

# Analiza i potencijali za sportsko rekreativni turizam u kući za odmor "La -Mia- Storia"

---

Perši, Mia

Graduate thesis / Diplomski rad

2024

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **Polytechnic of Međimurje in Čakovec / Međimursko veleučilište u Čakovcu**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:110:245963>

Rights / Prava: [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-09-02**



Repository / Repozitorij:

[Polytechnic of Međimurje in Čakovec Repository - Polytechnic of Međimurje Undergraduate and Graduate Theses Repository](#)





MEĐIMURSKO VELEUČILIŠTE U ČAKOVCU  
STRUČNI DIPLOMSKI STUDIJ MENADŽMENT TURIZMA I  
SPORTA

Mia Perši, 0313017798

**Analiza i potencijali za sportsko - rekreativni turizam  
u kući za odmor „La Mia Storia“**

Diplomski rad

Čakovec, srpanj, 2024.



MEĐIMURSKO VELEUČILIŠTE U ČAKOVCU  
STRUČNI DIPLOMSKI STUDIJ MENADŽMENT TURIZMA I  
SPORTA

Mia Perši, 0313017798

**Analiza i potencijali za sportsko – rekreativni turizam  
u kući za odmor „La Mia Storia“**

**Analysis and potential for sports -recreation tourism in  
holiday home „La Mia Storia“**

Diplomski rad

Mentorica:

doc. dr. sc. Nevenka Breslauer, prof. struč. stud.

Čakovec, srpanj, 2024.



## MEĐIMURSKO VELEUČILIŠTE U ČAKOVCU

### PRIJAVA TEME I OBRANE ZAVRŠNOG/DIPLOMSKOG RADA

Stručni prijediplomski studij:

Računarstvo  Održivi razvoj  Menadžment turizma i sporta

Stručni diplomski studij Menadžment turizma i sporta:

Pristupnik: MIA PERSI, JMBAG: 0313017798  
(ime i prezime)

Kolegij: Sport u turizmu  
(na kojem se piše rad)

Mentor: doc. dr.sc. Nevenka Breslauer, prof.struč.stud.  
(ime i prezime, zvanje)

Naslov rada: Analiza i potencijali za sportsko rekreativni turizam u kući za odmor "La -Mia- Stora"

Naslov rada na engleskom jeziku: Analysis and potentials for sports and recreational tourism in the vacation house "La -Mia-Storia"

Članovi povjerenstva: 1. Tibor Rodiger, v. pred., predsjednik  
(ime i prezime, zvanje)  
2. Nenad Breslauer, v. pred., član  
(ime i prezime, zvanje)  
3. doc.dr.sc. Nevenka Breslauer, prof.struč. stzd., mentor  
(ime i prezime, zvanje)  
4. dr.sc. Ivana Bujan, prof.struč. stud., zamjenski član  
(ime i prezime, zvanje)

Broj zadatka: 2022-MTSD-I-82

Kratki opis zadatka: u završnom radu obradit će se mogućnost sportskog i wellness turizma u kući za odmor. Kuća za odmor nalazi se u prostoru odličnog, svu perote, neudaljeno od grada Varaždina. Kuća za odmor La

moći posjetu privlačnosti, udobnosti, komfora, maks.nadre. u kući i odmor te je odličan primjer održivog turizma. Posebno je atraktivna i hronološki kuća koja pruža potpunu pogodnost za beskrvno znanje. Analizirati se sa: graditi, prikazati sadržaj

kuće kuća za odmor, kući kao i sportsko rekreativni sadržaj, na obitelji koji se nalaze u neposrednoj blizini same kuće. Posebna pozornost obratiti se na planinarske ceste, planinarski, bačle zam. sa. te usporediti

sa afilijetima posjetitelja prema određenim sportsko rekreacijskim sadržajima.

Datum: 27.06. 2024.

Potpis mentora: Nevenka Breslauer

## **PREDGOVOR**

Izrada diplomskog rada pod nazivom „*Analiza i mogućnosti za sportsko – rekreativni turizam u kući za odmor La Mia Storia*“ predstavlja krunu mog studiranja. Ovaj rad rezultat je svih mojih uloženi i stečeni znanja u području turizma i sporta. Kao vlasnica kuće za odmor *La Mia Storia*, imala sam jedinstvenu priliku iz prve ruke svjedočiti izazovima i prilikama koje nudi ovaj specifičan sektor turizma, te sam svoja iskustva i strasti utkala u ovaj rad.

Ovaj rad posvećujem svom dragom djedu Vladimiru, čija je bezgranična ljubav prema ovoj kući ostavila dubok trag u našoj obiteljskoj povijesti. Djed je provodio mnogo vremena u ovoj kući, a njegova privrženost ovom mjestu inspirirala nas je da kuću sačuvamo kao dragocjenu uspomenu na njega. U znak sjećanja i poštovanja prema djedu, odlučili smo prenamijeniti vikendicu u kuću za odmor, kako bi njegova prisutnost i dalje živjela kroz nju. Želja nam je da naši gosti također osjete mir i ljubav koje ovo mjesto pruža.

Tijekom pisanja ovog rada, neizmerno sam zahvalna svojoj mentorici doc.dr.sc. Nevenki Breslauer, prof. struč. stud., koja me pratila kroz cijeli moj akademski put, od završnog do ovog diplomskog rada. Njene smjernice i podrška bile su od neprocjenjive vrijednosti u oblikovanju ovog rada.

Veliko hvala i svim profesorima Međimurskog veleučilišta koji su mi prenijeli svoja znanja tijekom mog studiranja. Njihova predavanja, savjeti, priče i podrška omogućili su mi da razvijem potrebne vještine i proširim svoje vidike u području turizma, sporta i poduzetništva.

Također, zahvaljujem se direktorici Turističke zajednice Varaždinski bregi, Ivani Cvek Vidović na pružanju korisnih informacija koje su mi pomogle u detaljnoj analizi turističkog potencijala ove regije.

Najveće zahvale idu mojoj obitelji za neizmjernu podršku, ljubav i razumijevanje kroz cijelo ovo putovanje. Njihova vjera u mene i stalna podrška bili su ključni u postizanju ovog cilja.

Posebnu zahvalnost želim izraziti našim gostima koji su bili i koji će tek postati dio naše priče. Njihova prisutnost i iskustva obogatili su *La Mia Storiu* i učinili je mjestom koje

odiše toplinom. Njihove priče i trenuci provedeni ovdje dodaju neprocjenjivu vrijednost našem prostoru i inspiriraju nas da uvijek pružamo najbolje moguće iskustvo.

Nadam se da će ovaj rad poslužiti kao koristan izvor informacija i inspiracije svima onima koji razmatraju ući u ovaj dinamičan i izazovan sektor.

Svaki dio ovog rada nosi dio mene i nadam se da će vas inspirirati isto koliko je i mene inspirirala ljubav mog djeda prema ovom predivnom mjestu.

Autorica,

Mia Perši

## SAŽETAK

Kombinacija turizma i sporta zadovoljava ljudske potrebe za rekreacijom, opuštanjem, zabavom i fizičkom aktivnošću, s obzirom na moderan i užurban tempo života kojim živimo. Isto tako u novije doba, briga o zdravom životu postala nam je jako važna. Sportsko rekreativni turizam sve je traženiji i popularniji, a valja napomenuti da doprinosi lokalnom gospodarstvu i tako omogućuje porast interesa turista kroz aktivan odmor u kućama za odmor, koje su svakim danom sve popularnije i traženije. Predmet ovog diplomskog rada je analiza i potencijali za sportsko- rekreativni turizam u kući za odmor La Mia Storia. La Mia Storia je kuća za odmor smještena u ruralnom području koja pruža privatnost, hedonizam i spokoj s očaravajućim pogledom. Kuća za odmor La Mia Storia je kuća s pričom koja ponosno nosi certifikat kvalitete koji dodjeljuje turistička zajednica Varaždinske županije. U istraživačkom djelu rada provesti će se analiza između stranih i domaćih gostiju pomoću anketnog upitnika, koji će nam dati uvid u zadovoljstvo korisnika trenutnim sadržajima te njihova preporuka novih sadržaja koje bi prema njima trebalo implementirati u ponudu. Usto analizirat ćemo zadovoljstvo gostiju dosadašnjim sadržajima kako bi unaprijedili ponudu, a uslugu doveli na višu razinu.

**Ključne riječi:** *kuća za odmor, analiza, ponuda, usluga, sportsko rekreativni turizam*

## **ABSTRACT**

The combination of tourism and sports satisfies people's needs for recreation, relaxation, entertainment, and physical activity, considering the modern and fast-paced lifestyle we lead. Additionally, in recent times, maintaining a healthy lifestyle has become very important to us. Sports and recreational tourism is increasingly sought after and popular, and it is worth noting that it contributes to the local economy and thus increases tourists' interest through active vacations in holiday homes, which are becoming more popular and in demand every day. The subject of this thesis is the analysis and potentials for sports and recreational tourism in the holiday home La Mia Storia. La Mia Storia is a holiday home located in a rural area that provides privacy, hedonism, and tranquility with a breathtaking view. The holiday home La Mia Storia is a house with a story that proudly holds a quality certificate awarded by the Tourist Board of Varaždin County. In the research part of the thesis, an analysis will be conducted between foreign and domestic guests using a survey questionnaire, which will give us insight into users' satisfaction with the current amenities and their recommendations for new amenities that should be implemented in the offer according to them. Additionally, we will analyze guests' satisfaction with the existing amenities to improve the offer and elevate the service to a higher level.

***Keywords:*** *holiday home, analysis, offer, service, sports and recreational tourism*



## SADRŽAJ

1. UVOD .....	1
2. PRAVNI ASPEKTI I KARAKTERISTIKE KUĆA ZA ODMOR .....	3
2.1. Kuće za odmor kao smještajni objekt .....	3
2.2. Minimalni propisani uvjeti .....	4
2.2.1. <i>Minimalni propisani uvjeti modula za smještajne objekte</i> .....	5
2.3. Obveze iznajmljivača kuća za odmor .....	6
2.3.1. <i>Financijske obveze iznajmljivača kroz tekuću godinu</i> .....	6
2.3.2. <i>Nefinancijske obveze iznajmljivača</i> .....	7
2.3.3. <i>Ostale obveze iznajmljivača</i> .....	9
2.4. Uvjeti za kategorizaciju kuća za odmor .....	10
2.5. Kuće za odmor s pričom .....	13
3. TURISTIČKA ZAJEDNICA „VARAŽDINSKI BREGI“ .....	16
4. KUĆA ZA ODMOR LA MIA STORIA .....	19
4.1. Statistički podaci dolazaka i noćenja u kući za odmor La Mia Storia .....	21
4.2. Analiza trenutnog stanja sportsko – rekreativnih sadržaja.....	23
4.3. Uvođenje wellness i fitness sadržaja u ponudu.....	24
4.3.1. <i>Fitnes zona</i> .....	24
4.3.2. <i>Wellness i Spa sadržaji</i> .....	24
4.4. Dostupni sadržaji u blizini kuće za odmor .....	26
4.4.1. <i>Sportsko rekreacijski sadržaji</i> .....	26
4.4.2. <i>Gastronomska ponuda</i> .....	27
4.4.3. <i>Kulturno – povijesne znamenitosti</i> .....	28
5. ANALIZA POTENCIJALA KUĆE ZA ODMOR LA MIA STORIA .....	30
5.1. Rezultati istraživanja.....	30
6. ZAKLJUČAK.....	43
Izjava o autorstvu.....	45
Literatura .....	46
Popis ilustracija .....	48
Popis grafikona.....	48
Popis slika.....	48

## 1. UVOD

Kuća za odmor La Mia Storia nalazi se u općini Beretinec u malom mjestu Črešnjevo, nedaleko od Varaždina. Okružena je zelenilom i pruža impresivan panoramski pogled na grad Varaždin, susjedno Međimurje, Sloveniju te na planinu Ivančicu. Općina Beretinec podijeljena je na tri zone, od koje su na prvom mjestu sjeverna zona, nakon nje slijedi središnji dio općine i na kraju južni dio općine. Sjeverna zona općine sadrži nizine i poljoprivredna zemljišta sa šumarcima, dok se u središnjem djelu nalaze brežuljci koji su ključni za urbani razvoj. Valja napomenuti kako se u tom djelu nalaze i centralni sadržaji javne namjene kao što su obrazovne, zdravstvene i administrativne ustanove. Južni dio općine odlikuje se raznovrsnim krajolikom koji sadrži vinograde i voćnjake u brežuljkastom području.

U cijeloj općini nalazi se ukupno pet kuća za odmor koje nude razne pogodnosti turistima, od sauna, hidromasažnih kada, dok čak dvije kuće u ponudi imaju bazen. U središnjem djelu općine Beretinec smjestilo se mjesto pod nazivom Črešnjevo, a na jednom od najviših vrhova brežuljaka pozicionirana je kuća za odmor La Mia Storia. Okružena je bujnom vegetacijom i impresivnim pejzažima, što je čini idealnom za šetnje, biciklizam, planinarenje i mnoge druge rekreativne aktivnosti na otvorenom. U neposrednoj blizini se nalazi „Kušaona vina Blaguški“ što gostima daje mogućnost kušanja i kupnje kvalitetnih nagrađivanih vina, dok uz to mogu uživati u gastronomskoj ponudi lokalnih OPG-ova. Valja istaknuti i „Hacienda centar“, koji okuplja ljubitelje paintballa i nudi razne druge sportsko rekreativne sadržaje. Blizina Varaždina omogućuje istraživanje kulturno-povijesnih znamenitosti, bogatu gastronomiju i dostupnost sportsko rekreativnih sadržaja kao što su tenis, jahanje plivanje, ribolov, biciklizam i slično.

Cilj ovog diplomskog rada je analizirati trenutno stanje sportsko-rekreativnih sadržaja u kući za odmor La Mia Storia i identificirati mogućnosti za unapređenje ponude kroz implementaciju novih sadržaja.

Predmet rada obuhvaća analizu postojećih sportsko-rekreativnih sadržaja, evaluaciju zadovoljstva gostiju te istraživanje potreba i preferencija gostiju kako bi se utvrdile mogućnosti za proširenje i poboljšanje turističke ponude.

Slika 1. Lokacija



Izvor:

<https://www.google.com/maps/place/La+Mia+Storia/@46.2535637,16.2560563,17z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x4765ff1826c10661:0xa68f9077a4a20362!8m2!3d46.2535637!4d16.2586312!16s%2Fg%2F11s3qkgxlj?entry=ttu> (pristup: 14.6.2024.)

## **2. PRAVNI ASPEKTI I KARAKTERISTIKE KUĆA ZA ODMOR**

Ovo poglavlje pruža sveobuhvatan pregled kuća za odmor, uključujući njihovu definiciju te identifikaciju ključnih elemenata koji doprinose njihovoj popularnosti. Nadalje, razmatraju se zakonske regulative koje upravljaju poslovanjem kuća za odmor, uključujući relevantne propise i pravila za ispunjavanje minimalnih uvjeta i kriterija za kategorizaciju smještajnih objekata, čime se ujedno osigurava standardizacija i visoka kvaliteta usluge. Pored toga, daje se uvid u izazove s kojima se iznajmljivači smještajnih objekata susreću, uz detaljan prikaz njihovih prava i obveza, čime se osigurava usklađenost poslovanja s važećim zakonodavstvom. Posebna pažnja posvećuje se kućama za odmor s pričom, koje dodatno privlače turiste svojim jedinstvenim karakterom vezanim uz povijest, kulturu, tradiciju ili specifične tematske sadržaje.

### **2.1. Kuće za odmor kao smještajni objekt**

Prema „Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj“, kuća za odmor je definirana kao objekt u kojem se gostima nude usluge smještaja i korištenja okućnice, opremljen tako da gost sam može pripremati i konzumirati hranu. Vlasnik također ima mogućnost pružanja usluge pripremanja hrane i pića“, (NN 54/16).

Posljednjih godina, kuće za odmor imaju veliku ekspanziju potražnje, uslijed sve veće želje za mirnim i opuštajućim boravkom daleko od gradske vreve. Ovakav tip smještajnih objekata nudi neusporedivu razinu komfora i privatnosti u usporedbi s drugim oblicima privatnih smještaja, poput apartmana, hotela i slično. Raznolikost kuća za odmor na tržištu omogućuje turistima širok izbor, od šarmantnih kuća uređenih u rustikalnom stilu koje odražavaju lokalnu kulturu, do luksuznih, prostranih vila koje nude vrhunski komfor. Prostranost kuća za odmor omogućuje gostima uživanje u velikim dvorištima, vrtovima i okućnicama, čime se otvara mogućnost za organizaciju raznih aktivnosti na otvorenom. Takva raznolika ponuda omogućuje gostima da odaberu smještaj prema svojim preferencijama i potrebama, bilo da traže suvremeni luksuz ili autentičan ruralni ugođaj.

Trendove u turizmu određuju gosti koji žele doživjeti destinacije kroz autentična iskustva i perspektivu lokalnog stanovništva, kroz autentična iskustva žele upoznati destinacije kroz oči lokalnog stanovništva, ( Čaleta, 2020).

Kuće za odmor koje su smještene u ruralnim područjima omogućuju gostima uživanje u svježem zraku i prirodnim ljepotama. Aktivnosti na otvorenom poput šetnji, biciklizma, planinarenja, ribolova, jahanja i sl., čine boravak posebno privlačnim za istinske ljubitelje prirode i sporta. Gosti također mogu sudjelovati u lokalnim aktivnostima kao što su berbe, upoznavanje s lokalnom kulturom i načinom života lokalnog stanovništva te prisustvovati lokalnim manifestacijama.

