

**ZAŠTO
NE ZABRANJIVATI
TURISTIČKI NAJAM
STANOVA U ZGRADAMA**

ARGUMENTIMA I PODACIMA
PROTIV
NETOČNOG I NEISTINITOG NARATIVA

Zagreb, 7. srpnja 2025.

1. UDRUGA SMOI

- Najveća nacionalna udruga legalnih malih obiteljskih iznajmljivača (MOI)
- Već kao građanska inicijativa brojali smo preko 5.000 članova
- Udruga postoji od siječnja 2025. s više od 1.000 punopravnih članova, uz tisuće pridruženih članova i podupiratelja
- Struktura članstva oko 50 posto iznajmljuje u obiteljskim kućama, a 50 posto u zgradama
- Nacionalna udruga s članovima iz cijele Hrvatske
- PETICIJE 2024
 - GI Stanari zajedno za zabranu apartmana u zgradama 2652 potpisa
 - SMOI protiv zabrane apartmana u zgradama 4667 potpisa

2. ČINJENICE:

- **Po podacima DZS iz popisa stanovništva 2021. od 2.300.000 nekretnina u RH imamo:**
 - 112.000 stanova prenamijenjenih u poslovne prostore
 - 600.000 nenastanjenih (praznih) stanova
 - 231.000 stanova i kuća za odmor (koje nisu dio legalnog turističkog smještaja)
 - 93.583 kućanstva ukupno pruža usluge u obiteljskom smještaju (MOI)
- Svega do 17.000 stanova/domova malih obiteljskih iznajmljivača je u zgradama (procjena na temelju podataka MMFa o strukturi i vrsti nekretnina)

