

PLAN UPRAVLJANJA DESTINACIJOM GRADA ZAGREB = PLAN ZA UNIŠTENJE PRIVATNIH IZNAJMLJIVAČA GRADA ZAGREBA

Poštovani,

Udruga Spasimo male obiteljske iznajmljivače (u daljnjem tekstu: SMOi) najbrojnija je i time i najrelevantnija i najreprezentativnija udruga privatnih iznajmljivača u Republici Hrvatskoj.

Budući je Plan upravljanja destinacijom Grada Zagreb (u daljnjem tekstu: Plan), poguban za privatne iznajmljivače Grada Zagreb, SMOi koristi ovu priliku iznijeti očitovanje i komentare u odnosu na isti.

Plan je sramotno jednostran, pristran i sugestivnog sadržaja i to u svrhu favoriziranja hotela kao smještajne kategorije, a sve radi isključivanja malih iznajmljivača iz turističkog smještaja Zagreba.

Plan upravljanja Zagreb tekst je crno bijelog sadržaja, izrađen kao svojevrsna oda hotelskom smještaju uz istodobnu osudu privatnog smještaja.

Zanimljivo ukazati na činjenicu kako se usprkos mogućnosti anagažiranja za izradu ovog dokumenta neke od nezavisnih obrazovnih institucija, Grad Zagreb odlučio za navedeno angažirati konzultantsku tvrtku koja će naravno, logično, zastupati interes krupnog kapitala. Za napomenuti je kako je primjerice Rijeka za izradu istovrsnog dokumenta angažirala nezavisnu, remoniranu sveučilišnu instituciju – Fakultet za menadžment u turizmu i ugostiteljstvu Sveučilišta u Rijeci.

I.

Iz Plana je evideno kako **Zagreb nema problem “overtourisma” koji bi opravdao restrikcije protiv privatnog smještaja**. Naime na stranici 64. Plana eksplicite se ističe kako „turistička aktivnost “ne uzrokuje značajne prometne probleme”, atrakcije “ne pokazuju znakove preopterećenosti” te kako komunalni sustav „nije preopterećen“.

Znači restriktivne mjere uperene na privatni smještaj nisu proporcionalne stvarnom stanju u gradu Zagrebu.

II.

Plan priznaje da privatni smještaj dominira upravo ondje gdje hoteli nisu prisutni. Naime na str. 13. navodi se kako Maksimir i Gornji grad – Medveščak imaju relativno visoku ukupnu potražnju, ali izrazito nizak udio hotelskih noćenja, što ukazuje na dominaciju privatnog smještaja.

Netom navedeno zapravo znači kako privatni smještaj popunjava tržišne praznine, omogućuje turističku aktivnost ondje gdje hotelski sektor nije investirao te širi turističku ekonomiju na šira gradska područja. Drugim riječima, bez privatnog smještaja dio dio turističke potražnje u širem dijelu grada ne bi bio preusmjeren u hotele, već bi za Zagreb bio izgubljen. Stoga se postavlja pitanje zašto do sada hoteli koje Plan izrazito i izričito favorizira nisu popunili navedenu prazninu.

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

Udruga Spasimo male obiteljske iznajmljivače, Kontakt: info@smoi.hr

OIB: 59857932029; IBAN: HR5924020061101267320 Erste banka

SMOI.HR

Osim toga, logičnim se nameće pitanje zašto Plan ne predviđa ujedno decentralizaciju hotelskog smještaja iz središta grada obzirom se navodi kako je u istom koncentrirano više od 40 % navedene vrste smještaja. Ponovno neobrazloženo favoriziranje jedne vrste smještaja na uštrb druge. Visoka koncentracija hotelskog smještaja u Donjem Gradu ne predstavlja problem, no problem je privatni smještaj u istoj gradskoj četvrti (?!).

