**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 koča, 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.