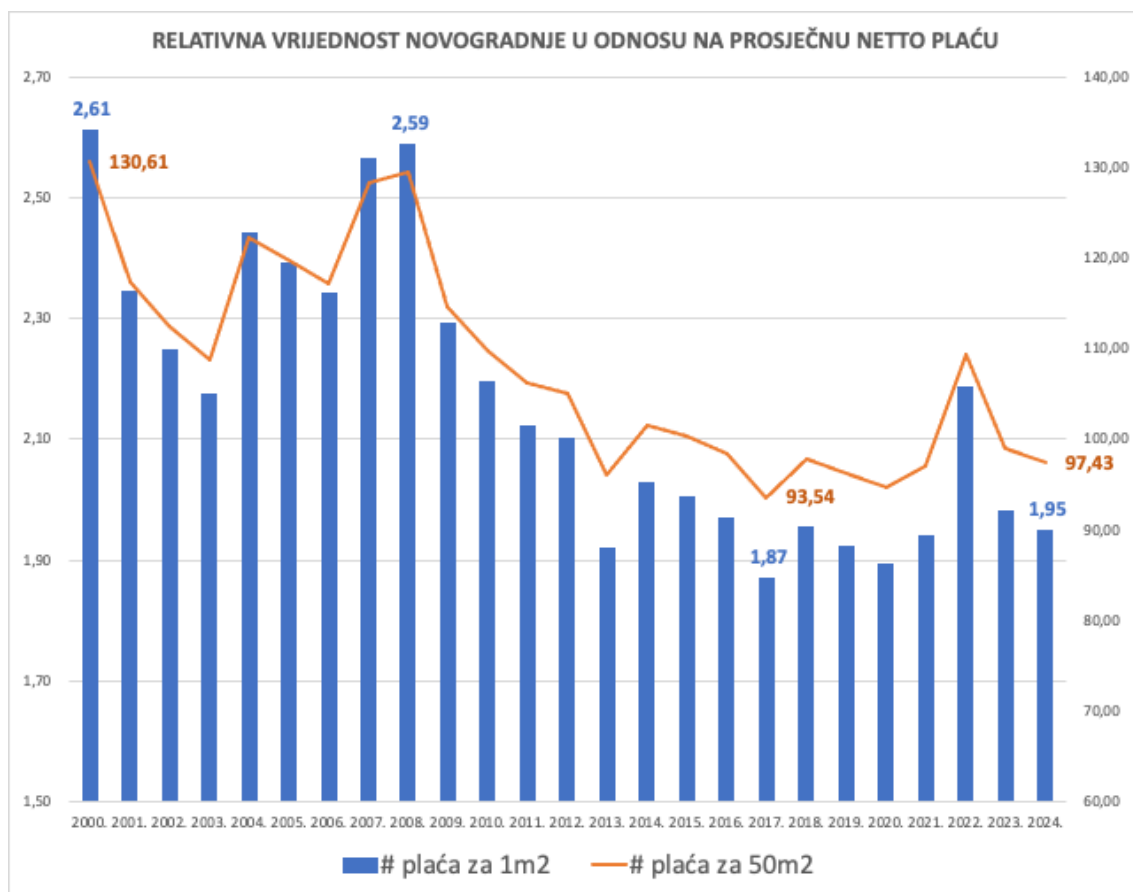
3. MALI OBITELJSKI IZNAJMLJIVAČI **NISU** KRIVI ZA MANJAK STANOVA NA TRŽIŠTU

- Domovi/stanovi malih obiteljskih iznajmljivača (MOI) u zgradama broje do 17.000 stanova što je manje 1% ukupnog stambenog fonda, pri čemu se velik broj njih **koristi i za trajno stanovanje ili i za dugoročni najam studentima**, a turistima se iznajmljuju samo povremeno / sezonski
- Godišnje se gradi više od 15.000 novih stanova, no mahom su to ili luksuzne nekretnine ili apartmani u apartmanskim zgradama (dakle, nisu stanovi za stanovanje)
- U priobalju i na otocima desetljećima su se kuće gradile tako da je cca. 50% predviđeno za stanovanje obitelji, a 50% za iznajmljivanje – taj dio obiteljskih kuća namijenjen najmu **nikad nije bio dio stambenog fonda** i ne može se ubrajati u stambeni fond
- Po podacima Eurostata 77% građana Hrvatske živi u kućama (prosjeck EU 52 %)

STAMBENA KRIZA – činjenica ili mit?

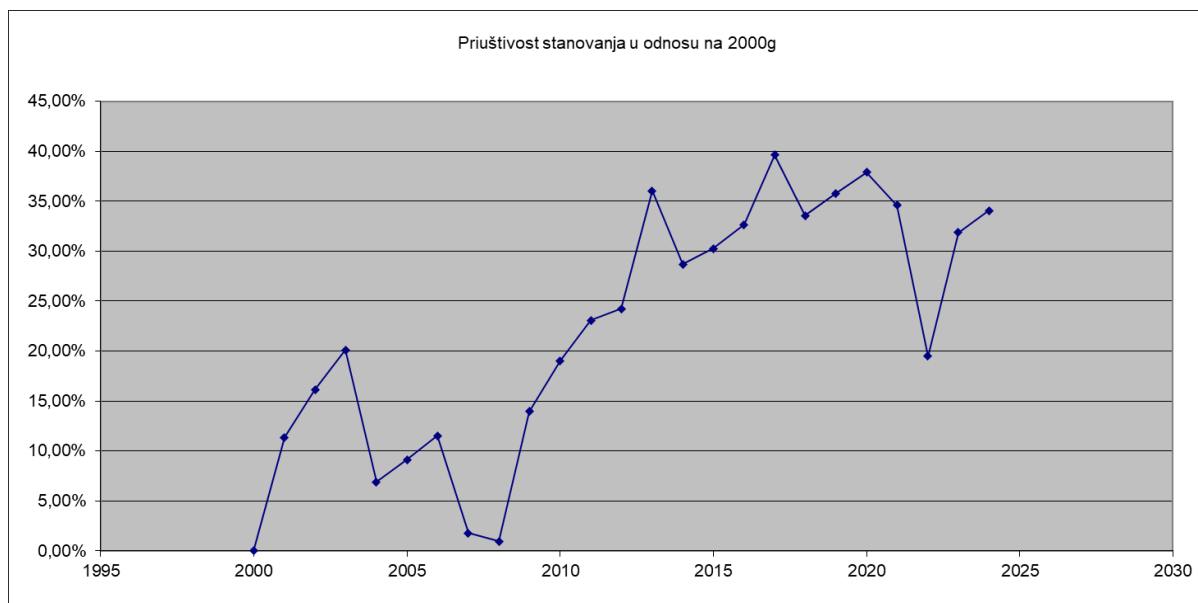
- **91%** građana RH živi u vlastitoj nekretnini (vs. 44% u EU) – čemu težimo, 100% vlasništvu?
- Godišnje se izgradi oko 15.000 novih stanova od čega država gradi tek oko 250 stanova godišnje
- Godišnje se sklopi i sličan broj brakova, ukupno 16.500 (oko 15.000 brakova osoba mlađih od 45god.)
- Prilikom troškova gradnje raste udio “ostali troškovi” (dozvole, doprinosi i PDV) u ukupnim troškovima građenja s 10% na 30% u cijeni m²
- Cijene građevinskih proizvođača za nove stambene objekte u EU također su porasle u razdoblju od 2010. do 2022. Povećanje tijekom cijelog razdoblja iznosilo je 40%. Hrvatska je do 2022 godine bila ispod prosjeka EU, a od 2022. godine prelazi **iznad prosjeka EU u cijenama novogradnje**.
- Raste kupovna moć stanovništva

