



Številka: 35331-6/2018-2552-27  
Datum: 31.3.2020

---

## **NAČIN IZRAČUNA UPORABNE POVRŠINE DELA STAVBE**

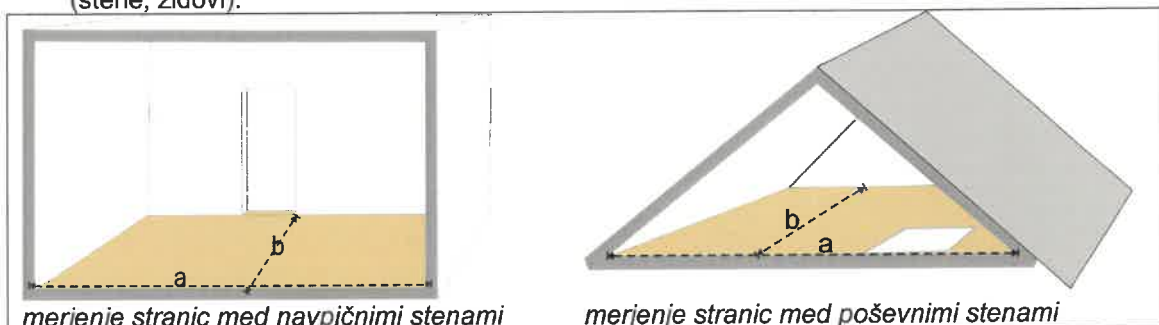
V skladu z 79. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006 in nasl.), 2. členom Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 73/2012, 87/2014 in 66/2016) in 3. členom Pravilnika o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 22/19 in 46/19) geodetska uprava objavlja način izračuna uporabne površine dela stavbe.

Način izračuna uporabne površine dela stavbe se prične uporabljati 11.5.2020.

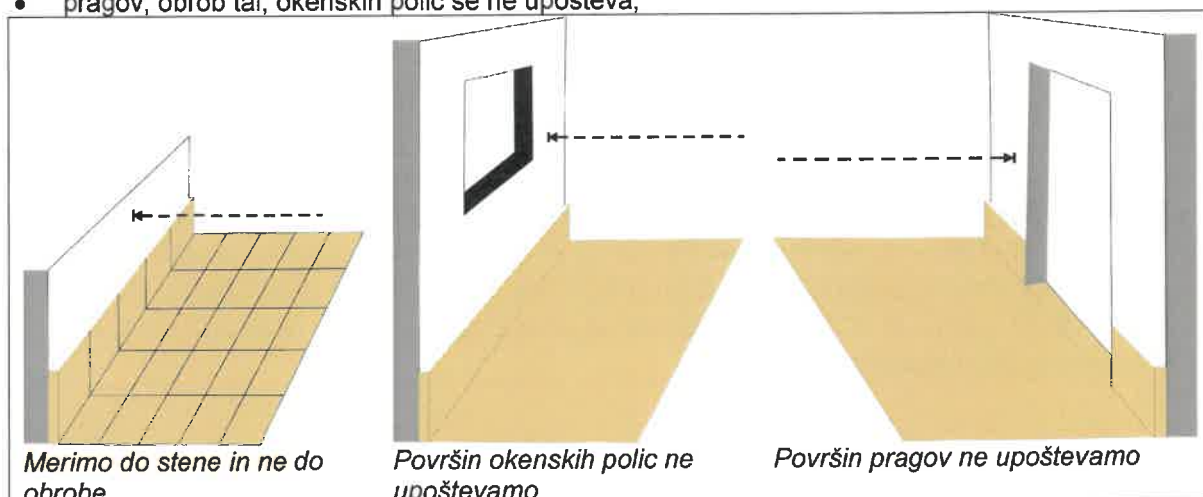
## 1. Način merjenja in izračun površine prostorov za izračun površine

Za izračun površine prostora se **meri dolžine stranic** prostora. Pri merjenju dolžin se upošteva:

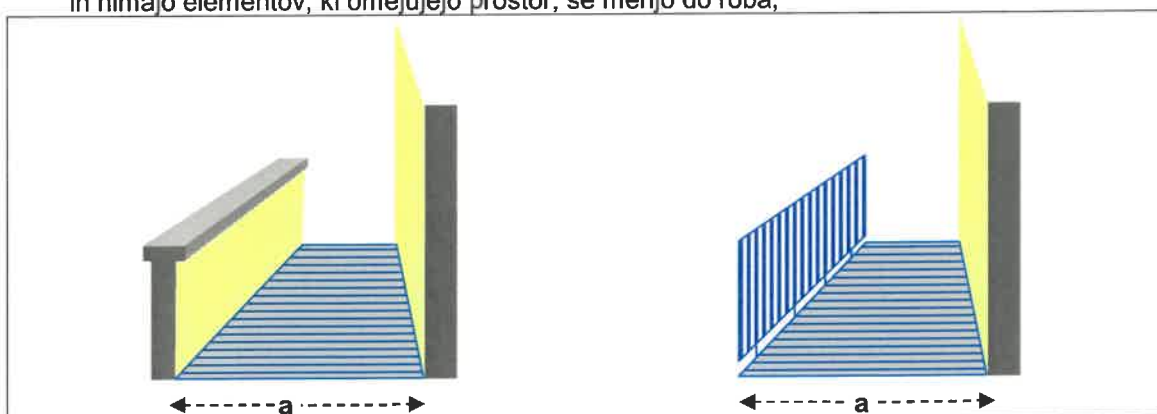
- stranice se merijo v višini tal med navpičnimi ali poševnimi elementi, ki omejujejo prostor (stene, zidovi).



- pragov, obrob tal, okenskih polic se ne upošteva;



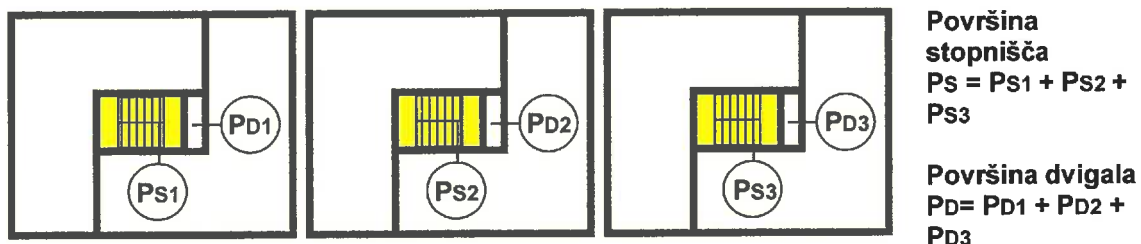
- dolžine stranic npr. balkonov in teras, ki niso zaprti do polne višine ali so samo delno zaprti in nimajo elementov, ki omejujejo prostor, se merijo do roba;



Pri izračunu površine prostora se upoštevajo naslednja pravila:

- površina se izrazi v  $m^2$
- površina se zaokroži na eno decimalno mesto (npr. 45,3  $m^2$ ),
- v površino niso vključene površine konstrukcijskih elementov (npr. debelina stene se ne šteje v površino prostora), okenskih in vratnih odprtih (npr. okenska polica se ne šteje v površino) ter niš v elementih, ki omejujejo prostor;

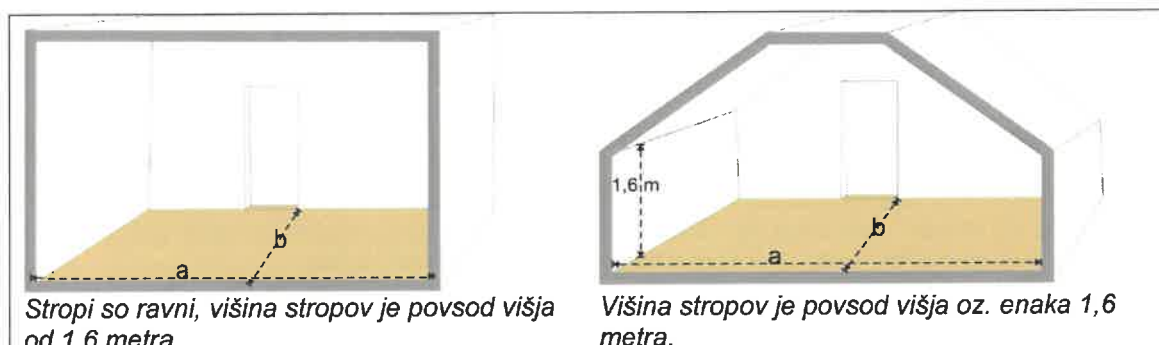
- površine stopnišča se izračuna tako, da se izračuna površina prostora, ki ga stopnice zavzemajo v vsaki etaži, v kateri so stopnice in se vse tako dobljene površine v okviru posameznega dela stavbe seštejejo (enaka pravila veljajo za površino dvigal in ostalih prostorov, namenjenih komunikaciji med etažami);



- seštevek površin vseh prostorov v etaži skupaj s površino stopnic (in ostalih prostorov, namenjenih komunikaciji med etažami) v posamezni etaži določa celotno površino etaže;

