



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR

Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

T: 01 478 80 00
F: 01 478 81 39
E: gp.mzp@gov.si
www.mzp.gov.si

URAD VLADE RS ZA KOMUNICIRANJE
Gregorčičeva 25
1000 Ljubljana

Številka: 010-49/2014/166
Datum: 22.4.2014
Dato: predlagam vladi 5664-121– SN v enostanovanjskih

Zadeva: Predlagam.vladi.si predlog 5664-121: Ukinitve spremembe namembnosti enostanovanjske nepremičnine za podjetje brez zaposlenih
Zveza: Vaš dopis št. 092-121/2014/1 z dne 2.4.2014

Na podlagi vašega dopisa št. 092-121/2014/1 z dne 2.4.2014, podajamo odgovor na predlog, posredovan preko spletnega orodja *predlagam.vladi.si* - predlog 5664-121: Ukinitve spremembe namembnosti enostanovanjske nepremičnine za podjetje brez zaposlenih.

Predlagatelj podaja pobudo za ukinitve spremembo namembnosti enostanovanjske nepremičnine, oz. dela le te, v poslovno, v kolikor gre za podjetje ali s.p. brez zaposlenih. Navaja, da to že velja pri večstanovanjskih nepremičninah (saj tam velja stanovanjski zakonik), pri eno-stanovanjskih (hiše) pa naj bi bili lastniki na slabšem in bi morali ti dve kategoriji izenačiti.

V zvezi z navedeno pobudo dajemo naslednje pojasnilo:

Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-UPB1 (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05-odl.US, 120/06-odl.US, 126/07, 57/09-skl.US, 108/09, 61/10-ZRud-1 (62/10 popr.), 20/11-odl.US, 57/12; 110/13 v nadaljevanju ZGO-1) v tretjem odstavku 4. člena določa, da gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti ni treba pridobiti, če se namembnost spreminja v enostanovanjskih stavbah.

ZGO-1 v deveti točki 2. člena določa, da je »sprememba namembnosti« izvedba del, ki niso gradnja in zaradi katerih tudi ni potrebna rekonstrukcija, predstavljajo pa takšno spremembo namena objekta ali njegovega dela, da se povečajo vplivi na okolico. »Rekonstrukcija« glede na določila 7.2 točke 2. člena ZGO-1 pomeni spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave.

Iz navedenega izhaja, da za dela v zvezi s spremembo namembnosti, ki ne predstavljajo rekonstrukcije, ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja. Opozarjamo pa, da mora tudi po spremembi namembnosti takšen objekt izpolnjevati pogoje, da ga je mogoče šteti kot enostanovanjsko stavbo, v skladu z Navodili za razvrščanje objektov po vrstah (klasifikacija CC-SI). To pomeni, da mora biti po spremembi namembnosti pretežni del objekta (več kot 50%) še vedno opredeljen kot enostanovanjska stavba in ne kot poslovni prostor. V nasprotnem primeru mora investitor za spremembo namembnosti pridobiti gradbeno dovoljenje.

Skladno z določilom šestega odstavka 4. člena ZGO-1 še opozarjamo, da sprememba namembnosti objekta, za katero ni potrebno gradbeno dovoljenje, ne sme biti v nasprotju s

prostorskim aktom in ne v nasprotju z gradbenimi predpisi, če dela v zvezi s spremembo namembnosti vplivajo na predpisane bistvene zahteve.

Glede na navedeno menimo, da je problematika, ki jo izpostavlja predlagatelj, že ustrezno obdelana v veljavnem zakonu in da spremembe Zakona o graditvi objektov v tem delu niso potrebne.

S spoštovanjem,



mag. Tanja Bogataj
generalna direktorica
Direktorata za prostor

Poslati:

– Urad Vlade RS za komuniciranje, gp.ukom@gov.si,

V vednost:

– liza.poljak@gov.si

Poljak