Zanimljivo je kako Plan uopće ne elaborira brojke (str. 14.) koje navode kako hotelski smještaj u Donjem Gradu ima znatno više kreveta - 3.692 naspram privatnog smještaja - 3.154 odnosno 685.640 noćenja u hotelskom smještaju - naspram 263.408 u privatnom smještaju. **Zašto u središtu Zagreba problem predstavlja samo privatni smještaj koji je ionako inferiorniji od hotelskog.**

Osim toga, Plan se ne referira na činjenice kako gradske četvrti Trnje i Trešnjevka sjever imaju gotovo dvostruko više kreveta u hotelskom smještaju od privatnog, a gradska četvrt Novi Zagreb-Zapad ih ima gotovo tri puta više kreveta.

III.

Plan paušalno, ničim obrazloženo konstatira kako iz navodnih nalaza intervjua destinacijskih suradnika i gradskih ureda Grada Zagreba proizlazi kako postoji „široki konsenzus“ da privatni smještaj „negativno utječe na cijene dugoročnog najma i dostupnost stambenih jedinica“.

Nije razvidno koji točno od dionika čine taj pojam „širokog konsenzusa“.

Ako je navedeni „konsenzus“ postignut na razini ukupno šest gradskih ureda Grada Zagreba onda je jasno da se ne radi o konsekvenci već o svima jasnom stavu gradske vlasti Grada Zagreba koja se očituje kroz stavove gradskih ureda Grada Zagreba.

Uopće nije razvidno tko je točno od dionika intervjuiran i na koji način su koncipirana pitanja.

Bilo bi zanimljivo imati informaciju tko je od „dionika iz sektora privatnog smještaja“ intervjuiran te se naravno postavlja pitanja iz kojeg razloga SMOi nije tražen na iskazivanje stajališta budući je, kako je istaknuto, nabrojnija i time najrelevantnija udruga privatnog smještaja u Hrvatskoj. Osim toga, zaista je teško pojmiti koji bi to sve dionici ulazili u citirani pojam „širokog konsenzusa“ u odnosu na navodnu negativnost koju uzrokuje privatni smještaj obzirom na to da iz popisa dionika (str. 209.) nije razvidno tko bi i na temelju kojih parametara moga iznijeti ovakav zaključak, osim spomenutih gradskih ureda koji naravno provode zadanu politiku trenutne zagrebačke vlasti koja je, iz sebi znanih razloga, izrazito negativno nastrojena prema privatnim iznajmljivačima.

Valja se također referirati na dio koji se odnosi na „tržišne signale“ koji navodno ukazuju da „pretjerano širenje kapaciteta počinje negativno djelovati i na same objekte“. Zaista nije razvidan motiv brige lokalne vlasti za pitanje eventualne (ne)popunjenosti privatnog smještaja budući živimo u vremenu slobodnog tržišta i tržišnog natjecanja te onaj kome se neće biti isplativo baviti pružanjem usluga smještaja će jednostavno od istoga odustati. Vidljivo je kako se ne postavlja pitanje eventualnog suficita i troškova poslovanja sudionika neke druge grane gospodarstva već baš privatnog smještaja, a što dovoljno govori samo za sebe.

Također nije jasno iznošenje pitanja načina poslovanja privatnog smještaja te sumarno nabranjanje pojmova poput „profesionalizacije“, „digitalizacije“, „samostalnog check in-a“ i slično. Način poslovanja pojedinog sudionika na tržištu stvar je njegove poslovne odluke, a

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

Udruga Spasimo male obiteljske iznajmljivače, Kontakt: info@smoi.hr

OIB: 59857932029; IBAN: HR5924020061101267320 Erste banka

SMOI.HR

koja rezultira dobrim ili lošim poslovnim rezultatima. Naravno da i je u današnje doba privatni smještaj prisutan na digitalnim platformama te nije jasno uopće iz kojeg razloga se navedeno spominje. Kakove veze „samostalni check-in“ ima sa „podizanjem kvalitete i zadovoljstva gostiju“. Neki gosti preferiraju samostalni ulazak dok neki da ih domaćin dočeka. Potpuno promašeni i nebitni navodi.