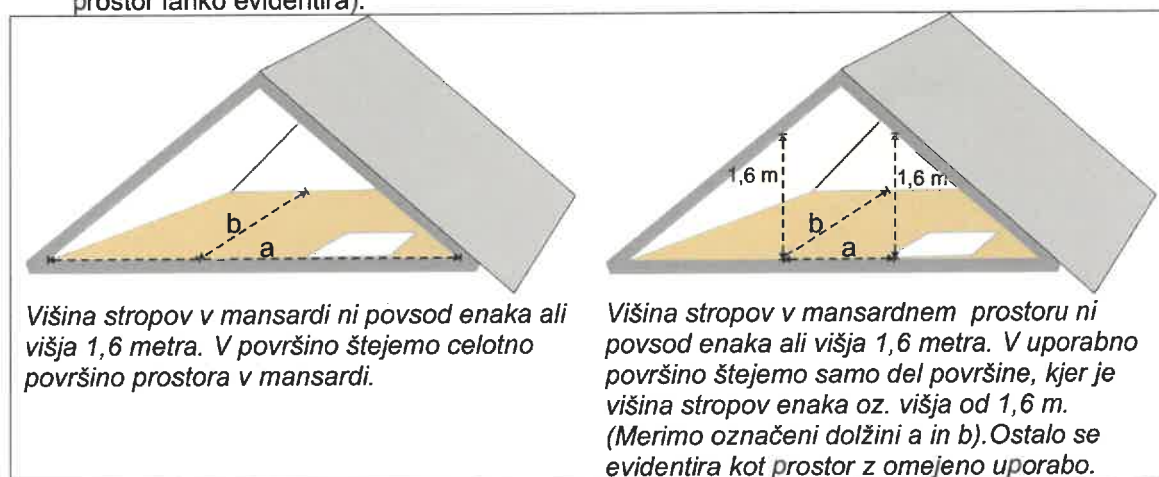
## 2. Posebnosti merjenja in izračun površine prostorov za izračun uporabne površine

Če so stene navpične in stropi v prostoru ravni ali poševni, višina stropa pa je povsod enaka ali višja od 1,6 metra, ni posebnosti pri merjenju in izračunu površin za izračun uporabne površine.



Če so stene ali strop poševne in stropi v prostoru niso povsod enaki ali višji od 1,6 metra, se:

- celotno površino prostora prišteje k površini dela stavbe
- za izračun uporabne površine izmeri stranice tistega dela prostora, kjer so stropi enaki ali višji od 1,6 metra, izračuna površino tega dela prostora ter se samo ta površina prostora, kjer so stropi enaki oz. višji od 1,6 metra, prišteje k uporabni površini dela stavbe. Površina tistega dela prostora, kjer so stropi nižji od 1,6 metra, se štejejo v prostor z omejeno uporabo, ki se ne šteje v uporabno površino dela stavbe (pri dejanskih rabah, kjer se tak prostor lahko evidentira).



### 3. Način določitve površine dela stavbe

Površino dela stavbe se izračuna tako, da se seštejejo površine vseh prostorov, ki pripadajo delu stavbe.

Površina dela stavbe, ki leži v več etažah, je vsota površin prostorov v vseh etažah, ne glede nato ali so prostori med seboj povezani ali ne.

Primer:

- površina stanovanja v 6. etaži, ki ima klet v 1. etaži, je vsota površin vseh prostorov, ki pripadajo stanovanju v 6. etaži in površine kleti v 1. etaži;
- površina nestanovanjskega dela npr. pisarniški prostori v 2. in 3. etaži je vsota površin pisarniških prostorov v obeh etažah.

Pri izračunu površine dela stavbe se ne upoštevajo površine prostorov, po katerih se hodi samo med vzdrževanjem, kot npr. praznih prostorov med zemljiščem in spodnjo stranjo stavbe, prostorov znotraj prezračevalnih streh in nepohodnih podstrešnih prostorov.

Primer:

- podstrešje, ki je namenjeno le vzdrževanju strešne konstrukcije, se ne glede na višino ne upošteva pri površini dela stavbe, uporabni površini dela stavbe in številu etaž;
- če se podstrešje uporablja, se njegova celotna površina šteje v površino dela stavbe, v uporabno pa le del, kjer je višina 1,6 m ali več in se uporablja za enak namen kot del stavbe.

