

Tami Sokolić

## PONUDA UGOSTITELJSKIH USLUGA U DOMAĆINSTVIMA U BUDUĆNOSTI TURIZMA CRIKVENIČKO-VINODOLSKOG KRAJA

Usluge smještaja u domaćinstvima, odnosno u vlasništvu građana, tzv. „privatan smještaj” (popularan naziv još iz bivšeg sustava) predstavlja najmasovniji oblik smještajnog potencijala u ponudi hrvatskog Jadrana. S ukupno 370 000 kategoriziranih postelja predstavlja 42% ukupnog broja turističkih kapaciteta s tendencijom stalnog rasta od cca. 20 000 novih kreveta godišnje i 48 126 iznajmljivača zaključno s 2003. godinom, uz procjenu da je uz ovaj broj iznajmljivača još 20% koji nisu izvršili kategorizaciju po novom Pravilniku.

U strukturi smještaja na sobe otpada 35,1%, apartmane i studio-apartmane 64,3%, a svega 0,6% na kuće za odmor kao najkomfortniji oblik smještaja.

Iako turistički promet na razini države ima stalan rast, još uvijek je prosječna iskorištenost kapaciteta u vlasništvu građana svega oko 35 dana i navodi nas na nezadovoljavajuću ocjenu.

Ako se ovim brojkama doda činjenica strukture prema kvaliteti smještaja onda je 60,0% kategorizirano s 3\*, zatim 19,1% s 2\* i 20,3% kreveta s 1\* pa moramo konstatirati da je to ogroman potencijal u ukupnoj turističkoj ponudi Jadrana.

Primorsko-goranska županija ima 72 783 kreveta u vlasništvu građana koji se bave ugostiteljstvom – smještajem u domaćinstvima i ostvaruje oko 2,5 mili-

juna noćenja. Brojnost kreveta u Županiji P/G po iznajmljivaču – domaćinstvu je 6,7 kreveta ili kratko rečeno vrlo visoka usitnjenost kapaciteta pogotovo za organizirani plasman na tržište.

Crikveničko-vinodolski kraj ili prikladnog turističkog naziva Rivijera, u svojoj ponudi stavlja na raspolaganje turistima od Jadranova do Sibinja ukupno 20 654 kreveta u 6328 smještajnih jedinica (vidi tabelu 1.) pretežno kvalitete razine 3\* i s vrlo visokim udjelom smještaja u sobama (7036 kreveta ili 34%) kao najobičnije i najnekonkurentnije ponude na turističkom tržištu i u turizmu uopće.

Ukupno u 2003. godini ostvareni turistički promet u CVK za prvih deset mjeseci je 509 347 noćenja u privatnom smještaju, prema podacima Turističke zajednice Županije P/G, odnosno prosječna iskorištenost 24,66 dana u sezoni.

U ostvarenje prometa nisu uračunati paušalci-vikendaši i prijava „prijatelja” u uredima Turističkih zajednica koji se vode pod rubriku „Ostali”.

Na CVK bilježi se, po jednom iznajmljivaču – domaćinstvu, kapacitet od 7,4 kreveta, nešto više od hrvatskog prosjeka, ali puno manje nego Splitsko-dalmatinska županija koja ima prosjek 9,2 kreveta po iznajmljivaču i stoga bilježe najbolje efekte u popunjenosti kroz organizirane oblike plasmana kapaciteta.

## Korištenje kapaciteta

Od naselja i jedinica lokalne samouprave promatranih na području CVK (tabela 2.) uočavamo da TZ Crikvenica, prema službenim, statističkim podacima, ima vrlo nisku iskorištenost kapaciteta od svega 18,65 dana u sezoni, ali istovremeno najveći broj ostvarenih noćenja pod rubrikom „ostali - paušalci i prijatelji” što je vrlo visoki udio od 38,67% u odnosu na ukupno ostvarenje privatnog smještaja .

