



Javni štipendijski, razvojni,
invalidski in prežिवninski
sklad Republike Slovenije



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA IZOBRAŽEVANJE,
ZNANOST IN ŠPORT



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI
SOCIALNI SKLAD
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

PRIROČNIK ZA ORGANIZACIJO DELA NA DOMU

Kako umestiti poslovno dejavnost v bivalno
okolje?

POSLOVNA DEJAVNOST PROSTORSKI AKT GRADBENO DOVOLJENJE
UPORABNO DOVOLJENJE SPREMEMBA NAMEMBNOSTI DOPUSTNE
DEJAVNOSTI VPLIVI NA OKOLJE PROSTORSKE REŠITVE PROSTORSKI
KONTEKST REGISTRACIJA PODJETJA FINANČNE SUBVENCije OBLIKA
STAVBNI VOLUMEN FASADA DOSTOPI SUROVINE POSLOVNI NAČRT

DELO NA DOMU

Pri umestitvi poslovne dejavnosti v bivalno okolje se srečujemo s številnimi pogoji in omejitvami s področja prostorskih aktov, vplivov na okolje, upravnih zahtev pri registraciji podjetja in z drugimi izzivi, ki spremljajo pridobivanje ustreznih dovoljenj.

Organizacija dela na domu pomeni predvsem poseg v naše bivalno okolje, zato takšna odločitev zahteva ustrezen premislek o obsegu in načinu preureditve stanovanjske stavbe.

Priročnik je namenjen vsem, ki začenjajo svojo podjetniško pot in za prvo lokacijo poslovanja izberejo lastno nepremičnino. Njegova vsebina ponuja kratke odgovore na nekatera osnovna vprašanja, orisuje korake upravnega postopka in podaja priporočila za pripravo ustreznih prostorskih rešitev.

*Gregor Čok
Mojca Furman Oman*

1. Katere poslovne dejavnosti lahko izvajamo v stanovanjski stavbi?

- Formalno lahko izvajamo tiste dejavnosti, ki jih dopušča trenutno veljavni prostorski akt na določeni lokaciji (glej namensko rabo občinskega prostorskega načrta (OPN)) in določbe izvedbenih aktov (občinski podrobni prostorski načrti (OPPN), zazidalni načrti (ZN), prostorski izvedbeni pogoji (OPN-PIP) ipd.), ki natančno določajo t. i. dopustne dejavnosti in pogoje gradnje.

Te informacije pridobimo na svoji občini (Oddelek za prostor – lokacijska informacija), nekatere informacije iz prostorskih aktov pridobimo tudi na spletu (glej npr. GIS občin v programih Kaliopa, PISO).

- Skladno s 14. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03) lahko posameznik opravlja poslovno dejavnost v lastni nepremičnini, pod pogojem, da ne moti ostalih stanovalcev oziroma ni s predpisom določen obvezen poslovni prostor.

- Dejavnosti, ki ne povzročajo vidnejših negativnih vplivov na okolje in hkrati tudi ne zahtevajo vidnejšega gradbenega posega v stanovanjsko stavbo, kot sta minimalna sprememba tlorisne zasnove ali manjši prizidki (npr. poslovne storitve, servisne delavnice, razne pisarniške dejavnosti), so pod določenimi pogoji prostorskih aktov praviloma dopustne na večini stanovanjskih območij.

2. Kakšni so negativni vplivi na zdravje in okolje?

- Pri umestitvi poslovne dejavnosti v bivalno okolje moramo upoštevati potencialne vplive na zdravje in okolje. Največkrat so to:

- hrup kot posledica povečanega prometa (zaposleni, stranke, dostava in odvoz surovin, izdelkov, odpadkov itd.),
- hrup kot posledica tehnološkega procesa,
- svetlobni vpliv oziroma svetlobno onesnaženje (ki ga povzroča tehnološki proces ali informativne table),
- vizualni vpliv (nadgradnja stanovanjskih stavb z elementi tipologije poslovnih ali proizvodnih stavb lahko negativno vpliva na ožje in širše lokalno okolje),
- emisije in drugi škodljivi vplivi na zdravje in okolje, ki izhajajo iz narave dejavnosti,
- dopustne vrednosti določajo posamezne uredbe oz. pravilniki (glej npr. Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah (Uradni list RS, št. 10/12, 61/17), Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 105/08).

