

Pomembno pri ustanavljanju podjetja: Izjava lastnika objekta!

Zadnje spremembe Zakona o gospodarskih družbah so vpeljale pomembno novost, ki se tiče tistih, ki ustanavljajo podjetje: za registracijo podjetja na naslovu prostora, ki ni v lasti potencialnega podjetnika, je potrebno izrecno soglasje lastnika. Poslovni naslov je naslov, kjer bo podjetnik pretežno opravljal svojo dejavnost, kjer deluje poslovodstvo podjetja, na tem naslovu podjetnik ali podjetje sprejema uradne poštne pošiljke.

V skladu z Zakonom o gospodarskih družbah in Zakonom o sodnem registru mora ustanovitelj podjetja (v kolikor subjekt vpisa ni lastnik objekta na poslovnem naslovu, navedenem v prijavi) ob registraciji podjetja predložiti tudi overjeno Izjavo lastnika objekta. S to izjavo lastnik objekta subjektu vpisa dovoljuje poslovanje na tem naslovu. Predložena izjava mora biti overjena na UE ali pri notarju. Podpis lastnika se lahko overi tudi na SPOT točki (v tem primeru ni potrebno k notarju ali na UE, storitev pa je brezplačna).

Ob registraciji podjetja se tako srečujemo z različnimi situacijami:

- V kolikor je več solastnikov objekta: Izjavo lastnika objekta lahko overi samo en solastnik, ki je lastnik vsaj 25% deleža stanovanja ali objekta.
- Naslov podjetja bo v stanovanju, ki je last Stanovanjskega sklada. Je potrebno tudi v tem primeru pripraviti overjeno Izjavo lastnika objekta? Izjave ni potrebno overiti, če podjetnik dobi dovoljenje za opravljanje dejavnosti od Republike Slovenije, samoupravne lokalne skupnosti ali pristojnega državnega ali občinskega sklada, pristojnega za stanovanjske zadeve.
- Sem etažni lastnik stanovanja v bloku, ali potrebujem soglasje ostalih lastnikov? Etažni lastnik lahko opravlja dovoljeno dejavnost v delu stanovanja, v katerem sicer živi, če gre za mirno dejavnost, ki ne moti ostalih stanovalcev pri mirni rabi stanovanj in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov.
- Podjetje je lastnik objekta, kjer želim imeti poslovni naslov. Kako je z Izjavo lastnika objekta v tem primeru? V primeru, da je lastnik objekta podjetje, mora tako izjavo podpisati zakoniti zastopnik tega podjetja.
- Če pisarno oddaja podjetje, ki ni lastnik poslovnega prostora, podpis tega podjetja ne zadostuje. Izjavo mora overiti sam lastnik prostorov.
- Bodoči podjetnik, ki bi želel naslov podjetja prijaviti na naslovu najemniškega stanovanja, mora na postopek registracije podjetja prinesiti overjeno izjavo lastnika stanovanja in ne najemno pogodbo. Če je teh lastnikov več, je potrebno dobiti dovoljenje s strani vseh lastnikov stanovanja.

Izjavo lastnika objekta potrebujemo:

- ob registraciji s.p. (na podlagi tretjega odstavka 74. člena ZGD-1);
- ob registraciji d.o.o. (po četrtem odstavku 4. člena ZSReg);
- ko želimo poslovni naslov spremeniti (s.p. ali d.o.o.);
- ko odpiramo novo PE (s.p.).

Predložimo lahko samo Izjavo lastnika objekta, ki ni starejša od 30 dni!

KAJ JE VIRTUALNA PISARNA?

Virtualna pisarna je odlična rešitev za vse, ki ne potrebujejo lastne pisarne ali ne morejo pridobiti dovoljenja za registracijo naslova. Virtualna pisarna lahko vrtoglave stroške poslovnih prostorov zniža na minimum. Pri tem lahko podjetje koristi veliko funkcionalnosti fizičnih poslovnih prostorov: imelo bo ustrezen poslovni naslov in sedež podjetja, prejelo bo uradno pošto, lahko bo celo organiziralo sestanke na tem naslovu.

- Ali je naslov vašega podjetja v manjšem kraju, vi pa želite, da stranke dobijo vtis, da poslujete v mestu?
- Ali iščete lokacijo z možnostjo občasnega najema delovnega mesta in sejne sobe?
- Ali živite v bloku ali večstanovanjski hiši in ne morete ali ne želite pridobiti soglasja sosedov?
- Ali ste programer oziroma delo opravljate od doma, vendar ne bi radi imeli naslova podjetja doma?
- Ali opravljate dejavnost, za katero potrebujete prostor z uporabnim dovoljenjem?
- Ali iščete sejno sobo za občasne sestanke?

Prava odločitev za vas je VIRTUALNA pisarna!

Vir: <https://data.si/blog/izjava-lastnika-objekta>;
<https://mladipodjetnik.si/novice-in-dogodki/novice/za-registracijo-podjetja-je-potrebno-soglasje-lastnika-objekta>;
<https://mladipodjetnik.si/mp-storitve/virtualna-pisarna>.

Pripravila:
Brigita Drevenšek
SPOT Svetovanje Podravje