Ovo nam nameće nekoliko pitanja:

- je li moguće da se destinacija Crikvenice, koja nepobitno ima „*turistički image*” na ino-tržištu stvarno tako „slabo puni” ili je problem u neorganiziranosti plasmana kapaciteta ili je pak „*crni charter*” soba i apartmana nadmašio legalizirane iznajmljivače
- je li prevelika koncentracija ponude na istoj destinaciji bez dodatnih motiva privlačnosti, atraktivnosti i sadržaja
- je li destinacija izgubila istinski turistički ugođaj kroz masovnost
- jesu li kanali prodaje zastarjeli i tržišno neprepoznatljivi
- je li pad korištenja privatnog smještaja relativno dobre kvalitete, neminovno povezan i s padom kvalitete usluga u hotelima kao udarnim kapacitetima destinacije

- postoji li povjerenje građana u plasman njihovih kapaciteta prema domicilnim receptivnim turističkim agencijama u posredovanju
- jesu li europski turoperatori ocijenili istu ponudu neprofitabilnom, jer na konkurentnim mediteranskim destinacijama ostvaruju prosječnu popunjenost 90-100 dana, a ulagati u nešto što daje službeno 35 dana je neprofitabilno.

Isto je tako vrijedan pažnje stalan napredak Vinodolske doline i kvarnerskog gorja (Tribalj, Grižane, Lukovo, Bribir) kako u kvaliteti smještaja, tako i organiziranom plasmanu kapaciteta kroz turoperatorsku mrežu na emitivnom turističkom tržištu pa su rezultati sa stalnim pozitivnim trendovima. Ako se ovdje doda da se uobličava prepoznatljiv turistički proizvod u segmentu ruralnog turizma, kulturološki turizam, zmajarenje, biciklizam, osmišljene turističke šetnice i planinarske staze, onda nas s optimizmom nadahnjuje Vinodol.

Ostvarenje Vinodolske općine od 40,57 dana iskorištenosti je podatak koji govori o organiziranosti destinacije ne samo u komercijalnom smislu, već i njenom nelukrativnom segmentu turizma kojega nose razne sportske, kulturološke, folklorne, planinarske i druge udruge.

Novi Vinodolski, kao destinacija pretežno orijentirana na ponudu vezanu uz more i sunce, ima rezultate u privatnom smještaju s blagim padom ostvarenja turističkog prometa i s jednim izrazitim problemom velikog broja kuća, stanova i vikendica za odmor (2998 jedinica), naspram stalno nastanjenim kućanstvima kojih u Novom Vinodolskom ima 2198 prema popisu stanovništva od 31.03.2001.(vidi tabelu 3.) Isti „vikendaši i vlasnici kuća i stanova za odmor” nisu registrirani niti kategorizirani iznajmljivači u komercijalne svrhe pa predstavljaju veliku opasnost za legitimne građane iznajmljivače u sljedećem:

- procjena da 2998 stanova (cca. 12 000 kreveta) enormno smanjuju konkurentnost legitimnih iznajmljivača
- vikendice i kuće za odmor osnova su tzv. „organiziranog crnog *chartera*” koji nije evidentiran niti kod TZG, niti u poreznoj upravi kao kategorija poreza na dohodak najma nekretnina
- istovremeno vršni pritisak na komunalnu infrastrukturu, javne plaže i kupališne prostore ruši potrebitu razinu kvalitete turističke ponude
- protežiraju ideju kratke sezone s visokim cijenama, i bitno utječu na nemogućnost proširenja sezone van ljetnih školskih praznika
- s osnove neregistrirane djelatnosti zakonski su nedostupni državnom inspektoratu ili bilo kojem drugom nadzoru u turističkom gospodarstvu

## **Ključni problemi**

Iz svega navedenoga proizlazi nekoliko ključnih problema koje ističem:

- nedovoljna kvaliteta ponude u domaćinstvima, pogotovo viša razina kategoriziranih vila i kuća za odmor
- pomalo umoran i neatraktivan turistički proizvod
- klasičan „Zimmer frei” turizam definitivno je otpisan jer donosi sve siromašnjega gosta koji se pogađa do nesnošljivo niske cijene usluge i tjera iznajmljivače na sivu ekonomiju
- neorganizirani plasman kapaciteta i nedovoljna ulaganja u njegovu promidžbu
- kratka sezona, odnosno usko korištenje kapaciteta što odbija, ne samo turiste nego i potencijalne investitore u turističke kapacitete i sadržaje
- veliki obujam sive ekonomije i rada na crno te izbjegavanje plaćanja poreza, prireza i boravišne pristojbe iz koje se financira promidžba
- neodgovarajuća zaštita potrošača, što negativno utiče na imidž ukupnosti hrvatskog turizma
- neloyalna konkurencija poduzetnicima i obrtnicima koji ulažu u kvalitetu i izvršavaju obaveze prema državnom poreznom sustavu
- neplanska, neinventivna i neurbanizirana izgradnja novih kapaciteta, ne samo turističkih već ponajviše onih od koristi samo građevinskoj sivoj ekonomiji
- neriješena fiskalna politika, općenito u segmentu najma nekretnina bilo u turističke ili druge svrhe
- sustav turističkih zajednica u vertikali prema HTZ postaviti isključivo kao nelukrativnu instituciju, te pored promidžbe imati i turističko-edukativnu ulogu iznajmljivača, poticati svijest svih građana na očuvanje zdrave prirode, čistoće mora i jezera, te biti na neki način „*monitoring*” eko sustava na lokalnoj razini
- resorno Ministarstvo mora, turizma, prometa i razvitka je tromo i neefikasno u pronalaženju svih mogućih zakonskog oblika suzbijanja rada sive ekonomije poglavito u domeni rada smještaja u vlasništvu građana
- Ministarstvo mora, turizma, prometa i razvitka nije u Sistem subvencija ugradilo i organizirani plasman kapaciteta u vlasništvu građana i time direktno pomoglo na proširenju korištenja istih kapaciteta

### **Prijedlozi za budućnost**

- smanjiti broj kreveta po domaćinstvu koje građani u sobama i apartmanima mogu iznajmljivati bez profesionalnog poslovanja, i time bitno podići kvalitetu
- za sobe i apartmane kod građana iznajmljivača utvrđivati samo minimalne uvjete kako bi brže, jednostavnije i lakše došli do rješenja bez velike administracije kao do sada i na taj način smanjiti „rad na crno”

- iznajmljivačima koji posluju preko turističkih agencija, kao obrtnici ili trgovačka društva posebno isticati profesionalni, promidžbeni i zakonodavni moment čime bi se kod potrošača postigla distinkcija i prepoznatljivost u odnosu na građane-neprofesionalne iznajmljivače; to bi stimuliralo gospodarske subjekte na ujednačavanje kvalitete s grupacijom hotela, ali i osmišljavanje novih ponuda, sadržaja i motiva privlačnosti
- Sistem subvencija koji je postavljen od strane Ministarstva mora, turizma, prometa i razvitka mora ugraditi mjere u stimulaciji na organiziranom plasmanu kapaciteta u vlasništvu građana, ne samo u pred i posezoni, nego kroz cijelu sezonu kada se radi o garantnim zakupima na 70 i više dana ili o turoperatorima koji su u svojim programima specijalisti za plasman kapaciteta „privatnih iznajmljivača”
- na CVK nažalost ne postoje najtraženiji i najkvalitetniji kapaciteti u segmentu ponude „vila i kuća za odmor” pa bi trebalo lokalne jedinice posebno stimulirati kroz fiskalnu politiku podizanja kvalitete postojećih soba i apartmana na višu razinu kvalitete u obliku „kuća za odmor i vila” s bazenima i dodatnim autohtonim sadržajima (maslinici, vinogradi, kobre, privezišta, itd.)
- stimulirati izgradnju i preinaku postojećih kapaciteta u ponudu „vila i kuća za odmor”, po mogućnosti s dodatnim sadržajima (bazeni, *fitness*, *wellness*, ruralna područja) s veličinama tipa malih obiteljskih objekata-hotela (30-60 kreveta)
- Turističke zajednice moraju dobiti sustavnu obavezu i biti stimulirane za osmišljavanje „novih turističkih proizvoda” u cilju proširenja sezone i kvalitetnije ponude, posebno u segmentu ugostiteljskih usluga u domaćinstvima

## **FISKALNA POLITIKA U CILJU RJEŠENJA POSLOVANJA GRAĐANA IZNAJMLJIVAČA**

Poučeni primjerima mediteranskih zemalja koje u svojoj ponudi imaju većinu smještaja u privatnom vlasništvu, uočava se da je praksa pokazala da se samo s dobrom i sveobuhvatnom fiskalnom politikom može iskorijeniti siva ekonomija u turizmu. Hrvatska kao mlada država u svojem ustavnom opredjeljenju ozakonila je privatno vlasništvo kao svetinju, ali istom nije prišla i adekvatnom poreznom politikom, pogotovo u turističkom gospodarstvu, ali i općenito u oporezivanju dohotka s osnova najma nekretnina u vlasništvu građana. Je li rješenje u paušalnom oporezivanju ili u dugoročnom rješenju porezu na „višak stambene površine” koji se najčešće namjenjuje turističkoj ponudi, možemo procijeniti kroz stav turističkih agencija u posredovanju:

1. Iskorištenost kapaciteta u organiziranom plasmanu u posredovanju TA

- turističke agencije kroz organizirani plasman kapaciteta u vlasništvu građana u 2003. godini imaju prosjek iskorištenosti iznad 70 dana po alatmanima, a preko 90 do 105 dana u posredovanju pri garantnom zakupu kapaciteta u vlasništvu građana; suprotno službenim statističkim pokazateljima zašto nema prevare ni države ni TZ
- za istinsku naklonost budućih investitora, a pogotovo ino-kapitala hrvatsko turističko gospodarstvo i zakonodavstvo ne smije javno priznati svoju nemoć u registraciji turističkog prometa: prosjek 40 dana iskorištenosti kapaciteta u vlasništvu građana – svaki potencijalni investitor odustaje od takve destinacije
- prijedlogom paušala za kategorizirane – legalizirane kapacitete svi iznajmljivači najavljuju smanjenje kapaciteta kroz odjavu dijela kreveta za komercijalno korištenje
- korištenje kapaciteta povećati kroz stimulacije subjektima u posredovanju pri organiziranom plasmanu kapaciteta

Kao dugoročno rješenje bazirano na iskustvima zemalja EU svakako je:

- ozakoniti evidenciju stambenog i poslovnog prostora te višak oporezovati (primjer Španjolske); vlasnici istih prostora kapacitet će legalizirati za iznajmljivanje u turističke ili poslovne svrhe ili snositi sankcije kroz fiskalnu politiku države
- kroz predloženo rješenje pored fiskusa zadovoljen je i državni nadzor, turist nije opterećen niti ometan raznim inspekcijama i sve je stavljeno pod zakonodavnu kontrolu; ovakvim ili sličnim modelom dokazujemo našu ne samo deklarativnu europsku orijentaciju nego istinsku modernu državu, poželjnu ne samo za turiste nego i potencijalne investitore

Tablica 1.  
Pregled ukupno kategoriziranih smještajnih kapaciteta  
u domaćinstvima crikveničko-vinodolskog kraja

Jedinica lokalne samouprave		VRSTA USLUGE – SMJEŠTAJA																								
		SOBE					STUDIO APARTMANI					APARTMANI					KUĆE ZA ODMOR									
		★	★★	★★★	★	★★	★★★	★	★★	★★★	★	★★	★★★	★	★★	★★★	★	★★	★★★	★	★★	★★★				
	Naselje i broj iznajmljivača	Soba	Lež.	Soba	Lež.	Soba	Lež.	Soba	Lež.	Soba	Lež.	Soba	Lež.	Soba	Lež.	Soba	Lež.	Soba	Lež.	Soba	Lež.	Soba	Lež.			
Novi	Mjesto	Iznajmljivača																								
	Sibinj	5	14	34			7	15																		
	Smokvica	21	19	43	2	5	2	4	1	3	1	4	4	11	3	12	7	30	4	12						
	Povile	55	43	94	11	30	41	96	2	4	7	22	6	27	12	48	27	103	1	4						
	Klenovica	121	84	188	17	41	36	80	3	10	6	24	28	81	17	80	41	181	60	242						
	Novi Vinodolski	637	354	835	80	199	129	300	23	57	25	81	96	282	81	429	174	792	351	1484	4	16	1	5		
	Ledenice	3														1	4	2	8							
<b>UKUPNO</b>		842	514	1194	110	275	215	495	27	70	34	113	135	396	107	548	235	1055	444	1849	4	16	1	4	1	5
Crikvenica		976	700	1631	173	404	305	704	32	86	42	117	225	640	131	696	225	1019	517	2099						
	Selce	356	153	350	53	126	150	350	13	41	29	78	94	274	37	177	125	585	158	634						
	Dramalj	338	184	528	55	143	107	241	16	49	27	77	80	232	43	200	105	472	204	839						
	Jadranovo	204	136	316	21	50	30	73	6	19	9	26	4	121	41	208	66	307	100	407	2	7				
<b>UKUPNO</b>		1874	1173	2825	302	723	592	1368	67	195	107	298	403	1267	252	1281	521	2383	979	3979	2	7				
Vinodol		43	33	77	4	11	6	16			1	3	3	9	4	25	5	23	12	47						
	Grižane	13	7	14	3	9	1	2					3	9	2	14	1	4	4	16						
	Drivenik	1	1	2																						
	Tribalj	6	10	25																						
<b>UKUPNO</b>		63	31	118	7	20	7	18			1	3	6	18	6	29	9	39	16	63						
<b>SVEUKUPNO</b>		2779	1738	4137	419	1018	814	1881	94	265	142	414	544	1681	365	1858	765	3477	1439	5891	6	23	1	4	1	5

