



USPEŠEN FACILITY MANAGER - ODLIČEN POZNAVALEC UPRAVLJANJA IN VZDRŽEVANJA POSLOVNIH OBJEKTOV

Pooblaščen in nadzorni inženirji za udeležbo na izobraževanju pridobijo **4 kreditne točke iz izbirnih vsebin** skladno s Splošnim aktom o stalnem poklicnem usposabljanju pooblaščenih inženirjev.

Predstavitev zakonodaje in pregled obveznosti ter odgovornosti vseh, ki so v funkciji upravljanja ali vzdrževanja poslovnih stavb; specifične, ali so lastniki objekta ali najemniki; pregled obveznosti facility managerjev in upravnikov večstanovanjskih stavb, kot jih nalagajo predvsem stanovanjska, gradbena in požarna zakonodaja

OPIS

Pooblaščen in nadzorni inženirji za udeležbo na izobraževanju pridobijo **4 kreditne točke iz izbirnih vsebin** skladno s Splošnim aktom o stalnem poklicnem usposabljanju pooblaščenih inženirjev.

Facility managerji, upravniki vseh vrst nepremičninskih objektov ter vsi, ki ste zadolženi za redno vzdrževanje teh objektov, morate, upoštevajoč vrsto poslovne dejavnosti, lokacijo in starost objekta, poskrbeti za:

- stalno vzdrževanje in po potrebi rekonstrukcijo ali spremembo objekta,
- požarno varnost objekta ter
- upoštevanje energetske in okoljske zakonodaje.

Zavezuje vas vsaj sledeča zakonodaja:

- **Stanovanjski zakon (SZ-1)** s spremembami;
- **Gradbeno-prostorska zakonodaja**, kjer se od 1.6.2022 uporabljata novi Gradbeni zakon (GZ-1) ter novi Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3);
- **Zakon o varstvu pred požarom (ZVPoz);**
- po novem tudi **Zakon o uvajanju naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije**, ki lastnike in upravljavce večjih objektov zavezuje k obvezni namestitvi sončnih elektrarn na strehe objektov.

Predpisi, ki jih morate upoštevati, ter narava vašega dela so odvisni od vrste poslovne dejavnosti, ki se v objektu izvaja, lokacije in starosti objekta ter od vašega pravnega statusa v smislu, ali ste lastnik, najemodajalec ali najemnik objekta.

Kaj boste pridobili z izobraževanjem?

- **Zadostno poznavanje nepremičninske, gradbene in varnostne zakonodaje**, ki jo pri svojem delu potrebujete;
- Poznali svoje **pravice in odgovornosti** glede na to, ali ste lastnik, najemodajalec ali najemnik poslovnega objekta, kot na primer, kako boste kot najemnik **uveljavili stroške vlaganja v objekt ali uveljavili možnost predkupne pravice in kako boste kot lastnik ali najemodajalec ukrepali v primeru povzročene škode** v poslovnem objektu;
- **Vedeli boste, katera dovoljenja potrebujete pri vzdrževanju, rekonstrukciji ali celo spremembi namembnosti poslovnega objekta;**
- **Znali boste poskrbeti za varnost objekta;**
- **Prejmete odgovore na vprašanja med izobraževanjem in tudi po njem.**
- Pooblaščen in nadzorni inženirji za udeležbo na izobraževanju pridobijo **4 kreditne točke iz izbirnih vsebin** skladno s Splošnim aktom o stalnem poklicnem usposabljanju pooblaščenih inženirjev.

Komu priporočamo udeležbo?

- Facility managerjem,
 - vsem, ki ste v funkciji upravljanja poslovnega ali stanovanjsko-poslovnega objekta, v katerem se izvaja storitvena, proizvodna, trgovska ali skladiščna dejavnost,
 - vsem, ki ste v funkciji vzdrževanja poslovnega objekta,
 - vsem, ki vodite poslovno enoto ali upravljate večstanovanjski objekt.
-

Vsebina izobraževanja

Dostop do portala e-Gradbenik in online priročnika »Gradbena zakonodaja in praksa«

Avtorji: Aleksandra Velkovich, Barbara Škraba Flis, Helena Kovač, mag. Tomaž Černe, Margita Žaberl, Matjaž Grilc, mag. Marija Bukovec Marovt, Saša Galonja, Mojca Furlan