- Pri načrtovanju dela na domu moramo predpostaviti, kakšne vplive bo ta dejavnost povzročala, in predhodno preveriti, ali so ti sprejemljivi v danem okolju. Preliminarno si lahko pomagamo z uradnimi predpisi in s simulacijo prikaza prostorskega posega (fotomontaže, renderji, 3D-prikazi, makete itd.).

3. Kakšno prostorsko dokumentacijo in katera dovoljenja potrebujemo?

- Delo na domu lahko organiziramo na tri osnovne načine:

1. V obsegu oz. na način, da se z umestitvijo poslovne dejavnosti funkcionalna zasnova, oblika in dimenzija stanovanjske stavbe ne spremenijo (t. i. pisarniški obseg storitev). V tem primeru ne potrebujemo posebne prostorske dokumentacije, potrebujemo pa dokumentacijo za prijavo in registracijo dejavnosti (kot tudi v vseh spodaj navedenih primerih), podrobnejše pogoje opredeljuje zakonodaja s finančnega področja (!).

2. V obsegu oz. na način, da se stavba fizično spremeni (različni prizidki, dozidave, nadgradnje itd.). V tem primeru potrebujemo ustrezno dokumentacijo in dovoljenja (t. i. projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), gradbeno dovoljenje (GD), uporabno dovoljenje itd., odvisno od obsega »statične in oblikovne intervencije« v obstoječo stavbo in od narave dejavnosti, ki jo želimo izvajati.

3. Če bomo delo opravljali v nezahtevnem ali enostavnem objektu, gradbeno dovoljenje ni potrebno oz. se za njegovo pridobitev izdela poenostavljena vloga; o potrebnosti gradbenega dovoljenja in vsebini vloge poda informacijo občina ali pristojna upravna enota (UE), prav tako pri njej dobimo informacijo o prostorski možnosti umeščanja enostavnih in nezahtevnih objektov (kot so določeni v prostorskih aktih). Vrste objektov so določene v Uredbi o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18):

- Urejanje dokumentacije je relativno zapleten proces, zato predlagamo, da se za pridobivanje podatkov o tem, katere dokumente in dovoljenja za zeleno dejavnost in obliko dela na domu potrebujete, za nasvet obrnete na ustrezno osebo. V tem smislu novi Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17) v 33. členu (Informacije o pogojih za izvajanje gradnje) določa, da so pristojni organi (tj. uslužbenci na občini in/ali upravni enoti) dolžni pomagati in svetovati v zadevah, ki se nanašajo na upravne postopke, in dati osnovne informacije o potrebnih postopkih (brezplačna pomoč). Lahko se obrnete tudi na projektivni biro, ki se ukvarja z dejavnostjo prostorskega načrtovanja in svetovanja (v tem primeru gre za plačano storitev oz. pomoč).

4. Kaj so »enostavni« in »nezahtevni« objekti?

- Pri načrtovanju nadgradnje (prizidki, prezidave ipd.) sta z vidika upravnega postopka pomembni dimenzija in statična zasnova arhitekturnega posega.

- Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18), ki večjo dozidavo opredeljuje kot zahteven objekt, za katerega je potrebno gradbeno dovoljenje, ločimo tudi:

- Enostavne objekte: stavba je enostaven objekt, če izpolnjuje določena merila, ki so navedena v prilogi 1 Uredbe, in splošna merila, kot so: ima samo eno etažo, njena višina ne presega 4 m, njena globina ne presega 1 m in njen nosilni razpon ne presega 4 m.

- Nezahtevne objekte: stavba je nezahteven objekt, če izpolnjuje določena merila, ki so navedena v prilogi 1 Uredbe, in splošna merila, kot so: ima samo eno etažo, njena višina ne presega 6 m, njena globina ne presega 2 m in njen nosilni razpon ne presega 5 m.

- Nezahteven je tudi objekt, ki ne izpolnjuje meril za enostaven objekt, če je kot celota dan na trg kot proizvod, ki izpolnjuje zahteve iz predpisov, ki urejajo splošno varnost proizvodov, in se za njegovo postavitve ne uporabljajo betonska in zidarska dela ter se na mestu postavitve ne varijo konstrukcijski elementi.

Ta določba omogoča umeščanje t. i. »mobilne arhitekture« v obliki oblikovno in funkcionalno zaključenih proizvodov.

