



Lista za razvoj vrhniškega podeželja
Cankarjev trg 4, 1360 VRHNIKA

<http://lista-za-razvoj-vrhniskega-podezelja.org/>, lista.rvp@gmail.com

Občina Vrhnika, Občinska uprava
Tržaška c. 1, 1360 Vrhnika

- g. Stojan Jakin, župan,
- g. Janko Skodlar, podžupan
- ga. Vesna Kranjec. direktorica uprave
- mag. Matej Černetič, vodja odd. za gospodarstvo in družb. dejavnosti

(po elektronski pošti)

Zadeva: Proračun 2017, predlog nove proračunske postavke
Naslov: Oddajanje turističnih sob v zasebni lasti gostom in turistom Vrhnike
Predlagatelj: LRVP – LISTA ZA RAZVOJ VRHNIŠKEGA PODEŽELJA
Področje: TURIZEM, TURISTIČNA INFRASTRUKTURA

Na Vrhniki so v zadnjem času v porastu različne aktivnosti, povezane s turizmom, povečevanje prenočitvenih zmogljivosti pa tudi eden od ciljev Strategije razvoja turizma v občini Vrhnika. Spremenjene gospodarske razmere so namreč povzročile, da se spogledujemo z dejavnostmi, ki v preteklosti niso bile povsem značilne za Vrhniko. Ureditev mesta Ljubljana in njegov turistični razcvet v zadnjih letih ter možnosti novih zaposlitev in prihodkov so tudi nas privedle do razmišljanj, kako se priključiti temu turističnemu toku.

Ene od možnosti, kako iz te turistične pogače odrezati sebi vsaj znaten del, je oddajanje zasebnih sob gostom in turistom.

Za uspešen začetek in nadaljnji razvoj oddajanja zasebnih sob oziroma sobodajalstva je potrebno vzbuditi nosilce turizma v občini Vrhnika, da skupaj pripravijo program povečanja nastanitvenih možnosti v občini. Občanom, ki imajo v svojih hišah ali na kmetijah dovolj prostora, da bi lahko sprejeli turiste, se predstavi tovrstno turistično ponudbo in nudi vso potrebno izobraževanje, ki je potrebno za kvalitetno izvajanje te storitve. S tem namenom pa se za vse zainteresirane občane organizira in zagotavlja tudi nudenje pomoči, potrebne pri registraciji ustrezne oblike delovanja in pri pridobivanju potrebne dokumentacije in dovoljenj za izvajanje te dejavnosti.

In kaj moramo vedeti, preden se odločimo za tako dejavnost ?

Oddajanje sob ali sobodajalstvo

Sobodajalstvo je gospodarska dejavnost, ki zajema nudenje nastanitve z zajtrkom ali brez, v lastnem ali v najetem stanovanju ali počitniški hiši.

Sobodajalci so lahko fizične osebe, vpisane v Poslovni register Slovenije pri AJPES, če opravljajo dejavnost le občasno (skupno ne več kot pet mesecev v koledarskem letu, v različnih časovnih obdobjih), gostom pa nudijo do 15 ležišč. V primeru daljšega oddajanja ali večjega števila sob je potrebno izbrati drugo obliko registracije dejavnosti, kot na primer samostojni podjetnik, gospodarska družba z ustrezno dejavnostjo, dopolnilna dejavnost na kmetiji, samostojni podjetnik, kot dopolnilna dejavnost in drugo.

Če bomo dejavnost registrirali kot fizična oseba, to je sobodajalec, moramo opraviti vpis dejavnosti v Poslovni register Slovenije pri AJPES u. Vse obrazce in navodila pridobimo na spletnih straneh ali v izpostavah AJPES. Na osnovi podatkov iz Poslovnega registra nato Davčni urad vpiše sobodajalca v davčni register, in sicer kot fizično osebo, ki opravlja dejavnost.

POGOJI, KI JIH MORAJO IZPOLNJEVATI OBJEKT, APARTMA ALI SOBE, KI JIH NAMERAVAMO ODDAJATI

A. Dokazilo o lastništvu

Sobodajalec mora imeti dokazilo o lastništvu stanovanja ali počitniške hiše, kjer se opravlja gostinska dejavnost. Če ni lastnik stanovanja ali počitniške hiše, ali če še ni vpisan kot lastnik v zemljiški knjigi, mora izkazovati pravico razpolaganja s stanovanjem ali počitniško hišo z najemno pogodbo, podnajemno pogodbo, soglasjem solastnikov, sklepom o dedovanju, overjeno kupoprodajno pogodbo ali darilno pogodbo.