- Prostorsko načrtovanje po Zakonu o urejanju prostora
- Zemljiška politika, gradbena parcela in prostorski informacijski sistem (PIS)
- Kako do gradbenega in uporabnega dovoljenja za različne vrste gradenj in objektov
- Objekti z vplivi na okolje
- Načrtovanje, umeščanje in dovoljenje prostorskih ureditev državnega pomena
- Kdo lahko projektira, nadzoruje in izvaja gradnjo, izvaja geodetske storitve in dejavnost ter prostorsko načrtuje
- Vpliv nove gradbene zakonodaje na javna naročila
- Gradbena pogodba

Online delavnica v živo: Pravni vidik upravljanja in vzdrževanja poslovnih ter stanovanjsko-poslovnih objektov

Trajanje: od 9.00 do 12.00

Predavatelj: Domen Neffat LL.M. (Heidelberg), odvetnik

Lokacija: online (Zoom)

- Zakonodaja s področja nepremičnin: kratka predstavitev ključnih predpisov
- Najemna razmerja v poslovnih stavbah
 - Novosti s spremembo Stanovanjskega zakona (SZ-1)
 - Najemna pogodba za poslovni prostor: bistvena vsebina, trajanje, prenehanje (odstop, odpoved, sporazum), tožbe (zahtevki)
 - Predkupna pravica najemnika
 - Najemnikova vlaganja v poslovni prostor – ureditev razmerij z lastnikom, zahtevki za povrnitev vlaganj
 - Dovoljenje za opravljanje poslovne dejavnosti v prostoru
 - Povzročitev škode v prostoru – ureditev razmerij, zahtevki
 - Najemnik v osebem stečaju: kako je z najemnino in stroški
- Odgovornost upravnikov v razmerju do podjemnikov (izvajalcev del) na poslovnih stavbah
- Delitev stroškov v stanovanjskih in poslovnih stavbah (razlike), problematika stanovanjsko-poslovnih stavb
- Vzdrževanje objekta: razlike med rednim in izrednim vzdrževanjem
- Osnove razpolaganja z nepremičninami: prodaja, obremenjevanje
- Razmejitev med odgovornostjo upravnika in odgovornostjo osebja, ki v objektu dejansko dela ali biva
- Odgovori na vprašanja

Online delavnica v živo: Odgovornost vzdrževalcev in upravnikov poslovnih stavb za požarno varnost objekta

Trajanje: od 9.00 do 12.15

Predavateljica: mag. Dušan Hočevar, Matej Mirić

Lokacija: online (Zoom)

1. del, mag. Dušan Hočevar: 9.00 do 11.00

- Vzdrževanje nivoja požarne varnosti objekta
- Obvezna dokumentacija
- Požarni red, požarni načrt in načrt evakuacije
- Odgovori na vprašanja

2. del, Matej Mirić: 11.15 do 12.15

- Specifike pri požarni varnosti ob namestitvi sončne elektrarne
- Odgovori na vprašanja

Delavnica na lokaciji: Načrtovanje in izvedba vzdrževanj objektov - dokumentacija in odgovornosti subjektov

Trajanje: od 9.00 do 13.00

Predavateljica: Aleksandra Velkovrh, dipl. gr. ing. spec. javn. uprav.

Lokacija: online (Zoom)

- Zagotavljanje bistvenih in drugih zahtev obstoječih objektov
- Obveznosti lastnikov objektov
- Kdaj je potrebno gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo, spremembo namembnosti
- Kaj predstavlja manjša rekonstrukcija, pogoji za izvedbo
- Kaj sodi med vzdrževalna dela; investicijska ali redna vzdrževalna dela; sanacije, adaptacije
- Dokazilo o zanesljivosti, projekt za izvedbo, projekt izvedenih del
- Obvezna dokumentacija v primeru vzdrževalnih del
- Primeri in posebnosti glede posameznih vrst objektov; poslovni prostori, stanovanjske stavbe, proizvodne stavbe, skladišča, skladišča kot začasni objekti, zaklonišča
- Nadzor nad izvedbo
- Odgovornosti subjektov v primeru vzdrževalnih del

Zaključek usposabljanja

Preverjanje znanja in prejem certifikata

Kaj vam zagotovimo še dodatno?