Izvor: Županija Primorsko-goranska - Županijski ured za gospodarstvo, Ispostava Crikvenica, stanje per 30. listopada 2004.

Tabela 2.

**OSTVARENI FIZIČKI OBUJAM TURISTIČKOG PROMETA ZA PERIOD  
SIJEČANJ-LISTOPAD 2004. PO TURISTIČKIM ZAJEDNICAMA CVK**

\* Grupacija hoteli=hoteli, turistička naselja, moteli, aparthoteli, pansioni, gesthouse i hosteli.

\*\* paušalci-vikendaši i „prijatelji“

Vrsta smještaja	Jadranovo	Dramalj	Crikvenica	Selce	Novi Vinodolski	TZ Vinodolska
Grupacija hoteli*	-	60084	301744	157271	181322	596
Privatni smještaj	51750	73961	137914	92238	140987	12497
Kampovi	-	7747	-	143300	85051	-
Odmarališta	-	8738	56386	50437	32949	-
Ostalo**	- 5579	53343	-	31522	-	
<b>UKUPNO</b>	<b>51750</b>	<b>156109</b>	<b>549387</b>	<b>443246</b>	<b>471831</b>	<b>13093</b>
Učešće u % privat. smještaja	100	47,38	25,10	20,81	29,89	95,94
Dani popunjenosti Privat.smještaja	33,74	26,60	18,65	35,87	23,42	40,57

Izvor podataka: Statistika T.Z. Županije P/G

Tabela 3.

**STANOVNIŠTVO, STALNO NASTANJENA DOMAĆINSTVA  
U OMJERU NA BROJ VIKENDICA-KUĆA I STANOVA ZA ODMOR NA PODRUČJU CVK**

Naselja	stanovnika	stalno nastanjena domaćinstva	kuće-vikendice i stanovi za odmor
Novi Vinodolski	5.335	2.198	2.998
Crikvenica	11.616	5.142	4.946
Op. Vinodolska	3.646	1.563	956

Izvor podataka: Popis stanovništva, kućanstava i stambenih jedinica na dan 31.03.2001.

**Sažetak**

Referent problematizira turizam koji se koristi kapacitetima u vlasništvu domaćinstava. Njegovi su kapaciteti primjereni potražnji i čine oko 42% ukupnih kapaciteta, međutim njihova je iskorištenost nedovoljna, manje od 20 dana u prosjeku. Otuda velike mogućnosti prihvata gostiju u domaćinskom turizmu. Potrebno je zato ukloniti neke smetnje, u prvom redu podići kvalitetu ponude, smanjiti fiskalne obveze, bolje komercijalno regulirati marketing, stvoriti privlačnije uvjete za ino-turiste i turiste s većom kvalitetom ponude, savladati nesređenu situaciju u domaćinskoj ponudi, osobito u tzv. apartmanima i kućama za odmor, stimulirati domaćinstva da svoje prostore modernije urede i stvoriti u domaćinstvima pozitivno raspoloženje za bavljenje turizmom.

**Ključne riječi**

Domaćinski turizam, kuće za odmor, tzv. apartmanske kuće i naselja, prihvatni kapaciteti, iskoristivost, nesređeno tržište, nedovoljna reguliranost, nizak nivo ponude, fiskalna preopterećenost

**Bilješka o autoru**

Tami Sokolić, Novi Vinodolski, ekonomist, predsjednik Gradske turističke zajednice Novi Vinodolski.

