



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

OBRSTNO-PODJETNIŠKA ZBORNICA  
SLOVENIJE  
Sekcija za gostinstvo in turizem  
Celovška 71  
p.p.2350  
1000 LJUBLJANA

OBRSTNO-PODJETNIŠKA ZBORNICA  
SLOVENIJE  
LJUBLJANA, Celovška 71

Datum:	
Odgovorna oseba:	
Izjava:	
Podpis:	

Številka: 35101-67/2013-2-01031423  
Datum: 6. 2. 2013

**Zadeva: Uporabno dovoljenje – sprememba namembnosti**

Spoštovani!

Prejeli smo vaš dopis, v katerem opozarjate na težave, s katerimi se spopadajo gostinci, ko spremenijo opravljanje dejavnosti iz npr. gostišča v hotel in pri tem ne izvedejo nobenih gradbenih posegov v objekt, pač pa le dvignejo nivo storitev. Gostinec v objektu, za katerega je že izdano uporabno dovoljenje, prilagodi pogoje tako, da opravlja gostinsko dejavnost namesto v vrsti obrata gostišče, v vrsti obrata hotel, pri čemer obe vrsti obratov sodita med nastanitvene obrate. Dogaja se, da tržna inšpekcija pri opravljanju inšpekcijskega nadzora, zahteva pridobitev novega uporabnega dovoljenja za objekt. Menite, da uporabnega dovoljenja, ki je izdano za objekt, v katerem se opravlja gostinska dejavnost z nastanitvijo (npr. turistične sobe, gostišče) in v kateri pride do sprememb oziroma prilagoditve pogojev na način, da se v objektu lahko opravlja druga, zahtevnejša vrsta nastanitvenega gostinskega obrata (npr. hotel, motel), ni potrebno na novo pridobivati. Pričakujete stališče ministrstva glede opisane problematike.

Uporabno dovoljenje je v skladu z določili Zakona o graditvi (Uradni list RS, št. 110/02, 97/03 - Odl. US, 46/04 - ZRud-A, 47/04, 41/04 - ZVO-1, 45/04 - ZVZP-A, 62/04 - Odl. US, 92/05 - ZJC-B, 111/05 - Odl. US, 93/05 - ZVMS, 120/06 - Odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 76/10 - ZRud-1A, 20/11 - Odl. US, 57/12, v nadaljevanju: ZGO-1) odločba, s katero tisti upravni organ, ki je za gradnjo izdal gradbeno dovoljenje, na podlagi poprej opravljenega tehničnega pregleda, dovoli začetek uporabe objekta. Investitor mora pred začetkom uporabe objekta, ki je bil zgrajen ali rekonstruiran na podlagi gradbenega dovoljenja, ali se mu je na podlagi gradbenega dovoljenja spremenila namembnost, pridobiti uporabno dovoljenje. Ne glede na navedeno uporabnega dovoljenja ni potrebno pridobivati za začetek uporabe enostavnega in nezahtevnega objekta ter enostanovanjskih stavb, pri čemer se na zahtevo investitorja lahko izda uporabno dovoljenje tudi za enostanovanjsko stavbo.

Razen v zakonsko predpisanih izjemah, se torej uporabno dovoljenje izda v primerih, ko je bilo za gradnjo ali rekonstrukcijo objekta izdano gradbeno dovoljenje ali pa je bilo gradbeno dovoljenje izdano zaradi spremembe namembnosti objekta. V primerih, ki jih navajate, se gradbeni posegi v objekt ne izvajajo, ostaja pa odprto vprašanje, ali gre morda za spremembo namembnosti objekta, za katero je potrebno pridobivati gradbeno dovoljenje in posledično tudi uporabno dovoljenje.

Sprememba namembnosti v skladu z 9. točko prvega odstavka 2. člena ZGO-1 pomeni izvedbo del, ki niso gradnja in zaradi katerih tudi ni potrebna rekonstrukcija, predstavljajo pa takšno spremembo namena objekta ali njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico.