Mnoge kuće za odmor u ponudi imaju wellness sadržaje, uključujući hidromasažne kade, saune, bazene, što posebno cijene gosti koji traže potpunu relaksaciju i regeneraciju, kombinirajući odmor s aktivnostima koje primiču zdravlje. Uz wellness sadržaje, često su dostupni i sportski sadržaji, poput teniskih terena, teretana, bicikla, što omogućuje gostima da ostanu aktivni tijekom svog odmora. U konačnici, kuće za odmor predstavljaju idealan izbor za sve one koji traže kombinaciju komfora, intime, privatnosti, lokalnog iskustva, potpunu relaksaciju i regeneraciju. S obzirom na rastuću potražnju za ovakvim smještajnim objektima, vlasnici moraju kontinuirano pratiti trendove u turizmu i sve veće zahtjeve gostiju.

## 2.2. Minimalni propisani uvjeti

Minimalni uvjeti koje objekti moraju ispunjavati obuhvaćaju različite aspekte poslovanja, uključujući sigurnost, komunikacije unutar objekta te nužne instalacije. Svi kategorizirani objekti moraju zadovoljavati minimalne uvijete propisane Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, kako bi osigurali sigurnost, funkcionalnost i udobnost za goste i zaposlenike, (NN 54/16).

Prema Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj (NN 54/16), propisani su sljedeći minimalni uvjeti modula:

- **Sigurnost gosta i zaposlenog osoblja-** objekt mora osigurati sigurnost i funkcionalnost, vanjski izgled objekta mora biti uredno održavan, a oprema i uređaji unutar objekta ne smiju biti dotrajali ili oštećeni. Rublje, posuđe i ostali predmeti moraju biti zaštićeni od kontaminacije kad nisu u uporabi. Nadalje, za jedan ili više objekta moraju biti osigurana sredstva za pružanje prve pomoći, a komunalni i ostali otpad mora se redovito uklanjati iz objekta.

- **Horizontalne i vertikalne komunikacije, visine prostorija** – objekt mora imati adekvatne ulaze te horizontalne i vertikalne komunikacije koje omogućuju siguran i udoban pristup svim dijelovima objekta. Visina prostorija mora omogućiti nesmetano, sigurno i udobno kretanje gostiju i osoblja, čime se dodatno osigurava njihova sigurnost i komfor.
- **Instalacije** – Pravilnik propisuje da objekt mora biti opskrbljen tekućom hladnom i toplom vodom s odgovarajućom odvodnjom za potrebe osobne higijene, pripreme jela i pića, pranja rublja i čišćenja. Uz navedeno, objekt mora imati električnu energiju s osvjetljenjem koje osigurava dobru vidljivost u svim prostorijama. Grijanje mora održavati minimalnu temperaturu od 20° C u svim prostorijama gdje borave gosti i osoblje, osim u objektima koji posluju isključivo ljeti. Sve prostorije moraju imati prirodno ili umjetno prozračivanje, a objekt mora imati fiksnu ili mobilnu telefonsku vezu, čime se dodatno povećava sigurnost gostiju i osoblja, (NN 54/16).

### 2.2.1. Minimalni propisani uvjeti modula za smještajne objekte

U iznad spomenutim minimalnim uvjetima nalaze se i posebni propisi za minimalne uvjete modula smještajnih objekata koji se kategoriziraju, a definirani su sastav i površina objekta, smještajni kapacitet i usluživanje jela, pića i napitaka. Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj propisani su sljedeći minimalni uvjeti modula:

- **Sastav i površina objekta (modul)** – modul objekta definiran je kao funkcionalna cjelina određene neto površine namijenjene gostima s ulazom i dnevnim i svjetlom u sobi i prostoriji za boravak. Soba je definirana kao dio modula predviđena za spavanje. Važno je istaknuti da sve prostorije unutar modula moraju biti povezane unutarnjom komunikacijom, osim za dvije niže kategorije Kuće za odmor, (NN 54/16).
- **Smještajni kapacitet** objekta temelji se na broju fiksnih kreveta, dok se kod studio apartmana uključuju i pomoćni kreveti, ovisno o površini modula.

#### Objekti u domaćinstvu imaju sljedeće kapacitete:

1. jednokrevetna soba – jedan krevet (do 120 cm širine),
2. dvokrevetna soba – dva pojedinačna kreveta ili jedan dvostruki,

3. trokrevetna soba – tri kreveta uz dodatno povećanje površine modula za 3 m<sup>2</sup>,
4. kuća za odmor i apartman – jedan do tri kreveta po osobi (za treći krevet površina modula mora biti uvećana za 3 m<sup>2</sup>),
5. studio apartman – do četiri osobe na fiksnim i /ili pomoćnim krevetima uz povećanje površine modula za 3 m<sup>2</sup>, (NN 54/16).

U jednokrevetne i dvokrevetne sobe može se dodati pomoćni krevet uz povećanje površine modula za 3 m<sup>2</sup>, dok u boravišnom prostoru apartmana i kuće za odmor mogu biti dva pomoćna kreveta ako ih nema u sobama. Pomoćni kreveti koji se postavljaju na zahtjev gosta ne zahtijevaju dodatne propisane elemente (noćni ormarić ili svjetiljke) i ne izražavaju se u kapacitet objekta, iznimno u slučaju studio apartmana gdje se pomoćni kreveti računaju kao dio kapaciteta, (NN 54/16).

### **2.3. Obveze iznajmljivača kuća za odmor**

Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu propisani su svi potrebni elementi i uvjeti koje je iznajmljivač dužan ispuniti, ovisno o vrsti i kategoriji objekta. Obveze iznajmljivača također su regulirane navedenim zakonom.

#### **2.3.1. Financijske obveze iznajmljivača kroz tekuću godinu**

Financijske obveze obuhvaćaju sve porezne i fiskalne dužnosti. To uključuje plaćanje poreza na dohodak, turističke pristojbe, članarine turističkim zajednicama, koje svaki iznajmljivač mora redovito ispunjavati kako bi poslovao u skladu sa zakonom i održao financijsku transparentnost svog poslovanja.

- a) **Turistička paušalna pristojba** - osobe koje pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu ili na objektima poljoprivrednih gospodarstva obvezne su plaćati godišnji paušalni iznos turističke pristojbe za svaki krevet uključujući i pomoćne krevete. Plaćanje turističke pristojbe može se izvršiti jednokratno od 31. srpnja tekuće godine ili u tri jednaka obroka s time da prvi dospijeva 31. srpnja, drugi 31. kolovoza, a treći 30. rujna tekuće godine. Uplatnice za plaćanje pristojbe dostupne su u sustavu *eVisitor*, ([Varazdinski-bregi.com](http://Varazdinski-bregi.com), 2024).

- b) **Paušalni porez na dohodak** – godišnji paušalni porez na dohodak izračunava se kao umnožak brojeva kreveta i iznosa paušalnog poreza, uključujući i prirez te se plaća tromjesečno ili proporcionalno broju tromjesečja za koja je obveza utvrđena. Nakon dobivanja Rješenja o odobrenju pružanja ugostiteljskih usluga u domaćinstvu, iznajmljivač treba dostaviti kopiju Rješenja i prijavu u registar poreznih obveznika nadležnoj ispostavi Porezne uprave u roku od 8 dana. Od 1. siječnja 2020. godine, paušalni porez na dohodak plaća se prema mjestu nekretnine, a ne prema prebivalištu vlasnika. Uplatni račun pripada lokalnoj zajednici gdje se nekretnina nalazi, (Varazdinski-bregi.com, 2024).
- c) **Članarina turističkoj zajednici** – sukladno odredbama Zakona o članarinama u turističkim zajednicama, iznajmljivači su dužni plaćati članarinu turističkim zajednicama. Do 15. siječnja tekuće godine iznajmljivač mora predati prijavu turističke članarine (TZ 2 obrazac) i evidenciju o prometu nadležnoj ispostavi Porezne uprave za prethodnu godinu, (Varazdinski-bregi.com, 2024).
- Godišnji paušalni iznos članarine za turističke zajednice izračunava se kao umnožak broja kreveta i paušalne osnovice. Prema Pravilniku, paušalna osnovica za osnovne krevete iznosi 5,97 eura, dok za pomoćne ležajeve iznosi 2,99 eura, što predstavlja 50% iznosa za osnovne krevete. Obračunatu članarinu potrebno je uplatiti na račun turističke zajednice mjesta u kojem se pružaju usluge smještaja, (Cimerfraj.hr, 2024).
- d) **PDV na proviziju stranih posrednika** – prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost, smatra se da je mjesto obavljanja usluga poreznom obvezniku koji djeluje kao takav, mjesto sjedišta tog poreznog obveznika. Stoga, prilikom korištenja usluga stranih posredničkih tvrtki ili platformi za oglašavanje poput Booking.com, Airbnb i sl., privatni iznajmljivač je dužan platiti PDV u Hrvatskoj. Iznajmljivač je obavezan dostaviti svoj porezni identifikacijski broj stranoj agenciji ili platformi za oglašavanje. Ta agencija neće obračunati PDV na svoje usluge, već će iznajmljivač biti dužan sam obračunati i platiti PDV na proviziju njihovih usluga po stopi od 25%, (Priručnik za iznajmljivače, 2024).

### 2.3.2. Nefinancijske obveze iznajmljivača

Nefinancijske obveze iznajmljivača uključuju administrativne, operativne i sigurnosne aspekte poslovanja. To obuhvaća vođenje evidencija, osiguravanje standarda kvalitete i sigurnosti, te poštivanje svih zakonskih propisa vezanih uz rad objekta.



- a) **Prijava gostiju u sustav eVisitor** - Pravilnik o načinu vođenja popisa turista te o obliku i sadržaju obrasca prijave turista turističkoj zajednici objavljen je u Narodnim novinama 126/15 i stupio je na snagu 1. siječnja 2016. godine. Ovaj pravilnik uvodi sustav eVisitor kao središnji elektronički sustav za prijavu i odjavu turista u Republici Hrvatskoj. Prema navedenom pravilniku, osobe koje pružaju ugostiteljske usluge smještaja obvezne su prijaviti dolazak gostiju unutar 24 sata te odjaviti odlazak u istom roku putem sustava. Sustav eVisitor, osim što služi za prijavu i odjavu gostiju, koristi se i za prikupljanje i obradu podataka o pružateljima usluga smještaja te njihovim objektima. Ključan je za obračun i nadzor turističke pristojbe te omogućuje prikupljanje i analizu podataka za statistička izvješća u stvarnom vremenu. Također, prijavom turista u sustav, automatski se izvršava obveza prijave stranih gostiju Ministarstvu unutarnjih poslova, (NN 126/15).
- b) **Isticanje službenog cjenika** – službeni cjenik mora biti jasno istaknut u svakoj smještajnoj jedinici, a cijene na računu izdanom gostu moraju odgovarati cijenama iz službenog cjenika. U cjeniku se navodi najviša cijena koja se može naplatiti gostu za uslugu, a na tu cijenu mogu se obračunati popusti. Svi popusti moraju biti navedeni i iskazani na računu, ali i osnovna cijena na računu, na koju se obračunava popust, mora odgovarati cijeni navedenoj u cjeniku. Službeni cjenik nije točno propisan, ali mora sadržavati sljedeće: naziv smještajnog objekta, ime i prezime vlasnika, adresu i OIB, vrstu usluge koja se nudi, način naplate (po noćenju, po osobi, itd.), cijenu izraženu u eurima, iznos boravišne pristojbe, PDV (ako vlasnik nije u sustavu PDV-a, mora to navesti, ako je PDV uključen, posebno se mora izraziti neto cijena i iznos PDV-a), dodatne usluge, datum važenja cjenika te vlastoručni potpis iznajmljivača čije je ime na Rješenju, (Turizam-vzz.hr, 2024).
- c) **Izdavanje računa gostu i vođenje evidencije o prometu** - prema Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti izdavanje računa gostu obveza je svih iznajmljivača. Prilikom izdavanja računa za pružene usluge, iznajmljivač mora naznačiti svoje ime i prezime, adresu i datum izdavanja računa, broj računa, ime i prezime gosta te vrstu, količinu i cijenu usluge. Račun se može izdati i turističkoj agenciji s kojom iznajmljivač surađuje umjesto gostu, pod uvjetom da su ispunjeni svi zakonski propisi. Iznajmljivač je obavezan voditi Evidenciju o prometu (Obrazac EP), u koju se unosi količina i iznos prikazan na izdanim računima. U evidenciji o prometu iznajmljivač na kraju svakog dana evidentira sve izdane račune, bez obzira na to jesu li naplaćeni ili ne, (Turizam-vzz.hr, 2024).

- d) **PDV ID broj** – europski porezni broj ili *engl. VAT identification number* predstavlja oznaku koja se dodjeljuje poreznim obveznicima – iznajmljivačima radi njihove identifikacije i utvrđivanja poreznih obveza (Cimerfraj.hr, 2024). Ako iznajmljivač svoju kuću za odmor želi oglašavati na stranim platformama poput Booking.com i Airbnb, obvezan je ishoditi PDV identifikacijski broj koji može zatražiti u nadležnoj Poreznoj upravi. Taj broj će biti istaknuti na računima za proviziju navedenih portala, prema kojima će iznajmljivač plaćati PDV na njihove usluge, (Homerent.agency, 2024).
- e) **Istaknuti standardiziranu ploču kategorizacije** – nakon primitka Rješenja o pružanju usluge smještaja, iznajmljivač je dužan na glavnom ulazu u smještajni objekt jasno istaknuti ploču koja označava vrstu i kategoriju smještaja, sukladno rješenju o kategorizaciji. Ploče se isključivo naručuju kod ovlaštenih proizvođača koji su odobreni od Ministarstva turizma, (Turizam-vzz.hr, 2024).

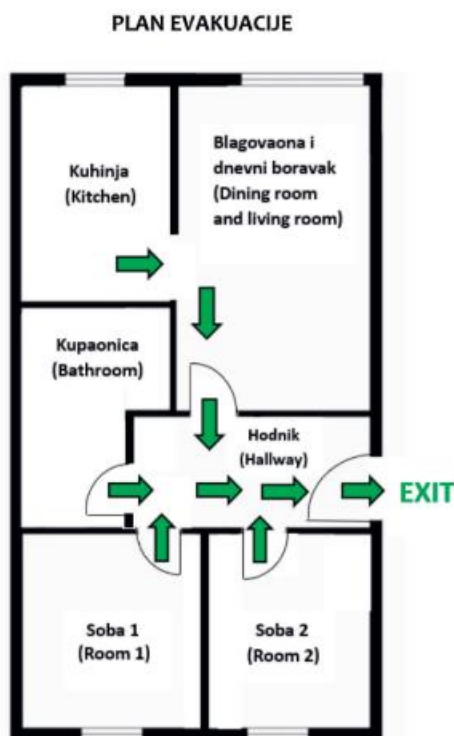
### 2.3.3. Ostale obveze iznajmljivača

Osim spomenutih financijskih i nefinancijskih obveza, svi iznajmljivači moraju ispunjavati i druge važne obveze koje osiguravaju pravilan i zakonit rad njihovih objekata.

- a) **Istaknuta obavijest o podnošenju prigovora** – prema odredbama članka 10. Zakona o zaštiti potrošača, iznajmljivač je dužan svakom svojem gostu omogućiti podnošenje pisanog prigovora u objektu te bez odgađanja pisanim putem potvrditi primitak prigovora. Gostu mora biti omogućeno podnošenje pisanog prigovora putem pošte, telefaksa ili putem elektroničke pošte. U objektu mora biti vidljivo istaknuta obavijest o načinu podnošenja pisanog prigovora. Iznajmljivač je obvezan u pisanom obliku odgovoriti na prigovor u roku od 15 dana od dana zaprimljenog prigovora te voditi i čuvati evidenciju prigovora gostiju godinu dana od dana primitka pisanog prigovora, (Priručnik za iznajmljivače).
- b) **Istaknuti plan evakuacije** – prema Pravilniku o razvrstavanju objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, svaki objekt mora imati plan evakuacije. Svaka smještajna jedinica, bilo da se radi o kući za odmor, studio apartmanu, apartmanu ili sobi, mora imati vlastiti plan evakuacije. Plan evakuacije može uključivati tlocrt smještajne jedinice na kojem su jasno označeni prozori, vrata te smjer u kojem se otvaraju radi bolje orijentacije. Također, treba označiti smjer izlaza iz objekta te izlaz iz zgrade, ukoliko se

smještajna jedinica nalazi u zgradi. Iznajmljivač može samostalno izraditi plan evakuacije koji se mora postaviti na izlazu svake smještajne jedinice, na vrata ili zid pored izlaznih vrata, (Priručnik za iznajmljivače, 2024).

Slika 2. Primjer evakuacijskog plana



Izvor: <https://www.rovinj-tourism.com/hr/za-vlasnike-smjestaja/informacije-za-iznajmljivace/1315> (pristup: 27.3.2024)

- c) **Kutija prve pomoći** – svaki objekt mora imati jednu kompletnu kutiju prve pomoći, opremljenu sukladno hrvatskom normom (HRN 1112). Neovisno o broju smještajnih jedinica u objektu, dovoljno je imati jednu kutiju prve pomoći po objektu, (Priručnik za iznajmljivače, 2024).