Po tom, nije jasno isticanje navodnog porasta specijaliziranih agencija koje nude profesionalno upravljanje privatnim smještajem budući, ponavljamo, živimo u uvjetima tržišne ekonomije te svaki sudionik iste sam bira način poslovanja. Osim toga, potpuno je nejasno kako činjenica navodnog porasta specijaliziranih agencija koje nude profesionalno upravljanje privatnim smještajem korespondira sa pretencioznim (korporacijskim) terminima „sazrijevanja tržišta“ i potrebom „regulacije“ i „standardizacije“. Valja stoga primijetiti kako cjelokupan Plan vrvi mnoštvom internacionalizama za koje nije razvidno u kojem se kontekstu spominju te se čini kako je dio sadržaja Plana preuzet iz nekih stranih dokumenata kojima se tema upravljanja turizmom obrađuje za neku drugu zapadno europsku ili američku destinaciju.

IV.

Plan upravljanja Zagreb nastavlja sa kontradikcijama, sugestivnošću i favoriziranjem hotelskog smještaja.

Tako se u dijelu Analiza turističkog tržišta senzacionalistički navodi dominacija privatnog smještaja u strukturi komercijalnog.

Iz grafikona na str. 123. jasno je vidljivo da zadnje promatrane 2024. godine privatni smještaj „dominira“ za „velikih“ 1,5 % više u odnosu na hotelski. Osim toga, zanimljivo je primijetiti kako se u Planu ne referira na činjenicu da je privatni smještaj između 2019. i 2024. porastao za svega 0,3 % dok je hotelski porastao za 1,7 %. Također, valja napomenuti kako je općepoznato da je u 2025. na razni cijele države zabilježen veliki pad broja malih iznajmljivača odnosno kreveta u privatnom smještaju te stoga nije razvidno zašto Plan ne obuhvaća i ovu godinu već je isti donesen u 2026. godini na temelju podataka do zaključno sa 2024. g., a na temelju istog će se donositi mjere za narednih nekoliko godina (?!). Stoga se opravdanim postavlja pitanje relevantnosti Plana obzirom ne uzima u obzir naprijed navedeno.

Na istom mjestu spominje se „pogodovanje“ privatnom smještaju, što sugerira na navodnu povlaštenost, a što je potpuno netočno i neosnovano, budući smo svjedoci represije prema privatnim iznajmljivačima i stavljanju istih u nezavidan položaj u odnosu na hotelski smještaj, a što i sam Plan čini.

V.

Po tom, se također nastavljaju kontradikcije te se priznaje kako sami gosti žele raznolik smještaj (pa time i logično onaj privatni) i kako ponašanje istih upućuje da preferiraju privatni smještaj. Ukupno 91,6 % gostiju pozitivno ocjenjuje kvalitetu smještaja u Zagrebu, pa time i privatnog (str. 49.)

Plan ističe bržu prilagodbu tržištu privatnog smještaja i činjenicu da je porasla kvaliteta privatnog smještaja (str. 125.), koju pozitivnu činjenicu Plan uopće ne ističe takvom (signifikantno).

Također, Plan priznaje „širi geografski raspon“ privatnog smještaja „unutar grada“ čime se jasno i nedvosmisleno potvrđuje činjenica kako je privatni smještaj, za razliku od hotelskog, dispreziraniji, a što Plan ne percipira (sigurno ne slučajno) kao pozitivno, već samo shematski navodi.