5. Kaj pomeni »sprememba namembnosti« za potrebe izvajanja poslovne dejavnosti?

- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17) v 36. točki 3. člena navaja naslednjo opredelitev: »... sprememba namembnosti je sprememba namena objekta ali njegovega dela, ki se izvede samostojno ali hkrati z vzdrževanjem, rekonstrukcijo ali prizidavo. Za spremembo namembnosti se ne šteje, če se namembnost spreminja v okviru podrazreda v skladu s predpisom, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije objektov«.
- Sprememba namembnosti objekta ali dela objekta ne sme biti v nasprotju s prostorskim aktom niti z gradbenimi predpisi.
- Spremembo namembnosti lahko naredimo za celoten objekt ali pa samo za del objekta. Da lahko izvedemo postopek spremembe namembnosti, mora imeti objekt gradbeno dovoljenje oziroma drugo ustrezno upravno odločbo.
- Projekt za spremembo namembnosti je osnova za pridobitev gradbenega dovoljenja.

6. Kaj je »gradbeno dovoljenje« in za kaj ga potrebujemo?

- Po Gradbenemu zakonu (GZ, Uradni list RS, št. 61/17) je gradbeno dovoljenje odločba, s katero se investitorju dovoljuje gradnja. Gradnja objekta mora biti skladna s prostorskim aktom, ki ureja zemljišče, na katerem bo potekala, izvedena pa mora biti tudi v skladu z gradbenimi predpisi in predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Pravnomočno gradbeno dovoljenje potrebujemo za:

- novogradnjo,
- rekonstrukcijo,
- spremembo namembnosti objekta.

Gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje nista pogoj za:

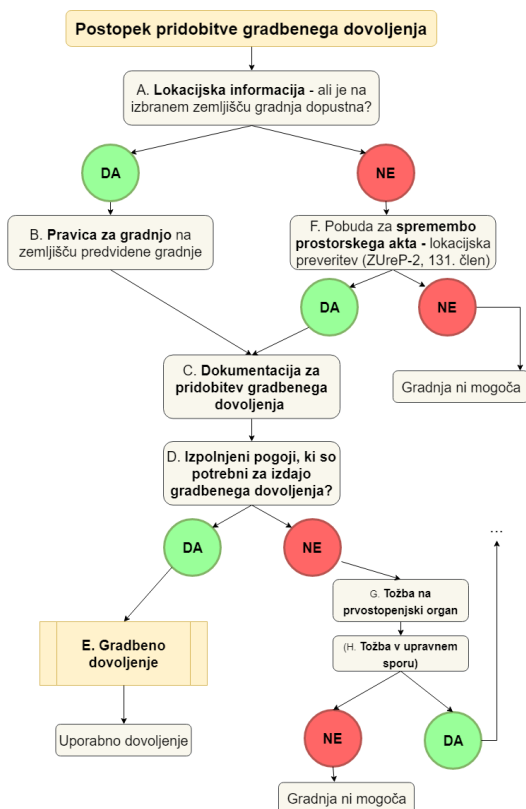
- enostaven objekt, vzdrževanje objektov in vzdrževalna dela v javno korist,
- začasen objekt,
- izvrševanje izrečenega inšpekcijskega ukrepa,
- nezahteven objekt – v tem primeru potrebujemo poenostavljeno gradbeno dovoljenje na podlagi enostavne skice, brez projektiranja in brez prijave začetka gradnje, uporabnega dovoljenja ne potrebujemo.

- Za sprememba namembnosti, ki se izvede samostojno ali hkrati z vzdrževanjem, ni potrebna prijava začetka gradnje. Projektno dokumentacijo in vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja lahko v tem primeru izdelata investitor sam.

- Podrobnejši pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja so določeni v 43. členu GZ, kjer so tudi opredeljene podrobnosti glede plačila komunalnega prispevka ob spremembi namembnosti stavbe ali dela stavbe.

7. Kakšen je postopek pridobitve gradbenega dovoljenja in kaj storimo, če prostorski akt ne dovoljuje preureditve stanovanjske stavbe za potrebe dela na domu?

- Na spodnji sliki je prikazan okvirni postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, ki temelji na predpogoju, da prostorski akt na določeni parceli neko gradnjo dopušča.
- V nasprotnem primeru moramo pristopiti k a) pobudi za spremembo prostorskega akta ali k b) pobudi za izvedbo lokacijske preveritve stanja (z njo se lahko odredi začasna raba ali reinterpretira določbe obstoječega akta), kar v večini primerov predstavlja časovno in finančno zapleten proces, ki ne vodi nujno k pozitivni rešitvi, da bo gradnja mogoča.



