

SPOT Svetovanje Pomurje

(Razvojni center Murska Sobota)

STROKOVNI ČLANEK ŠT. 2/2024

Izjava lastnika objekta in registracija podjetja

Če niste lastnik objekta na poslovnem naslovu, ki ga želite registrirati, morate prijavi za vpis priložiti overjeno izjavo lastnika objekta, da vam dovoljuje poslovanje na tem naslovu.

Zadnje spremembe Zakona o gospodarskih družbah so vpeljale pomembno novost, ki se tiče tistih, ki ustanovljajo 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 poštna 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).

Ali ste vedeli, da vas brez soglasja lastnika lahko izbrišejo iz sodnega registra?

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.), saj najemna pogodba za prostor, kjer je PE ne zadostuje za registracijo le-te.

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

Kdaj izjave ne potrebujete?

- Če registrirate s. p. in je naslov podjetja na naslovu, čigar lastnik ali solastnik (najmanj 25 % solastnik) je podjetnik sam. V tem primeru bodoči podjetnik na postopku registracije pove, da je solastnik (ali pa lastnik) in referent pri postopku vpisa podatkov v AJ PES označi to informacijo na obrazcu.
- Če d. o. o. registrira poslovno enoto – izjave lastnika objekta ne potrebujemo pri postopku registracije poslovne enote.

Vir:

<https://spot.gov.si/sl/teme/ustanovitev-s-p/>

<https://spot.gov.si/sl/teme/pred-postopkom-ustanovitve-podjetja/>

<https://data.si/blog/izjava-lastnika-za-sp/>

Pripravila:

Iris Lanščak, svetovalka

Datum: 14.2.2024

SPOT svetovanje Pomurje (Razvojni center Murska Sobota)

Projekt »JR podporno okolje 2023 – 2025«

