

APARTMANDŽIJA

Postavi apartmanski posao na noge.

Legalizuj.

Vodič kroz legalizaciju, kategorizaciju i prijavu turista – korak po korak.

Legalizacija smeštaja u Srbiji

Sve više domaćina u Srbiji izdaje apartmane, kuće i stanove preko platformi kao što su Airbnb, Booking i dr. platformi. Da bi poslovali legalno, potrebno je ispuniti zakonske uslove koje propisuju Zakon o ugostiteljstvu i Zakon o turizmu. Legalizovani objekti imaju pravo da samostalno prijavljuju goste preko centralnog informacionog sistema e-Turista.

Ovaj vodič objašnjava kako da legalizujete smeštajni objekat u Srbiji korak po korak, koje poreze i takse treba plaćati, kao i kako da se organizujete kao vlasnik ili posrednik – jasno, praktično i korak po korak.



Ko može da registruje smeštaj?

- 01** Fizičko lice - ako si vlasnik smeštaja ili imaš ovlašćenje vlasnika (overeno kod notara)
- 02** Preduzetnik / Agencija - ako iznajmljuješ više stanova (nisi vlasnik) ili želiš da širiš posao



Priprema smeštaja za kategorizaciju

Da biste mogli legalno da izdajete smeštaj u Srbiji, vaš stan, kuća ili apartman mora da ispunjava određene uslove – poput **osnovne opreme, higijene i bezbednosti**. Ti uslovi su jasno propisani Pravilnikom o kategorizaciji.

Na osnovu toga, vaš objekat dobija zvaničnu kategoriju (**od 1 do 4 zvezdice**), što je obavezno ako želite da izdajete apartman, sobu, celu kuću ili seosko domaćinstvo.

- Krevet sa posteljinom, sto i stolice, posuđe, ormar
- Kupatilo sa tušem, WC-šoljom i toplom vodom
- Protivpožarni aparat
- Kutija prve pomoći i sigurnosna brava na ulaznim vratima
- Informacije za gosta (kućni red, Wi-Fi lozinka, kontakt telefon)



Dva identična stana mogu imati različitu kategorizaciju – ako jedan ima TV, fen, dodatne peškire i kuhinjski pribor, može dobiti 3 zvezdice, dok drugi bez toga ostaje na 1 ili 2. *Kategorizacija zavisi od opremljenosti, ne samo kvadrature.*

Prijava u e-Turista

APARTMANDŽIJA

eTurista je zvanični sistem za prijavu i evidenciju turista u Srbiji, koji koriste svi izdavaoci smeštaja kako bi legalno prijavljivali goste i vodili zakonom propisanu evidenciju.

Odlaziš u opštinu sa ličnom kartom i dokazom o vlasništvu, gde na licu mesta dobijaš korisničko ime i lozinku za pristup eTurista sistemu.

Nakon što dobiješ pristupne podatke, za dalje korišćenje eTurista portala potreban ti je **kvalifikovani elektronski potpis**. On se koristi za elektronsku prijavu putem eID portala i za potpisivanje dokumenata u sistemu. Elektronski potpis možeš dobiti **u Pošti Srbije ili MUP-u**.

Unos objekta u e-Turista

Kada dobiješ pristupne podatke, sledeći korak je unos objekta u sistem:

1. Prijavi se na e-Turista portal: www.eturista.gov.rs
2. U sekciji "Objekti", klikni na **Dodaj novi objekat**
3. Unosiš **osnovne podatke**:
 - › Tip objekta (apartman, soba, kuća...)
 - › Adresu i kontakt podatke
 - › Broj smeštajnih jedinica i kreveta
 - › Izjavu o ispunjenosti uslova za kategorizaciju
4. Unosiš podatke o vlasništvu (ili zakupu)
5. Nakon unosa, čekaš proveru i potvrdu lokalne samouprave



Tek kada objekat bude unet i potvrđen, sistem ti omogućava da pređeš na sledeći korak: **“Podnesi zahtev za kategorizaciju”**

Gde se nalaze obrasci?