Valja zamijetiti kako Plan „hvali“ novotvorene hotele u 2024. i 2025. te iste zapravo reklamira (str. 127.), a što nikako ne bi smio biti sadržaj dokumenta kakav je Plan koji treba biti nepristran, stručan i isključivo zasnovan na podacima. Postavlja se pitanje zašto se Plan nije „pohvalio“ sa nekim od novotvorenih smještajnih jedinica privatnog smještaja, a koji redovno zna biti u časopisima koji se bave uređenjem interijera istican kao primjer jedinstvenosti, individualnosti i pomaka u sferi uređenja interijera, no Plan to očito namjerno izostavlja i ignorira, zapostavljajući time jedan važan (kako sam sugestivno ističe „dominantan“) segment smještaja grada Zagreba.

VI.

Plan navodi (str. 158.) kako privatni smještaj „konzumira značajan dio destinacije, a ostvaruje značajno lošije rezultate u generiranju potražnje od hotelskog sektora“, koji navodi predstavljaju **eklatantan primjer selektivnosti, pristranosti i naklonjenosti jednoj vrsti smještaja – onom hotelskom.**

Privatni smještaj koristi postojeći stambeni fond!

Isti za razliku od hotela ne zahtijeva veliku novu izgradnju, ne stvara velike građevinske zahvate te ne mijenja vizuru grada kroz masivne objekte. Gost u privatnom smještaju puno više koristi usluge lokalnih ugostitelja, pekara i trgovina od hotelskog gosta koji navedeno često koristi unutar hotelskog sustava.

Privatni smještaj omogućuje dostupniji turizam, budući hoteli ciljaju na goste više platežne moći. Privatni smještaj omogućuje dolazak obitelji, mlađih gostiju, digitalnih nomada i gostiju srednje kupovne moći. Podsjećamo kako je svih ovih godina, od samog početka zagrebačkog Adventa, privatni smještaj bio perjanica smještajne strukture i nositelj smještajnih kapaciteta ove najpoznatije zagrebačke manifestacije. Uništavanje privatnog smještaja koje najavljujete zasigurno će dovesti do degradacije zagrebačkog Adventa.

Plan očito miješa industrijski model hotela (koji moraju imati visoku popunjenost da bi pokrili ogromne fiksne troškove) s održivim modelom privatnog smještaja koji nudi disperziju i kvalitetu života.

Tvrđnja da su „performanse“ (klasičan korporativni rječnik) privatnog smještaja "lošije" jer ostvaruje manje noćenja po krevetu je metodološki pogrešna. Privatni smještaj nije zamišljen kao industrijska "tvornica noćenja" poput hotela, već kao komplementarna ponuda koja osigurava da grad ostane živ, a ne samo turistički poligon.

Privatni smještaj ne "konzumira" (za ralik od hotela) prostor destinacije na negativan način; on ga revitalizira. Navod da privatni smještaj "konzumira značajan dio destinacije" zanemaruje činjenicu da su ti objekti ujedno i stambeni fond koji bi bez turističke svrhe u mnogim dijelovima (osobito nakon potresa) bio zapušten ili prazan. Ponavljamo, hoteli su monokulturni prostori – privatni smještaj je integriran u tkivo grada i potiče potrošnju u lokalnoj, kvartovskoj sredini, a ne isključivo unutar hotelskog sustava.

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

Udruga Spasimo male obiteljske iznajmljivače, Kontakt: info@smoi.hr

OIB: 59857932029; IBAN: HR5924020061101267320 Erste banka

SMOI.HR

Plan zapravo podriva temeljene postavke slobode tržišta!

Hoteli i privatni smještaj ne bore se za istog gosta. Privatni smještaj generira vlastitu potražnju koju hotelski sektor ne može i ne zna pokriti. Naposljetku, Zagreb je kao glavni grad Hrvatske i glavno zdravstveno središte te se životnim nameće pitanje smještaja bolesnika na dugotrajnom liječenju i njihovih obitelji kako iz Hrvatske, tako i iz regije.

