



Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ТРГОВИНЕ,  
ТУРИЗМА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА

Број: 011-00-00319/2019-08

Датум: 19. август 2019. године

Немањина 22-26

Београд

**„ZONED EXPO DOO“**

Дугачки Лаз ББ Копаоник

Предмет: Мишљење о примени прописа

Вашим дописом обратили сте се овом министарству за мишљење о примени прописа из области угоститељства. Конкретно ваше питање се односи на ситуацију у којој се у угоститељском објекту за смештај врсте апарт хотел налазе и делови објекта у власништву других правних и физичких лица, који као смештајне јединице функционално чине саставни део објекта. Од укупно 88 смештајних јединица 56 је у власништву физичких лица, од којих су поједини апартмани категорисани на име тих физичких лица, који у њима самостално обављају делатност, а поједини власници не желе своје апартмане да ставе у функцију угоститељске делатности. Управљање објектом у делу одржавања и техничких питања у вези са заједничким деловима зграде (ходници, пумпе за воду, противпожарни систем и др.), као и спољашњим деловима, уређено је Уговором о одржавању. Закон о угоститељству упућује на закључење уговора о управљању којим се регулишу међусобна права и обавезе, међутим, с обзиром да поједини власници не желе да делатност обављају у саставу апарт хотела, да ли је могуће да уговор садржи податак о броју ноћења „нула“? Такође, да ли је могуће оне смештајне јединице у којима се не обавља угоститељска делатност изузети из поступка категоризације?

У вези са напред наведеним обавештавате се о следећем:

Чланом 18. став 3. Закона о угоститељству ("Сл. гласник РС", бр. 17/2019) прописано је да у угоститељском објекту за смештај врсте хотел, мотел, туристичко насеље и пансион и подврсте гарни хотел и апарт хотел могу бити и делови објекта у власништву других правних и физичких лица, који као смештајне јединице, односно други садржаји угоститељског објекта, функционално (организационо и техничко-технолошки) чине саставни део угоститељског објекта.

Даље, чланом 19. став 2. истог закона прописано је да, у случају из члана 18. став 3. овог закона, приликом подношења захтева за одређивање категорије, угоститељ доставља уговор о управљању којим се регулишу међусобна права и обавезе.

Чланом 2. став 3. Правилника о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставању угоститељских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Сл.гласник РС”, бр. 48/2012 и и 58/2016) прописано је да је угоститељски објекат функционално повезан, посебно уређен и опремљен простор који испуњава прописане минималне техничке и санитарно-хигијенске услове за пружање угоститељских услуга, односно за обављање угоститељске делатности, у складу са законом којим се уређује област туризма. Чланом 66 истог правилника, између осталог, дефинише се апарт хотел као подврста хотела минималног капацитета седам смештајних јединица од којих најмање 80% смештајних јединица чине апартмани. Апарт хотел је функционална целина коју чини један грађевински објекат, односно део грађевинског објекта са одвојеним приступом и посебним улазом, хоризонталним и вертикалним комуникацијама.

Даље, Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај (“Сл. гласник РС”, бр. 83/2016 и 30/2017) чланом 15. прописано је да у саставу угоститељског објекта за смештај врсте хотел, мотел, туристичко насеље и пансион и подврсте гарни хотел и апарт хотел не могу постојати собе и апартмани који су актом јединице локалне самоуправе разврстани у категорију.

У вези са напред наведеним проистиче да се уговор о о јединственом управљању објектом од стране угоститеља, којим се регулишу међусобна права и обавезе, поред осталог, односи на међусобне односе свих власника у делу обављања угоститељске делатности и који се односи на јединствено функционисање објекта, као угоститељског објекта, укључујући и период комерцијалног коришћења смештајних јединица. Околност да сви власници, без обзира да ли у својим капацитетима обављају угоститељску делатност или не, не желе да закључе такав уговор или не желе своје смештајне капацитете да ставе у функцију угоститељског објекта, представља отежавајућу околност у делу могућности категоризације таквог објекта као апарт хотела. У случају да уговор садржи податак да се у сврху комерцијалног коришћења смештајних капацитета ставља „нула“ ноћења, управо указује на чињеницу да међусобни односи нису регулисани на прописан начин и да ти делови објекта уствари и нису у функцији апарт хотела.

Такође, код чињенице да је апарт хотел функционална целина коју чини један грађевински објекат, односно део грађевинског објекта са одвојеним приступом и посебним улазом, хоризонталним и вертикалним комуникацијама, то није могуће поједине делове таквог објекта изузети из поступка категоризације, јер се угоститељски објекат категорише као једна целина.

Даље, ситуација у којој се у оквиру угоститељског објекта налазе апартмани који су актом јединице локалне самоуправе разврстани у категорију, такође представља препреку да се такав угоститељски објекат категорише у врсту апарт хотел.

Такса за давање тумачења, објашњења, односно мишљења о примени републичких прописа правном лицу, односно предузетнику, према Тарифном броју 2. Закона о републичким административним таксама ("Сл. гласник РС", бр. 43/2003, 51/2003 - испр., 61/2005, 101/2005 - др. закон, 5/2009, 54/2009, 50/2011, 70/2011 - усклађени дин. изн., 55/2012 - усклађени дин. изн., 93/2012, 47/2013 - усклађени дин. изн., 65/2013 - др. закон, 57/2014 - усклађени дин. изн., 45/2015 - усклађени дин. изн., 83/2015, 112/2015, 50/2016 - усклађени дин. изн., 61/2017 - усклађени дин. изн., 113/2017, 3/2018 - испр., 50/2018 - усклађени дин. изн., 95/2018 и 38/2019 - усклађени дин. изн.), уплаћене су у корист буџета Републике Србије.



**ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР**

*Мирослав Кнежевић*  
**др Мирослав Кнежевић**

*10 SEP 2019*