Na programu udeleženci pridobijo potrebno tehnične in pravne informacije, da bodo kot upravniki in vzdrževalci poslovnega objekta:

- dovolj dobro poznali zakonodajo s področja požarne varnosti ter znali poskrbeti za požarno varnost v objektu;
- poznali svoje pravice in dolžnosti v odvisnosti od tega, ali so lastniki objekta, ali so njegovi najemodajalci ali najemniki, kot na primer ustrezno ukrepanje najemodajalca do najemnika v primeru povzročene škode v poslovnem objektu, pravičen postopek odpovedi najemne pogodbe iz krivdnega razloga itd.;
- **laže se bodo odločili**, kdaj je poslovni objekt smiselno najeti, ga kupiti ali celo razmisliti o nakupu novega zemljišča.
- dovolj dobro poznali gradbeno zakonodajo, tako da bodo vedeli, kdaj in če lahko posegajo v spremembo objekta in katero dokumentacijo za to potrebujejo;
- razpolagali z vso potrebno dokumentacijo, ki jo bodo v primeru inšpekcijskega pregleda takoj predložili.

Predavatelji

Domen Neffat LL.M. (Heidelberg), odvetnik

Ima opravljen podiplomski študij na Univerzi v Heidelbergu v Nemčiji, licenco za posredovanje v prometu z nepremičninami, pravniški državni izpit, izpit iz upravnega prava za imenovanje v naziv. Opravljal je delo asistenta na Pravni fakulteti

Univerze v Mariboru. V odvetništvu je nadaljeval ponovno v Ljubljani, kjer vodi Odvetniško družbo Neffat in partnerji o.p., d.o.o.

Pri delu se redno srečuje s transakcijami z nepremičninami, ki zajemajo razpolaganje tako z manjšimi stanovanji, zemljišči in poslovnimi prostori, kakor tudi razpolaganje z večjimi gospodarskimi objekti in industrijskimi zemljišči. Stranke zastopa v postopkih pred sodišči in drugimi državnimi organi in institucijami.

Veliko se ukvarja tudi s korporacijskim pravom, združitvami in prevzemi podjetij, nakupi podjetij in prestrukturiranjem družb. Redno svetuje in zastopa stranke v okviru postopkov ravnanja z odpadki in varstva okolja (pridobivanje OVD/OVS, čezmejne pošiljke, zbiranje odpadne embalaže, prekrškovni postopki, upravljanje z odlagališči, sežig odpadkov ipd.).

Aleksandra Velkovrh, dipl. gr. ing. spec. javn. uprav.

Predavateljica z bogatimi praktičnimi izkušnjami in ogromnim strokovnim znanjem. Kot gradbena inženirka je vodila gradbišča, delala na občini kot svetovalka župana za okolje in prostor, bila gradbena inšpektorica, medobčinska inšpektorica. Vodila je kabinet na Generalnem sekretariatu Vlade RS, izvajala investicije na Ministrstvu za pravosodje in zaporih, gradbena inšpektorica, vodila Inšpektorat RS za okolje in prostor ter Inšpektorat RS za promet, energetiko in prostor.

Je predavateljica, avtorica številnih prispevkov in v zadnjih letih tudi so/avtorica petih knjig in priročnikov s področja nove gradbene zakonodaje.

Dušan Hočevár

Diplomirani varnostni inženir in ima opravljena oba državna strokovna izpita iz VPD in VPP ter izpit iz pedagoško-andragoških znanj. Na Fakulteti za upravo si je pridobil naziv specialist javne uprave. Na tej fakulteti je tudi magistriral in sedaj izobraževanje nadaljuje na doktorskem študijskem programu.

Svojo karierno pot je začel v podjetju, kjer so se ukvarjali z inženiringom in svetovanjem na področju varnosti in zdravja pri delu in varstva pred požarom, nadaljeval na Vladi republike Slovenije, na Generalnem sekretariatu kot podsekretar zadolžen za varnost in zdravje pri delu, varstvo pred požarom in tehnično varovanje vladne palače. Na generalnem sekretariatu vlade RS je dobra tri leta opravljal naloge namestnika generalnega sekretarja vlade RS in dobre dve leti bil vodja sektorja za ekonomske in tehnične zadeve, kjer je bil zaposlen do februarja 2011. V času med novembrom 2010 in julijem 2012 je bil imenovan za podžupana občine Grosuplje, do leta 2022 je opravljal naloge direktorja občinske uprave.

Deloval je v nadzornih svetih družb Aerodrom Ljubljana d.d., DARS d.d., KZPS d.o.o., JKPG d.o.o. in več javnih zavodih in agencijah. Trenutno je zaposlen kot direktor v gospodarski družbi.