#### 2.4. Uvjeti za kategorizaciju kuća za odmor

Uvjeti za kategorizaciju smještajnih objekata u Republici Hrvatskoj određeni su Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj, kojeg izdaje Ministarstvo turizma i sporta. Svi navedeni standardi moraju biti ispunjeni za sve ugostiteljske objekte. Ovim Pravilnikom određuju se vrste

ugostiteljskih objekata iz skupine Ostali ugostiteljski objekti za smještaj, usluge koje moraju i mogu pružati u pojedinoj vrsti, minimalne uvjete, kategorije, vrste koje se kategoriziraju, oznake za vrste i kategorije te sastav povjerenstva koje provodi očevid u objektu. Svi objekti moraju konstantno ispunjavati sve uvjete prema vrsti i kategoriji, a svi sadržaji moraju biti ujednačene kvalitete, (NN 54/16).

Za zakonito iznajmljivanje ugostiteljskih objekata u domaćinstvu, u ovom slučaju kuće za odmor, prvi korak jest ishoditi rješenje nadležnog upravnog tijela o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu. Zahtjev mora uključivati osnovne osobne informacije podnositelja zahtjeva, dokaz o državljanstvu, dokaz o vlasništvu objekta te potvrdu o uporabljivosti (za novije objekte to je uporabna dozvola).

### **Informacije koje je potrebno navesti u zahtjevu, a tiču se objekta su:**

- Vrsta ugostiteljskog objekta (soba, apartman, studio apartman, kuća za odmor, itd.),
- Naziv i adresa objekta,
- Tražena kategorija (upisati broj zvjezdica),
- Broj, vrsta i površine smještajnih jedinica,
- Kapacitet objekta
- Razdoblje poslovanja (tijekom cijele godine /sezonski)
- Ugostiteljski sadržaji - ukratko se navode dodatni sadržaji u objektu, (Varaždinska županija upravni odjel za gospodarstvo, 2024).

Uz navedeno, objekt mora ispunjavati minimalne kriterije propisane Zakonom. Kada je objekt potpuno spreman za prihvata gostiju, iznajmljivač podnosi zahtjev za kategorizaciju. Nakon zaprimanja zahtjeva povjerenstvo provodi očevid u smještajnom objektu, a teret troškova očevida snosi podnositelj zahtjeva. Nakon zaprimanja rješenja, iznajmljivač izvršava registraciju objekta u sustavu eVisitor i prijavljuje ga. Iznajmljivač zatim naručuje standardiziranu ploču koju mora jasno istaknuti na ulazu u objekt.

Kuće za odmor kategoriziraju se kao postojeći i novi objekti. Postojeći objekt navodi se kao građevina ili dio građevine koji ima ili je imao rješenje o vrsti i kategoriji kao postojeći objekt, izgrađen do 31. prosinca 2007. godine, bez obzira na namjenu ili kasnije promjene (naknadnu rekonstrukciju, dogradnju odnosno nadogradnju, (NN 85/15).

Slika 3. Uvjeti za kategorizaciju kuća za odmor

PRILOG II. - UVJETI ZA KATEGORIJE APARTMANA I KUĆE ZA ODMOR							
NAPOMENE:							
1. Tamno polje ispod kategorije znači obvezni uvjet							
2. Svi propisani obvezni uvjeti su najmanji uvjeti koje objekt mora ispuniti							
3. Ne primjenjuje se na objekt ljeti							
4. Ako objekt ima sadržaje i usluge koji nisu obvezni (neobvezni sadržaji) mora ispuniti uvjete kao da su obvezni							
UVJETI				REZULTAT		PRIMJEDBE	
Postojeći objekti		Novi objekti		2*	3*		4*
<b>1. PRIHVAT GOSTA</b>				2*	3*	4*	5*
1. Usluge prihvata gosta							
2. Dostava poruka gostu							
3. Mogućnost poziva hitne medicinske pomoći							
4. Parkiralište							
5. Natkriveno parkiralište							
Objekt nedostupan za promet vozila ili sa zabranom prometa vozila, ne mora imati parkiralište							
<b>2. MODULI</b>							
<b>2.1. Sastav i površina modula apartmana</b>				2*	3*	4*	5*
1. Soba; prostorija za boravak, blagovanje, kuhanje; kupaonica i zaseban zahod		14. Predprostor; soba; prostorija za boravak, blagovanje, kuhanje; kupaonica i zaseban zahod					
<b>Modul s jednom sobom</b>							
2. 25,5-26,5 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica)		15. 33-35 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica)					
3. 30,5-31,5 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica)		16. 37-39 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica)					
4. 38,5-39,5 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica)		17. 42-44 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica)					
5. 43-45 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica)		18. 46-48 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica)					
<b>Modul s dvije sobe</b>							
6. 35,5-36,5 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica)		19. 48-50 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica)					
7. 44,5-45,5 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica)		20. 55-57 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica)					
8. 53,5-54,5 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica+zaseban zahod)		21. 64-66 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica + zaseban zahod)					
9. 66,5-68,5 m <sup>2</sup> (dvije kupaonice)		22. 74-76 m <sup>2</sup> (dvije kupaonice)					
<b>Modul s tri sobe</b>							
10. 47,5-48,5 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica)		23. 60-62 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica)					
11. 54,5-55,5 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica+zaseban zahod)		24. 73-75 m <sup>2</sup> (jedna kupaonica + zaseban zahod)					
12. 68,5-69,5 m <sup>2</sup> (dvije kupaonice+zaseban zahod)		25. 87-89 m <sup>2</sup> (dvije kupaonice + zaseban zahod)					
13. 86,5-88,5 m <sup>2</sup> (tri kupaonice)		26. 101-103 m <sup>2</sup> (tri kupaonice)					

Izvor: <https://www.dblog.hr/wp-content/uploads/2020/02/kategorizacija-apartmana-tablica-1.jpg> (pristup: 27.3.2024.)

Kuće za odmor kategoriziraju se u četiri kategorije koje su označene zvjezdicama:

- **Dvije zvjezdice** – osnovna razina udobnosti i opreme,
- **Tri zvjezdice:** viši standardi udobnosti s dodatnim pogodnostima,
- **Četiri zvjezdice-** pružaju vrlo visoku razinu udobnosti, kvalitete i dodatnih usluga,
- **Pet zvjezdica-** predstavljaju luksuzni smještaj s najvišim standardima kvalitete i širokim spektrom usluga.

Slika 4. Primjer ploča sa oznakom vrste i kategorije objekta



Izvor: <https://energoatest.hr/kategorizacija-kuca-za-odmor/> (pristup: 27.3. 2024.)

## 2.5. Kuće za odmor s pričom

U posljednjih nekoliko godina Sjeverna Hrvatska postala je sve privlačnija destinacija za turiste željne istraživanja prirodnih ljepota, susreta s gostoljubivim domaćinima te upoznavanja lokalnih običaja. Posjetitelji također žele uživati u tradicionalnim jelima i mirisima koji evociraju naslijeđe te provoditi vrijeme u opuštenom okruženju daleko od gradske vreve. Kako bi odgovorila na visoke zahtjeve tržišta i ponudila kvalitetniji i jedinstveni doživljaj, Turistička zajednica Varaždinske županije krajem 2017. godine, pokrenula je projekt pod nazivom „Kuće za odmor s pričom“. Projekt je usmjeren na certificiranje i brendiranje smještajnih objekata u ruralnim područjima Varaždinske županije. Vizija projekta bila je stvoriti prepoznatljiv brend koji će se povezivati s visokokvalitetnim smještajem u Varaždinskoj županiji, (Turizam vzz.hr, 2024).

Glavni ciljevi projekta „Kuće za odmor s pričom“ su:

- povećanje broja smještajnih objekata,
- poticanje privatnih iznajmljivača u ruralnim područjima na očuvanje i autentičnost,
- unapređenje kvalitete obiteljskih smještaja,
- povećanje konkurentnosti,
- razvoj ponuda i usluga, pritom pridržavajući se načela održivog razvoja turizma, (Turizam vzz.hr, 2024).

Slika 5. Logo-certifikat za „Kuće za odmor s pričom“



Izvor: <https://www.turizam-vzz.hr/ponuda-2/kuce-za-odmor-s-pricom> (pristup: 24.5.2024.)

Turistička zajednica Varaždinske županije (2022), uz vizualni identitet „Kuće za odmor s pričom“ koji se koristi na tiskanim i digitalnim materijalima, svim članovima projekta pripremila je tzv. Varaždinsku kištricu. Ovom inicijativom gostima se prezentiraju i daruju promotivna pakiranja domaćih autohtonih proizvoda lokalnih OPG-ova i obrtnika. Svaka kištrica sadrži sedam proizvoda, a to su: Varaždinsko bučino ulje, bučine sjemenke, med, licitarsko srce, mirisni jastučići od lavande, eko kozmetika te prateće promotivne materijale čime se gostima predstavljaju autentični proizvodi varaždinskog kraja. Ulazak objekata u projekt ocjenjuje se prema 42 kriterija koji su raspoređeni u sljedeće kategorije: arhitektonske karakteristike, uređenje interijera, okoliš objekta, dodatne vrijednosti smještaja, mobilnost, ekološki odgovorni domaćini, edukacija i društveni angažman domaćina.

Slika 6. Varaždinska kištrica



Izvor: Vlastita fotografija

Za sve certificirane objekte tijekom proteklih pet godina trajanja projekta organizirano je osam edukativnih radionica, tijekom kojih su vlasnici „Kuća za odmor s pričom“ educirani o zakonskim propisima, formiranju cijena, korištenju promotivnih kanala, podizanju kvalitete usluga, korištenju marketinških alata, vlastitoj *online* promociji, održavanju objekata te povezivanju s lokalnom zajednicom. Organizirano je i šest studijskih putovanja u Istru, Liku, Baranju, Austriju, Italiju i Sloveniju s ciljem upoznavanja primjera dobre prakse i turističkim

sadržajima ruralnih područja. Do sada su tiskana dva izdanja posebnog kataloga ponude „Kuća za odmor s pričom“, koji su distribuirani turističkim agencijama i predstavljeni na međunarodnim turističkim sajmovima, dok je određena količina kataloga osigurana za sve kuće za odmor uključene u projekt. Također, važno je istaknuti da je sudjelovanje u ovom projektu dobrovoljno i besplatno, ali vlasnici „Kuća za odmor s pričom“ ugovorom se obvezuju na stalnu brigu o kvaliteti smještaja, proširenju sadržaja i ponude društveni angažman te prisustvovanje raznim edukacijama, (Turizam vzz.hr, 2024).

U okviru projekta „Kuće za odmor s pričom“ trenutno sudjeluje 72 smještajna objekta, od kojih se četiri nalaze na području općine Beretinec.

Provedbom projekta „Kuće za odmor s pričom“, Turistička zajednica Varaždinske županije značajno je unaprijedila turističku ponudu ruralnih područja sjeverne Hrvatske. Certificiranjem i brendiranjem smještajnih objekata postignuto je očuvanje autentičnosti lokalnih tradicija, dok su visoki standardi kvalitete smještaja dodatno unaprijeđeni. Projekt je transformirao mnoge nekadašnje vikendice i tradicijske kuće u prepoznatljivi brend, prepoznat kao sinonim za kvalitetan smještaj kako u Varaždinskoj županiji tako i u cijeloj Hrvatskoj, (Varazdinski.hr, 2024).

Ovim projektom zasigurno se može reći da se Varaždinska županija etablira kao atraktivna destinacija za turiste koji su u potrazi za autentičnim iskustvima i prirodnim ljepotama, što doprinosi očuvanju kulturne i prirodne baštine te povećanju turističkog prometa.



### 3. TURISTIČKA ZAJEDNICA „VARAŽDINSKI BREGI“

Osnivanjem Turističke zajednice „Varaždinski bregi“ postavljaju se temelji za razvoj turističkih proizvoda koji crpe inspiraciju iz bogate tradicije i prirodnih resursa Općina Gornjeg Kneginca, Beretince i Svetog Ilije. Ujedinjenjem ovih Općina, stvaraju se optimalni uvjeti za transformaciju ovog područja u atraktivnu destinaciju koja privlači posjetitelje različitih interesa, od odmora i aktivnog turizma do obiteljskih izleta i gastronomskih užitaka. Kulturna baština, prirodne ljepote te zajednička povijest, gastronomija i tradicija ovih triju općina jamče uspjeh ove inicijative, koja će dodatno obogatiti turističku ponudu i unaprijediti ukupni turistički doživljaj u regiji. Povezivanje ovih elemenata u jedinstveni turistički doživljaj omogućuje cjelovito i autentično iskustvo koje privlači turiste iz cijelog svijeta, čineći Varaždinske brege nezaobilaznom destinacijom na turističkoj karti, (Turistička zajednica Varaždinski bregi, 2024).

Što se tiče statističkih podataka na području Turističke zajednice Varaždinski bregi u razdoblju od 1.1.2022. – 31.12. 2022. godine, strani turisti ostvarili su 10.461 noćenje i 3.444 dolazaka, dok su domaći turisti ostvarili 3.654 noćenja i 2.172 dolazaka. Prema strukturi gostiju, najviše je bilo Nijemaca, Poljaka i Korejaca. U ukupnom turističkom prometu u periodu od 1.1.2023. - 31.12.2023. godine, strani turisti ponovno prednjače s ostvarenih 11.971 noćenja i 4.021 dolazaka, dok su domaći turisti ostvarili 3.650 noćenja i 1.981 dolazaka, (Turistička zajednica Varaždinski bregi, 2024).

Turistička zajednica Varaždinski bregi (2024) provodi nekoliko značajnih projekata koji su omogućeni sredstvima iz različitih Fondova. Projekti su osmišljeni s ciljem obogaćivanja turističke ponude, stvaranja nezaboravnih doživljaja za posjetitelje i jačanje emocionalne povezanosti gostiju s ovom regijom. Da bi se ostvarila ova vizija, pokrenuti su sljedeći projekti:

**Projekt „Putovanje kroz priču i doživljaj –** usmjeren je na poboljšanje kvalitete smještaja te stvaranje snažne emocionalne veze između gostiju i destinacije. Kroz aktivnosti i doživljaj potiče se pričanje priča i stvaranje nezaboravnih iskustva, čime smještaj postaje srce turističkih doživljaja. Ovakav pristup osigurava dugoročni poslovni uspjeh, odnosno napredak, te značajno podiže reputaciju smještaja i same destinacije, čineći je mjestom kojem se gosti uvijek rado vraćaju. U sklopu projekta predviđene su razne aktivnosti, uključujući podjelu paketa dobrodošlice gostima u smještaju, organizaciju radionica i događanja za privatne iznajmljivače, čime se dodatno brendira destinacija. Za svaku kuću za odmor osigurano je desetak paketa koji

sadrže wellness i prehrambene proizvode lokalnih OPG-ova. Sredstva za realizaciju ovog projekta dodijeljena su iz Fonda za turističke zajednice na nedovoljno razvijenom području i kontinentu, (Intervju s Ivanom Cvek - Vidić, direktoricom TZ Varaždinski bregi, 2024).

Slika 7. Paketi sa wellness i prehrambenim proizvodima



Izvor: <https://www.facebook.com/tzvarazdinskibregi> (pristup: 24.5.2024.)

Osim navedenog projekta, paralelno su u realizaciji još dva projekta kojima su dodijeljena sredstva iz Fonda za udružene turističke zajednice:

**Šumska pješačka avantura** – projekt je usmjeren na promicanje ljubavi prema prirodi, očuvanje okoliša i otkrivanje skrivenih ljepota šumskih područja, predstavljajući pritom važan oblik zdravstvenog turizma. Posjetitelji će imati priliku zaustaviti se na ruti i uživati u aktivnostima kao što su meditacija, iscjeljivanje zvukovima u šumi, promatranje ptica, šumsko kupanje i inhalacija. Aktivnosti su osmišljene kao digitalni *detox* ili *workcation*, odnosno radni odmor za goste koji žele spojiti posao i relaksaciju. Edukativni aspekt projekta naglašava interpretaciju geoloških značajki prostora, uključujući floru i faunu, što čini pješačku rutu Varaždinsko – topličkim gorjem još privlačnijim. Projekt omogućuje posjetiteljima povezivanje s prirodom kroz rekreaciju, zdravstveni turizam, obrazovanje i istraživanje. Cilj

projekta je potaknuti istraživanje šuma na održiv način, stvarajući trajne uspomene na prekrasne pejzaže i jedinstvene doživljaje šumske avanture. Partner na projektu, Šumarija Varaždin, pridonijet će izradom nekoliko smjerova šetnica kroz Varaždinsko – topličko gorje. Također će postaviti i interpretacijske ploče u šumi te informativne ploče u samoj destinaciji, zajedno s kartama i dodatnim informacijama o ostalim rutama koje gosti mogu konzumirati, (Intervju s Ivanom Cvek - Vidić, direktoricom TZ Varaždinski bregi, 2024).

**Biciklistička simfonija** – projekt poziva entuzijaste biciklizma i rekreativce na jedinstvenu avanturu kroz predivne vrhove varaždinskih brega. Projekt kombinira sportsko iskustvo biciklizma s prirodnim ljepotama i kulturnim elementima regije, pružajući posjetiteljima nezaboravno iskustvo istraživanja, rekreacije i uživanja. Poput klasicističke simfonije koja se sastoji od stavaka brzo – sporo – menuet – brzo, biciklističke rute odlikuju se sličnim karakteristikama, (Intervju s Ivanom Cvek - Vidić, direktoricom TZ Varaždinski bregi, 2024).

