



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR
GEODETSKA UPRAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Zemljemerska ulica 12, 1000 Ljubljana

T: 01 478 48 00
F: 01 478 48 34
E: pisarna.gu@gov.si
www.gu.gov.si

Številka:35331-23/2013-2

Datum: 24.10.2013

PROSTORI, KATERIH POVRŠINA SE GLEDE NA DEJANSKO RABO DELA STAVBE UPOŠTEVA PRI IZRAČUNU UPORABNE POVRŠINE

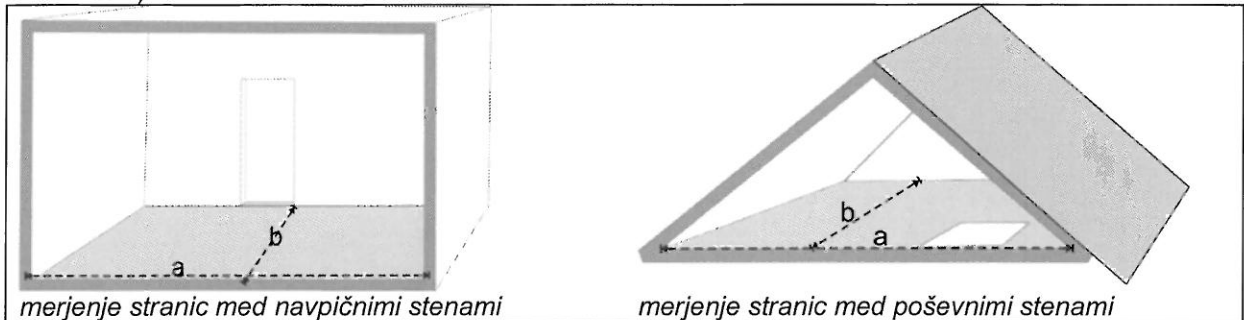
V skladu z 78. členom Zakona o evidentiranju nepremičnin – ZEN (Uradni list RS, št. 47/2006, 65/2007 - Odločba US, 106/2010 - ZDoh-2H, 47/2012 - ZUKD-1A in 79/2012 - Odločba US) in 2. členom Pravilnika o vpisih v kataster stavb (Uradni list RS, št. 73/2012) geodetska uprava objavlja prostore, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine.

Navodilo Prostor, katerih površina se glede na dejansko rabo dela stavbe upošteva pri izračunu uporabne površine, se prične uporabljati 28.10.2013

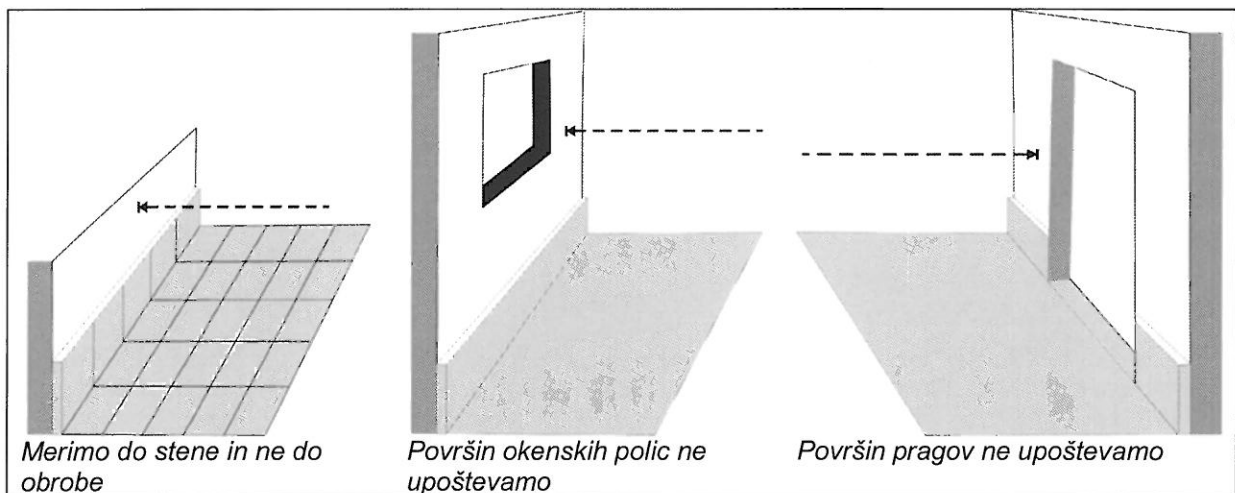
1. Način merjenja in izračun površine prostorov za izračun površine