Relativna cijena novogradnje pada u posljednjih 25 godina.



- 2000. je trebalo platiti 2,61 netto plaću za 1m², a 2025. samo 1,95 netto plaće.
- Za stan od 50m² je 2000. trebalo 130 netto plaća (skoro 11 godišnjih plaća), a 2024. je to manje od 100 (odnosno 8 godišnjih plaća).

- 2024. g. 1m2 novogradnje je **čak 34,05% priuštiviji** nego 2000. godine (izvor: DZS)



KOLIKO STANOVA NAM UOPĆE „NEDOSTAJE“?

- Ne postoji registar podstanara niti kvantificirana potreba za podstanarstvom, a potražnja za dugoročnim najmom značajno varira po regijama i JLS
- Porezna uprava bilježi tek manji dio podstanarskih ugovora (manje od 30%) – ostalo je ostalo neoporezovano
- Broj sklopljenih brakova oko 16.500 godišnje / gradi se oko 15.000 stanova godišnje
- Oko 500.000 iseljenih građana RH u posljednjih 15 godina

ZAKLJUČAK: POSTOJEĆA STANOGRADNJA BI TREBALA ZADOVOLJAVATI POTREBE NAŠEG TRŽIŠTA. ZAŠTO TO NIJE DOVOLJNO?!

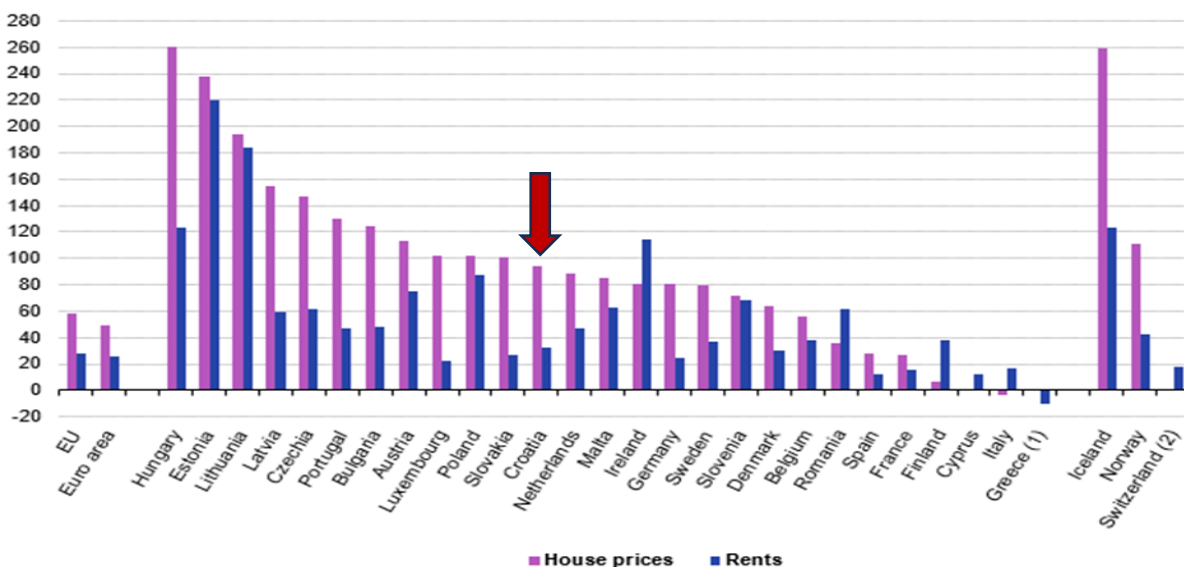
- U gradovima se grade pretežno luksuzne nekretnine (deklarirane cijene daleko iznad prosječnih cijena u Hrvatskoj)
- Intenzivna stanogradnja u priobalju i na otocima – apartmanske zgrade i vile s bazenima (deklarirane cijene opet daleko iznad prosjeka Hrvatske)
- Stanogradnjom upravljaju JLS kroz prostorne planove i izdavanje građevinskih te uporabnih dozvola – zašto se omogućava apartmanizacija pod krinkom stanogradnje?!