B. Uporabno dovoljenje za objekt ali tisti del objekta, v katerem so nastanitve

Uporabno dovoljenje v skladu z namembnostjo objekta (za stanovanjske prostore) je dolžan pridobiti investitor po zaključku gradnje in pred predajo objekta v uporabo.

Če nameravamo opravljati gostinsko dejavnost kot sobodajalec:

- v stanovanjskih prostorih, zgrajenih pred 31. 12. 1967,
- v enostanovanjski stavbi, zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja (do 1. 1. 2003) in evidentirani v zemljiškem katastru ali
- v stanovanju v etažni lastnini, rekonstruiranem na podlagi gradbenega dovoljenja (do 1. 1. 2003) ali na podlagi priglasitve (pred 9. 11. 1996),

lahko uporabno dovoljenje nadomešča potrdilo o obstoju uporabnega dovoljenja po samem zakonu ali drugo dokazilo, da gre za take prostore.

C. Pogoji, predpisani s Pravilnikom o minimalnih tehničnih pogojih in o minimalnem obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti (Uradni list RS, št. 21/2014):

Ta pravilnik določa minimalne tehnične pogoje, ki se nanašajo na poslovne prostore, opremo in naprave v posameznih vrstah gostinskih obratov, pri sobodajalcih in na kmetijah, na katerih se opravlja gostinska dejavnost (turistične kmetije), pogoje glede zunanjih površin gostinskih obratov in pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti zunaj gostinskih obratov ter pogoje glede minimalnega obsega storitev za opravljanje gostinske dejavnosti v posameznih vrstah gostinskih obratov, pri sobodajalcih in na kmetijah.

Minimalni tehnični pogoji za opravljanje gostinske dejavnosti se nanašajo na:

- označevanje gostinskega obrata,
- zunanje površine gostinskega obrata,
- poslovne prostore v gostinskih obratih, pri sobodajalcih in na kmetijah,
- opremo in naprave v gostinskih obratih, pri sobodajalcih in kmetijah,
- opravljanje gostinske dejavnosti zunaj gostinskega obrata.

Minimalni obseg storitev za opravljanje gostinske dejavnosti se nanaša na:

- . posamezne vrste gostinskih obratov,
- . sobodajalce,
- . kmetije,
- . opravljanje gostinskih storitev zunaj gostinskega obrata.

Več o tem in o zahtevah za posamezno vrsto dejavnosti pa si lahko preberete v uvodoma citiranem pravilniku ([link](#)).

Opravljanje gostinske dejavnosti pri sobodajalcih:

Sobodajalec oddaja gostom sobe, stanovanje ali hišo. Glede zahtev za opremljenost sobe sobodajalca, se smiselno uporabljajo določbe 15. do 19. člena ([link](#)) tega pravilnika. Določila glede umivalnika v sobi, velikosti sobe in postelje niso obvezna. Stanovanje ali hiša mora imeti:

- eno ali več opremljenih sob,
- kuhinjo ali prostor za pripravo jedi (kuhinjsko nišo),
- kopalnico in stranišče.

Stanovanje, ki ustreza predpisanim pogojem za apartma, se lahko oddaja kot apartma. Sobodajalec nudi:

- nastanitev,
- storitve v zvezi z nastanitvijo,
- čiščenje in vzdrževanje prostorov,
- neobvezno zajtrk.

Če sobodajalec nudi gostom nastanitev z zajtrkom, mora imeti urejen prostor za pripravo in strežbo zajtrka (če se zajtrk ne streže v sobo). Za pridobitev mednarodne oznake »Bed and Breakfast« ali »B&B« je prostor za pripravo in strežbo zajtrka obvezen.

D. Pogoji, predpisani s Pravilnikom o kategorizaciji nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 62/08, 80/08, 115/08 in 72/09):

Ta pravilnik, ki se je začel uporabljati s 1. januarjem 2009, vpeljuje nov in sodoben sistem kategorizacije nastanitvenih obratov. Kategorijo nastanitvenega obrata določi gostinec, sobodajalec oziroma kmet, ki izvaja gostinsko dejavnost v nastanitvenem obratu v skladu s standardi, ki so za posamezno vrsto nastanitvenega obrata oziroma kategorijo določeni v tem pravilniku ([link](#)).