Učinkovitost se ne smije mjeriti samo brojem noćenja. Umjesto restrikcija zbog "lošijih performansi u noćenjima", treba mjeriti zadovoljstvo gosta i doprinos lokalnoj zajednici. Privatni iznajmljivači su najbolji ambasadori Zagreba – oni goste upućuju na lokalne sadržaje, dok hotelski gosti često ostaju u "mjehuru" hotelskih usluga.

VII.

Ne postoji niti jedan objektivni razlog za smanjenje broja privatnih iznajmljivača u središtu Zagreba, već dapače postoji prostor za njihov razvoj!

Na str. 26. se navodi kako omjer smještajnih objekata u domaćinstvu u odnosu na stanove za stalno stanovanje iznosi 0,017, što znači da na svaki registrirani smještajni objekt dolazi 125 stanova za stalno stanovanje odnosno 1 od 125 stanova služi za privatni smještaj!

Uz naprijed navedeno i činjenicu kako je u Planu navedeno da Zagreb nema problem preopterećenosti turizmom (str. 64.), proizlazi zdravorazumski zaključak kako ne postoji dokaz da privatni smještaj ugrožava funkcioniranje centra grada, ne postoji dokaz da broj stanova u privatnom smještaju uzrokuje urbane probleme te stoga restriktivne mjere nisu proporcionalne stvarnom stanju na terenu.

Centar Zagreba je prirodno turističko središte grada, budući turisti u Zagreb dolaze prvenstveno zbog povijesne jezgre, Donjeg i Gornjeg grada, muzeja, restorana, Adventa te kulturnih događaja koji se u glavnini odvijaju u središtu grada. Stoga je potpuno prirodno, urbanistički logično i na koncu turistički očekivano da najveća koncentracija smještaja bude upravo u centru grada.

Ograničavanje smještaja u centru neće ukloniti turističku potražnju već će smanjiti dostupnost legalnog smještaja ondje gdje gosti žele boraviti. Povećati će se crno tržište i dio gostiju usmjeriti u hotele koji će također u središtu grada djelomično zamijeniti privatni smještaj, a čime će se dodatno urbano opteretiti centar grada budući će novi hoteli nužno morati dodatno zauzeti urbani prostor.

Budući se Zagreb predstavlja kao city break destinacija, uništenje privatnog smještaja (tako i onog u središtu) tim se više čini apsurdnim, obzirom takav model turizma prirodno traži manje smještajne jedinice, fleksibilan smještaj, smještaj u centru te pješačku dostupnost sadržaja. Privatni smještaj upravo odgovara potrebama modernih urbanih gostiju koji traže kraće boravke i individualizirani način putovanja. Gubitkom privatnog smještaja u centru Zagreb gubi konkurentnog u sferi city break destinacije.

Privatni smještaj doprinosi obnovi i održavanju centra Zagreba, kojeg u glavnini čine stare zgrade u kojima stanovi traže kontinuirana i nadprosječna ulaganja, posebice nakon dvaju potresa.

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

Udruga Spasimo male obiteljske iznajmljivače, Kontakt: info@smoi.hr

OIB: 59857932029; IBAN: HR5924020061101267320 Erste banka

SMOI.HR

Veći broj legalnih iznajmljivača znači veću kontrolu tržišta i gostiju te standardizaciju uređenja (koja mora biti sukladno propisima zadovoljena). Umjesto da se potiče legalno poslovanje, samo će se potaknuti bujanje crnog tržišta!

Umjesto smanjenja broja, valjalo bi se **fokusrati na podizanje kvalitete i uvođenje reda među neregistriranim objektima**. Administrativna sječa legalnih iznajmljivača u centru bila bi kazna za građane koji su uložili vlastita sredstva u imovinu koju javni sektor desetljećima nije znao ili mogao obnoviti.

VIII.

Pitanja u anketi na kojima se bazira Plan krajnje su sugestivna, a njihovi rezultati jednostrana i pristrana interpretacija usmjerena prema neosnovanom diskreditiranju privatnog smještaja.