4. MALI OBITELJSKI IZNAJMLJIVAČI **NISU** KRIVI ZA RAST CIJENA NEKRETNINA

- Cijene nekretnina kontinuirano rastu diljem EU ali i globalno. Od 2010. do prvog tromjesečja 2025. u EU najamnine su porasle za 27,8%, a cijene kuća za 57,9%.

House prices and rents

(% changes between 2010 and Q1 2025)



(1) Greece: data for house prices not available. Bank of Greece data used to estimate the European aggregates.
(2) Switzerland: data for house prices available only from 2017 onwards.

Source: Eurostat (online data codes: prc_hpi_a, prc_hpi_q, prc_hicp_a, prc_hicp_midx)

eurostat

- Cijene nekretnina u RH trenutno najbrže rastu u regijama koje nemaju značajnu turističku aktivnost pa u periodu od 2019.-2023,. se bilježi povećanje za: **Grad Zagreb 53%, Jadran 44%, Ostalo 56%**, a isti trend se nastavlja i kroz 2024.
- Prema anketi HRT-a na nacionalnom reprezentativnom uzorku (Ipsos Puls, lipanj 2025.) nitko od anketiranih građana ne spominje male obiteljske iznajmljivače kao uzrok rasta cijena nekretnina.
- Stanovi koje koriste mali obiteljski iznajmljivači mnogo češće nastaju u okviru postojeće imovine (kategorizacijom vlastitog doma, smještaja unutar vlastite kuće ili stana, obnovom naslijeđene nekretnine koja se trenutno ne koristi, ali se želi sačuvati u obitelji) nego kupovinom novih nekretnina
- Mali obiteljski iznajmljivači su podigli i kredite kako bi financirali (pre)uređenje vlastitog doma ili kuće; u anketi koju je za Hrvatsku 2023. proveo Airbnb čak **51% malih obiteljskih iznajmljivača** se izjasnilo da bez turističkog najma **ne bi mogli zadržati vlasništvo nad svojim domom**.
Da je navedena tvrdnja točna pokazuju i podaci Eurostata da Hrvatska ima visoki udio od 15,7% ljudi koji žive u kućanstvima **s zaostalim obvezama po hipotekama, najamninama ili komunalnim uslugama** dok je EU na 9,2%.

Turizam od kojeg hrvatski građani nemaju koristi ne treba ni postojati!

www.smoi.hr

FINANCIJALIZACIJA STANOVANJA

- Globalna pojava koja se hrani rastom cijena nekretnina
- Investicijsko (špekulativno) ulaganje u nekretnine radi očuvanja vrijednosti kapitala (domaćeg i stranog)
- Otvaranjem HR tržišta za strane kupce naše su nekretnine povoljna i poželjna investicija za imućne Europljane i članice OECD
 - Većinu kupoprodajnih transakcija čine stranci (do 85% u Istarskoj, Primorsko goranskoj i Zadarskoj županiji)
 - Rastuća potražnja za stanovima, kućama i apartmanima “za odmor” bilježi se od 2010. a osobito ubrzano raste nakon 2020.
 - Značajan dio postaje “**nekomercijalni smještaj**” a dio ostaje neregistriran mada se koristi u nelegalnom turističkom najmu (nije upisan u eVisitor uopće pa se ne prati ni na koji način), no to nisu stanovi i kuće od malih obiteljskih iznajmljivača.
- Izjave poput “**Nas ne zanima odakle vama novac.**” (ministar Bačić) potpiruju priljev kapitala neprovjerenog porijekla što povećava potražnju za luksuznim nekretninama

