

Gradbeno dovoljenje tudi za preureditev podstrehe



Vesna Vuković
vesna.vukovic@finance-on.net

NA PRIMERU NOVOGRADNJE V LJUBLJANI SMO PREVERILI, KAKŠNA DOVOLJENJA SO POTREBNA ZA PREUREDITEV NEIZDELANIH PODSTREH

Nekaterim mansardnim stanovanjem v stanovanjski soseski Drogerija v Šiški v Ljubljani pripadajo tudi neizdelani podstrešni prostori. Preverili smo, kaj lahko z njimi počnejo lastniki stanovanj, in ugotovili, da za preureditev v stanovanje potrebujejo gradbeno dovoljenje in soglasja vseh etažnih lastnikov. Na [Vegradu](#) menijo drugače.

Vegrad, investitor soseske Drogerija, je neizdelane dele stanovanj ustrezno prikazal že v splošnih prodajnih pogojih in preliminarnem etažnem načrtu, ki je njihov sestavni del. Enako velja tudi za etažni načrt, pripravljen za vpis v zemljiško knjigo. Kupci so torej kupili mansardna stanovanja, del katerih ni izdelan in je tudi brez oken. Na šišenski izpostavi ljubljanske upravne enote smo preverili, kaj lahko v teh prostorih uredijo in kakšna dovoljenja potrebujejo. Ali lahko napeljejo elektroinstalacije, vodo, ogrevanje in podobno? Ali lahko vgradijo strešna okna? Predvsem ta skrbijo nekatere stanovalce (naše bralce), še posebej, če bi bila nestrokovno vgrajena.



Objekti Drogerije imajo eno nadstropje več, kot kaže njihova zunanja podoba. Del stanovanj na vrhu je tudi neizdelana podstreha, ki jo bodo kupci verjetno preuredili v stanovanjske prostore.

Tudi soglasje vseh etažnih lastnikov

Za spremembo neizkoriščenega podstrešja v stanovanja je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, so nam sporočili z upravne enote. Pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja je skladnost s prostorskim aktom, zagotovljeno potrebno število parkirnih mest in soglasje vseh etažnih lastnikov, če gre za posege v skupne dele stavbe, kar je med drugim tudi streha večstanovanjskega objekta.

Na Vegradu se ne stinjajo

Vendar na Vegradu opozarjajo, da so kupcem stanovanj v Šiški prodali neizdelana stanovanja, ne pa neizkoriščene podstrehe. Napeljave so pripravljene in posegov v skupne dele (razen streho) in konstrukcijo zgradbe ne bo. Zato je po njihovem mnenju zahteva po gradbenem dovoljenju pretirana, saj bodo kupci izvajali le posege znotraj svojih stanovanj.

Sicer pa je, sodeč po lokacijski informaciji, podstrešja Drogerije možno urediti v mansardna stanovanja, če so izpolnjeni gradbenotehnični in drugi pogoji.

Podstreha ponavadi skupni prostor

Podstrešni prostori so v večstanovanjskih stavbah praviloma skupni prostor v lasti vseh etažnih lastnikov. Če bi kateri izmed njih želel svoje stanovanje povečati na račun podstrehe, ali v njej urediti novo stanovanje, bi moral od vseh drugih etažnih lastnikov podstreho najprej odkupiti in pridobiti soglasje za preureditev v stanovanje ter posege v skupne dele (streha in podobno). Ob predpostavki, da posega ne ovirajo prostorski akti, je nato na upravni enoti enako kot v opisanem primeru soseske Drogerija treba pridobiti gradbeno dovoljenje.