8. Kaj je »ustrezna prostorska rešitev« in kaj moramo upoštevati pri njenem načrtovanju?

- Ustrezna prostorska rešitev je tista rešitev, ki na funkcionalen in racionalen način združuje delo in bivanje ter obenem ne vzpostavlja negativnih vplivov na okolje.

- Pri zasnovi prostorske rešitve je treba upoštevati različne parametre:

- *funkcionalne pogoje za izvajanje dejavnosti* – z umestitvijo poslovne dejavnosti ne smemo poslabšati bivalne funkcije matične stavbe, prav tako ne smemo poslabšati bivalnih pogojev v širšem merilu (npr. ustrezna zasnova ločenega vstopanja v objekt za stranke in stanovalce, ločena parkirišča, premišljeno umeščanje deponije izdelkov ali surovin itd.), predhodno je treba preveriti fizične omejitve obstoječe infrastrukture (kapacitete prometne in gospodarske javne infrastrukture, energentov itd.),

- *finančni vidik oz. upravičenost nadgradnje stanovanjskega objekta* – predhodno je treba oceniti, ali je potrebni finančni vložek dolgoročno upravičen ali je bolj racionalno najeti/kupiti ustrezen objekt v poslovni coni; upoštevati je treba tudi vidik obdavčitve in drugih dajatev (širitev gabaritov ima za posledico tudi višje prispevke, npr. komunalni prispevek, NUSZ, davek na nepremičnine),

- *amortizacijski vidik* – izdelati je treba ustrezen poslovni načrt (premislek o dejansko potrebnem obsegu novega prostora, predpostaviti število zaposlenih, opredeliti časovno dimenzijo trajanja dela na domu in z njo povezano amortizacijo, predpostaviti morebitno potrebo po dolgoročni nadaljnji širitvi poslovnega prostora, premislek o tem, kako bomo uporabili nove površine po prenehanju izvajanja poslovne dejavnosti v tej stavbi, premislek o tem, ali gre za kratkotrajno ali dolgoročno rešitev),

- *vidik lokalnega okolja* – oceniti je treba, kje se stavba nahaja, in predpostaviti vizualno spremembo stavbe; upoštevati tipološke karakteristike naselja (prepoznavna silhueta naselja, prepoznaven vhod v naselje, izoblikovanost javnih površin v naselju, lega te stavbe v središču ali na robu naselja itd.); oceniti, ali lokalno okolje

pozitivno sprejema nove vsebine ali jih zavrača, z vnosom nove tipologije poslovnih, zlasti proizvodnih ali skladiščnih stavb v naselje, lahko izzovemo nasprotovanja lokalne skupnosti,

- *vidik mikro lokacijskih pogojev* – zasnovati ustrezno osončenje in senčenje poslovnega dela stavbe, izkoristiti morebitni nagib terena, upoštevati obliko parcele, obstoječo vegetacijo,

- *natančno preučiti določbe veljavnega prostorskega akta* – formalne zahteve in usmeritve glede oblike gradnje, kot so: možnosti in velikosti prizidkov, možnosti postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, pogoji za oblikovanje teh objektov, pogoji za opravljanje dejavnosti, pogoji glede varovanja zdravja in okolja; določbe glede hrupa, onesnaženja zraka, svetlobnega onesnaženja, elektromagnetnega sevanja, vpliva na zrak (emisije), vodo, tla.

• Pri načrtovanju prostorske rešitve naj se izvaja potrebne »omilitvene ukrepe« za zmanjšanje vplivov na okolje in hkrati ukrepe za izboljšanje poslovne učinkovitosti dela na domu. V tem smislu naj se:

- izoblikuje kvalitetna arhitekturna rešitev skladno s sodobnimi trendi oblikovanja stavb. Vseplošno urejena prostorska situacija in produktivno oblikovano delovno okolje je ekonomska kategorija in poslovni predpogoj za učinkovito izvajanje poslovne dejavnosti,

- umešča protihrupne bariere v obliki ograj ali linijske vegetacije na projektno določenih mestih, ki omejujejo potencialno povečanje hrupa,

- načrtuje vizualne bariere ali ustrezno vizualno integracijo poslovne dejavnosti v merilu naselja (merilo urbanističnega in arhitekturnega oblikovanja, tj. orientacija, funkcionalna zasnova in oblika stavb),

- upošteva potek gradbenih linij in proporcionalnost novih posegov skladno z gabariti ostalih stavb v naselju,

- upošteva obstoječa stavbna tipologija in stavbna tipika prostorskega konteksta (oblika stavbnega volumna, struktura fasadnega ovoja, materiali, barve itd.).