Kategorijo sobe se označi z številom zvezdic, v primeru sob na kmetiji pa s številom jabolk. Glede na opremo in kvaliteto bivanja je možno pridobiti kategorijo od 1 do 5 zvezdic ali jabolk. Do vključno tretje kategorije lahko opravimo samoocenitev, za pridobitev višje kategorije pa mora ocenitev opraviti pooblaščen ocenjevalec, ki izpolnjuje predpisane pogoje iz prvega odstavka 9. člena tega pravilnika. Kategorizacijo se opravi elektronsko na spletnih straneh Javne agencije za spodbujanje podjetništva, inovativnosti, razvoja, investicij in turizma (SPIRIT Slovenija): http://www.slovenia.info/?kategorizacija_NC.

V procesu kategorizacije sobe se na osnovi podatkov o vrsti objekta in stopnji opremljenosti pridobi evidenčni list, kategorizacijski list in poročilo o samoocelitvi oziroma ocenitvi nastanitvenega obrata.

Podpisane dokumente je potrebno hraniti v prostorih, ki jih oddajamo.

Kategorijo s številom zvezdic ali jabolk mora biti vidno označena na zunanji strani objekta, oblika označevalnih tabel pa je predpisana v 4. členu ([link](#)) Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih in o minimalnem obsegu storitev za opravljanje gostinske dejavnosti.

E. Pridobitev soglasja solastnikov:

V primeru večstanovanjske hiše je potrebno pridobiti tudi soglasje solastnikov, ki imajo več kot $\frac{3}{4}$ (tri četrtine) solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo na prostore, kjer se bo opravljala dejavnost.

IZVAJANJE STORITVE ODDAJANJA SOB Z ZAJTRKOM ALI BREZ

Upoštevati moramo obveznosti, ki jih določajo naslednji zakoni oziroma predpisi:

- . Zakon o gostinstvu (Zgos),
- . Poročanje o številu prenočitev in znesku pobrane turistične takse,
- . Obveznosti stanodajalcev v gostinskem in turističnem objektu pri prijavi začasnega prebivališča (vodenje knjige gostov).

A. Zakon o gostinstvu (Uradni list RS, št. 93/07 – uradno prečiščeno besedilo):

Gostinsko dejavnost lahko v obsegu, ki ga določa ta zakon, opravljajo kot sobodajalci in kmetje tudi fizične osebe, če izpolnjujejo pogoje, določene z zakonom.

Gostinska dejavnost, ki po tem zakonu obsega pripravo in strežbo jedi in pijač ter nastanitev gostov, ki jo opravljajo sobodajalci in kmetje, se lahko opravlja v stanovanjskih prostorih in na kmetijah, če so za to izpolnjeni pogoji, določeni s tem zakonom in drugimi predpisi.

Za opravljanje gostinske dejavnosti morajo biti izpolnjeni minimalni tehnični pogoji, ki se nanašajo na:

- . poslovne prostore, opremo in naprave v gostinskih obratih, pri sobodajalcih in na kmetijah;
- . pogoje glede zunanjih površin gostinskega obrata (funkcionalno zemljišče in druge zunanje površine);
- . pogoje za opravljanje gostinske dejavnosti zunaj gostinskega obrata;
- . pogoje glede minimalnih storitev v posameznih vrstah gostinskih obratov, pri sobodajalcih in na kmetijah;
- . pogoje, ki se nanašajo na merila in način kategorizacije nastanitvenih gostinskih obratov, prostorov za goste pri sobodajalcih ter na kmetijah z nastanitvijo in marin;
- . pogoje glede zagotavljanja varnosti živil ter varnosti in zdravja pri delu.

Več o tem in o zahtevah za izvajanje gostinske dejavnosti pa si lahko preberete v uvodoma citiranem zakonu ([link](#)).

B. Poročanje o številu prenočitev in znesku pobrane turistične takse:

Zavezanci, ki sprejemajo turiste na prenočevanje, mesečno poročajo o številu prenočitev in znesku pobrane turistične takse.

Zavezanci nakazujejo pobrano turistično takso do 25. dne v mesecu za pretekli mesec na poseben račun občine. V istem roku so zavezanci dolžni predložiti občini in pristojnemu davčnemu organu tudi mesečno poročilo, iz katerega mora biti razvidno število prenočitev in znesek pobrane turistične takse.

Zavezanci morajo voditi evidenco o turistični taksi, ki se vodi v evidenci gostov v skladu s predpisi, ki urejajo prijavo prebivališča. Iz evidence mora biti razvidno tudi število prenočitev posameznega gosta oziroma turista in razlog morebitne oprostitve plačila turistične takse.

C. Obveznosti stanodajalcev v gostinskem in turističnem objektu pri prijavi začasnega prebivališča (vodenje knjige gostov):

Stanodajalec oziroma sobodajalec mora posameznika, ki se začasno nastani v turističnem ali gostinskem objektu, prijaviti pristojni policijski postaji v 12 urah po njegovem prihodu, ne glede na trajanje njegove nastanitve.