Naime, rezultati pitanja utjecaja turizma na preseljenje „uslijed prodaje ili najma nekretnine“ (str. 51.) potpuno se pogrešno razlažu i izvlače iz konteksta.

Stvoren je umjetan interpretacijski šok na način da se sintagma „donekle utječe“ automatski proglašava uzrokom preseljenja. Interpretatori ankete zaboravljaju (očito ne nenamjerno) kako riječ donekle znači - **djelomično, ograničeno, odnosno jedan od više faktora!**

Plan ne sadrži stvarni dokazani uzrok demografskih promjena središta Zagreba odnosno općenito utjecaj privatnog smještaja na demografsku sliku cijelog Zagreba. Plan ne sadrži longitudinalnu analizu, podatke o migracijama povezanim baš sa turizmom, dokaz da je privatni smještaj glavni uzrok rasta cijena stanovanja odnosno dokaz koliki je udio stanova u privatnom smještaju u ukupnom tržištu nekretnina. Plan također nema podatak o tome koliki je broj stanova odnosno nekretnina u Zagrebu u vlasništvu Grada Zagreba i Republike Hrvatske, a koji se uopće ne koriste odnosno koji bi se mogli koristiti za priuštivo stanovanje, no ne koristite se uslijed agilnosti i inertnosti gradskog i državnog sustava. Zasižno se radi o velikom broju nekretnina.

Plan ne uzima u obzir kako cijene stanovanja u Zagrebu rastu zbog inflacije, općeg rasta cijena nekretnina u EU, rasta građevinskih troškova, kamata i investicijske potražnje, dugoročnog manjka stanova, potresa i smanjenja raspoloživog fonda te centralizacije radnih mjesta u Zagrebu. Plan praktički sve navedene faktore stavlja u drugi plan i i fokus samo i isključivo prebacuje na turizam.

Plan zanemaruje suvremene potrebe življenja, posebice obitelji.

Preseljenje izvan središta grada uzrokovano je nedostatkom sadržaja koje središta gradova ne može pružiti suvremenom čovjeku i obitelji – parkirna mjesta, vlastito dvorište i okućnica. Depopulacija središta gradova počela je puno prije intenzivnijeg razvitka turizma u Zagrebu te odgovornost za isto ne leži na privatnom smještaju. Već dugi niz godina središte Zagreba gubi stanovništvo uslijed starosti zgrada, visokih troškovima održavanja starih zgrada, a čime je dodatno pridonio potres. Dapače, kao što je već istaknuto, kapacitete uništenog privatnog smještaja djelomično će zamijeniti hotelski smještaj i to isto tako u središtu grada.

Viša gustoća kreveta ne dokazuje automatski istiskivanje stanovnika iz centra grada. Središte Zagreba ima prirodno ima najveću koncentraciju turizma, no i isto tako i ureda, poslovnih prostora, institucija, kulturnih i zdravstvenih ustanova, trgovina i ugostiteljskih objekata. Zar je

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

Udruga Spasimo male obiteljske iznajmljivače, Kontakt: info@smoi.hr

OIB: 59857932029; IBAN: HR5924020061101267320 Erste banka

SMOI.HR

potrebno uz privatni smještaj i sve navedeno dislocirati iz centra odnosno zabraniti poslovanje?!

Plan koristi korelaciju kao da je dokaz uzročnosti!

Za ozbiljan zaključak trebalo bi dokazati koliko je stanova trajno prenamijenjeno, koliko je to utjecalo na najamnine, koliki je udio privatnog smještaja u ukupnom tržištu, koliki je stvarni demografski efekt te postoji li direktna statistička povezanost. Plan to ne dokazuje.

Plan nema cjelovitih podataka, ali se ipak izvodi vrlo snažne zaključke o utjecaju privatnog smještaja na stanovanje i demografiju, a što je pristrano i subjektivno.