9. Kako registriramo podjetje in kaj so »programi finančne in upravne pomoči«?

- Podjetje (d.o.o., s.p.) najhitreje registriramo na spletni strani državnega portala e-VEM (vse na enem mestu), ali na fizičnih vstopnih točkah VEM (<http://evem.gov.si/evem/drzavljani/zacetna.evem>). Registracijo podjetja lahko izvede tudi notar.
- V okviru različnih podpornih institucij (Slovenski podjetniški sklad, Zavod RS za zaposlovanje, Eko sklad, podjetniški inkubatorji, obrtne zbornice, EU finančni skladi itd.) obstaja velik nabor aktivnosti in pomoči, ki so namenjene vzpodbujanju podjetništva, od ustanovitve podjetja do njegove profilacije v poslovnem okolju. Obstajajo:
 - finančne pomoči (v obliki povratnih ali nepovratnih pomoči; povratne pomoči so posojila, garancije oziroma poročstva; pri nepovratnih oblikah gre za subvencije, ki pomagajo pri zagonu novih podjetij in spodbud samozaposlenim),
 - nefinančne pomoči (svetovanja, izobraževanja, mentorstva, strokovna ekonomska in pravna pomoč ipd.), ki predstavljajo potrebno podporo zlasti posameznikom, ki so še neizkušeni in se prvič srečujejo z elementi poslovnega okolja.
- Iskalci pomoči se za pridobivanje potrebnih informacij glede razpoložljivih možnosti lahko obrnejo na različne naslove, eden ključnih je Slovenska poslovna točka SPOT (<http://evem.gov.si/evem/drzavljani/zacetna.evem>).

10. Katere so druge prostorske možnosti, če dela na domu ni mogoče organizirati?

- Če v določeni stavbi zaradi različnih razlogov ni mogoče organizirati zelene poslovne dejavnosti, sprememba prostorskega akta pa predstavlja prezapleten proces, ima podjetnik naslednje možnosti:

Lokacijo poišče v bližnji poslovni coni, podjetniškem inkubatorju oz. generatorju in podobnih poslovnih kompleksih. Informacije glede razpoložljivih površin in objektov znotraj posamezne cone lahko pridobimo v različnih podatkovnih bazah. Sintezna evidenca za poslovne cone v Sloveniji se vodi v okviru programa SPIRIT Invest Slovenija (<https://www.investslovenia.org/locations/>). Podatke glede posameznih con ter njihove razpoložljivosti vodijo tudi nekatere občine, regionalne razvojne agencije in nepremičninske agencije.

Poišče ustrezen poslovni objekt zunaj območij poslovnih con. V Sloveniji je na nepremičninskem trgu precej neaktivnih poslovnih objektov (pisarne, skladišča), ki so locirani samostojno na območjih stanovanjskih površin, centralnih dejavnosti in mešanih območij (različne lokacije na območjih vasi in mest). Veliko takšnih je tudi na območjih nekdanjih industrijskih con, ki zaradi zapletenega lastniškega ali infrastrukturno neurejenega stanja niso več poslovno aktivne. S temi podatki največkrat razpolagajo lokalne nepremičninske agencije.



Publikacija je nastala v okviru projekta ŠIPK – Študentski inovativni projekti za družbeno korist (2016–2020) z naslovom: Prostorske rešitve za organizacijo dela na domu v Savinjski regiji, ki sta ga financirala Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport Republike Slovenije – Javni študentski, razvojni, invalidski in preživninski sklad Republike Slovenije in Evropska unija – Evropski socialni sklad. Projekt sta izvajala Fakulteta za arhitekturo Univerze v Ljubljani in METRO SR, Zavod za prostor Savinjske regije.

Avtorji: Gregor Čok, Mojca Furman Oman, Andraž Tufegdžič, Anna Turina, Tomaž Mlinarič, Anja Judež, Jernej Glavič, Kristina Cerar, Lenart Štaut, Urban Križaj, Rebeka Juvan

*Lektoriranje: Mojca Vilfan
Ljubljana, junij 2019*