### 4. Način izračuna uporabne površine dela stavbe

Uporabna površina se izračuna tako, da sešteje površine prostorov, ki se uporabljajo za enak namen kot del stavbe. Uporabna površina dela stavbe, ki leži v več etažah, je vsota površin prostorov v vseh etažah, ki se uporabljajo za enak namen kot del stavbe.

Del stavbe ne more imeti uporabne površine 0 m<sup>2</sup>.

**Izjema** so deli stavbe, katerih stropi so povsod nižji od 1,6 m, nedokončani deli stavbe in deli stavb, ki so neprimerni za uporabo (imajo podrobnejšo rabo s šifro 39-ruševina in 40-nestavba).

Pri izračunu uporabne površine se upošteva izjema, če stropi v prostoru niso povsod enaki ali višji od 1,6 metra.

V nadaljevanju so za posamezne šifre dejanske rabe navedeni prostori, ki se lahko evidentirajo ter prostori, ki se upoštevajo pri izračunu uporabne površine dela stavbe.

Šifra dejanske rabe dela stavbe	DEJANSKA RABA DELA STAVBE	PROSTOR*																	
		bivalni prostor (10)	lokal, prodajalna (10)	poslovni prostor (10)	prostor za množično uporabo (20)	proizvodni in skladiščni prostor (20)	garaža (11)	garažni parkirni prostor (10)	shramba, sušilnica, pralnica (5)	klet	odprta terasa, balkon, loža	zaprta terasa, balkon, loža	kmetijski prostor (10)	skupni komunikacijski prostor (10)	tehnični prostor (10)	skupne sanitarije (10)	prostor z omejeno uporabo (5)	nedokončan prostor (10)	ruševina (10)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	stanovanje v enostanovanjski stavbi	u						u											
2	stanovanje	u						u											
3	oskrbovano stanovanje	u						u											
4	bivalna enota	u		u				u											
5	koča, dom	u	u	u				u											
6	nastanitveni gostinski obrat	u	u		u														
7	prehrambni gostinski obrat		u	u															
8	poslovni prostor javne uprave		u	u	u														
9	poslovni del stavbe		u	u	u														
10	trgovski del stavbe		u	u															
11	bencinski servis		u																
12	del stavbe za opravljanje storitev		u	u															
13	del stavbe za izvajanje komunikacij			u										u					
14	del stavbe za potniški promet		u	u	u														
15	garaža						u												
16	garažno parkirno mesto							u											
17	del stavbe za industrijsko rabo					u													
18	del stavbe za težko industrijo					u													
19	elektrarna					u													
20	del stavbe z rezervoarjem, silos					u													
21	skladišče					u													
22	del stavbe za kulturo in razvedrilo		u	u	u														
23	muzej in knjižnica		u	u	u														
24	del stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo		u	u	u														
25	del stavbe za zdravstveno oskrbo		u	u	u														
26	športna dvorana		u	u	u														
27	hlev												u						
28	pomožni kmetijski del stavbe												u						
29	del stavbe za spravilo pridelka												u						
30	del stavbe za opravljanje verskih obredov					u													
31	del stavbe za pokopališko dejavnost					u	u												
32	del stavbe za zaščito, reševanje in zaklonišče			u	u														
33	klet														u				
34	shramba, sušilnica, pralnica								u										
35	terasa, balkon, loža										u	u							
36	tehnični prostor														u				
37	skupni komunikacijski prostor													u					
38	skupne sanitarije															u			



Deli stavbe z dejansko rabo 39-ruševina in 40-destavbe nimajo uporabne površine, zato je v tabeli oznaka »u=0«. Prostore, ki sestavljajo del stavbe, se izbere tako, da se najprej določi obvezne prostore (zelene ali modre), potem pa še preostale dovoljene vrste prostorov pri določeni dejanski rabi (npr. 1-stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem najprej 1-bivalni prostori in/ali 17-nedokončan prostor, nato 6-garaža, 8-shramba, sušilnica, pralnica, 9-klet, 10-odprta terasa, balkon, loža, 11-zaprta terasa, balkon, loža, 14-tehnični prostor in nazadnje 16-prostor z omejeno uporabo). Površino vseh prostorov, ki sestavljajo del stavbe, je potrebno razporediti med obvezne in dovoljene vrste prostorov. Če nek prostor ne doseže zahtevane minimalne površine (npr. shramba, sušilnica, pralnica pod 5 m<sup>2</sup>), se njegovo površino prišteje k enemu od obveznih ali dovoljenih vrst prostorov (npr. med bivalni prostor). Če je v okviru dela stavbe evidentiran samo en prostor, se ne izvaja kontrole minimalne površine prostora.

  
**Tomaž Petek**  
generalni direktor