Plan spominje navodni „pritisak“ na periferne dijelove Zagreba i okolne gradove, a koji diskurs je novina u dosadašnjem javnom prostoru kojemu do sada nismo imali priliku svjedočiti!

Zar nije preseljenje iz središta gradova posljedica naprijed navedenog nedostatka sadržaja koji pojedinac i obitelj u 21. stoljeću traže, a što i ističe sam Plan - „mlade obitelji s djecom kojima je potreban veći stambeni prostor“ (str. 51.) koji je stoga ponovno kontradiktoran samome sebi. Osim toga, nije do sada primijećeno da lokalne zajednice spomenutih gradova - Zaprešića, Velike Gorice i Samobora navode opterećenje preseljenjem stanovnika iz Zagreba u navedene sredine. Dapače štoviše, ovaj trend se pokazuje kao u cijelosti pozitivan i prirodan.

Školski primjer sugestivnosti je pitanje – „Prema Vašem mišljenju, koliko turizam utječe na stanovnike mjesta glede nezadovoljstva raspoloživosti stambenog prostora po prihvatljivoj cijeni“.

Pitanje nije formulirano na način da pita da li postoji utjecaj, već pretpostavlja da utjecaj postoji!

Tako se ispitanik se usmjerava prema procjeni intenziteta utjecaja, a ne prema procjeni postoji li uzročna povezanost uopće. Fokus ispitanika se namjerno usmjerio prema turizmu, bez da su se ujedno spomenuli ostali navedeni faktori - inflacija, rast građevinskih troškova, posljedice potresa, centralizacija Zagreba, nedostatak novogradnje, rast troškova kredita te opći europski rast cijena nekretnina.

Plan ne dokazuje empirijski da će „središnji dijelovi grada postupno izgubiti stambenu funkciju# zbog privatnog smještaja niti pokazuje projekcije koje bi to potvrdile. Takva tvrdnja zahtijevala bi ozbiljnu demografsku analizu, urbanističke modele te precizne podatke o prenamjeni stanova. Bez toga ostaje više na razini pretpostavke nego dokazanog zaključka. Osim toga, razvidna je (očito namjerna) zamjena teza - "Proces prenamjene stanova u apartmane... smanjuje dostupnu ponudu za dugoročno stanovanje.". To je obrnuta logika. Stanovnici se ne iseljavaju iz centra zbog pojave privatnog smještaja, već se privatni smještaj pojavio jer su stanovnici iselili iz centra grada zbog naprijed navedenih okolnosti (potrba za drugim sadržajima koje centar grada ne nudi, potres, viskoki troškovi oržavanja itd.). Razvidno je kako je navedeno pitanje "namješteno" kako bi se stvario kvazi argument pritiv privatnih iznajmljivača. Stoga se ne radi o znanstvenoj analizi, nego o političkom alatu.

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

Udruga Spasimo male obiteljske iznajmljivače, Kontakt: info@smoi.hr

OIB: 59857932029; IBAN: HR5924020061101267320 Erste banka

SMOI.HR

IX.

Mjere koje se Plan predviđa (str. 265 – 267) u cijelosti su usmjerene ka uništenju privatnog smještaja u korist hotelskog!

Privatni smještaj se preventivno ograničava iako Plan priznaje da problemi ne postoje (str. 64.).

“Praćenje opterećenja zona” temelji se gotovo isključivo na koncentraciji smještaja, a što je metodološko potpuno upitno i manjkavo. Viša koncentracija smještaja sama po sebi nije dokaz problema, pogotovo u središtu Zagreba. Plan ne pokazuje koliki je stvarni komunalni trošak, koliki je stvarni utjecaj na promet, koliki je stvarni utjecaj na kvalitetu života te koliki je stvarni demografski efekt.

Najava diferenciranja rezidenata i nerezidenata predstavlja ozbiljno kršenje načela jednakog tržišnog tretmana, pravne sigurnosti i proporcionalnosti, posebice iz razloga što ne postoji niti jedan dokaz i argument o problemu koji predstavljaju nerezidenti.