5. STANOV/DOMOVI MALIH OBITELJSKIH IZNAJMLJIVAČA **NISU** KRIVI ZA ISELJAVANJE MLADIH

- Notorna je besmislica da se mladi iseljavaju zbog stanova koji se iznajmljuju u turizmu, bilo u zgradama ili općenito u kućama:
 - Korištenje tih stanova (manje od 1% u udjelu ukupnih nekretnina) ne utječe na cijene nekretnina
 - Rastuće cijene najma refleksija su inflacije i po podacima Eurostata od 2010. do prvog tromjesečja 2025. u EU najamnine su porasle za 27,8%, a cijene nekretnina za 57,9%
 - Prema više anketa provedenih među mladima koji su napustili RH, među 10 glavnih razloga **ne navodi se** problem stanovanja
 - Upravo sve jadranske županije u kojima se odvija turizam bilježe najmanji broj odlazaka iz Hrvatske jer građani žive od turističkog najma kao dodatnog izvora prihoda

6. STANOVI MALIH OBITELJSKIH IZNAJMLJIVAČA **NISU** KRIVI ZA GENTRIFIKACIJU GRADOVA

- Gentrifikacija urbanih jezgri se događa već 25 godina
- Napuštanje starih gradskih jezgri ima korijen u više pojava:
 - dugogodišnje propadanje zgrada dok su bile “društveno vlasništvo” te kasnije nesuglasje suvlasnika oko financiranja i održavanja zajedničkih prostora
 - SHOPPING MALL poplava uz urbana stambena naselja na periferijama, te iseljavanje većih trgovina iz centra grada (prisutno svuda u svijetu), a u Hrvatskoj dominantno 2007., 2008. i 2009. godine
 - Iseljavanje većih poslovnih subjekata iz centra u poslovne zgrade, te značajno manja poslovna aktivnost u užem centru grada
 - Uvođenje naplate parkiranja i ograničavanje/poskupljenje parkinga u centru grada
 - Manjak parkirnih mjesta za stanare te nemogućnost da ostvare odgovarajući životni stil i standard života (više vozila, dnevne migracije itd.)

Točno je da pojava najma stanova/domova u većim gradovima koincidira s pojavom OTA platformi, low-cost letova i turistifikacijom velikih gradova (Strategija razvoja turizma 2010.-2015.)

- Stanovi/domovi u zgradama malih obiteljskih iznajmljivača koji se koriste za turistički najam su nastali su kao **reakcija na rastuću turističku potražnju u gradovima** zbog evenata (ZG Advent, Ultra I sl.) i city break turizma koji se intenzivno potencirao i promovirao, unatoč nedostatnoj ponudi smještaja
- Najčešće su nastajali u derutnim i stanovima do tada neprimjerenima za stanovanje u koje su uložili novac kako bi ih preuredili
- Često su upravo mali obiteljski iznajmljivači inicirali i financirali projekte obnove ulaza, stubišta, instalacija u staroj jezgri kako bi se zgrada učinila privlačnijom i ugodnijom za život

7. STANOVI U TURISTIČKOM NAJMU U ZGRADAMA **NISU** UZROK BUKE I NEREDA

- Pozicioniranje destinacije i ponuda atrakcija/sadržaja u destinaciji determiniraju potražnju i klijentelu koja dolazi u destinaciju
- Gosti destinacije biraju zbog “doživljaja” a ne zbog vrste smještaja
- “Pub crawl” ture i Festival Ultra u Splitu, te “Yacht week” u Hvaru i festivali na Zrću privlače specifičnu “party” publiku; Šibenik, Pula, Dubrovnik također imaju brojne festivale – ne bilježi se značajna frekvencija incidenata
- Problem s bukom i neprimjerenim ponašanjem koje se dominantno događa oko nekoliko prominentnih klubova/barova u određenim ulicama i četvrtima Splita eskaliran je ne samo na cijeli grad/destinaciju, nego na cijelu državu, što je nezabilježeno u cijeloj EU!