Inovativni je to turistički doživljaj koji spaja prirodna i kulturna blaga destinacije, vodeći bicikliste kroz slikovite pejzaže, vinograde, šumske puteljke i lokalna naselja. Projekt obuhvaća i trasiranje postojeće biciklističke infrastrukture, izradu novih biciklističkih smjerova, karata, promidžbene aktivnosti te nabavu električnih bicikala. Dodatno, bit će izrađena podstranica s GPX datotekama ruta koje će posjetitelji moći preuzeti na svoje mobilne uređaje, čime će se dodatno olakšati navigacija i istraživanje ove prekrasne regije, (Intervju s Ivanom Cvek - Vidić, direktoricom TZ Varaždinski bregi, 2024).

**Projekt Hrvatska prirodno tvoja „Croatia naturally yours“** – projekt je usmjeren na unapređenje ekološke ravnoteže kroz sadnju autohtonih sadnica stabala na području destinacije, s ciljem kompenzacije emisija nastalih automobilskim turističkim posjetama Republici Hrvatskoj. Sudjelovanjem u ovom projektu nastoji se pridonijeti stvaranju imidža Hrvatske kao održive i poželjne turističke destinacije, čime se potiče ekološka osviještenost i odgovorno ponašanje svih posjetitelja. Inicijativa naglašava njezinu predanost očuvanju prirodnih resursa i promoviranju održivog turizma, stvarajući trajne pozitivne učinke za okoliš i zajednicu, (Intervju s Ivanom Cvek - Vidić, direktoricom TZ Varaždinski bregi, 2024).

## 4. KUĆA ZA ODMOR LA MIA STORIA

Kuća za odmor „La Mia Storia“ smještena je u malom mjestu Črešnjevo, na vrhu brežuljka nedaleko od baroknog grada Varaždina. Ovo ruralno područje pruža savršenu oazu mira i potpunu privatnost, idealno za bijeg od svakodnevnog stresa i uživanje u prirodnim ljepotama. Okružena bujnim zelenilom i spokojem, La Mia Storia predstavlja savršen sklad prirodnog okruženja. Izgrađena 1991. godine kao vikend kuća, te je svojevremeno bila mjesto obiteljskih okupljanja i uspomena. Autorica ovog rada prepoznala je veliki potencijal kuće te se odlučila posvetiti turizmu, s obzirom da ona nosi sentimentalnu vrijednost. Početkom 2022. godine započela je adaptacija iz vikend kuće u kuću za odmor kako bi se u potpunosti prilagodila iznajmljivanju i već je 15. srpnja službeno dočekala svoje prve goste. Ime „La Mia Storia“ na talijanskom jeziku znači „Moja priča“, simbolizira priču vlasnika i svih onih koji će ovdje boraviti.

La Mia Storia raspolaže kapacitetom za 2+2 osobe. Kuća se prostire na dvije etaže ukupne površine 120 m<sup>2</sup>. Trenutno je u svrhu iznajmljivanja uređeno samo prizemlje objekta. Podrumski dio, ukupne površine 60 m<sup>2</sup>, osmišljen je kao wellness i fitness zona, čime će se dodatno obogatiti ponuda i konkurentnost ove kuće na tržištu.

U prizemlju se nalaze moduli: preprostor, toalet i kupaonica, spavaća soba, prostrani dnevni boravak s potpuno opremljenom kuhinjom i blagovaonicom. Iz dnevnog boravka izlazi se na terasu, gdje se nalaze ležaljke i hidromasažna kada. S terase se pruža prekrasan panoramski pogled koji ostavlja bez daha. Toplina interijera i pažljivo odabrani detalji stvaraju atmosferu udobnosti.

Vanjski prostor poziva na harmoniju s prirodom i opuštajućom atmosferom uz prostrano dvorište, površine 1500 m<sup>2</sup>, u kojem se nalaze voćnjak i „Čaroban vrt“. Voćnjak i vrt obiluju raznovrsnim voćem, povrćem i začinicima, u potpunosti organski uzgojenima, koje gosti slobodno mogu konzumirati. Vanjska ljetna kuhinja opremljena je blagovaonskim stolom, roštiljem i svim potrebnim priborom, te je idealna za druženje na otvorenom. U dvorištu se nalazi natkriveno parkiralište za dva automobila.

Moderan dizajn i jednostavnost karakteriziraju interijer cijelog objekta, pružajući gostima udobnost i mir. Eleganciju prostora dodatno naglašavaju prirodni tonovi, dok odabrani dekorativni elementi stvaraju osjećaj vlastitog doma. Svakog gosta očekuje poklon

dobrodošlice, u znak zahvale, koji sadrži Varaždinsko bučino ulje, bučine koštice, tradicionalno ručno izrađene predmete od gline, licitarsko srce, domaće likere i tradicionalne zagorske štrukle.

Slika 8. Kuća za odmor La Mia Storia



Izvor: Turistička zajednica Varaždinske županije

Slika 9. Dnevni boravak



Izvor: Vlastita fotografija

#### 4.1. Statistički podaci dolazaka i noćenja u kući za odmor La Mia Storia

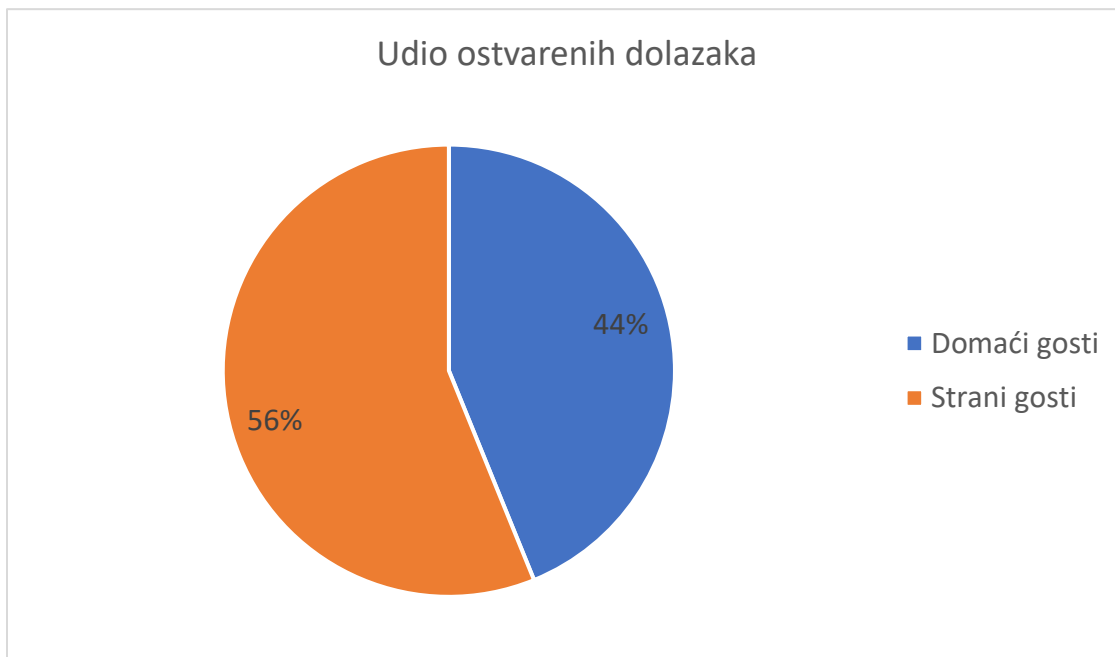
U ovom djelu biti će prikazani grafikoni koji prikazuju turistički promet noćenja i dolazaka turista prema državama turista u razdoblju od 15.7. 2022 – 20.6. 2024.

Slika 10. Statistički podaci o broju noćenja i dolazaka turista od 15.7.2022 - 20.6.2024.

Država	Dolasci ↓	Noćenja	Broj turista	Udio dolazaka	Udio noćenja	Udio turista
Hrvatska	82	191	82	43,85 %	38,90 %	43,85 %
Austrija	28	78	28	14,97 %	15,89 %	14,97 %
Njemačka	20	78	20	10,70 %	15,89 %	10,70 %
Mađarska	15	40	15	8,02 %	8,15 %	8,02 %
Slovenija	12	25	12	6,42 %	5,09 %	6,42 %
Litva	4	12	4	2,14 %	2,44 %	2,14 %
Italija	4	8	4	2,14 %	1,63 %	2,14 %
SAD	3	6	3	1,60 %	1,22 %	1,60 %
Ujedinjena Kraljevina	2	14	2	1,07 %	2,85 %	1,07 %
Francuska	2	6	2	1,07 %	1,22 %	1,07 %
Nizozemska	2	6	2	1,07 %	1,22 %	1,07 %
Kanada	2	4	2	1,07 %	0,81 %	1,07 %
Poljska	2	4	2	1,07 %	0,81 %	1,07 %
Rumunjska	2	4	2	1,07 %	0,81 %	1,07 %
Češka	2	2	2	1,07 %	0,41 %	1,07 %
Ostale afričke zemlje	2	2	2	1,07 %	0,41 %	1,07 %
Danska	1	5	1	0,53 %	1,02 %	0,53 %
Bosna i Hercegovina	1	3	1	0,53 %	0,61 %	0,53 %
Turska	1	3	1	0,53 %	0,61 %	0,53 %
Albanija	0	0	0	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>Strani turisti:</b>	<b>105</b>	<b>300</b>	<b>105</b>	<b>56,15 %</b>	<b>61,10 %</b>	<b>56,15 %</b>
<b>Domaći turisti:</b>	<b>82</b>	<b>191</b>	<b>82</b>	<b>43,85 %</b>	<b>38,90 %</b>	<b>43,85 %</b>
<b>UKUPNO:</b>	<b>187</b>	<b>491</b>	<b>187</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Izvor: Podaci iz sustava eVisitor (pristup: 20.6.2024.)

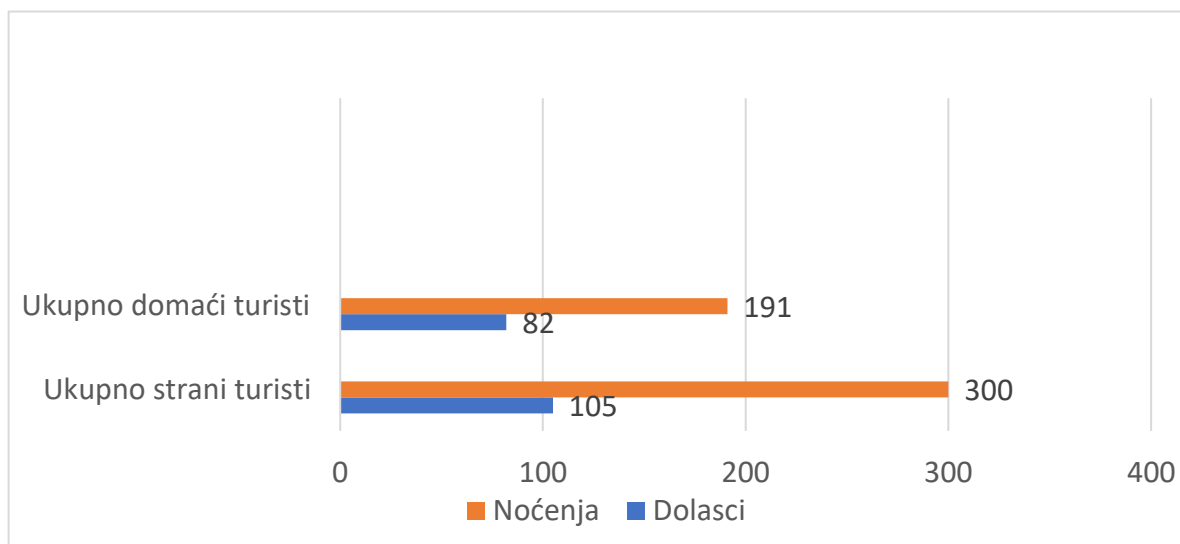
Grafički prikaz 1 Udio dolazaka stranih i domaćih gostiju



Izvor: Vlastita izrada autorice

Analizom podataka u grafikonu 1. ustanovili smo da su domaći gosti ostvarili 82 dolazaka, odnosno (43,85%), a strani turisti 105 dolazaka odnosno (56,15%).

Grafički prikaz 2. Prikaz ukupnog broja dolazaka i noćenja domaćih i stranih gostiju



Izvor: Vlastita izrada autorice

Analizom podataka utvrdili smo da su veći broj dolazaka i noćenja ostvarili strani gosti. Grafikon 2. prikazuje odnos i uvid u broj noćenja i dolazaka stranih i domaćih gostiju u periodu

od 15.7.2022 do 20.6.2024. Pritom su domaći turisti ostvarili ukupno (82) dolazaka i (191) noćenje, dok su strani turisti ostvarili znatno više noćenja (300) i (105) dolazaka.

#### **4.2. Analiza trenutnog stanja sportsko – rekreativnih sadržaja**

Posjetiteljima kuće za odmor na raspolaganju su različite vrste sadržaja: hidromasažna kada, pikado, oprema za badminton i odbojku. Hidromasažna kada dostupna je tijekom cijele godine te pruža izvanredan terapijski doživljaj. S mogućnošću dosezanja temperature do 40° C, idealna je za korištenje i tijekom hladnijih mjeseci. Blagodati hidromasažne kade uključuju smanjenje napetosti, detoksikaciju organizma, opuštanje mišića i poboljšanje cirkulacije. Kao dodatni doživljaj za potpuno opuštanje uma i tijela, gosti mogu uživati u zvučnoj kulisi prirode, poput ptičjeg pjeva i cvrkuta cvrčaka te vizualno dojmljivom krajoliku, što doprinosi sveobuhvatnom senzornom iskustvu te mentalnom i fizičkom blagostanju. Trenutna ponuda sadržaja je ograničena, stoga je važno pravovremeno reagirati te integrirati dodatne wellness i sportske sadržaje kako bi se obogatila ponuda, povećala atraktivnost te privukli ciljani gosti.

Slika 11. Hidromasažna kada



Izvor: Fotografija autorice rada



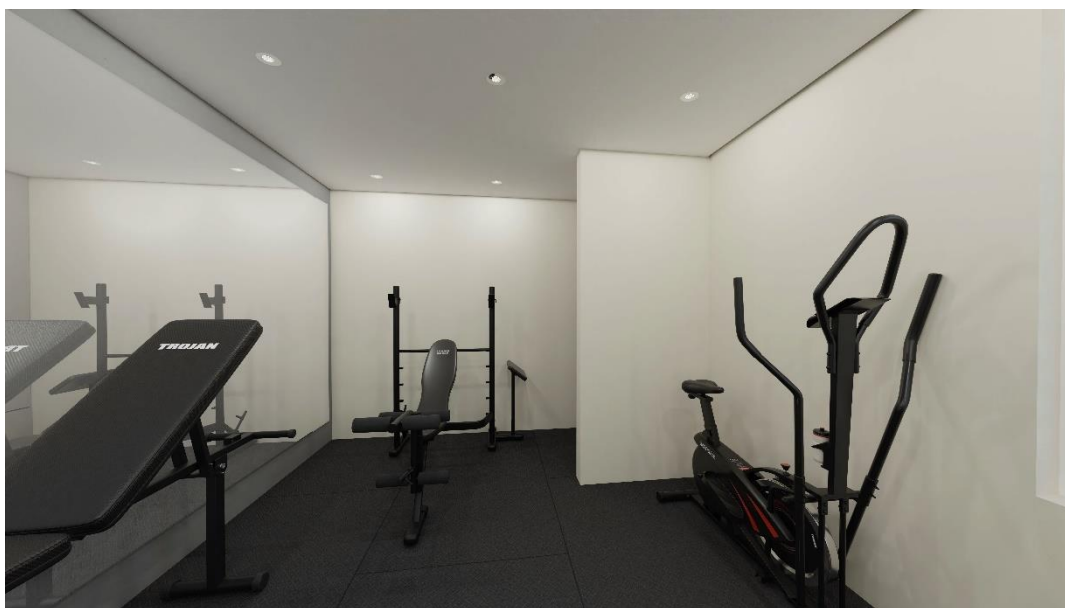
### 4.3. Uvođenje wellness i fitness sadržaja u ponudu

S obzirom na neiskorišteni kapacitet podrumskog djela i u cilju unapređenja kvalitete ponude, trenutno se izvode radovi na opremanju suvremenih wellness i fitness sadržaja kako bi se povećala atraktivnost kuće.

#### 4.3.1. Fitnes zona

Fitnes zona bit će opremljena kvalitetnom suvremenom opremom koja omogućuje raznovrsne oblike vježbanja, prilagođene različitim potrebama gostiju, kao što su traka za trčanje i sobni bicikl, pružajući idealne uvjete za kardiovaskularne vježbe, te multifunkcionalna fitness sprava za trening različitih mišićnih skupina. Uz navedeno, teretana će također biti opremljena elastičnim trakama i fitness bučicama, a za ljubitelje pilatesa i joge, prostorija će biti opremljena podlogom za vježbanje, pilates loptom te dodatnim rekvizitima.

Slika 12. Vizualizacija fitness zone.