Matej Mirič

Po izobrazbi univerzitetni diplomirani inženir elektrotehnike in ima končan MBA študij na šoli IEDC Bled. V obdobju 2008-2011 je delal v podjetju Korona engineering (projektantsko podjetje v energetskega sektorja), kjer je bil kot projektni in odgovorni inženir odgovoren za izgradnjo in zagon prve črpalne hidroelektrarne Avče v Sloveniji.

Od 2011 do 2016 je kot projektni vodja projektov avtomatizacije procesov v farmaciji delal v podjetju TRAC d.o.o. Nato je v obdobju 2016-2021 delal v podjetju Litostroj Power; na začetku kot inženir integracije elektroenergetskih sistemov na hidroelektrarnah, kasneje pa kot vodja prodaje za področje Egipta.

Od leta 2021 je direktor in solastnik podjetja Helium Projekti, ki se ukvarja s postavitvijo večjih sončnih elektrarn na ključ na industrijskih objektih. V svoji karieri je Matej Mirič pridobil bogate izkušnje na različnih področjih, kot so: vodenje projektov,

prodaja, nabava, projektiranje in zagon elektroenergetskih sistemov.

Deloval je na slovenskem in mednarodnem področju, večinoma v energetske sektorju, s poudarkom na obnovljivih virih.

Pridobite certifikat

Pridobite **certifikat Forum Akademije "Uspešen facility manager - odličen poznavalec upravljanja in vzdrževanja poslovnih objektov"** – gre za potrdilo o zaključenem neformalnem izobraževanju, ki ga udeleženec lahko uporabi v svojem življenjepisu v poglavju o dodatnem poklicnem usposabljanju.

Potek izobraževanja in spletna učilnica

Potek izobraževanja

- Program je zasnovan interaktivno, tako da udeleženci aktivno sodelujejo, postavljajo vprašanja in izmenjujejo izkušnje.
- Delavnice trajajo do 6 pedagoških ur.
- Podrobno se boste spoznali s tematiko in odgovorili na vprašanja, ki se vam porajajo v praksi. Na vsaki delavnici boste prejeli tudi pripadajoče seminarsko gradivo.
- Dostop do portala e-Gradbenik, z online priročnikom Gradbena zakonodaja in praksa, se nahaja v spletni učilnici. Dostopne podatke boste prejeli v posebnem elektronskem sporočilu na vaš elektronski naslov. Vabimo vas, da ga redno spremljate, saj vsebuje sprotne informacije o zakonodajnih novostih z vašega področja.
- Spletna učilnica je vaš vir vseh informacij o poteku izobraževalnega programa, zato predlagamo, da jo redno obiskujete. V spletni učilnici se nahajajo obvestila, urniki in gradiva izobraževalnega programa. Dostop do spletne učilnice boste imeli omogočen še šest mesecev od zaključka izobraževalnega programa.
- Ob koncu programa vas čaka še reševanje testa, ki ga boste prav tako našli v spletni učilnici po koncu zadnje delavnice.

Delo v spletni učilnici ter dostop kjerkoli in kadarkoli

- Izobraževanje bo podprto s spletno učilnico, ki je vaš vir vseh informacij o poteku izobraževalnega programa.
- V spletni učilnici se nahajajo obvestila, urniki in gradiva izobraževalnega programa. Zato predlagamo, da jo redno obiskujete.
- Do spletne učilnice lahko dostopate kadarkoli preko svojega računalnika ali mobilnih naprav.
- Dostop do spletne učilnice boste prejeli po elektronski pošti, nekaj dni pred pričetkom izobraževanj.
- Priporočamo vam, da nam ob prijavi posredujete vašo aktualno GSM številko za namene nujnih sporočil.

AVTORJI

Aleksandra Velkovrh, dipl. gr. ing. spec. javn. uprav.

Aleksandra Velkovrh, dipl. gr. ing. spec. javn. uprav., je predavateljica z bogatimi praktičnimi izkušnjami in ogromnim strokovnim znanjem. Kot gradbena inženirka je vodila gradbišča, delala na občini kot svetovalka župana za okolje in prostor, bila gradbena inšpektorica, medobčinska inšpektorica, vodila je kabinet na Generalnem sekretariatu Vlade RS, izvajala investicije na Ministrstvu za pravosodje in zaporih, gradbena inšpektorica, vodila Inšpektorat RS za okolje in prostor ter Inšpektorat RS za promet, energetiko in prostor, predavateljica, avtorica številnih prispevkov in v zadnjih letih tudi so/avtorica petih knjig in priročnikov s področja nove gradbene zakonodaje.