- Nema dokaza da je u turističkim mjestima više intervencija povezano sa smještajem u apartmanima – uglavnom se intervencije odnose na javni prostor, a ti gosti jednako mogu biti smješteni u hostelu, hotelu ili na jahtama.
- Hvar je svoj problem riješio ograničenjem decibela

PROBLEMI BUKE I NEREDA SU KOMUNALNI PROBLEMI KOJE TREBA RJEŠAVATI INDIVIDUALNO I LOKALNO, ŠTO JE U INTERESU SVIH; KAKO STANARA TAKO I PODSTANARA I TURISTA

- Ne može se za individualni prekršaj po jednoj osnovi (pijani Britanac koji galami i urinira na ulici) kažnjavati druge osobe po drugoj osnovi (zabrana raspolaganja imovinom građanima RH) i to na nacionalnoj razini!

8. STANOVI MALIH OBITELJSKIH IZNAJMLJIVAČA NISU KRIVI ZA APARTMANIZACIJU OBALE

- Da, tisuće je bespravno sagrađenih objekata na Jadranu (i u cijeloj RH) koji su postupkom legalizacije dobili legitimitet i postali dio turističke ponude – to je činjenica i razlog značajnog skoka broja kreveta u periodu 2012. - 2015.
- Nakon 2015. intenzivno se gradi, ali dominantno:
 - **Apartmanske zgrade** u priobalnim mjestima i na otocima (ne postoji precizna evidencija i nemoguće je utvrditi točan broj takvih zgrada)
 - **Apartmanska naselja “mobilnih” kućica** u kampovima
 - Procjena je da trenutno na Jadranu imamo oko 20.000 mobilnih kućica (cca. 100.000 kreveta, odnosno 40% ukupnih kapaciteta kampova)
 - **Luksuzna apartmanska naselja pri hotelima** (tzv. Mixed-use residences, tj. apartmani mješovite namjene)
 - Teško je procijeniti broj, ali uz svaku novu “veliku investiciju” u nove hotele najavljuje se i proporcionalan ili čak veći broj **apartmana i vila za prodaju**, za koje se čak i oglašava povrat investicije iznajmljivanjem kroz hotelski resort
- Privatne investicije u izgradnju **novih turističkih kapaciteta** koji će ući u kvotu „organiziranog turističkog smještaja“ tj. hotela i kampova, a zapravo se radi o novim privatnim apartmanima i kućama za odmor u hotelskim resortima.

9. POSLJEDICE UKIDANJA MOGUĆNOSTI TURISTIČKOG NAJMA STANOVA U ZGRADAMA

- **UBRZANA FINANCIJALIZACIJA STANOVA** – prodaja nekretnina špekulativnom kapitalu i još više praznih stanova
- **UBRZANA GENTRIFIKACIJA** - neće se automatski vratiti život u stare jezgre jer “mlade obitelji” uglavnom ne mogu financirati rekonstrukciju starih stanova niti ostvariti potrebnu razinu komotnosti i stila života koji danas žele
- **ZATVARANJE OBRTA**, osobito manjih ugostiteljskih objekata i trgovina
 - Prazni stanovi + manje turista iz stanova – manji dnevni promet u lokalnoj ekonomiji min. 30% i do 50%
- Proglašenje stambenih zgrada “isključivo za stanovanje” prema zahtjevu Građanske inicijative Stanari zajedno izbacuje i sve ostale djelatnosti koje su u stanovima (112.000 je takvih stanova), a ne samo stanove/domove za turistički najam (17.000 je takvih stanova)
- Zabrana turističkog najma stanova po osnovi “prava na mir, sigurnost i dostojanstven život” a bez ukidanja stvarnog uzroka buke i nereda je demagogija koja ne rješava problem neprimjerenog ponašanja na ulicama ili u zgradama od strane bilo koga (vlasnika, podstanara ili turista)
 - Istovremeno to je i **OTVARANJE VRATA ZABRANI TURISTIČKOG NAJMA U SVIM STAMBENIM ZONAMA PO ISTOJ OSNOVI** - što može dovesti do eliminacije malih obiteljskih iznajmljivača s turističkog tržišta u manjim mjestima (v. točku 10)