Izvor: Izrada idejnog rješenja dizajnera prema uputama vlasnika

#### 4.3.2. Wellness i Spa sadržaji

U sklopu wellness i spa zone bit će dostupna bio – solna sauna koja obuhvaća parnu saunu, finsku saunu, slanu sobu, aromaterapiju i kromoterapiju. Optimalni uvjeti saune postižu se temperaturom između 40 – 50 °C i vlagom od 50 – 55 %. Terapeutski učinci slane sobe, koja

koristi cigle od himalajske soli, uključuju poboljšanje funkcije dišnog sustava i zdravlja kože. Zagrijavanjem soli oslobađaju se negativni ioni koji pročišćuju zrak, smanjuju stres, povećavaju energiju i poboljšavaju raspoloženje. Aromaterapijski tretmani dodatno obogaćuju wellness iskustvo korištenjem eteričnih ulja u spremniku s vodom, čime se postiže opuštanje, smanjenje stresa i poboljšanje mentalnog stanja. Kromoterapija, terapija bojama, koristi svjetlo i boje za postizanje homeostaze. Svaka boja ima specifičan učinak na tijelo: crvena potiče cirkulaciju, žuta poboljšava probavu, plava smiruje i snižava krvni tlak, zelena umiruje živčani sustav, ljubičasta povećava svijest, dok tirkizna opušta i pomaže regulaciji plućnih i crijevnih funkcija, (Spa.hr, 2024).

Temeljem provedenog istraživanja, iskazan je interes gostiju za uslugom profesionalne masaže koju nudi kvalificirani fizioterapeut. Vlasnici također razmatraju uvođenje vodenog masažnog kreveta, koji omogućuje učinkovitu masažu hladnom i toplom vodom za dodatnu relaksaciju i poticanje cirkulacije. Vodeni masažni krevet pruža jedinstveni osjećaj lebdenja i bestežinskog stanja, oslobađajući napetost i smirujući um.

Zona opuštanja osmišljena je s ciljem pružanja mira i tišine, idealna za meditaciju i relaksaciju nakon korištenja wellness i fitness sadržaja. Korisnici će moći uživati u raznovrsnim čajevima i svježe ubranom organskom voću, što će dodatno doprinijeti osjećaju revitalizacije. Uz reproduciranu umirujuću glazbu stvorit će se savršena atmosfera za potpuno opuštanje i mentalno osvježenje. U sklopu wellnessa bit će dostupna kupaonica sa sanitarnim čvorom.

Slika 13. Vizualizacija Wellness & Spa



Izvor: Izrada idejnog rješenja dizajnera prema uputama vlasnika

Slika 14. Vizualizacija kupaonice



Izvor: Izrada idejnog rješenja dizajnera prema uputama vlasnika

#### 4.4. Dostupni sadržaji u blizini kuće za odmor

Okolica kuće za odmor La Mia Storia obiluje raznovrsnim sadržajima koji pružaju raznolike mogućnosti za rekreaciju, kulturno istraživanje i gastronomska iskustva.

##### 4.4.1. Sportsko rekreacijski sadržaji

**Hacienda centar** - smješten na brijegu Škriljevac, Hacienda centar prostire se na površini od 9500 m<sup>2</sup> i nudi raznoliku ponudu sportsko - rekreacijskih sadržaja koji zadovoljavaju različite interese i potrebe posjetitelja. Centar pruža idealno okruženje za aktivan odmor, okružen šumama i vinogradima, a nalazi se na samo 5 minuta laganog hoda od kuće za odmor La Mia Storia. Glavna atrakcija Hacienda centra je paintball, koji uključuje i posebne programe prilagođene za djecu do 12 godina. Pored paintballa, posjetiteljima su dostupni i mnogi drugi rekreacijski sadržaji: multifunkcionalno igralište za razne sportove poput badmintona i nogometa, stolnog tenisa, pikada, križić – kružić, gađanje lukom i strijelom te bacanje sjekira. U ponudi imaju terasu s roštiljem i *fire pit*, koji su savršeni za predah od aktivnosti. Hacienda centar također nudi *teambuilding* programe koji uključuju razne igre i izazove koji zahtijevaju timski rad, strateško razmišljanje i učinkovitu komunikaciju.

Slika 15. Hacienda centar



Izvor: [https://web.facebook.com/haciendacentar/photos\\_albums?locale=hr](https://web.facebook.com/haciendacentar/photos_albums?locale=hr) HR (pristup: 12.6.2024.)

#### 4.4.2. Gastronomska ponuda

**Kušaona vina Blaguški** - u ugodnom ambijentu kušaone vina Blaguški, smještene samo 1 km od kuće La Mia Storia, ljubitelji vrhunskih vina imaju jedinstvenu priliku zaroniti u autentičnu atmosferu vinarije Blaguški. Posjetitelji mogu upijati mirise i uživati u vođenim degustacijama vrhunskih vina koja odišu karakterom ovog područja, a uz vino mogu kušati domaće sirne i mesne delicije lokalnih OPG - ova (Turistička zajednica Varaždinski bregi, 2024).

Vinarija Blaguški nudi mogućnosti individualnih i grupnih posjeta, što je čini idealnim odredištem za zaljubljenike u prirodu, šetače i bicikliste. Ovo nije iskustvo samo o vinu; to je putovanje koje spaja ljude s lokalnom kulturom, pričom i bogatstvom okusa ovog izuzetnog vinorodnog kraja. Također, valja napomenuti da gosti kuće za odmor imaju 10% popusta na degustaciju vina. Vino Graševina iz Vinarije Blaguški osvojilo je brončanu medalju na *Decanteru* u Londonu 2023. godine, što dodatno potvrđuje njegovu kvalitetu, (Autorica rada, 2024).

Slika 16. Kušaona vina Blaguški



Izvor: <https://web.facebook.com/photo/?fbid=102853779169366&set=a.102853762502701>  
(pristup: 29.5.2024.)

#### **4.4.3. Kulturno – povijesne znamenitosti**

Dvorac Šaulovec smješten je na brežuljku, osam kilometara jugozapadno od Varaždina. Imanje je 1283. godine prodano od strane vlastelina Saula, po kojem je i dobilo ime. Obitelj Saloczy, poznata kao Saloczy de Šaulovec, posjedovala je dvorac do 1653. godine, kada je prešao u ruke plemićke obitelji Kiss. Na mjestu dvorca iz 16. stoljeću nalazila se kurija koju je obitelj Kiss 1791. godine obnovila i proširila, pretvorivši je u dvorac. Historicistički izgled dvorac je dobio 1902. godine, a 1970. godine kompleks je zaštićen kao spomenik parkovne arhitekture. Krajem 20. stoljeća dvorac i perivoj su preuređeni za potrebe novog vlasnika. Perivoj potječe iz kraja 19. stoljeća, dok je vrt ispred dvorca formiran početkom 20. stoljeća. Danas je dvorac u vlasništvu Županije, koja planira kompletnu obnovu. Očuvani inventar dvorca pruža vrijedan prikaz života srednjeg plemstva varaždinskog kraja na prijelazu iz 19. u 20. stoljeće. U blizini Šaulovca nalazi se Črešnjevo, mjesto koje se već 1287. godine spominje s kapelom okruženom grobljem. Šaulovec i Črešnjevo često su se spominjali zajedno jer su

činili jedinstven posjed. Dvorac Šaulovec, izgrađen u 18. stoljeću jedan je od najljepših baroknih dvoraca u Hrvatskoj. Nekadašnje sjedište plemićke obitelji Šaulovec danas je preuređeno u muzej posvećen hrvatskoj glazbi i glazbenicima. Posjetitelji mogu razgledati sobe uređene u baroknom stilu, galeriju portreta hrvatskih glazbenika te zbirku glazbenih instrumenata, (Turistička zajednica Varaždinski bregi, 2024).

Slika 17. Dvorac Šaulovec



Izvor: <https://varazdinski-bregi.com/znamenitosti/dvorac-saulovec/> (pristup: 21.6.2024.)

## 5. ANALIZA POTENCIJALA KUĆE ZA ODMOR LA MIA STORIA

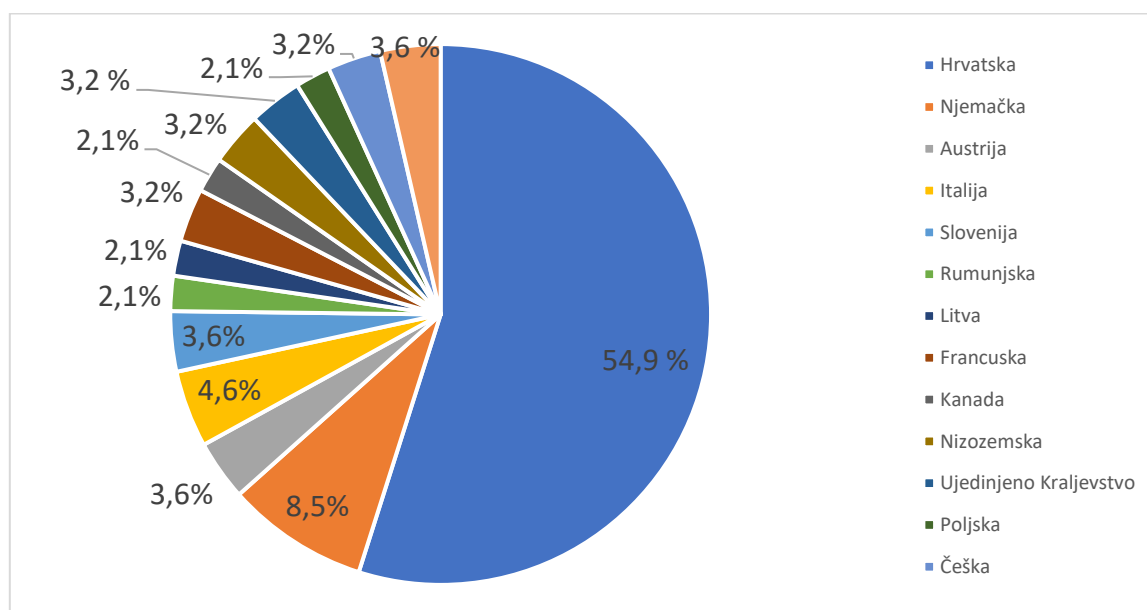
Primarni cilj istraživanja bio je analizirati trenutno stanje sportsko - rekreativnih sadržaja i identificirati nove sadržaje i ponude prema anketnom upitniku domaćih i stranih gostiju u kući za odmor La Mia Storia. Da bi se identificirale potencijalne razlike između domaćih i stranih gostiju, provedene su dvije ankete kako bi se dobio bolji uvid u različite potrebe i preferencije segmenata gostiju. Anketni upitnik proveden je online putem u periodu od 20.5 – 18.6.2024. godine.

### 5.1. Rezultati istraživanja

U istraživanju je sudjelovalo 28 domaćih i 23 stranih gostiju u dobi od 18 – 56 godina i više. Kod domaćih gostiju u anketi je sudjelovalo (64,3%) ženskog spola i (35,7%) muškog spola, a kod stranih gostiju (60,9%) ženskog spola i (30,1%) muškog spola. Prema dobnoj skupini, većina ispitanika bila je u rasponu od 26 do 35 godina, s (39,3%) domaćih i (47,8%) stranih gostiju. Iz čega možemo zaključiti da su ispitanici mlađe aktivne osobe željne aktivnog odmora.

Prvo pitanje odnosilo se na zemlju porijekla gostiju

Grafički prikaz 3. Ispitanici prema zemlji porijekla

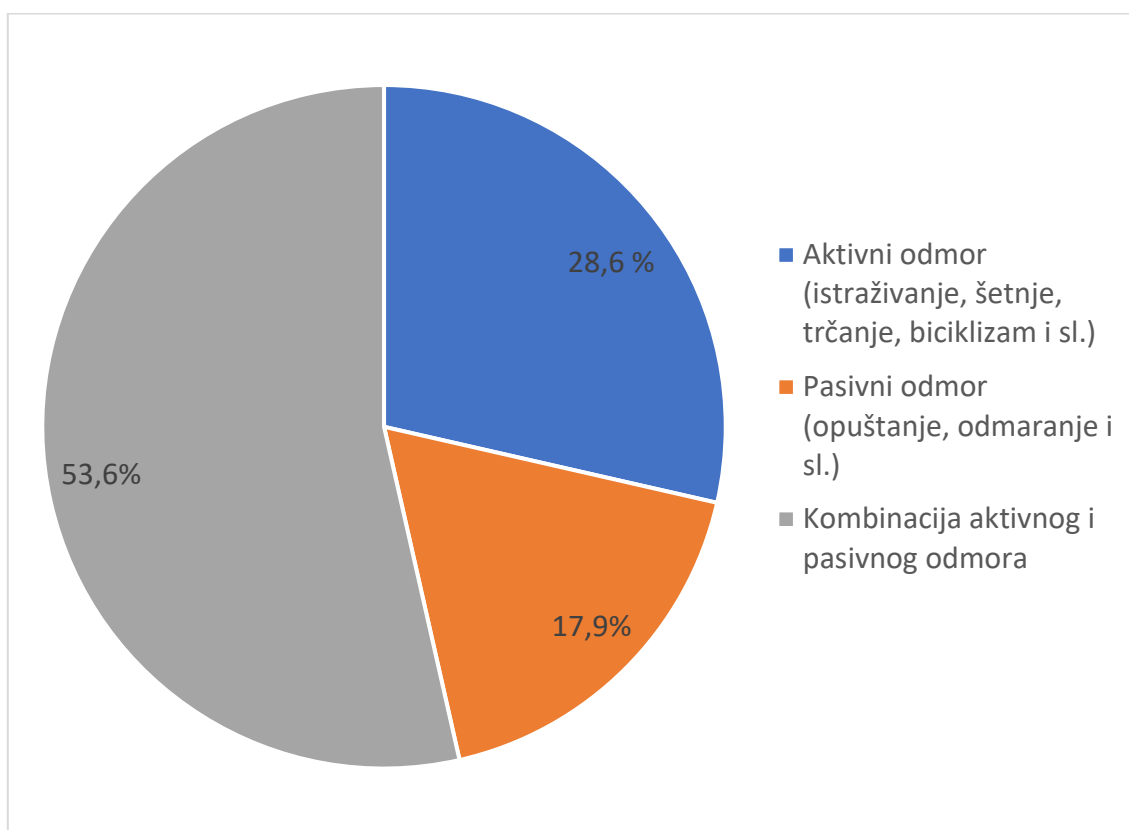


Izvor: Vlastita izrada autorice

Grafikon prikazuje raspodjelu gostiju prema zemlji porijekla. Ukupno je sudjelovalo 28 domaćih gostiju, što čini (54,9%) ukupnog broja gostiju. Ostalih 23 gosta, koji čine (45,1%) su stranci. Među stranim gostima, najviše ih je bilo iz Njemačke (8,5%), Italije (4,6%) , Austrije, Slovenije, i Mađarske, njih (3,6%). Najmanje ispitanika bilo je iz Rumunjske, Litve, Kanade, Francuske i Poljske, njih (2,1%).

Drugo pitanje odnosilo se na vrstu odmora koju preferiraju domaći i strani gosti.

*Grafički prikaz 4. Vrsta preferiranog odmora kod domaćih gostiju*

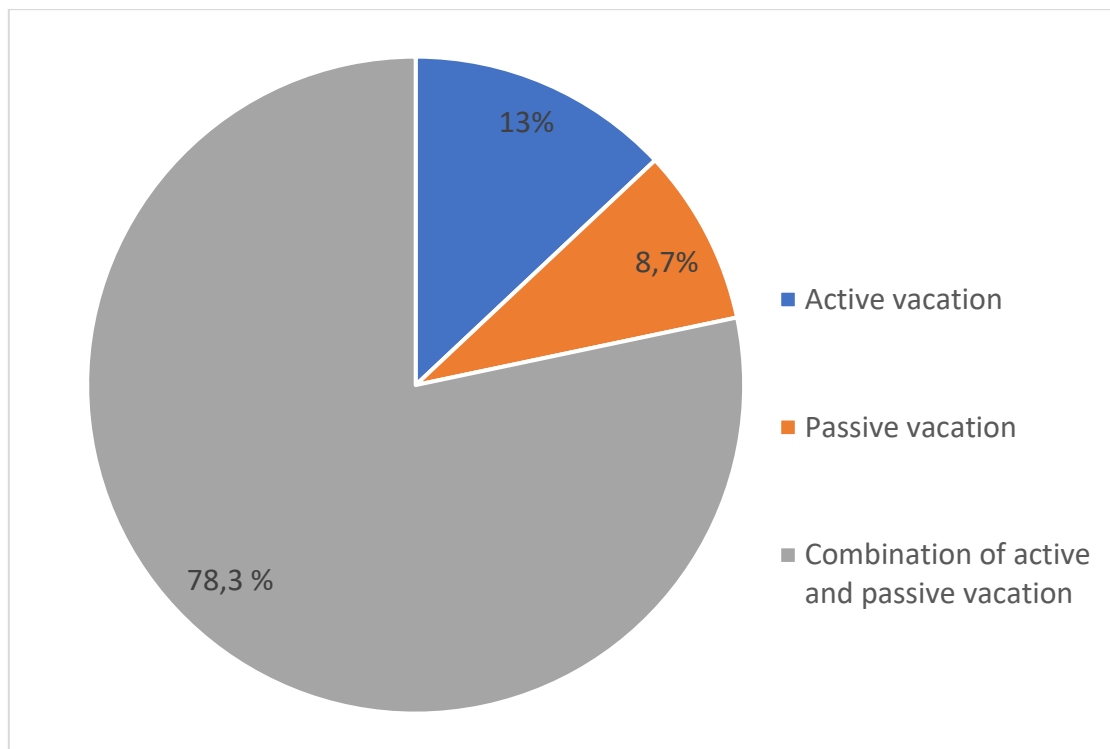


Izvor: Vlastita izrada autorice

Analizom dobivenih rezultata vidljivo je da većina domaćih gostiju najčešće preferira kombinaciju aktivnog i pasivnog odmora, njih (53,6%). Aktivni odmor preferira (28,6%) gostiju, dok pasivni odmor preferira (17,9%) gostiju.



