

## **OSNUTEK PODZAKONSKEGA AKTA**

### **1. Preambula**

Na podlagi petega odstavka 79. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAID in \_\_\_/\_\_\_) izdaja ministrica za okolje in prostor

### **2. okvirni naslov**

#### **P R A V I L N I K o dejanskih rabah delov stavb in prostorih**

### **3. po sklopih opisano vsebino podzakonskega akta**

Dejanska raba delov stavb se odloči glede na dejansko uporabo dela stavbe. Vsak del stavbe ima eno dejansko rabo dela stavbe. Določenih je 40 dejanskih rab delov stavb, ki so hkrati tudi podlaga za določitev modelov vrednotenja nepremičnin.

Vrst prostorov je 18. Vrste prostorov se določijo glede na dejansko rabo dela stavbe. Če je dejanska raba dela stavbe stanovanje, je lahko v njem vrsta prostora bivalni prostor, odprta terasa, balkon, loža in klet, ne more pa biti npr. poslovni prostor. Če bi bil proizvodni ali poslovni prostor, bi bila dejanska raba dela stavbe poslovni del stavbe in ne stanovanje. Z namenom preprečitve prevelike razdrobljenosti evidentiranja vrst prostorov so podane tudi površinske omejitve glede evidentiranja prostorov. Način določitve vrste prostorov glede na dejansko rabo dela stavbe, površino in dejansko uporabo prostorov objavi kot metodološko gradivo geodetska uprava na svojih spletnih straneh.

Dejanske rabe delov stavb so podlaga za določitev modelov vrednotenja nepremičnin. Po sedanji ureditvi 79. člena ZEN je podrobnejša delitev dejanske rabe delov stavb objavljena kot metodološko navodilo na spletnih straneh geodetske uprave. Ta podrobnejša delitev dejanske rabe delov stavb se v prehodnem obdobju – do uveljavitve novih modelov vrednotenja nepremičnin po Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (EPA: 2138-VII) – uporablja še naprej, po uveljavitvi novih modelov vrednotenja po Zakonu o množičnem vrednotenju nepremičnin (EPA: 2138-VII) pa se bodo prenehale uporabljati dosedanje dejanske rabe delov stavb (iz metodološkega navodila), in se bodo tudi za namen množičnega vrednotenja začele uporabljati dejanske rabe delov stavb in vrste prostorov, določene s (tem) Pravilnikom o dejanskih rabah delov stavb in prostorih. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin določa, da se nova uredba o modelih vrednotenja začne uporabljati 1. avgusta 2019, zato je pomembno, da se do 31. julija 2019 za pripis posplošene vrednosti zagotovi možnost uporabe klasifikacije, določene z metodološkim navodilom.

Podatki o dejanski rabi delov stavb so bistveni podatki za izvedbo množičnega vrednotenja stavb in delov stavb, zato se podrobnejša delitev dejanske rabe dela stavbe določa s podzakonskim aktom ministra (ne zgolj z objavo metodološkega navodila na spletu).

Pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Pravilnik se začne uporabljati z dnem začetka uporabe uredbe o določitvi modelov vrednotenja v skladu z zakonodajo, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin. Do takrat se ohranijo dosedanje dejanske rabe delov stavb, ker so podlaga za izračun vrednosti po veljavni uredbi o določitvi modelov vrednotenja. Način pretvorbe iz dosedanjih dejanskih rab delov stavb v nove dejanske rabe delov stavb objavi geodetska uprava na spletnih straneh.

### **4. normativni del**

## **1. člen (vsebina)**

Ta pravilnik določa dejanske rabe delov stavb ter njihove šifre in vrste prostorov ki propadajo delu stavbe ter njihove šifre.

## **2. člen (dejanske rabe delov stavb)**

Dejanske rabe delov stavb so:

- 1 stanovanje v hiši
- 2 stanovanje
- 3 oskrbovano stanovanje
- 4 bivalna enota
- 5 koč, dom
- 6 hotel, motel
- 7 gostinski obrat
- 8 poslovni prostori javne uprave
- 9 poslovni del stavbe
- 10 trgovski del stavbe
- 11 bencinski servis
- 12 del stavbe za opravljanje storitev
- 13 del stavbe za izvajanje komunikacij
- 14 del stavbe za potniški promet
- 15 garaža
- 16 parkirno mesto
- 17 del stavbe za industrijsko rabo
- 18 del stavbe za težko industrijo
- 19 elektrarna
- 20 del stavbe z rezervoarjem, silosi
- 21 skladišče
- 22 del stavbe za kulturo in razvedrilo
- 23 muzej in knjižnica
- 24 del stavbe za varstvo, izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo
- 25 del stavbe za zdravstveno oskrbo
- 26 športna dvorana
- 27 hlev
- 28 pomožni kmetijski del stavbe
- 29 vinska klet, zidanica
- 30 del stavbe za opravljanje verskih obredov
- 31 del stavbe za pokopališko dejavnost
- 32 del stavbe za zaščito in reševanje
- 33 klet
- 34 shramba, sušilnica, pralnica
- 35 terasa, balkon, loža
- 36 tehnični prostor
- 37 skupni komunikacijski prostor
- 38 skupne sanitarije
- 39 ruševina
- 40 nestavbe.

## **3. člen (vrste prostorov)**

(1) Vrste prostorov so:

- 1 bivalni prostor
- 2 lokal, prodajalna
- 3 poslovni prostor
- 4 prostor za množično uporabo
- 5 proizvodni prostor
- 6 garaža
- 7 parkirni prostor
- 8 shramba, sušilnica, pralnica
- 9 klet
- 10 odprta terasa, balkon, loža
- 11 zaprta terasa, balkon, loža
- 12 kmetijski prostor
- 13 skupni komunikacijski prostor
- 14 tehnični prostor
- 15 skupne sanitarije
- 16 prostor z omejeno uporabo
- 17 nedokončan prostor
- 18 ruševina.

(2) Geodetska uprava Republike Slovenije na svojih spletnih straneh objavi način določitve vrste prostorov glede na dejansko rabo dela stavbe, površino in dejansko uporabo prostorov.

#### **4. člen** **(podatki o dejanskih rabah delov stavb v prehodnem obdobju)**

Podrobnejša delitev dejanske rabe dela stavbe, za katero se smiselno uporablja veljavna klasifikacija vrste objektov, ki je na dan uveljavitve tega pravilnika objavljena kot metodološko navodilo na spletnih straneh geodetske uprave, se za pripis posplošene tržne vrednosti v skladu z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/06, 87/11, 40/12 – ZUJF in 22/14 – odl. US) uporablja do 31. julija 2019.

#### **5. člen** **(začetek veljavnosti)**

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.