TURISTI NE NESTAJU IZ ZGRADA – ostaje i dalje mogućnost turističkog najma stanova koji su u vlasništvu poslovnih subjekata, bilo kao apartmani za kratkoročni najam ili kao dio “difuznih hotela”; ostaju hosteli u zgradama, ostaju klubovi, barovi i ostali ugostiteljski objekti u stambeno-poslovnim zgradama, a jedino što će nestati je pravo koje su ostvarivali građani da daju svoj stan/ svoj dom u turistički najam kako bi ostvarili dodatni prihod. Ostaju također i svi „stanovi za odmor“ u kojima borave „rodbina i prijatelji“ u tzv. nekomercijalnom smještaju. A prodajom nekretnina može ga bit samo više!

10. SUMRAK HR TURIZMA - Scenarij za film ekonomsko-demografske katastrofe koji ne želimo gledati!

2025. Podjela na **"domaćine"** koji turistički iznajmljuju stanove u kućama i **"nedomaćine"** koji iznajmljuju stanove u zgradama uz uvođenje **poreza na nekretnine za stanove u turističkom najmu**, te uvođenje obvezne **suglasnosti za turistički najam stanova /domova u zgradama**
2026. Zabrana turističkog najma stanova u stambenim zgradama dovodi do ubrzane eliminacije malih obiteljskih iznajmljivača u svim zgradama.
2027. Obavezna rekategorizacija i etažiranje za sve MOI
(To propisuje Strategija razvoja turizma do 2027.)
- Propisivanjem obveze etažiranja pri rekategorizaciji svih jedinica **značajan dio obiteljskih kuća postaju stambene zgrade ili stambeno-poslovne zgrade**. Prema postojećem Zakonu o gradnji, stambena zgrada je građevina s 4 ili više etažiranih stanova (neovisno o veličini istih). U Hrvatskoj 77% ljudi živi u obiteljskim kućama, a najveći udio malih obiteljskih iznajmljivača i jest u obiteljskim kućama te bi se zabrana iznajmljivanja u zgradama tada odnosila i na njih. Već sada pojedini županijski uredi državne uprave odbijaju izdati rješenja o kategorizaciji za stanove u obiteljskim kućama koji nisu etažirani.
 - Dio "domaćina" postaju "nedomaćini" (tzv. *rentijeri*) neovisno o tome gdje žive jer iznajmljuju stan u vlastitoj "stambenoj zgradi"
 - Dio malih obiteljskih iznajmljivača prelazi u "poslovni" model u kojem nema isplativosti za popunjenost ispod 150 dana
 - Dio "domaćina" odustaje jer ne zadovoljava nove uvjete kategorizacije ili nema popunjenost za min. rentabilnost
2027. **Obavezno "zoniranje"** kroz reviziju GUPa – razdvajanje stambenih od turističkih zona u sklopu **Plana upravljanja destinacijom**
- Dio "domaćina" odustaje jer iako zadovoljava sve uvjete kategorizacije, nalazi se u isključivo stambenoj zoni i ne može iznajmljivati (ili ne može dobiti suglasnost od susjeda ukoliko se nalazi u mješovitoj zoni)
2028. **Porez na nekretnine prema vrijednosti nekretnine** – gubitak turističkog prihoda od nekretnine (osobito na obali) dovodi do toga da ona postaje nepriuštiva za život i vlasnici je moraju prodati, a na otocima bi gubitak tog prihoda bio ravan kataklizmi i izazvao bi demografski egzodus (primjer uvođenja poreza na vino na otoku Susku).
- 2026.-2030. Smanjenjem broja ležaja u privatnom smještaju (Prema Planu upravljanja destinacijom) otvara se prostor za više kapaciteta u hotelima i kampovima, što opravdava izmjene GUP-a i otvaranje novih turističkih zona za izgradnju hotela, resorta i apartmanskih naselja pri hotelima (mixed - use rezidencije).
2030. ističe rok za pribavljanje suglasnosti za postojeće stanove/domove malih obiteljskih iznajmljivača u zgradama; rezultat svih mjera bit će **sveukupni pad broja legalnih malih obiteljskih iznajmljivača za 70%** i ostvarenje strateškog cilja **"optimalne strukture smještaja"** u kojem najznačajniji udio imaju hoteli i kampovi, a privatni smještaj manje od 30%.