U okviru Vodiča za kategorizaciju dostupnog u portalu e-Turista, kao deo Sekcije „Korisničko uputstvo – e-Turista / Uputstvo za kategorizaciju“ lokalnih samouprava (npr. Beograda)

Podnesi zahtev za kategorizaciju

APARTMANDŽIJA



Popuniti online formular

U sekciji “Kategorizacija”, klikni na “Podnesi zahtev za kategorizaciju”



Priložiti:

- Lekarsko uverenje
- Dokaz o vlasništvu, tj. kupoprodajni ugovor overen kod notara ili list nepokretnosti (ne stariji od 6 meseci)
- Lična karta – skenirana ili kopija
- Dokaz o uplati administrativnih taksi – iznosi mogu varirati
- Saglasnost vlasnika, ako podnosilac nije vlasnik objekta (npr. zakupa ili koristi tuđu imovinu)
- Popunjen obrazac zahteva (Obrazac br. 1) i izjava za fizička lica



Plati taksu

Napomena: Iznos i račun proveri na sajtu opštine gde se nalazi tvoj objekat, jer mogu postojati manja odstupanja u zavisnosti od lokalne uprave.

Nakon uplate: Skeniraj ili fotografiši uplatnicu i priloži je kao dokument prilikom popunjavanja zahteva u eTurista sistemu.



Čekaš dolazak inspekcije

Zatim dolazi na teren komisija ili turistički inspektor, koji proverava:

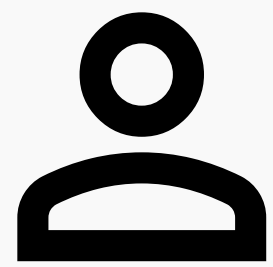
- Da li je objekat isti kao na fotografijama
- Da li ispunjava osnovne uslove (čist prostor, funkcionalna oprema, broj kreveta, kupatilo itd.)



Dobijaš rešenje o kategoriji (npr. 3 zvezdice)

Dobijaš rešenje o kategorizaciji sa brojem zvezdica, unosiš ga u eTurista profil i tvoj objekat je spreman za legalno izdavanje.

Prijavi se u Poresku upravu



Ako si fizičko lice:

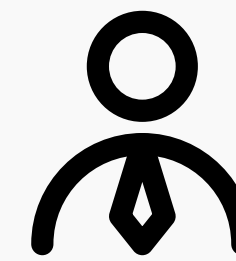
Prijava se podnosi elektronski preko **ePorezi portala**

Plaća se paušalni porez po krevetu, koji se računa:

 **5% prosečne bruto zarade u Srbiji × broj ležajeva × koeficijent turističke zone***

Obaveza plaćanja kvartalno (do 15. u mesecu nakon kvartala)

Ne vodi poslovne knjige i ne izdaje fiskalne račune



Ako si preduzetnik:

Registruješ se u APR-u (šifra delatnosti 55.20 – usluge smeštaja)

Dobijaš PIB i pristup portalu ePorezi

Vodiš knjige ili posluješ kao paušalac, ako ispunjavaš uslove

Izdaješ fiskalne račune za svaku uslugu gosta

Porez plaćaš mesečno ili kvartalno, u zavisnosti od toga da li si u sistemu PDV-a i kako si registrovan

**Što više kreveta i što je lokacija popularnija, porez je veći.*

Boravišna taksa – ko je plaća i kako

Boravišna taksa je **iznos koji gost plaća za svaki dan boravka**, a ti kao domaćin taj novac uplaćuješ opštini, prema obračunu koji ti automatski daje e-Turista.

Fizička lica (pojedinci koji izdaju smeštaj kao građani)

- Boravišnu taksu plaća gost – po noći, po osobi.
- Cena se razlikuje po opštinama (npr. u Beogradu ~160 RSD po danu)
- Goste prijavljuješ preko e-Turista, sistem automatski izračuna ukupan iznos
- Uplatu vršiš sam, najčešće do 5. u mesecu za prethodni mesec
- Plaćaš na račun lokalne samouprave, prema instrukcijama koje dobiješ u e-Turista sistemu

Preduzetnici (registrovani kod APR-a)

- Takođe prijavljuju goste u e-Turista sistem
- Taksa se obračunava automatski prema unetim noćenjima
- Preduzetnik mora imati računovodstvo i uplate vodi kroz poslovne knjige
- Uplata ide na račun opštine, a može biti deo mesečnih ili kvartalnih obaveza
- Obično se vodi kao posebna stavka u poreskom izveštaju

Prijava gostiju

Svaki gost koji odsedne u tvom smeštaju mora biti prijavljen putem sistema e-Turista, bez obzira da li boravi jednu ili više noći. Prijava je zakonski obavezna i mora se uraditi najkasnije 24h od dolaska gosta.