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

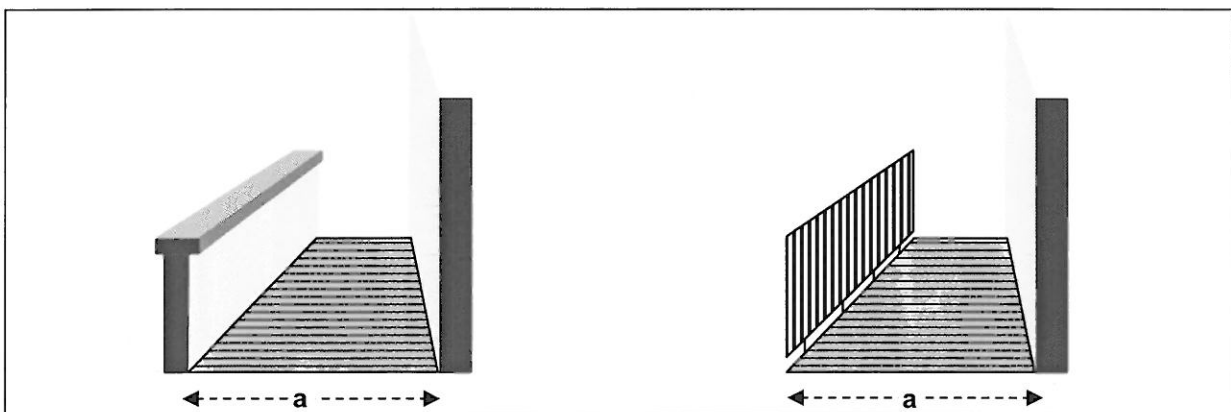
- stranice se merijo v višini tal med navpičnimi ali poševnimi elementi, ki omejujejo prostor (stene, zidovi).



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



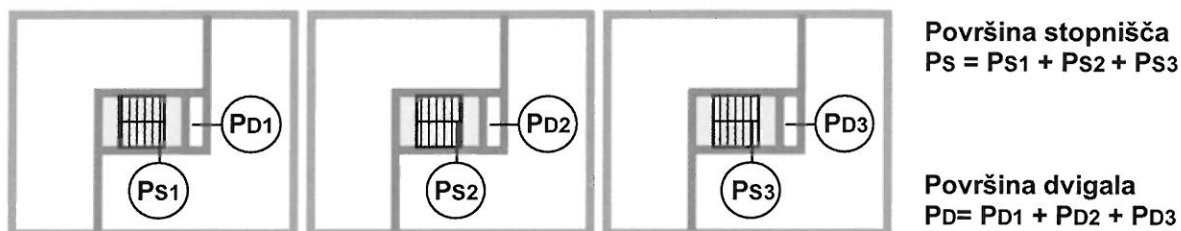
- dolžine stranic npr. balkonov in teras, ki niso zaprti do polne višine ali so samo delno zaprti in nimajo elementov, ki omejujejo prostor, se merijo do roba;