**NE ZABRANJUJMO TURISTIČKI NAJAM STANOVA HRVATSKIH GRAĐANA
DA BISMO OMOGUĆILI IZGRADNJU I PRODAJU
NOVIH APARTMANA STRANIM INVESTITORIMA!**

11. GDJE JE PROBLEM? POSTOJEĆI KREVETI NEĆE NESTATI!

- Odustajanjem malih obiteljskih iznajmljivača od legalnog iznajmljivanja dio će, radi egzistencije obitelji, **nastaviti iznajmljivati ilegalno** ili **prodati nekretnine** jer ih neće moći održavati ili neće moći plaćati kredite za te nekretnine
- Prodajom nekretnina strancima **nastavlja se protok ljudi kroz iste objekte**, samo ne kroz legalni oporezivi najam već kroz “nekomercijalni” smještaj i/ili ilegalni najam

Objekt Vrsta objekta	Broj kreveta 2025	Broj kreveta 2025 (udio u %)	Broj kreveta 2019	Broj kreveta Indeks
Hoteli	181.368	9,2	176.247	102,91
Kampovi	253.303	12,9	247.687	102,27
Nekomercijalni smještaj	691.321	35,2	488.687	141,46
Objekti u domaćinstvu (obiteljski smještaj)	664.412	33,8	619.009	107,33
Objekti na OPG-u (seljačkom domaćinstvu)	5.056	0,3	2.693	187,75
Ostalo	170.491	8,7	151.333	491
Ukupno	1.965.951	100,0	1.685.656	116,63

- Opterećenje infrastrukture postaje još veće, zbog gradnje novih turističkih kapaciteta, u pravilu luksuznijih i većih potrošača svih resursa od smještaja malih obiteljskih iznajmljivača

Preferiranjem gradnje novih apartmana kroz mixed-use resorte i apartmanske zgrade u turističkim zonama promovira se **”održivost” koja je sve samo ne održiva** jer

- Troši više energije
- Troši više vode
- Proizvodi više otpada i CO₂
- Konzumira i devastira velike prostorne cjeline, osobito obalni pojas
- Traži više jeftine radne snage koja je ionako deficitarna
- Koncentrira potrošnju i profit kod malog broja povezanih poslovnih subjekata

12. ZAKLJUČAK

Predloženom zabranom bili bi vrlo diskriminatorno i neproporcionalno pogođeni isključivo mali obiteljski iznajmljivači, a naročito oni iz redova lokalnog stanovništva koji povremeno iznajmljuju svoje domove u zgradama. Utjecaj njihove djelatnosti na pozitivne ciljeve društva kao što su priuštivo stanovanje, kvaliteta života hrvatskih građana i održivi turizam je zanemariv. Financijalizacija stanovanja i bujanje nekomercijalnog smještaja su puno važniji čimbenik, a često i uzrok svih uočenih negativnih pojava.

Predloženom zabranom iznajmljivanja stanova / domova za turistički najam nekomercijalni smještaj uopće ne bi bio zahvaćen te bi se nastavio koristiti kao i do sada, dominantno u jeku turističke sezone, a glavni je uzrok uočenih negativnih pojava koje se pripisuju malim obiteljskim iznajmljivačima: povećanja apartmanizacije, rasta cijena stanova i osobito smanjenju dostupnosti stanova na tržištu.

Navedeni scenarij 2025.-2030. moguć je i potpuno u skladu sa Strategijom razvoja održivog turizma do 2030. – svi zakonski preduvjeti su već realizirani, a postupanja na terenu potvrđuju da se radi upravo u tom smjeru. Uvjetovanje kategorizacije etažiranjem obiteljske kuće se već provodi na terenu, iako nije posebno propisano niti jednim pravilnikom i odstupa od dosadašnje prakse.

Zbog takvog postupanja koje nije definirano ni jednim važećim pravilnikom poslali smo u tri navrata upit za pojašnjenjem Ministarstvu turizma ali nismo dobili nikakav povratni odgovor.

Ograničavanje ili bilo kakva zabrana kratkoročnog najma stana, u kontekstu malih obiteljskih iznajmljivača iz redova lokalnog stanovništva, ne može biti javni interes Republike Hrvatske!