Grafički prikaz 5. Vrsta preferiranog odmora kod stranih gostiju



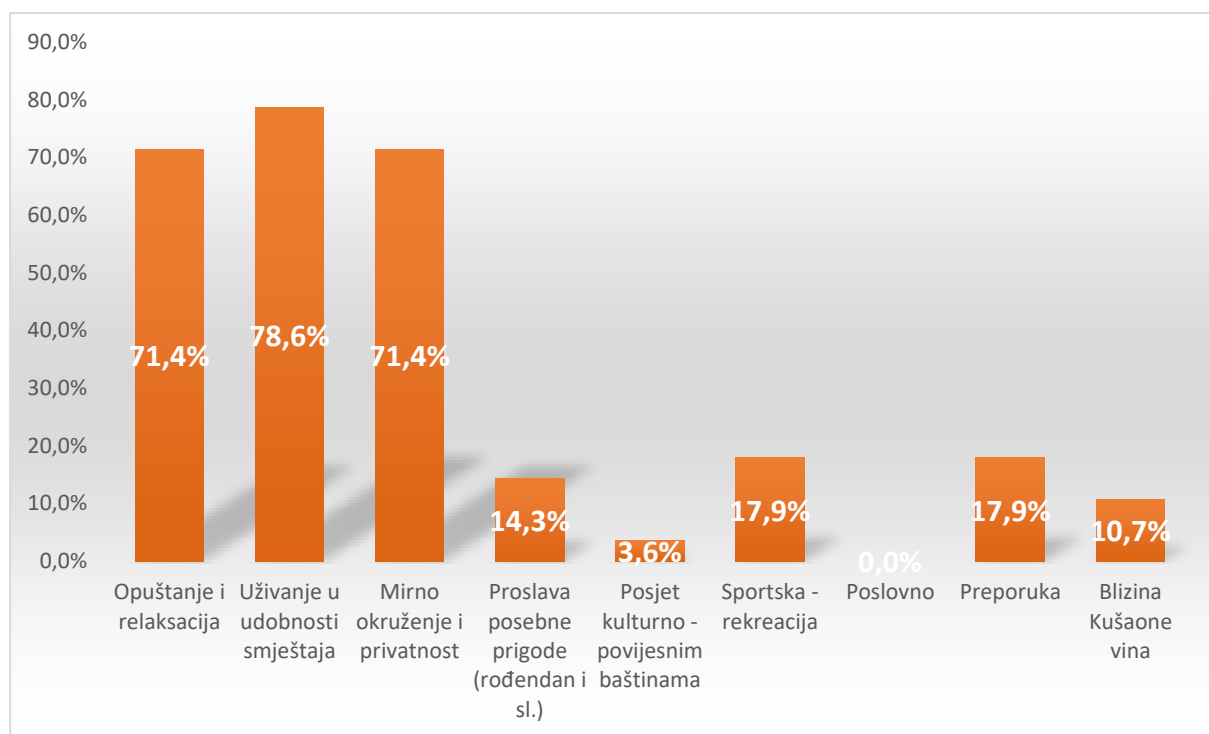
Izvor: Vlastita izrada autorice

Slični odgovori su dobiveni i kod stranih gostiju. Većina stranih gostiju preferira kombinaciju aktivnog i pasivnog odmora, njih (78,3%), a u manjoj mjeri aktivni odmor (13,1%) i pasivni (8,7%).

Iz ove analize možemo vidjeti da, iako obje grupe gostiju preferiraju kombinaciju aktivnosti i opuštanja, strani gosti to preferiraju u većoj mjeri nego domaći gosti. Dobiveni podaci ukazuju na potrebu za uravnoteženom ponudom sadržaja koji zadovoljavaju obje skupine gostiju, s naglaskom na integraciju elemenata opuštanja i aktivnosti kako bi se postiglo maksimalno zadovoljstvo posjetitelja

Treće pitanje odnosilo se na motive dolazaka stranih i domaćih gostiju u kuću za odmor La Mia Storia.

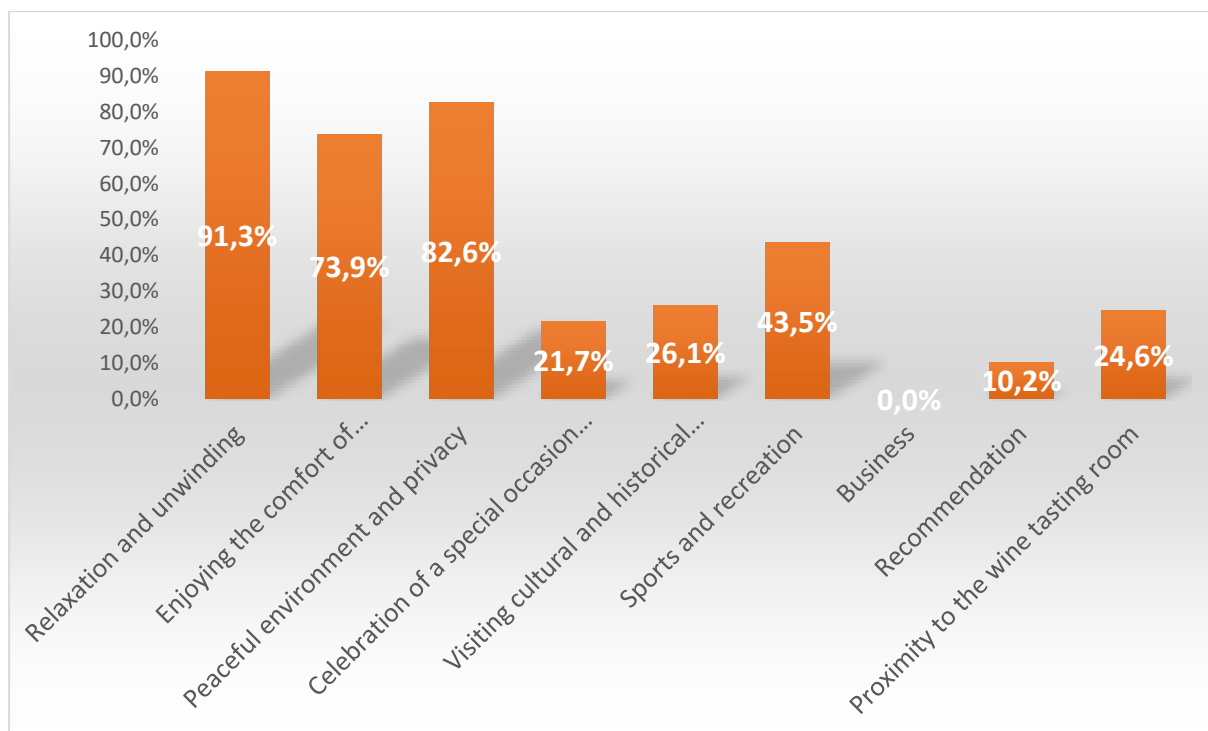
Grafički prikaz 6. Motivi dolazaka domaćih gostiju u kuću za odmor La Mia Storia



Izvor: Vlastita izrada autorice

Analizom dobivenih rezultata vidljivo je da su najčešći motivi dolazaka domaćih gostiju bili uživanje u udobnosti smještaja (78,6%), opuštanje i relaksacija (71,4%), te mirno okruženje i privatnost (71,4%). Ostali značajni motivi uključuju sportsku rekreaciju i preporuke (17,9%), te proslave posebnih prigoda (14,3%). Manje značajni motivi dolaska uključuju blizinu kušaone vina (10,7%) i posjete kulturno-povijesnoj baštini (3,6%), dok nijedan ispitanik nije naveo poslovne razloge.

Grafički prikaz 7. Motivi dolazaka stranih gostiju u kuću za odmor La Mia Storia

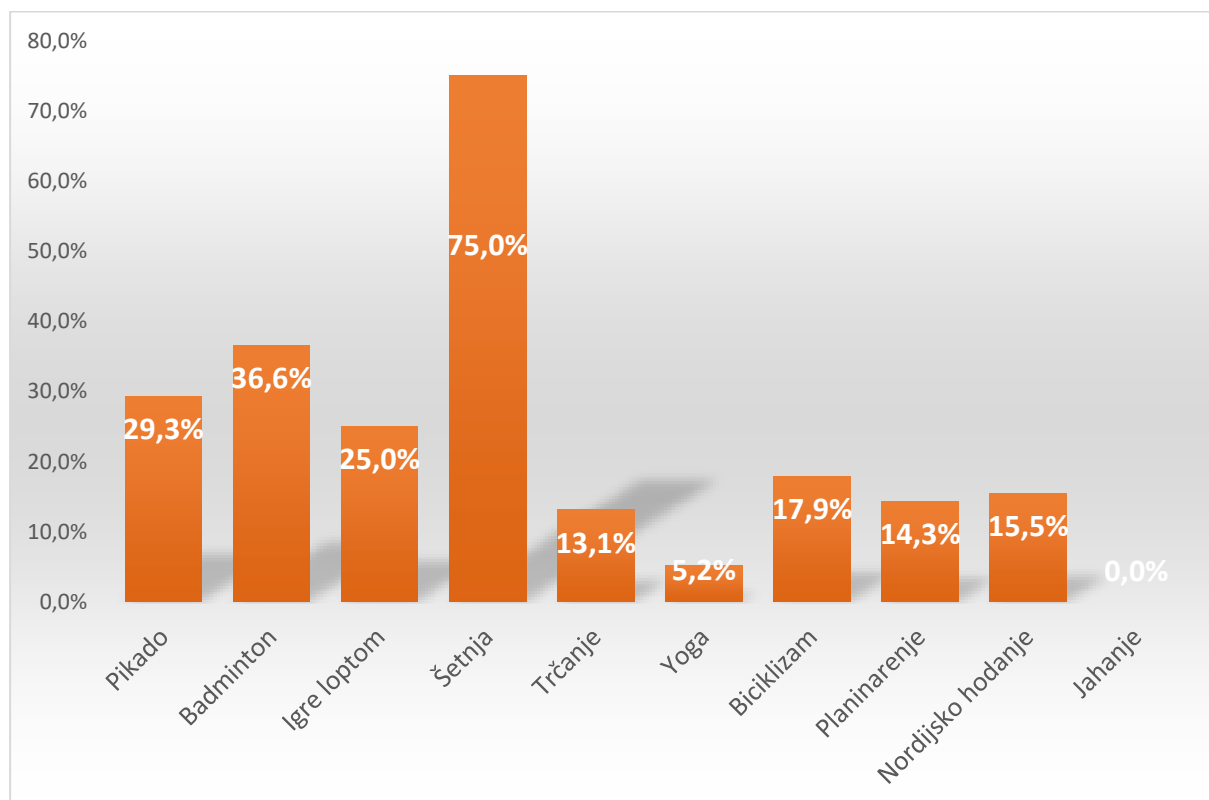


Izvor: Vlastita izrada autorice

Kada je riječ o stranim gostima, analizom dobivenih rezultata vidljivo je da imaju slične motive kao i domaći gosti. Glavni motivi dolaska uključuju uživanje u udobnosti smještaja (91,3%), opuštanje i relaksaciju (73,9%) te mirno okruženje i privatnost (80,9%). Ostali značajni motivi obuhvaćaju sportsku rekreaciju (43,5%), posjete kulturnim i povijesnim znamenitostima (27,1%) te proslave posebnih prigoda (21,7%). Manje značajni motivi dolaska uključuju blizinu kušaone vina (24,6%) i preporuke (10,2%), dok nijedan ispitanik nije naveo poslovne razloge.

Četvrtim pitanjem analizirale su se aktivnosti koje su domaći i strani gosti prakticirali tijekom svog odmora u kući za odmor La Mia Storia.

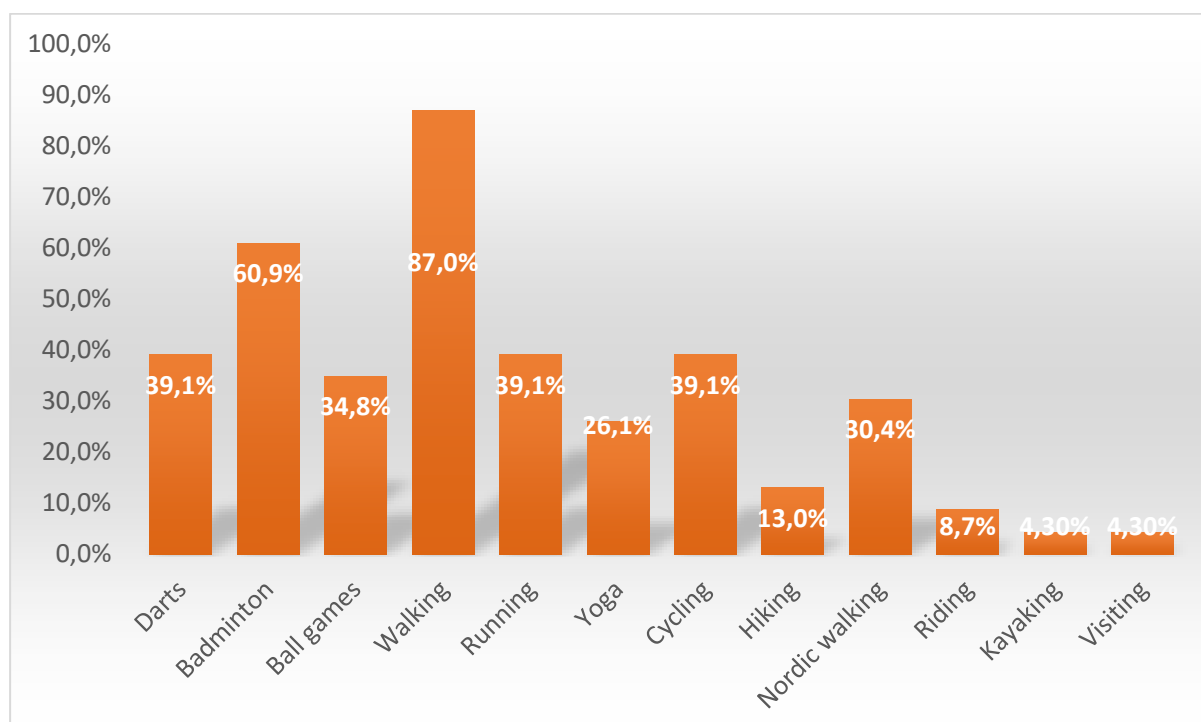
*Grafički prikaz 8. Aktivnosti koje su prakticirali domaći gosti tijekom svog boravka u kući za odmor La Mia Storia*



Izvor: Vlastita izrada autorice

Analizom dobivenih podataka vidljivo je da su domaći gosti u najvećoj mjeri preferirali šetnje (75%), badminton (36,6%), pikado (29,3%) i igre loptom (25%). Ostale aktivnosti uključuju biciklizam (17,9%), nordijsko hodanje (15,5%), planinarenje (14,3%) i trčanje (13,1%), što ukazuje na izraženu želju domaćih gostiju za aktivnim odmorom i uživanjem u prirodi tijekom boravka u kući za odmor La Mia Storia. Aktivnosti koje su manje prakticirane uključuju jogu (5,2 %) i jahanje, koje nije zabilježeno među ispitanicima.