Stanodajalec, pri katerem se gosti začasno nastanijo v turističnih in gostinskih objektih, mora voditi knjigo gostov s kopijo. Stanodajalec mora za vodenje knjige gostov vložiti vlogo za izdajo odločbe o načinu vodenja evidence gostov in posredovanja podatkov iz nje. Knjiga gostov s kopijo se lahko vodi ročno ali računalniško (v okviru sistema histor, e-gost ali na disketi).

Ročno vodenje knjige gostov pomeni, da mora stanodajalec gosta osebno prijaviti pristojni policijski postaji, medtem ko računalniško vodenje preko sistema histor pomeni, da stanodajalec prijavi gosta pristojni policijski postaji po elektronski poti, kar je podrobneje opisano na spletni strani:

<http://www.policija.si/portal/eGost/index.php>.

Stanodajalec mora knjigo gostov s kopijo dati pristojni upravni enoti v overitev. Podatke iz evidence gostov mora hraniti eno leto od dneva vpisa posameznika v evidenco, nato pa jih uničiti. Pri ročno vodeni evidenci gostov mora stanodajalec sestaviti ustrezen zapisnik o uničenju, medtem ko mora pri računalniško vodeni evidenci gostov podatke o gostih izbrisati iz svoje programske opreme in uničiti tudi varnostne kopije.

Davčni vidik pri oddajanju sob v turistične namene.

Registrirane fizične osebe kot sobodajalci so obdavčeni z dohodkom iz dejavnosti.. Davčno osnovo lahko ugotavljajo z upoštevanjem dejanskih prihodkov in dejanskih stroškov ali pa se pri tem upoštevajo normirani stroški. Normirani stroški so določeni v višini 70%, ostanek prihodka pa je obdavčen z 20% davčno stopnjo. Plačevati je potrebno pavšalni znesek za pokojninsko in zdravstveno zavarovanje.

V roku 8 dni od vpisa dejavnosti v Poslovni register Slovenije je potrebno določiti planirani obračun dohodkov iz dejavnosti na osnovi ocene prihodkov in podatke sporočiti FURSu. Na osnovi te ocene prihodkov je mesečno potrebno plačevati akontacijo dohodnine za prvo leto delovanja, za nadaljnja leta pa na osnovi prihodkov preteklega leta.

Do 31. marca je potrebno oddati obračun davčne osnove za preteklo leto, ki je osnova za določitev akontacije dohodnine za tekoče leto. Izvede se tudi poračun dohodnine glede na medletna vplačila.

Uporaba davčne blagajne

Od 01.01.2016 bo tudi za sobodajalce obvezna uporaba davčne blagajne. Uporabljali bodo lahko brezplačno aplikacijo-davčno blagajno, ki bo na voljo na spletni strani Fursa.

Zaključek:

Zapleteno? Morda. A se bo lahko z ustreznimi napotki, zbranimi na enem mestu, marsikdo odločil za to pot. Vendar je tudi pri tej dejavnosti, tako kot pri vsaki drugi, ali pa vsaj veliki večini, potrebno zavedanje, da le načrtno in dolgoročno usmerjeno delo, še posebej na področju turizma, lahko prinese določen rezultat. In če

resnično želimo na turističnem zemljevidu nadaljevati uspešno rast Vrhnik, kot prepoznavno turistično točko, je prav vsaka poteza slehernega posameznika v to smer izjemnega pomena.

To ne pomeni, da bomo ali pa da moramo jutri oddati 500 sob ali apartmajev v zasebni lasti, ampak da se tega dela, lahko mu rečemo projekta, lotimo strpno in preudarno. To pomeni čez nekaj mesecev morda 5 sob ali dva apartmaja na primer v Blatni Brezovici, za tem turistična kmetija v Zaplani, Podlipi ali na Pokojišču. Čez čas pa tudi njihova širitev še po drugih vaseh ter povezovanje in vklapljanje obstoječe gostinske dejavnosti v to skupno turistično ponudbo. Čez dve ali pa tri leta pa lahko tudi prevzemanje večjega števila dvo ali več dnevni turističnih gostov iz Ljubljane na Vrhniko in zaokroževanje celovite turistične ponudbe, ki bo poleg ostalega temeljila na široki paleti ponudbe prenočišč na Vrhnikih z pridobljeno mednarodno oznako »Bed and Breakfast«, turističnih kmetij, motelov in kampov.

Vrhnik, 17. 8. 2016



Mag. Viktor Sladič, občinski svetnik
predstavnik Liste za razvoj vrhniškega podeželja