



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

Gospodarska zbornica Slovenije
Zbornica za poslovanje z nepremičninami

zpn@gzs.si

Številka: 35100-1117/2021-2550-2

Datum: 7. 12. 2021

Zadeva: Problematika pridobivanja gradbenih dovoljenj v večstanovanjskih stavbah – pojasnilo
Zveza: Vaš dopis z dne 24.11.2021

Spoštovani,

v dopisu navajate, da ste s strani članov Združenja upravnikov nepremičnin že večkrat prejeli pripombe glede postopkov pridobivanja gradbenih dovoljenj za posege v večstanovanjskih stavbah. Na podlagi določbe tretjega odstavka 29. člena Stanovanjskega zakona se etažni lastniki o gradbenih delih na skupnih delih večstanovanjske stavbe, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje v skladu z zakonom, ki ureja graditev, odločajo z več kot 75% soglasjem. To po novem velja za vgradnjo novih naprav (npr. dvigala) in vse rekonstrukcije stavb, kadar je potrebno gradbeno dovoljenje. Na drugi strani pa se upravniki pri pridobivanju tovrstnih gradbenih dovoljenj srečujejo z različnimi praksami upravnih enot (nekateri še vedno zahtevajo 100% soglasje npr. za vgradnjo dvigala). Ker gre po vašem mnenju za očitno napačno tolmačenje določb o pravici graditi, ministrstvo prosite za uradno pojasnilo glede omenjenega vprašanja. Predlagate, da stališče posredujemo tudi upravnim enotam, saj je prakso na tem področju nujno poenotiti.

V nadaljevanju vam podajamo pojasnila. **Omenjena pojasnila posredujemo tudi upravnim enotam s prošnjo, da s pojasnili seznanijo zaposlene na področju izdaje gradbenih dovoljenj.**

Stanovanjski zakon¹ (v nadaljevanju: SZ-1) ter njegove spremembe in dopolnitve (SZ1-1E²) niso v nasprotju z Gradbenim zakonom³ (v nadaljevanju: GZ). GZ govori o pravici graditi, torej izkazovanju stvarne pravice, ki investitorju omogoča gradnjo. Dokazilo o pravici graditi je dokazilo o lastninski ali drugi stvarni pravici ali o kateri drugi pravici, na podlagi katere lahko investitor na določenem zemljišču oziroma objektu izvaja gradnjo. Najpogostejše gre za lastninsko pravico, in sicer kot izključno lastninsko pravico, prav

¹ Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21)

² Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21)

³ Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP)

tako pa sem štejemo tudi ostale oblike lastninske pravice, kot so solastnina, skupna lastnina in etažna lastnina. **V primeru skupnih delov večstanovanjske stavbe v etažni lastnini je lastninska pravica vezana na potrebno soglasje solastnikov – v kakšnem deležu pa določa SZ-1. Etažni lastniki, ki imajo več kakor tri četrtine (75%) solastniških deležev, odločajo o gradbenih delih na skupnih delih večstanovanjske stavbe, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje v skladu z zakonom, ki ureja graditev, razen za spremembo namembnosti stanovanja v poslovni prostor v večstanovanjskih in stanovanjsko poslovnih stavbah za katero je potrebno 100% soglasje. To za dokaz o pravici graditi zadostuje.** Etažni lastniki imajo kot solastniki na skupnih delih stavbe v postopku izdaje gradbenega dovoljenja položaj stranke.

S spoštovanjem!

Pripravila:
Anita Hočevar Frantar
Vodja Sektorja za stanovanja

Georgi Bangiev
GENERALNI DIREKTOR
DIREKTORAT ZA PROSTOR,
GRADITEV IN STANOVANJA

mag. Matija Polajnar
podsekretar

Vročiti:

- naslovniku – po elektronski pošti

V vednost:

- Upravne enote – po elektronski pošti