Domen Neffat LL.M.



Domen Neffat LL.M. (Heidelberg), odvetnik Po zaključku študija na Ljubljanski Pravni fakulteti je pričel s pripravništvom v odvetniški pisarni v Ljubljani. Pot ga je vodila na podiplomski študij v Nemčijo v kraj Heidelberg, kjer ga je uspešno zaključil. Po vrnitvi je opravljal delo asistenta na Pravni fakulteti Univerze v Mariboru v okviru Katedre za civilno, mednarodno, zasebno in primerjalno pravo. V odvetništvu je nadaljeval ponovno v Ljubljani, kjer je uspešno opravil pravniški državni izpit in kmalu za tem pričel z lastno odvetniško prakso, ki jo nadaljuje še danes, [odvetniška družba Neffat](#). Pri delu se redno srečuje tudi s pravom ravnanja z odpadki in pravom varstva okolja in svetuje ter stranke zastopa v postopkih povezanih z ravnanjem z odpadki in varstvom okolja (pridobivanje OVD/OVS, čezmejne pošiljke, zbiralci, zbiranje odpadne embalaže, prekrškovni postopki, trgovci in posredniki odpadkov, upravljanje z odlagališči, centri za ravnanje z odpadki, sežig odpadkov ipd.).

Dušan Hočevar

Matej Mirić

Matej Mirić je po izobrazbi univerzitetni diplomirani inženir elektrotehnike in ima končan MBA študij na šoli IEDC Bled. V obdobju 2008-2011 je delal v podjetju Korona engineering (projektantsko podjetje v energetskega sektorja), kjer je bil kot projektni in odgovorni inženir odgovoren za izgradnjo in zagon prve črpalne hidroelektrarne Avče v Sloveniji. Od 2011 do 2016 je kot projektni vodja projektov avtomatizacije procesov v farmaciji delal v podjetju TRAC d.o.o. Nato je v obdobju 2016-2021 delal v podjetju Litostroj Power; na začetku kot inženir integracije elektroenergetskih sistemov na hidroelektrarnah, kasneje pa kot vodja prodaje za področje Egipta. Od leta 2021 je direktor in solastnik podjetja Helium Projekti, ki se ukvarja s postavitvijo večjih sončnih elektrarn na ključ na industrijskih objektih. V svoji karieri je Matej Mirić pridobil bogate izkušnje na različnih področjih, kot so: vodenje projektov, prodaja, nabava, projektiranje in zagon elektroenergetskih sistemov. Deloval je na slovenskem in mednarodnem področju, večinoma v energetskega sektorja, s poudarkom na obnovljivih virih.

SPLOŠNI POGOJI

IZOBRAŽEVALNI PROGRAMI Z ONLINE IZDAJO PRIROČNIKA ALI PORTALOM

Po potrditvi izvedbe boste prejeli predračun, ki ga je treba poravnati najmanj tri dni pred izvedbo programa. Za proračunske porabnike veljajo plačilni pogoji v skladu z zakonodajo o javnih plačilih. Pisna odpoved udeležbe je mogoča do deset delovnih dni pred izvedbo programa, v primeru kasnejše odjave vam kotizacijo zaračunamo v celoti. Lahko pa se programa udeleži drug udeleženec. Odpoved udeležbe zaradi bolezni je mogoča le s predloženim zdravniškim potrdilom. V primeru

predvidenega izobraževanja na lokaciji si pridržujemo pravico do izvedbe v online obliki. Pridržujemo si pravico do odpovedi – v tem primeru kotizacijo povrnemo v celoti.

Ob začetku izobraževalnega programa pridobite dostop do online priročnika ali portala z vsemi posodobitvami in nadgradnjami v obdobju treh mesecev. Dostopne podatke boste prejeli na vaš elektronski naslov. Dostop se po poteku obdobja samodejno podaljša za obdobje enega leta. V primeru, da te storitve v prihodnje ne želite več, nam pisno sporočite najmanj 30 dni pred pričetkom novega obdobja. V primeru pisne odpovedi ob koncu obdobja dostop preneha. Za proračunske porabnike veljajo plačilni pogoji v skladu z zakonodajo o javnih plačilih. S prijavo na izobraževanje sprejemate ta določila in splošne pogoje.