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),

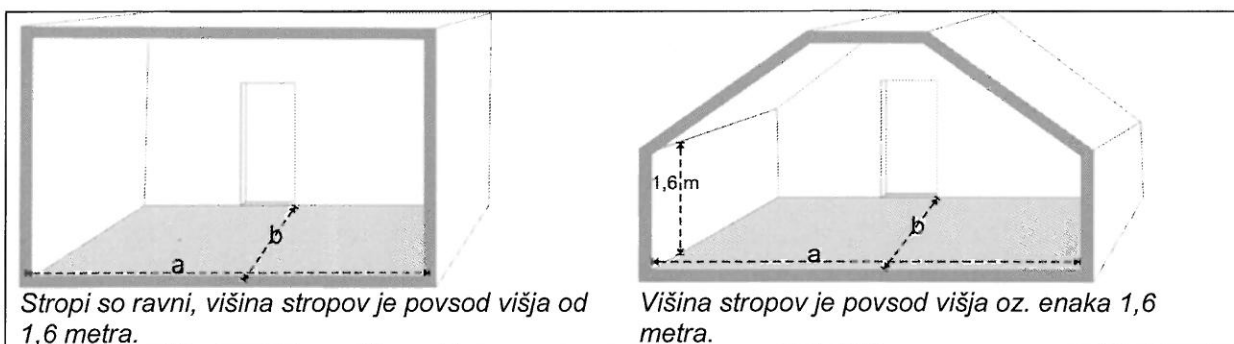
- v površino niso vključene površine konstrukcijskih elementov (npr. debelina stene se ne šteje v površino prostora), okenskih in vratnih odprtih (npr. okenska polica se ne šteje v površino) ter niš v elementih, ki omejujejo prostor;
- površine stopnišča se izračuna tako, da se izračuna površina prostora, 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;

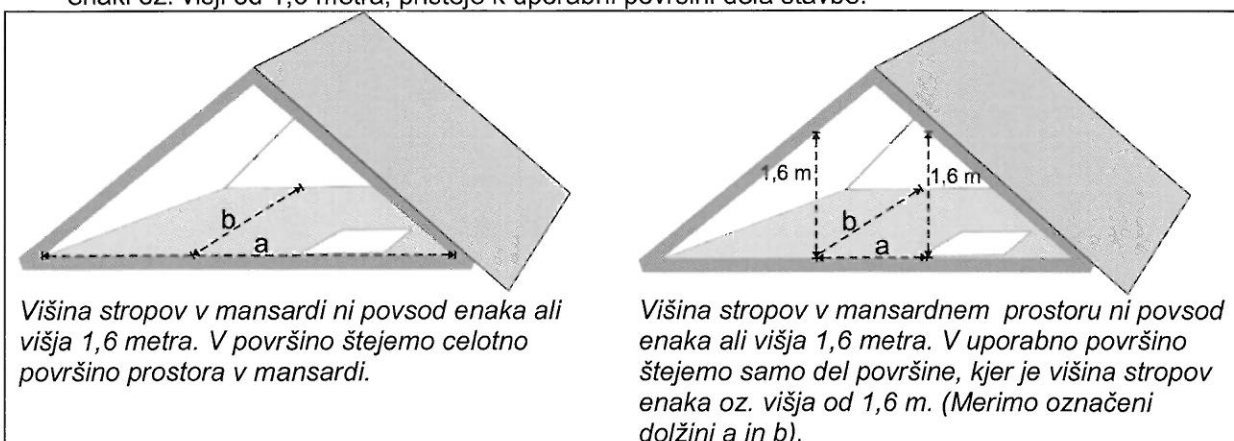
2. Posebnosti merjenja in izračun površine prostorov za izračun uporabne površine

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 poševni 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.



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 prezračevanih 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 in uporabni površini dela stavbe;
- 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 m².

Izjema so deli stavbe, katerih stropi so povsod nižji od 1,6 m in deli stavb neprimerni za uporabo, ki imajo podrobnejšo rabo s šifro 1110000, 1120000, 1200000 ali 1251000.

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 skupine delov stavb določena pravila za izračun uporabne površine. Za vsako skupino je navedeno, za katere šifre podrobnejše dejanske rabe navedena pravila veljajo, prostori, ki se upoštevajo ter prostori, ki se ne upoštevajo pri izračunu uporabne površine dela stavbe.

UPORABNA POVRŠINA STANOVANJSKE HIŠE

Pravila se uporabljajo za del stavb, ki imajo podrobnejšo rabo s šifro: 1110001, 1110002, 1110003, 1121001, 1121002, 1121003, 1212001.

Uporabno površino se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov in nedokončanih prostorov.

