WIRTSCHAFTSKAMMER OBERÖSTERREICH

Informacije za osnivače firmi/tvrtki: savjeti vezani za izbor lokacije, prostor firme i zaštitu radnika

Stanje: oktobar/listopad 2012

Želite preuzeti ili otvoriti prodajni lokal, radionicu, skladište, gostionicu,……. a pritom i zaposliti radnike?
U tom slučaju ste odgovorni za prostor i uređaje u firmi, te zaštitu radnika!

Za rad u prodajnim, ugostiteljskim i prozvodnim firmama često je potrebno, osim što imate odobrenje za vršenje zanatske djelatnosti, ispunjavati i određene pravne uvjete/uslove. U protivnom riskirate kazne, skupe naknadne mjere adaptacije ili čak zatvaranje firme/radnje!

Savjet: Obavezno razjasnite još prije potpisivanja ugovora o najmu, prije nego naručite izvođenje građevinskih radova,te prije nego kupite strojeve i uređaje, da li je obavljanje planirane djelatnosti dozvoljeno i moguće na dotičnoj lokaciji. Po tom pitanju predlažemo slijedeće korake:

1.korak: prikladnost lokacije, plan korištenja površine, građevinska dozvola

Poslovni objekti se mogu graditi i u njima obavljati djelatnost samo tamo gdje je utvrđen odgovaraući plan korištenja površine. U općini/opštini u kojoj želite graditi poslovni objekt možete dobiti informacije o korištenju površine, te ukoliko postoji i urbanistički plan. Tamo možete i saznati, da li je za gradnju Vašeg objekta potrebna dozvola.

Pri izboru lokacije treba obratiti pozornost/pažnju i na buduće planove proširenja poslovnog objekta.
Za privredno/gospodarsko korištenje seoskih imanja postoji poseban informativni listić „Gewerbliche Nutzung von Bauernhöfen: Standorteignung – Standortgenehmigung“ (wko.at/ooe/umweltservice pod Merkblätter und Informationsmaterial).

Savjet u slučaju preuzimanja firme: Ne možete nikad biti sigurni da li je za već postojeće objekte izdata dozvola sukladno svrsi za koju su napravljeni. Zato prvo razjasnite obim postojećih odobrenja i ovisno o tome potrebu kontaktiranja građevinskih odjela općina/opština u kojima se nalazi Vaša firma/radnja. Isto tako osigurajte se u ugovoru odgovarajućim klauzulama.

2. korak: odobrenje za vršenje djelatnosti u predviđenom prostoru firme/radnje

Može li rad Vašeg poduzeća/radnje štetiti susjedima, kupcima i okolišu npr.

- bukom (npr.strojevi, gosti, dovoz i odvoz, utovar/istovar, …),
- neugodnim mirisom (npr.proizvodnja, kuhinja, …),
- štetnim plinovima (npr.ložište, ispumpavanje, …) ili
- prašinom(npr. skladištenje, kretnja vozila, proizvodnja, …)
-

U tom slučaju trebate odobrenje za vršenje djelatnosti u predviđenom prostoru firme/radnje shodno pravnim odredbama o obrtu/zanatu.

Ako niste sigurni je li Vam potrebno takvo odobrenje informirajte se o tome kod nadležne vlasti (Bezirkshauptmannschaft odnosno Magistrat) prije nego krenete s realizacijom Vašeg plana. Tamo možete također saznati, trebate li eventualno dodatne dozvole u skladu s pravnim odredbama o zaštiti voda i prirode.

Savjet: Kako bi tokom postupka davanja odobrenja što je više moguće izbjegli prigovore od strane susjedstva, trebate pravovremeno informirati susjede o Vašoj namjeri. Na taj način možete odagnati eventualno neosnovane bojazni, te izbjeći žalbe u postupku.

Kotarske i gradske vlaste (Bezirkshauptmannschaften i Magistrat) nude mogućnost pripremnog razgovora o projektu. Svakako to iskoristite! Tako možete odmah na početku razjasniti pitanje, da li možete i s kojim troškovima realizirati Vašu ideju o osnivanju firme. Dobro pripremljena projektna dokumentacija (planovi, opis poduzeća, popis strojeva, koncept gospodarenja otpadom, ...) štede vrijeme, novac i živce.

Savjet u slučaju preuzimanja firme: Ukoliko već postoji odobrenje za vršenje djelatnosti u predviđenom prostoru firme/radnje, svaki pravni nasljednik (npr. kupac) može vršiti djelatnosti koje proizilaze iz postojećeg odobrenja.Na osnovu iskustva se može reći kako postojeće dozvole nisu uvije aktualne. Stoga se informirajte kod vlasti, da li za trenutnu djelatnost u firmi/radnji postoji dozvola, odnosno da li postojeća firma/radnja ima dozvolu za djelatnost koju planirate obavljati.

3. korak: zaštita radnika

Ako namjeravate odmah ili kasnije zaposliti radnike, morate uzeti u obzir i obveze u pogledu zaštite radnika. Pri tome se radi i o građevinskim propisima (visina prostorije, sanitarni prostor itd.). Potrebno ih je na vrijeme staviti u plan kako bi se izbjegle skupe naknadne adaptacije prostora. Stoga se preporučuje savjetovanje od strane inspektorata rada i zaštite na radu, za vrijeme redovnih konzultacija ili uz poseban termin. Adrese i brojeve telefona Inspektorata rada i zaštite na radu, kao i detaljan popis obaveza i uvjeta možete naći na internetskoj stranici www.arbeitsinspektion.gv.at .

Obrasce za podnošenje zahtjeva za odobrenje vršenja djelatnosti u predviđenom prostoru firme/radnje mogu se naći na internetu na adresi (wko.at/ooe/umweltservice pod Merkblätter und Informationsmaterial).

Na što morate paziti kod preuzimanja ugovora o prodaji, najmu i zakupu
Pravni poslovi bi se, ukoliko je to potrebno, trebali sklopiti na primjer pod uvjeto da ugovor postaje obvezujući tek nakon pravosnažne dodjele svih potrebnih dozvola od strane vlasti (npr. dozvola o vršenju djelatnosti u predviđenom prostoru firme, građevinska dozvola). Druga mogućnost bi bila ustupanje opcije:
Stjecatelj prava (= kupac; najmoprimac; preuzimatelj; zakupoprimac) stiče od ugovornog partnera (= prodavatelja, najmodavca, prenositelja prava, davaoca zakupa) obvezujuću ugovornu ponudu i izjavu da će se određeno vrijeme vezati za ovu ponudu. Duljina tog vremenskog razdoblja mora biti dovoljna, kako bi se mogle ishoditi sve potrebne dozvole od strane vlasti. Tek nakon ishođenja svih pravosnažnih dozvola ugovor potpisuje i stjecatelj prava (kupac; najmoprimac; preuzimatelj; zakupoprimac).

Servisne informacije Gospodarske/privredne komore Gornje Austrije

Za detaljnije savjetovanje osnivačima poduzeća stoji na raspolaganju Servisna služba (Service – Center) Gospodarske/privredne komore Gornje Austrije, Hessenplatz 3, 4020 Linz, T 05-90909.