



DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: [gp.mnvp@gov.si](mailto:gp.mnvp@gov.si)

[www.mnvp.gov.si](http://www.mnvp.gov.si)

Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije

e-naslov: [zaps@zaps.si](mailto:zaps@zaps.si)

Številka: 35100-875/2024-2560-2

Datum: 20. 12. 2024

**Zadeva: vprašanja v povezavi z uporabo predpisov o graditvi objektov**

Spoštovani,

na Ministrstvo za naravne vire in prostor ste naslovili prošnjo za stališče ministrstva glede nekaterih dilem pri izvajanju predpisov s področja graditve. Sprašujete:

1. ali se objekt z uporabnim dovoljenjem, ki se po izdaji uporabnega dovoljenja ni spremenil, šteje za legalen objekt, kot ga določa Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A; v nadaljnjem besedilu GZ-1), kljub temu, da se naknadno ugotovi določena odstopanja od izdanega gradbenega dovoljenja;
2. ali je predpisana obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja, če se znotraj obstoječega objekta povečajo uporabne površine (npr. v obstoječih objektih se z vzdrževalnimi deli spremeni neizkoriščeno podstrešje ali del podstrešja v uporabne prostore).
3. kako se pridobi uporabno dovoljenje, v primeru, če se spremeni posamezna neizkoriščena površina v poslovnih objektih, ki ne vplivajo na razvrščanje celote (npr. v večnamenskih objektih).

Na ministrstvu smo vaša vprašanja preučili ter vam posredujemo naše mnenje o razumevanju pravne norme. Z namenom enotnega razumevanja in izvajanja predpisov s področja graditve z navedenim mnenjem seznanjamo tudi vse upravne enote ter IZS.

Na prvo vprašanje odgovarjamo, da je ne glede na številne spremembe gradbene zakonodaje v zadnjih letih, skladnost gradnje z izdanim gradbenim dovoljenjem eden od ključnih pogojev za izdajo uporabnega dovoljenja. Upoštevati je treba, da so se ob tem spreminjale tudi določbe o dopustnih odstopanjih oziroma praksa ugotavljanja skladnosti gradnje z izdanim gradbenim dovoljenjem.

Pridobitev pravnomočnega uporabnega dovoljenja predstavlja končno dejanje gradnje in predstavlja potrditev njene legalnosti. Investitor oziroma lastnik objekta s pridobitvijo te odločbe pridobi pravico do njegove uporabe. V kolikor se objekt po izdanem uporabnem dovoljenju ni spreminjal, se o njegovi legalnosti ne dvomi. Ponovno presojanje skladnosti z izdanim gradbenim dovoljenjem za objekt (ali del objekta), za katerega je že izdano pravnomočno uporabno dovoljenje in se po tem datumu objekt (ali del objekta) ni spremenil, bi pomenilo ponovno odločanje o enakem dejanskem in pravnem stanju, kar je v nasprotju z načelom pravne varnosti.

Temu sledi tudi GZ-1 v drugem odstavku 88. člena, kjer je izrecno določeno, da v primeru, če ima objekt uporabno dovoljenje, inšpektor za objekt (ali njegove dele), ki je zajet v uporabnem dovoljenju, ne presoja in ne izreka ukrepov v zvezi z nelegalnim ali neskladnim objektom.

Opozarjamo, da skladnost izvedenega manj zahtevnega objekta (ali posameznega dela) z izdanim gradbenim dovoljenjem potrjujejo projektant in vodja projektiranja projekta izvedenih del, nadzornik in vodja nadzora ter izvajalci in vodje gradnje s podpisom predpisanih izjav. Za resničnost svojih izjav so kazensko in odškodninsko odgovorni v skladu z osmim odstavkom 85. člena GZ-1. Z izdanim pravnomočnim uporabnim dovoljenjem ta odgovornost ne preneha.

Na drugo vprašanje pojasnjujemo, da zakon določa obveznost gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti ali za rekonstrukcijo obstoječega objekta. Za spremembo namembnosti se šteje sprememba namena objekta ali njegovega dela, ki se izvede samostojno ali hkrati z vzdrževanjem, manjšo rekonstrukcijo, rekonstrukcijo ali prizidavo. Za spremembo namembnosti se ne šteje, če se namembnost spreminja v okviru podrazreda v skladu s predpisom, ki ureja klasifikacijo vrst objektov CC-SI, in če se spreminja namembnost znotraj razreda poslovnih in upravnih stavb (razred CC-SI 1220), z izjemo podrazreda Konferenčne in kongresne stavbe (podrazred CC-SI 12204) ali znotraj razreda Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine (razred CC-SI 1130). Rekonstrukcija pa je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ali izvedejo druge izboljšave, pri čemer se mora ohraniti vsaj del konstrukcijskih elementov obstoječega objekta, in se gabariti objekta praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo.

V kolikor se znotraj obstoječega objekta le uporabijo prazne površine in taka širitve ne pomeni spreminjanje namena, temveč le »širitev« obstoječe funkcionalne enote ter taka širitev tudi ne pomeni povečanje dopuščene zmogljivosti, se to lahko izvaja brez gradbenega dovoljenja. Klasičen primer dopustne širitve brez gradbenega dovoljenja je uporaba praznega podstrešja (ki je bilo v gradbenem dovoljenju projektirano kot etaža in ne kot prezračevana streha), kamor se za namen enostanovanjske stavbe lahko umestijo dodatne sobe. V primeru, da se na podstrešju izvede samostojno stanovanje (npr. ločen vhod in etažiran) gre za spremembo namena, ki potrebuje gradbeno dovoljenje. Prav tako se lahko v večstanovanjski stavbi posamezna stanovanja povečajo na račun praznih površin, seveda ob upoštevanju stanovanjske zakonodaje, brez gradbenega dovoljenja. V kolikor pa se v večstanovanjski stavbi spreminja število stanovanj, to sicer ne spremeni namena objekta, vendar pa se s tem poveča zmogljivost objekta, za katero je bilo izdano dovoljenje, zato gre v tem primeru za rekonstrukcijo objekta.

Glede tretjega vprašanja pojasnjujemo, da GZ-1 v sedmi alineji prvega odstavka 79. člena med manjša dopustna odstopanja dopušča spremembe, če ni sprememb glede klasifikacije in razvrščanja objekta. Tako se v času po izdaji gradbenega dovoljenja do izdaje uporabnega dovoljenja znotraj objekta pri gradnji lahko spremeni razmerje uporabnih površin, vendar le tako, da to ne vpliva na samo klasifikacijo objekta ali njegovo razvrščanje.

Z lepimi pozdravi,

Pripravila:  
Tanja Mencin  
Sekretarka

Saša Galonja,  
Vodja sektorja za sistem prostora in graditve

Poslati elektronsko na naslov:

[zaps@zaps.si](mailto:zaps@zaps.si)

[izs@izs.si](mailto:izs@izs.si)

[vsem UE](#)