Privatni smještaj proglašava se glavnim krivcem te nije jasno kako to hoteli ne vrše pritisak na prostor i infrastrukturu i u čemu je tajna hotelske održivosti i „zelenosti“. Osim toga, ako je poanta biti „održivi i „green“ (str. 267.) i privatni smještaj se može subvencionirati u tom smislu.

Zašto se planira javni novac trošiti na podizanje standarda samo hotelskog smještaja?

Zar će se javni novac trošiti na poboljšanje smještaja u stranom vlasništvu, pored privatnog smještaja u vlasništvu građana Republike Hrvatske? I privatni smještaj također može biti „botique“. Nije jasno što se misli pod pojmom „lifestyle“ budući je privatni smještaj taj koji je stopljen sa životom grada i može pružiti za vrijeme boravka osjećaj pripadnosti lokalnoj zajednici.

Plan je eklatantan primjer dvostrukih standarda - privatni smještaj "konzumira prostor", ali istovremeno se planira "definiranje novih turističkih zona" za hotele u samom centru-?!

Zanimljiv je i vremenski kontekst „napada“ na privatni smještaj – isti kreće već ove godine, da se ne gubi na vremenu! Ovaj plan potvrđuje da se ide prema hotelskoj monokulturi u centru Zagreba, gdje će se privatni smještaj potiskivati novim porezima i zabranama, dok će se hotelskim lancima olakšavati poslovanje i smanjivati davanja.

Valja, zaključno, primjetiti kako Plan ne spominje kontrole i mjere protiv nelegalnog privatnog smještaja, do čijeg će bujanja mjerama koje Plan predviđa zasigurno doći!

X.

Plan upravljanja destinacijom Grada Zagreba nije dokument o održivom turizmu, već **politički instrument za nasilnu transformaciju gradskog središta** u zonu rezerviranu isključivo za hotelske lance i krupni kapital. Ignorirajući činjenicu da privatni smještaj čini zanemariv dio stambenog fonda, a da su upravo mali iznajmljivači vlastitim sredstvima revitalizirali Zagreb nakon potresa, ovaj Plan pod krinkom 'javnog interesa' oduzima građanima pravo na rad i raspolaganje imovinom.

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

Udruga Spasimo male obiteljske iznajmljivače, Kontakt: info@smoi.hr

OIB: 59857932029; IBAN: HR5924020061101267320 Erste banka

SMOI.HR

Posebno je porazno što Plan potpuno ignorira socijalnu stvarnost: za tisuće zagrebačkih obitelji i umirovljenika, privatni smještaj je **jedini način za krpanje niskog životnog standarda** i podmirivanje osnovnih životnih troškova. Uništavanjem malih iznajmljivača nećete vratiti mlade obitelji u centar – jer su ih odande istjerali spora obnova i nedostatak infrastrukture – već ćete stvoriti **mrtve kvartove praznih stanova** i osiromašiti vlastite sugrađane.

Istodobno, dok lokalnim obiteljima najavljujete nove poreze i zabrane, hotelskom sektoru planirate javne subvencije i porezna rasterećenja. Takvi **dvostruki standardi** su neprihvatljivi i duboko diskriminatorni. Zagreb kao istinska 'city break' destinacija treba disperziju i autentičnost koju pružaju mali domaćini, a ne sterilnu hotelsku monokulturu. Udruga SMOi i svi građani koji žive od svoga rada najoštrije se protive ovom Planu koji u svojoj biti predstavlja **izravan napad na ekonomsku opstojnost i dostojanstvo malog čovjeka u Zagrebu.**

S poštovanjem,
Vedran Tomić
Predsjednik udruge Spasimo male obiteljske iznajmljivače



SMOi

Udruga "Spasimo male obiteljske iznajmljivače"

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