Pogoji za spremembo namembnosti so določeni v 4. členu ZGO-1, ki določa, da se z deli, ki so v zvezi s spremembo namembnosti, lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Ne glede na navedeno lahko investitor na lastno odgovornost začne z deli, s katerimi se namerava spremeniti namembnost objekta ali dela objekta oziroma prostorov v njem, tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja. V četrtem odstavku 4. člena je določena izjema, v skladu s katero gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti ni potrebno pridobivati, če se objekt ali del objekta glede na svoj namen, kot ga določa predpis o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov (v nadaljnjem besedilu: CC-SI) spremeni znotraj skupine upravnih in pisarniških stavb; znotraj razreda trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, razen če se spremeni v sejemsko dvorano, razstavišče ali bencinski servis; iz upravne in pisarniške stavbe v trgovsko in drugo stavbo za storitvene dejavnosti, razen če se spremeni v sejemsko dvorano, razstavišče in bencinski servis; iz gostinske stavbe, razen iz hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev in druge stavbe za kratkotrajno nastanitev, v upravno in pisarniško stavbo ali trgovsko in drugo stavbo za storitvene dejavnosti, razen če se spremeni v sejemsko dvorano, razstavišče ali bencinski servis. V petem odstavku 4. člena so taksativno naštet primeri, v katerih gre vedno za spremembo namembnosti, za katero je treba pridobiti gradbeno dovoljenje. Tako je na primer v vseh primerih, v katerih se objekt ali del objekta glede na svoj namen po CC-SI spremeni v gostinsko stavbo, potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.

Ugotavljamo, da v primeru, ki ga izpostavljate, ne gre za spremembo namena uporabe objekta, saj so hoteli, moteli, penziona, gostišča in podobne stavbe za nastanitev, z ali brez restavracij razvrščene v isti podrazred skupine gostinskih stavb CC-SI, to je v podrazred 12111 - hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev. Morebitna sprememba kategorizacije nastanitvenega objekta po določilih Pravilnika o kategorizaciji nastanitvenih obratov (Uradni list RS, št. 62/08, 80/08 - popr., 115/08, 72/09) v delu, ki se nanaša na hotele, motele, penzione in gostišča ne pomeni hkrati tudi spremembe namembnosti objekta, kar posledično pomeni, da v navedenih primerih ni potrebno pridobivati novega gradbenega dovoljenja, niti ne uporabnega dovoljenja.


Morda bi šlo za spremembo namembnosti objekta v primeru, če bi se spreminjala namembnost objektov razvrščenih znotraj skupine 121 – gostinske stavbe, to je pri spremembi namembnosti objektov, razvrščenih v podrazredu 12120 – druge stavbe za kratkotrajno nastanitev (mladinska prenočišča, planinske kočice, gorska zavetišča in domovi, počitniški domovi in bungalovi ter druge stavbe za nastanitev, ki niso razvrščene drugje), v objekte razvrščene v podskupino 12111 – hotelske stavbe in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hoteli, moteli, penziona, gostišča in podobne stavbe za nastanitev, z ali brez restavracij), vendar pa bi bilo v navedenem primeru potrebno vsako spremembo namembnosti obravnavati individualno in vsakokrat posebej presoditi, ali bo sprememba namena objekta povečala vplive na okolje. Le v primeru povečanega vpliva, ki bi zaradi spremenjenega namena objekta nastal za okolje, bi bilo investitorju potrebno pridobivati gradbeno dovoljenje in posledično tudi uporabno dovoljenje.

Za opravljanje inšpekcijskega nadzora nad izvajanjem določb ZGO-1 in s tem tudi določil, ki so povezana z izpolnjevanjem pogojev glede uporabe objektov, je pristojna gradbena inšpekcija Inšpektorata RS za promet, energetiko in prostor.

Lep pozdrav,

Priloga:  
Tatjana Bavdek, dipl. iur.  
sekretar



  
Saša Galonja, univ. dipl. ing. arh.  
Vodja Sektorja za graditev in stanovanjske zadeve