Prostori za bivanje so kuhinja, kopalnica, stranišče, dnevna soba, predsoba, spalnica, kabinet, hodnik in podobni prostori.

Tehnični prostori so klet, shramba, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče, delavnica, garderoba, podstrešje in podobni prostori. Med tehnične prostore hiše se štejejo tudi terase (odprte in zaprte), balkoni (odprti in zaprti), lože (odprte in zaprte).

Nedokončani prostori so prostori, ki nimajo izpolnjenih minimalnih kriterijev za bivanje in jih zato ne moremo uporabiti kot stanovanjsko površino. So tisti prostori, ki ustrezajo vsaj dvema od naštetih kriterijev:

- se ne ogrevajo,
- nimajo gotovih podov,
- ometi so samo grobi ali jih ni,
- inštalacije niso dokončane,
- strop proti strehi ni dokončan.

UPORABNA POVRŠINA STANOVANJA V STAVBI Z VEČ DELI STAVB

Pravila se uporabljajo za del stavb, ki imajo podrobnejšo rabo s šifro: 1122100, 1122201, 1130001, 1274001.

Uporabno površino se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov in skupnih prostorov v stavbi.

Prostori za bivanje so kuhinja, kopalnica, stranišče, dnevna soba, predsoba, spalnica, kabinet, notranji hodnik in podobni prostori.

Tehnični prostori so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče znotraj stanovanja, delavnica, garderoba in podobni prostori. Med tehnične prostore stanovanja se štejejo tudi terase (odprte in zaprte), balkoni (odprti in zaprti), lože (odprte in zaprte).

UPORABNA POVRŠINA GARAŽE

Pravila se uporabljajo za del stavb, ki imajo podrobnejšo rabo s šifro: 1242001, 1242002, 1242003, 1242006.

Uporabna površina garaže se določi za dele stavbe, ki ima svojo številko dela stavbe in imajo podrobnejšo dejansko rabo dela stavbe.

Uporabno površino garaže se določi tako, da se sešteje površine posameznih prostorov, v katerih se nahajajo parkirna mesta.

Pri določitvi uporabne površine garaže se ne upošteva površin tehničnih prostorov, komunikacijskih površin stavbe, to je površin dovoznih poti, dovozne rampe, stopnišč, vhodne avle, dvigal, sanitarij in podobnih skupnih prostorov.

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE S PISARNAMI

Pravila se uporabljajo za del stavb, ki imajo podrobnejšo rabo s šifro: 1220101, 1220102, 1220201, 1220301, 1220302, 1230404, 1262001, 1262003, 1263001, 1263002, 1263003, 1263004, 1264001, 1264002, 1264004, 1264005, 1272103.

Uporabno površino se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov za opravljanje dejavnosti v eni ali več etažah, brez tehničnih in komunikacijskih prostorov.

Prostori za opravljanje dejavnosti, ki se uporabljajo za enak namen kot del stavbe, so npr. pisarne, sanitarije, čajna kuhinja, sejne sobe ter prostori za notranjo komunikacijo (npr. hodniki med pisarnami).

Pri določitvi uporabne površine se ne upošteva površin tehničnih prostorov in/ali komunikacijskih površin stavbe, to je površin glavnih stopnišč, vhodne avle, dvigal, skupnih sanitarij, garaže, arhiva in podobnih skupnih prostorov.

UPORABNA POVRŠINA LOKALA

Pravila se uporabljajo za del stavb, ki imajo podrobnejšo rabo s šifro: 1211201, 1211202, 1230101, 1230102, 1230103, 1230104, 1230105, 1230106, 1230401, 1230402, 1261002.

Uporabno površino se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov lokala v eni ali več etažah, brez tehničnih in komunikacijskih prostorov.

Prostori lokala so prostori, ki so namenjeni opravljanju dejavnosti, skupaj z notranjimi komunikacijami (npr. hodniki), sanitarijami, čajno kuhinjo in prostori za shranjevanje materialov za sprotno uporabo lokala.