*Grafički prikaz 9. Aktivnosti koje su prakticirali strani gosti tijekom svog boravka u kući za odmor La Mia Storia*



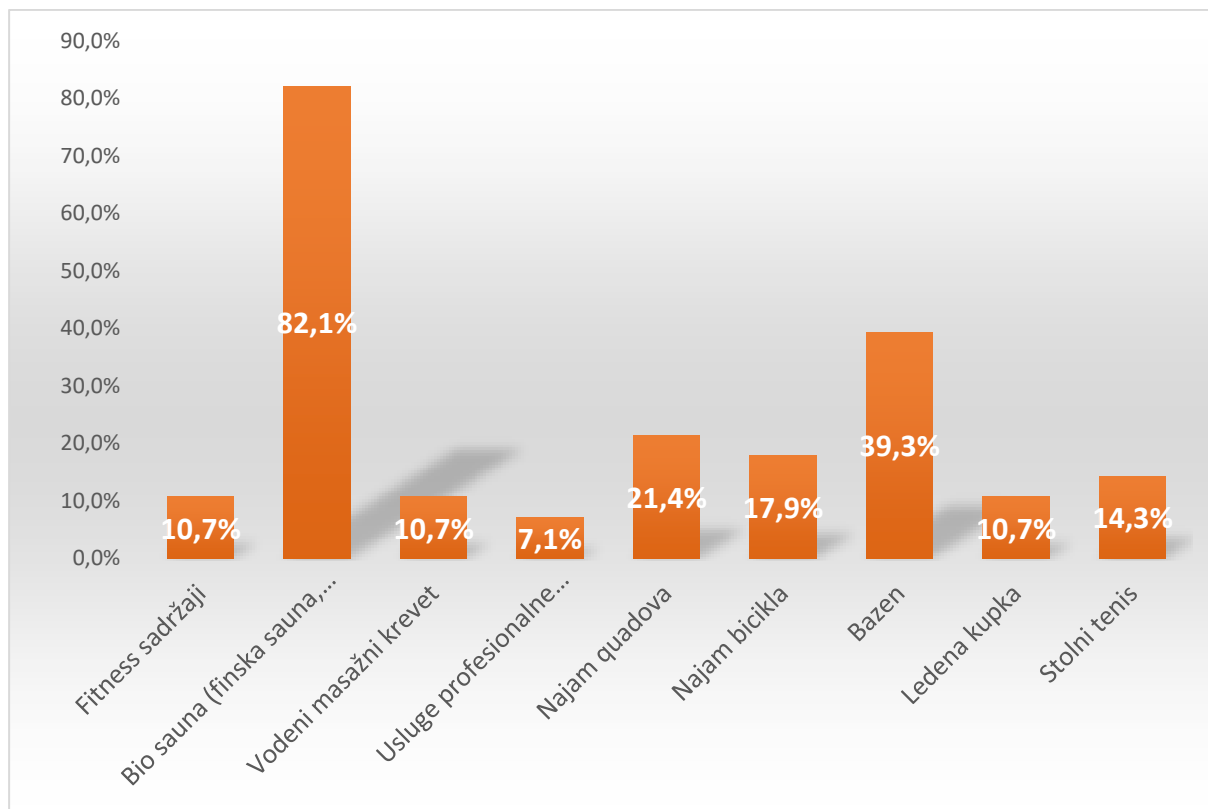
Izvor: Vlastita izrada autorice

Analizom rezultata vidljivo je da strani gosti pokazuju sklonost prema aktivnostima na otvorenome, s najpopularnijom aktivnošću šetnjom, koju prakticira čak (87%) gostiju. Popularne aktivnosti među stranim gostima su i badminton (60,9%), pikado (39,1%) i igre loptom (34,8%). Biciklizam (39,1%), trčanje (39,1%) i nordijsko hodanje (30,4%) zabilježili su značajnu popularnost, potvrđujući sklonost stranih gostiju prema aktivnom odmoru. Manje prakticirane aktivnosti uključuju planinarenje (13%), jahanje (8,7%) i kayaking (4,3%).

Analizom je utvrđeno da obje grupe gostiju preferiraju raznolikost aktivnosti na otvorenome, s posebnim naglaskom na rekreaciju i uživanje u prirodnim ljepotama. Razumijevanje preferencija gostiju omogućuje bolje planiranje i prilagodbu ponude, čime se može značajno doprinijeti njihovom zadovoljstvu i želji za povratkom.

Peto pitanje istražuje preferencije između stranih i domaćih gostiju za sadržaje koje bi voljeli vidjeti tokom slijedećeg dolaska.

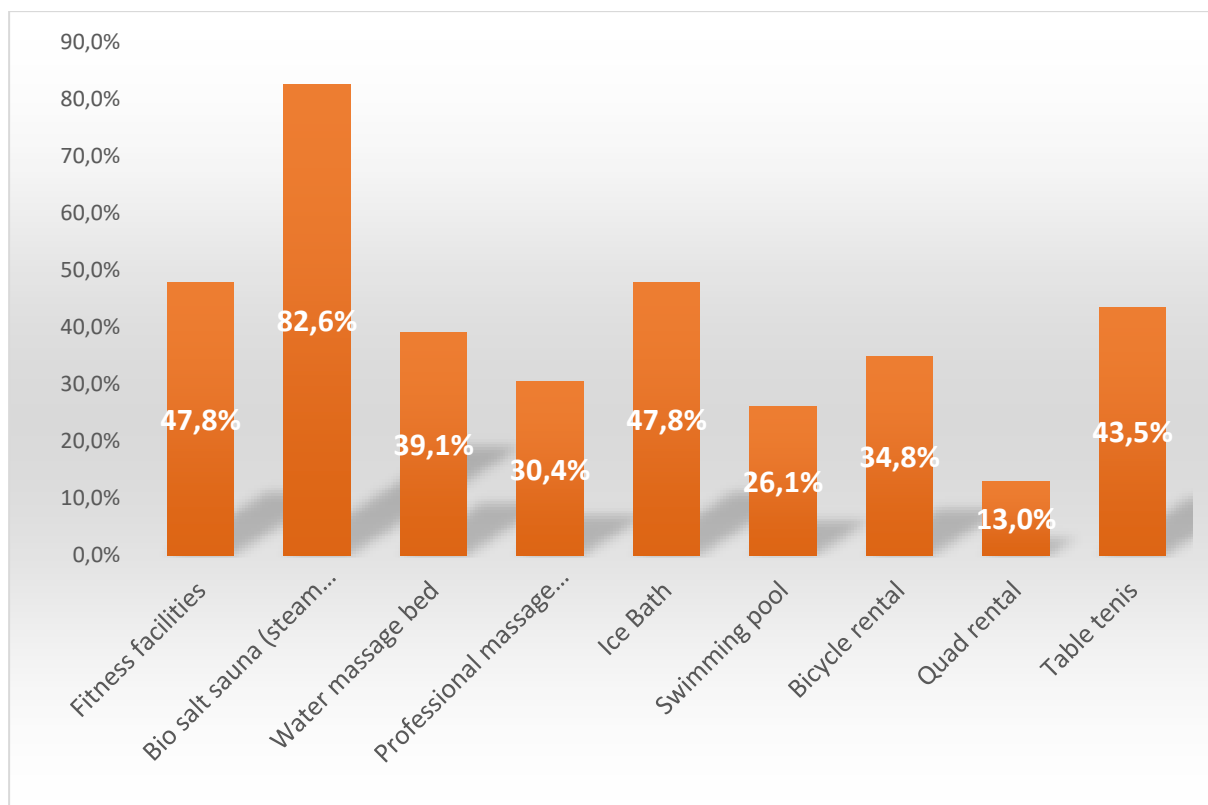
Grafički prikaz 10. Preferencije sadržaja domaćih gostiju prema željama i potrebama



Izvor: Vlastita izrada autorice

Analizom dobivenih rezultata vidljivo je da su domaći gosti pokazali najveći interes za bio - solnu saunu (82,1%). Bazen je također bio vrlo popularan odabir kod (39,3%) gostiju. Značajan interes iskazan je za najam *quadova*, (21,4%), te najam bicikla (17,9%). Manje preferirani sadržaji uključuju stolni tenis (14,3%), fitness sadržaje, vodeni masažni krevet i ledenu kupku (10,7%). Usluge profesionalne masaže bile su poželjne za (7,1%) domaćih gostiju.

Grafčki prikaz 11. Preferencije sadržaja stranih turista prema željama i potrebama

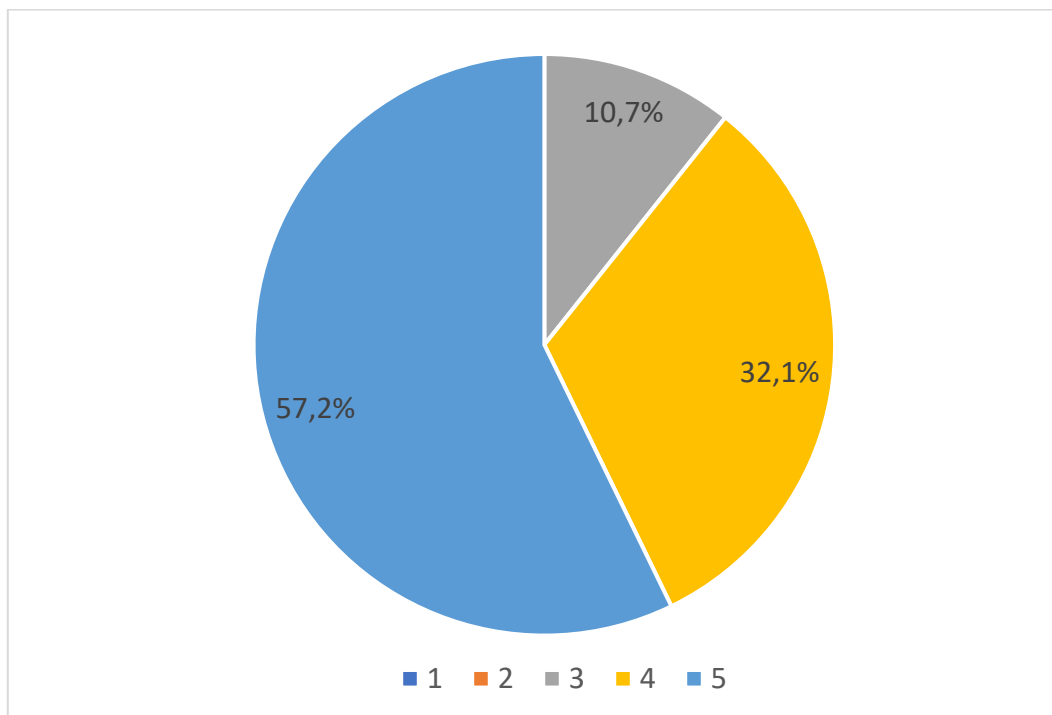


Izvor: Vlastita izrada autorice

Provedenom analizom vidljivo je da strani gosti također u velikoj mjeri preferiraju bio - solnu saunu, što je izrazilo čak (82,6%) gostiju. Značajan interes iskazan je za fitness sadržaje i ledenu kupku (47,8%), što ukazuje na želje gostiju za raznovrsnim wellness iskustvima. Stolni tenis preferira (43,5%) gostiju, dok je za vodeni masažni krevet interes pokazalo (39,1%) gostiju. Usluge profesionalne masaže poželjne su kod (30,4%) gostiju. Najam bicikla preferira njih (34,8%), dok je bazen odabralo samo (26,1%) gostiju. Najam *quadova* pokazao se manje popularan među stranim gostima, s interesom od (13%), za razliku od domaćih gostiju koji su pokazali veći interes za takvu aktivnost.

Šesto pitanje odnosilo se na zadovoljstvo domaćih i stranih gostiju sa trenutnom ponudom sportsko rekreativnih sadržaja u kući za odmor La Mia Storia.

*Grafički prikaz 12. Zadovoljstvo domaćih gostiju sa trenutnom ponudom sportsko rekreativnih sadržaja u kući za odmor La Mia Storia*

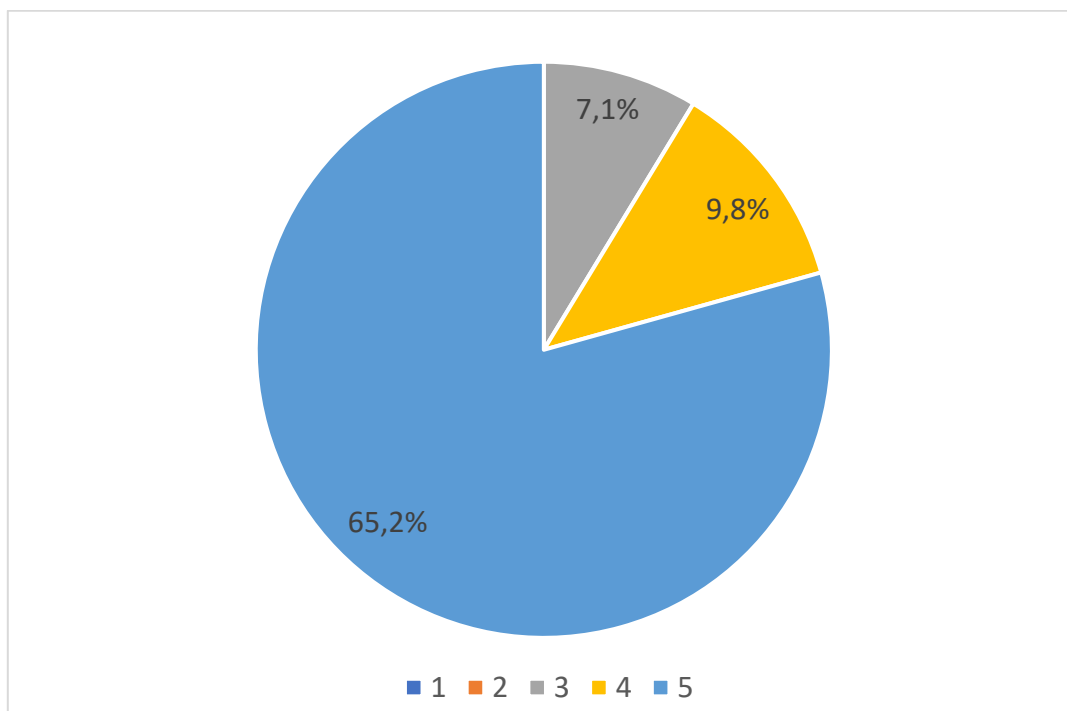


Vlastita izrada autorice

Prema provedenoj analizi, vidljivo je da su domaći gosti u najvećoj mjeri zadovoljni trenutnom ponudom sportsko-rekreativnih sadržaja u kući za odmor La Mia Storia. Naime, (57,2 %) gostiju izrazilo je visoko zadovoljstvo (ocjena 5), dok je (32,1 %) gostiju ocijenilo ponudu s ocjenom (4). Zadovoljstvo na srednjoj razini (ocjena 3) iskazalo je (10,7 %) gostiju.



*Grafički prikaz 13. Zadovoljstvo stranih gostiju sa trenutnom ponudom sportsko rekreativnih sadržaja u kući za odmor La Mia Storia*

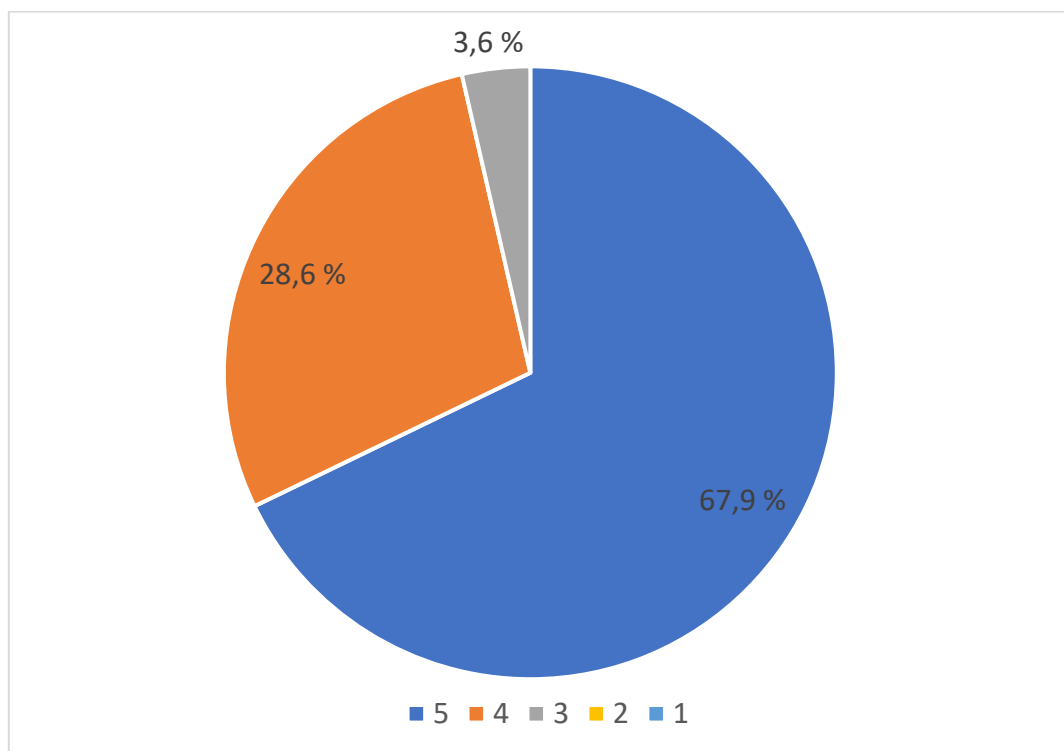


Vlastita izrada autorice

Analizom zadovoljstva utvrđeno je da su strani gosti izrazito zadovoljni trenutnom ponudom sportsko - rekreativnih sadržaja u kući za odmor La Mia Storia. Visoko zadovoljstvo (ocjena 5) iskazalo je (65,2%) gostiju, dok je (9,8 %) gostiju ocijenilo ponudu s ocjenom (4). Zadovoljstvo na srednjoj razini (ocjena 3) zabilježeno je kod (7,1%) stranih gostiju.

Sedmo pitanje odnosilo se na zadovoljstvo ponude sportsko rekreativnih sadržaja izvan kuće za odmor.

