniku o minimalnih tehničnih pogojih in o minimalnem obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti.

Za opravljanje dejavnosti sobodajalstva morajo biti skladno z ZGos izpolnjeni pogoji, ki se nanašajo na merila in način kategorizacije nastanitvenih gostinskih obratov, prostorov za goste pri sobodajalcih, ki so opredeljeni s Pravilnikom o kategorizaciji nastanitvenih obratov.

V skladu z Zakonom o spodbujanju razvoja turizma morajo sobodajalci, ki sprejemajo turiste na prenočevanje, pobirati turistično takso v imenu in za račun občine hkrati s plačilom storitev za prenočevanje ali najpozneje zadnji dan prenočevanja. Sobodajalci morajo pobirati in odvajati turistično takso za prenočitev turista tudi v primeru, če mu ne zaračunavajo plačila storitev za prenočevanje.

Sobodajalec je dolžan voditi knjigo gostov in goste prijaviti na policijo. Izvesti postopek kategorizacije nastanitvenega objekta ter pobirati in odvajati turistično takso.

AJPES bo s 1. 12. 2017 vzpostavil nov sistem eTurizem za poročanje podatkov o gostih in prenočitvah (iz knjige gostov) za namen vodenja evidence gostov, za namen spremljanja obračuna in plačila turistične takse ter za statistične namene.

Po novem se bodo podatki poročali samo prek spletnega portala AJPES in ne več ločeno Policiji, Statističnemu uradu Republike Slovenije (SURS) in občinam.

Izvajalci nastanitvene dejavnosti:

- dnevno poročajo podatke o gostih in prenočitvah - najpozneje v 12 urah po prihodu gosta,
- mesečno poročajo statistične podatke - za pretekli mesec.

AJPES bo s 1. 12. 2017 vzpostavil Register nastanitvenih obratov (RNO).

Pogoj za poročanje podatkov o gostih in prenočitvah v spletno aplikacijo eTurizem oziroma spletni servis je predhodni vpis nastanitvenega obrata v RNO.

PRED ZAČETKOM OPRAVLJANJA DEJAVNOSTI SOBODAJALSTVA JE POTREBNO PRIDOBITI NASLEDNJA DOVOLJENJA IN IZPOLNJEVATI NASLEDNJE POGOJE:

Pri oddajanju nepremičnine v turistične namene oziroma nudenju nastanitve mora sobodajalec pridobiti oziroma imeti naslednje dokumente, povezane z nepremičnino, ter izpolnjevati v nadaljevanju navedene pogoje:

- Dokazilo o lastninski ali razpolagalni pravici stanovanja ali počitniške hiše, kjer se opravlja gostinska dejavnost (izpisek iz zemljiške knjige ali overjeno kupoprodajno pogodbo, s katero dokazuje lastninsko pravico, sklep o dedovanju, darilna pogodba).

Če še ni vpisan kot lastnik v zemljiški knjigi, mora izkazovati pravico razpolaganja s stanovanjem ali počitniško hišo (z najemno pogodbo, s podnajemno pogodbo);

- Uporabno dovoljenje (za stanovanjske prostore), če stranka namerava opravljati gostinsko dejavnost kot sobodajalec v:

- stanovanjskih prostorih, zgrajenih pred 31. 12. 1967,
- enostanovanjski stavbi, zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja (do 1. 1. 2003) in evidentirani v zemljiškem katastru ali
- stanovanju v etažni lastnini, rekonstruiranem na podlagi gradbenega dovoljenja (do 1. 1. 2003) ali na podlagi priglasitve (pred 9. 11. 1996 uporabno dovoljenja lahko nadomešča potrdilo o obstoju uporabnega dovoljenja po samem zakonu) ali drugo dokazilo, da gre za take prostore;

- Soglasja solastnikov: v primeru večstanovanjske hiše mora nosilec dejavnosti pridobiti soglasja solastnikov; Stanovanjski zakon določa, da je treba za primere, ko se stanovanje v celoti uporablja v druge namene - torej za opravljanje dejavnosti, pridobiti soglasje vseh etažnih lastnikov. Kadar pa želi lastnik stanovanja določno dejavnost opravljati v stanovanju, v katerem sicer živi, pa opravlja to dejavnost le v delu stanovanja, velja da mora pridobiti več kot 75% soglasje solastnikov, vključujoč soglasja vseh etažnih lastnikov, ki kakorkoli mejijo z njegovo stanovanjsko enoto.

- Splošne pogoje, npr. požarni red, varnost inštalacij;

- Posebne pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti, predpisane s Pravilnikom o minimalnih tehničnih pogojih in o obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti (pogoji se nanašajo na poslovne prostore, opremo in naprave, zunanje površine objekta ali nastanitve in storitve), kot npr:

- minimalne tehnične pogoje,
- pogoje glede storitev,
- pogoje glede zagotavljanja varnosti živil ter varnosti in zdravja pri delu in

- Ureditev stanovanja v skladu s Pravilnikom o kategorizaciji nastanitvenih obratov, ki določa minimalne vrste in površine nastanitvenih prostorov, standarde opremljenosti in storitev glede na kategorijo.

Na Ministrstvu za gospodarski razvoj in tehnologijo menimo, da je ponudba zasebnih nastanitvev v turistične namene koristna, predvsem v krajih, kjer primanjkuje »klasičnih« turističnih nastanitvenih kapacitet. Učinki za turizem so pozitivni, predvsem z vidika povečanja števila gostov in njihove potrošnje. Osnovna pomanjkljivost je predvsem v tem, da mnogi tovrstni ponudniki niso ustrezno registrirani, nimajo prijavljene dejavnosti in ne prijavljajo svojih gostov, zaradi česar prihaja do utaje davkov, turistične takse in s tem pojava nelojalne konkurence. Prepričani smo, da je registriranje dejavnosti sobodajalstva precej enostavno. Povečati je potrebno osveščanje ponudnikov tovrstnih storitev in pooprčiti nadzor. Kar zadeva spremembo zakonodaje, povezane z urejanjem ponudbe stanovanj, tudi ponudbe preko spletnih portalov, si prizadevamo, da bi bili pogoji za vse ponudnike stanovanj turistom poenostavljeni, s čimer želimo vplivati na zmanjševanje razlogov, da se del te dejavnosti še vedno opravlja na črno. Za doseg tega cilja je že pravno vzpostavljen sistem e - poročanja, ki bo administrativno zelo razbremenil ponudnike. Poenostavitve, predvsem v smeri prostovoljne kategorizacije za sobodajalce, načrtujemo tudi v okviru sprememb gostinske zakonodaje, ki jo načrtujemo v prihodnjem letu.

Vse informacije v zvezi z dejavnostjo sobodajalstva so zbrane na enem mestu, v brošuri za sobodajalce – fizične osebe, ki je objavljena na spletnih straneh Finančne uprave RS. Brošura je namenjena vsem fizičnim osebam, ki se nameravajo ukvarjati s sobodajalstvom - to je kadar to dejavnost opravljajo le občasno (skupno ne več kot pet mesecev v koledarskem letu), gostom nudijo do 15 ležišč in so vpisane v Poslovni register Slovenije (PRS).

S spoštovanjem,

Pripravila:
Darja Škufca Adlešič,
sekretarka




Renata Martinčič,
generalna direktorica