Pri določitvi uporabne površine se ne upošteva površin tehničnih prostorov in/ali komunikacijskih površin stavbe, to je površin glavnih stopnišč, vhodne avle, dvigal, skupnih sanitarij in podobnih skupnih prostorov, skladišč, teras, balkonov, lož, garaž, drvarnic, kurilnic, kleti, shramb ter sušilnic, pralnic.

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE V GOSTINSKI RABI

Pravila se uporabljajo za del stavb, ki imajo podrobnejšo rabo s šifro: 1211101, 1211102, 1211103, 1264003.

Uporabno površino se določi tako, da se sešteje površine vseh prostorov dela stavbe v gostinski rabi v eni ali več etažah, brez tehničnih in komunikacijskih prostorov.

Prostori delov stavb v gostinski rabi so prostori, ki so namenjeni opravljanju dejavnosti. Ti prostori so sobe namenjene prenočitvi, konferenčne dvorane, recepcija, restavracije, ostali prostori za gostinsko ponudbo (bar, slaščičarna, ipd.), prostori za opravljanje trgovskih in ostalih storitev, prostori za počitek, sobe za sproščanje in rekreacijo (sobe z masažo, savne, telovadnice), sobe za zdravstveno dejavnost, igralni salon za igre na srečo, casino, nočni klub, prostori z notranjimi bazeni, prostori za shranjevanje materialov za sprotno uporabo.

Pri določitvi uporabne površine se ne upošteva površin tehničnih prostorov in/ali komunikacijskih površin stavbe, to je površin stopnišč, garaž, prostorov za parkiranje vozil, vhodnih avl, skupnih hodnikov, pisarn, strojnice, pralnice, skupnih kuhinj, skladišč, dvigal, skupnih sanitarij in podobnih skupnih prostorov.

Tehnični prostori so tudi klet, shramba, sušilnica, drvarnica, kurilnica, delavnica, garderoba, terase (odprte in zaprte), balkoni (odprti in zaprti), lože (odprte in zaprte).

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE, NAMENJENEGA INDUSTRIJSKI RABI

Pravila se uporabljajo za del stavb, ki imajo podrobnejšo rabo s šifro: 1230201, 1230301, 1230302, 1230303, 1241001, 1241002, 1241003, 1241004, 1241005, 1241006, 1241007, 1241008, 1241009, 1242004, 1242005, 1251001, 1251002, 1251003, 1251004, 1251005, 1251006, 1251007, 1251008, 1251009, 1252001, 1252002, 1252003, 1252004, 1252005, 1252006, 1252007, 1252008, 1252009, 1252010, 1261001, 1261003, 1262002, 1265001, 1265002, 1265003

Uporabna površina dela stavbe, namenjenega industrijski rabi, je enaka površini dela stavbe.

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE, NAMENJENEGA DRUGI NESTANOVANJSKI RABI

Pravila se uporabljajo za del stavb, ki imajo podrobnejšo rabo s šifro: 1271101, 1271201, 1271202, 1271203, 1271301, 1271302, 1271401, 1272101, 1272102, 1272201, 1273001, 1274002, 1274003, 1274004, 1274005, 1274006, 1274007, 1274008, 1274009, 1274010, 1274011, 1274012, 1274013, 1274014, 1274015, 1274016, 1274017, 1274018, 1274019, 1274020, 1274021, 1274022, 1274023, 1274024.

Uporabna površina dela stavbe, namenjenega drugi nestanovanjski rabi, je enaka površini dela stavbe.

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE, NEPRIMERNEGA ZA UPORABO

Pravila se uporabljajo za del stavb, ki imajo podrobnejšo rabo s šifro: 1110000, 1120000, 1200000, 1251000.

Uporabna površina dela stavbe, ki je neprimeren za uporabo, je enaka 0.

UPORABNA POVRŠINA DELA STAVBE, NAMENJENEGA SKUPNI RABI

Pravila se uporabljajo za del stavb, ki imajo podrobnejšo rabo s šifro: 13 (*ki se od 7.11.2011 ne določa več na novo*)

Uporabna površina dela stavbe, namenjenega skupni rabi, je enaka 0.