Kada se prijavljuju gosti?

Goste je potrebno prijaviti najkasnije **24 sata** nakon njihovog dolaska. U praksi, najbolje je to uraditi odmah po dolasku, posebno ako su strani državljani.



Kako se prijavljuju?

Prijava se vrši online, putem portala e-Turista. Potrebno je uneti osnovne podatke gosta, kao što su ime, prezime, broj dokumenta i datum dolaska. Prijavu možeš obaviti i sa mobilnog telefona preko zvanične aplikacije.



Ko je oslobođen prijave i takse?

Deca do 7 godina, osobe sa invaliditetom, studenti i učenici u organizovanom smeštaju, kao i sportisti na zvaničnim takmičenjima. Ipak, i ove goste moraš prijaviti u e-Turista sistem i označiti da su oslobođeni takse.



Šta ako ne prijaviš gosta?

Ako ne prijaviš gosta u zakonskom roku, to se smatra prekršajem i možeš biti novčano kažnjen. Prijava u e-Turista sistem je obavezna i koristi se i za poresku i turističku evidenciju.

Obaveze domaćina

Nakon dobijanja rešenja o kategorizaciji, domaćin ima obavezu da redovno ispunjava sledeće uslove.

Izdavati fiskalne račune

Fizička lica ne izdaju fiskalne račune

Preduzetnici izdaju fiskalne račune i vode knjige

Istaknuti naziv objekta, broj zvezdica i cenovnik

Voditi evidenciju u e-Turista

Obnavljati kategorizaciju na svake 3 godine

Kazne ako ne posluješ legalno

Kazne propisuju Zakon o ugostiteljstvu, Zakon o turizmu i poreski propisi (PU, ePorezi, e-Turista).

Pored novčanih kazni, inspekcija može privremeno zabraniti rad, a u ponovljenim slučajevima i pokrenuti prekršajni postupak

**Ako ne prijaviš
gosta u roku –
kazna do
150.000 dinara**

**Za fizička lica:
kazne od
150.000 do
350.000 dinara**

**Za preduzetnike:
kazne od
250.000 do
500.000 dinara**

Troškovi

Jednokratni troškovi:

Overa ugovora o zakupu (ako nisi vlasnik) – 3.000 RSD

Taksa za podnošenje zahteva za kategorizaciju – 2.800 RSD

Dokumentacija (izvodi, izjave, takse) – 2.000 RSD

Protivpožarni aparat – 3.000–5.000 RSD

Kutija prve pomoći – 1.000 RSD

Ukupno: 11.800 – 13.800 RSD

Mesečni troškovi (fizičko lice):

Boravišna taksa (npr. 4 osobe × 20 noći × 160 RSD) – 12.800 RSD

(plaća gost, ali ti je uplaćuješ opštini)

Porez i doprinosi – 6.000–7.000 RSD

Ukupno: 6.000 – 7.000 RSD mesečno



Rizik ima cenu.

Ako iznajmljuješ stan „na crno“ (nelegalno), tvoje ime, stan i gosti ne postoje u sistemu, a prijava gostiju nije moguća. Šta to znači u praksi?

- Gost nije prijavljen policiji

(što je zakonska obaveza za sve, a naročito za strance)

- Ne postoji trag boravka
- Ti snosiš rizik kazne ako te prijavi komšija, gost, ili te poseti turistička inspekcija
- Gost rizikuje ako mu je potrebna potvrda o boravku, prijava za boravišnu dozvolu ili nadzor u slučaju nezgode

Poreska uprava Srbije ima pristup podacima o uplatama iz inostranstva, i to je jedan od glavnih načina kako otkrivaju neprijavljenu delatnost poput izdavanja stana na crno.

Hvala na pažnji

Možete izdavati smeštaj i bez kategorizacije, ali rizikujete inspekciju, kazne i zabranu rada. Ako želite da razvijate posao bez prekida i problema, registrujte objekat, platite obaveze i radite legalno.