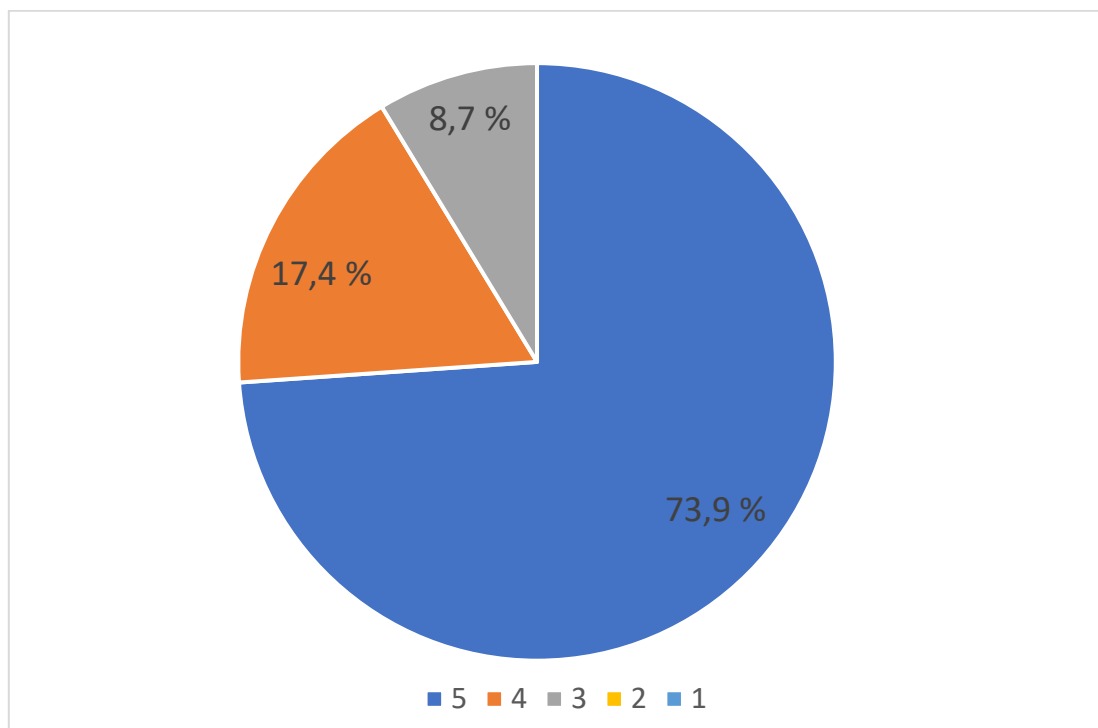
*Grafički prikaz 14. Zadovoljstvo domaćih gostiju sa ponudom sportsko rekreativnih sadržaja izvan kuće za odmor La Mia Storia*



Izvor: Vlastita izrada autorice

Analizom zadovoljstva vidljivo je da su domaći gosti izrazito zadovoljni trenutnom ponudom sportsko - rekreativnih sadržaja izvan kuće za odmor La Mia Storia. Visoku ocjenu zadovoljstva (ocjena 5) iskazalo je (67,9%) gostiju, dok je (28,6%) gostiju ocijenilo ponudu s ocjenom (4). Srednju razinu zadovoljstva (ocjena 3) zabilježilo je (3,6%) domaćih gostiju.

*Grafički prikaz 15. Zadovoljstvo stranih gostiju sa ponudom sportsko rekreativnih sadržaja izvan kuće za odmor La Mia Storia*



Izvor: Vlastita izrada autorice

Analizom zadovoljstva vidljivo je da su strani gosti izrazito zadovoljni ponudom sportsko - rekreativnih sadržaja izvan kuće za odmor La Mia Storia. Visoku ocjenu zadovoljstva (ocjena 5) iskazalo je (73,9%) gostiju, dok je (17,4%) gostiju ocijenilo ponudu s ocjenom (4). Srednju razinu zadovoljstva (ocjena 3) zabilježilo je (8,7%) stranih gostiju.

## 6. ZAKLJUČAK

Kuće za odmor s pričom postaju sve popularnije među gostima, bilo domaćim ili stranim. Radom je konstatirano da su gosti uglavnom zadovoljni postojećom ponudom, no istovremeno izražavaju želje za novim sadržajima.

Rezultati istraživanja ukazuju na značajan potencijal za implementaciju novih wellness, spa i fitness sadržaja u ponudu kuće za odmor La Mia Storia. Analiza rezultata pokazuje da obje grupe gostiju preferiraju kombinaciju aktivnog i pasivnog odmora, pri čemu strani gosti pokazuju viši stupanj preferencije (78,3%) u usporedbi s domaćim gostima (53,6%).

Analizom je utvrđeno da su najvažniji motivi dolazaka za obje grupe gostiju uživanje u udobnosti smještaja, opuštanje i relaksacija, mirno okruženje i privatnost te sportska rekreacija. Strani gosti pokazuju veću raznolikost u interesima, uključujući posjete kulturnim i povijesnim znamenitostima (26,1%) te blizinu kušaone vina (24,6%). S druge strane, domaći gosti u velikoj mjeri naglašavaju preporuke (17,9%), proslavu posebnih prigoda (14,3%) i blizinu kušaone vina (10,7%) kao glavne motive dolaska. Što se tiče aktivnosti tijekom boravka u kući za odmor, gosti su najviše preferirali šetnje (87%) stranih gostiju i (75%) domaćih gostiju. Biciklizam, badminton, pikado i igre loptom također su popularni među stranim i domaćim gostima, što odražava njihovu želju za aktivnim odmorom i uživanjem u prirodi. Aktivnosti poput planinarenja i jahanja bilježe manju zastupljenost kod obje grupe gostiju.

Analizom za uvođenjem novih sadržaja u ponudu vidljivo je da obje grupe gostiju najviše žele bio - solnu saunu, pri čemu strani gosti pokazuju veću preferenciju (82,6%), u odnosu na domaće goste (82,1%). Strani gosti u većoj mjeri traže fitness sadržaje i ledenu kupku (47,8%), stolni tenis (43,5%), vodeni masažni krevet (39,1%), najam bicikla (34,8%) i usluge profesionalne masaže (30,4%), dok domaći gosti u najvećoj mjeri traže bazen (39,3%), najam quadova (21,4%), najam bicikla (17,9%), a u manjoj mjeri izražavaju interes za fitness sadržaje i ledenu kupku (10,7%).

Razlike u preferencijama sugeriraju potrebu za raznovrsnom ponudom sadržaja kako bi se zadovoljile različite potrebe gostiju. Takva raznolikost interesa ukazuje na mogućnosti za daljnje proširenje ponude kako bi se dodatno povećala atraktivnost kuće za odmor. Zadovoljstvo postojećim sportsko-rekreativnim sadržajima u kući za odmor je visoko među obje grupe gostiju. Većina domaćih (57,2%) i stranih (65,2%) gostiju u potpunosti je zadovoljna trenutnom ponudom, iako strani gosti iskazuju zadovoljstvo u većoj mjeri. Zadovoljstvo

ponudom sportsko rekreativnih sadržaja izvan kuće za odmor također je visoko ocijenjena između obje grupe gostiju. Domaći gosti (67,9 %) i strani gosti, njih (73,9 %) u potpunosti su zadovoljni ponudom izvan kuće za odmor La Mia Storia.

Rezultati ukazuju na visoku razinu kvalitete i privlačnosti sportsko - rekreativnih sadržaja, kako unutar tako i izvan kuće za odmor La Mia Storia. Strani gosti posebno cijene wellness usluge, uključujući masaže, saune i fitness sadržaje, te teže luksuznijim i opuštajućim iskustvima, što ukazuje na potrebu za proširenjem postojeće ponude kako bi se zadovoljile različite potrebe gostiju. Moderni fitness sadržaji, opremljeni vrhunskom opremom za kardio treninge i snagu, mogu zadovoljiti potrebe gostiju koji žele održati kondiciju tijekom boravka.

Detaljnom analizom, možemo zaključiti da kuća za odmor La Mia Storia uspješno zadovoljava potrebe i preferencije gostiju, ali istovremeno ima mogućnosti za daljnje širenje ponude. Fokus na pružanje raznovrsnih aktivnosti i dodatnih sadržaja može dodatno unaprijediti atraktivnost i konkurentnost ove kuće u sektoru sportsko - rekreativnog turizma. Kroz kontinuirano unapređenje ponude i prilagodbu potrebama različitih segmenata gostiju, La Mia Storia može učvrstiti svoju poziciju kao vodeća destinacija u ovom turističkom segmentu. Pružajući gostima visokokvalitetne sadržaje i usluge, La Mia Storia zadovoljava trenutne potrebe i postavlja dobre temelje za budući rast i razvoj u području sportsko-rekreativnog turizma.

## Izjava o autorstvu

MEĐIMURSKO VELEUČILIŠTE U ČAKOVCU

Bana Josipa Jelačića 22/a, Čakovec

### IZJAVA O AUTORSTVU

Završni/diplomski rad isključivo je autorsko djelo studenta te student odgovara za istinitost, izvornost i ispravnost teksta rada. U radu se ne smiju koristiti dijelovi tuđih radova (knjiga, članaka, doktorskih disertacija, magistarskih radova, internetskih i drugih izvora) bez pravilnog citiranja. Dijelovi tuđih radova koji nisu pravilno citirani, smatraju se plagijatom i nezakonitim prisvajanjem tuđeg znanstvenog ili stručnoga rada. Sukladno navedenom studenti su dužni potpisati izjavu o autorstvu rada.

Ja, MIA PERŠI (ime i

prezime studenta) pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću,

izjavljujem da sam isključivi autor/ica završnog/diplomskog rada pod naslovom

ANALIZA I POTENCIJALI ZA SPORTSKO-REKREATIVNI  
TURIZAM U KUĆI ZA ODMOR „LA MIA STORA“

te da u navedenom radu nisu na nedozvoljeni način (bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova.

Student/ica:



(vlastoručni potpis)

## Literatura

1. Čaleta, A. (2020). *Obiteljski smještaj*. Bilice: Nova Melius d.o.o
2. Cimerfraj.hr. (2024). *PDV ID broj za privatne iznajmljivače*. Dohvaćeno iz <https://www.cimerfraj.hr/propisi-i-zakoni/pdv-id-broj-iznajmljivaci>
3. Cimerfraj.hr. (2024). *Zakon o članarinama u turističkim zajednicama*. Dohvaćeno iz <https://www.cimerfraj.hr/propisi-i-zakoni/zakon-o-clanarinama-u-turistickim-zajednicama>
4. Homerent agency (2024). *Obveze vlasnika kod iznajmljivanja kuće za odmor*. Dohvaćeno iz <https://homerent.agency/hr/obveze-vlasnika-kod-iznajmljivanja-kuce-za-odmor>
5. Hrturizam    Preuzeto 24. 07 2024 iz <https://hrturizam.hr/kuce-za-odmor-s-pricom-zasluzne-za-sve-vise-nocenja-stranih-turista-u-varazdinskoj-zupaniji>
6. Mia Perši (2023). Dohvaćeno iz <https://web.facebook.com/lamiastoriaholidayhome>
7. Ministarstvo turizma      *Strategija razvoja turizma*. Dohvaćeno iz <https://mint.gov.hr/strategija-razvoja-turizma-11411/11411>
8. NN 126/15 (2015) *Pravilnik o načinu vođenja popisa turista te o obliku i sadržaju obrasca prijave turista turističkoj zajednici*. Dohvaćeno iz [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015\\_11\\_126\\_2395.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_11_126_2395.html)
9. NN 52/2019-991. (2019). *Zakon o članarinama u turističkim zajednicama*. Dohvaćeno iz [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019\\_05\\_52\\_991.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019_05_52_991.html)
10. NN 54/16. *Pravilniku o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine ostali ugostiteljski objekti za smještaj*. Dohvaćeno iz [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016\\_06\\_54\\_1410.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016_06_54_1410.html)
11. NN 85/15. *Pravilnik o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu*. Dohvaćeno iz [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016\\_01\\_9\\_241.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2016_01_9_241.html)
12. NN 88/2007. [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2007\\_08\\_88\\_2724.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2007_08_88_2724.html).
13. Općina Beretinec. *Naselja*. Dohvaćeno iz <https://www.beretinec.hr/naselja/>

14. Spa.hr *Bio - solna sauna premium*. Dohvaćeno iz [https://www.spa.hr/product/bio-solna-sauna-220-180-200cmpremium/?gad\\_source=1&gclid=EAIaIQobChMIzuTHuYjuhgMVY6ODbx3z5gAJEAAAYASAAEgKJo\\_D\\_BwE](https://www.spa.hr/product/bio-solna-sauna-220-180-200cmpremium/?gad_source=1&gclid=EAIaIQobChMIzuTHuYjuhgMVY6ODbx3z5gAJEAAAYASAAEgKJo_D_BwE)
15. Sustav upravljanja kvalitetom u turizmu Varaždinske županije (2022). <http://www.varazdinska-zupanija.hr/>. Preuzeto 15. 7 2023
16. Turistička zajednica grada Rovinja (2023). *Priručnik za iznajmljivače*. Dohvaćeno iz <https://www.rovinj-tourism.com/hr/za-vlasnike-smjestaja/informacije-za-iznajmljivace/1315>
17. Turistička zajednica Varaždinske županije (2022). *Program certificiranja smještajnih objekata na području Varaždinske županije*. Varaždin: Turistička zajednica Varaždinske županije.
18. Turistička zajednica Varaždinski bregi (2024). Dohvaćeno iz <https://varazdinski-bregi.com/znamenitosti/dvorac-saulovec/>
19. Turizam Varaždinske županije (2023). *Kuće za odmor s pričom*. Dohvaćeno iz <https://www.turizam-vzz.hr/ponuda-2/kuce-za-odmor-s-pricom>
20. Turizam Varaždinske županije (2023). *Upute za privatne iznajmljivače*. Dohvaćeno iz <https://www.turizam-vzz.hr/materijali/upute-za-iznajmljivace>
21. Varazdinski.hr (2023). *varazdinski.net.hr*. Dohvaćeno iz [https://varazdinski.net.hr/vijesti/gospodarstvo/94643/kuce-za-odmor-s-pricom-varazdinska-zupanija-i-dalje-razvija-svoju-turisticku-pricu/#google\\_vignette](https://varazdinski.net.hr/vijesti/gospodarstvo/94643/kuce-za-odmor-s-pricom-varazdinska-zupanija-i-dalje-razvija-svoju-turisticku-pricu/#google_vignette)
22. Turistička zajednica Varazdinski bregi *Upute za privatne iznajmljivače*. Dohvaćeno iz <https://varazdinski-bregi.com/upute-za-privatne-iznajmljivace/>
23. Varaždinska županija upravni odjel za gospodarstvo. (2024). *Propisi iz područja ugostiteljstva*. Dohvaćeno iz <https://www.varazdinska-zupanija.hr/obrasci/kategorija/188-ugostiteljstvo.html>
24. Vidić, I. C. (2024), Intervju s Ivanom Cvek, direktoricom TZ Varaždinski bregi



## **Popis ilustracija**

### **Popis grafikona**

Grafički prikaz 1 Udio dolazaka stranih i domaćih gostiju.....	22
Grafički prikaz 2. Prikaz ukupnog broja dolazaka i noćenja domaćih i stranih gostiju.....	22
Grafički prikaz 3. Ispitanici prema zemlji porijekla .....	30
Grafički prikaz 4. Vrsta preferiranog odmora kod domaćih gostiju .....	31
Grafički prikaz 5. Vrsta preferiranog odmora kod stranih gostiju .....	32
Grafički prikaz 6. Motivi dolazaka domaćih gostiju u kuću za odmor La Mia Storia.....	33
Grafički prikaz 7. Motivi dolazaka stranih gostiju u kuću za odmor La Mia Storia.....	34
Grafički prikaz 8. Aktivnosti koje su prakticirali domaći gosti tijekom svog boravka u kući za odmor La Mia Storia .....	35
Grafički prikaz 9. Aktivnosti koje su prakticirali strani gosti tijekom svog boravka u kući za odmor La Mia Storia .....	36
Grafički prikaz 10. Preferencije sadržaja domaćih gostiju prema željama i potrebama .....	37
Grafički prikaz 11. Preferencije sadržaja stranih turista prema željama i potrebama.....	38
Grafički prikaz 12. Zadovoljstvo domaćih gostiju sa trenutnom ponudom sportsko rekreativnih sadržaja u kući za odmor La Mia Storia.....	39
Grafički prikaz 13. Zadovoljstvo stranih gostiju sa trenutnom ponudom sportsko rekreativnih sadržaja u kući za odmor La Mia Storia.....	40
Grafički prikaz 14. Zadovoljstvo domaćih gostiju sa ponudom sportsko rekreativnih sadržaja izvan kuće za odmor La Mia Storia .....	41
Grafički prikaz 15. Zadovoljstvo stranih gostiju sa ponudom sportsko rekreativnih sadržaja izvan kuće za odmor La Mia Storia .....	42

### **Popis slika**

Slika 1. Lokacija.....	2
Slika 2. Primjer evakuacijskog plana .....	10
Slika 3. Uvjeti za kategorizaciju kuća za odmor .....	12
Slika 4. Primjer ploča sa oznakom vrste i kategorije objekta .....	12
Slika 5. Logo-certifikat za „Kuće za odmor s pričom“ .....	13

Slika 6. Varaždinska kištrica .....	14
Slika 7. Paketi sa wellness i prehrambenim proizvodima .....	17
Slika 8. Kuća za odmor La Mia Storia .....	20
Slika 9. Dnevni boravak .....	20
Slika 10. Statistički podaci o broju noćenja i dolazaka turista od 15.7.2022 - 20.6.2024. ....	21
Slika 11. Hidromasažna kada .....	23
Slika 12. Vizualizacija fitness zone.....	24
Slika 13. Vizualizacija Wellness & Spa.....	25
Slika 14. Vizualizacija kupaonice .....	26
Slika 15. Hacienda centar .....	27
Slika 16. Kušaona vina Blaguški.....	28
Slika 17. Dvorac Šaulovec .....	29