

Na podlagi petega odstavka 32. člena Zakona o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21) izdaja minister za okolje in prostor

## **P R A V I L N I K o podrobnejšem načinu oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov**

### **I. SPLOŠNA DOLOČBA**

#### **1. člen**

(1) Ta pravilnik določa podrobnejši način oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov.

(2) Ta pravilnik se smiselno uporablja tudi za bivalne enote v skladu s predpisi, ki urejajo stanovanja.

(3) Ta pravilnik se glede načina označevanja smiselno uporablja tudi za individualne prostore, ki pripadajo določenim posameznim delom (npr. kleti, drvarnice), v skladu s predpisi, ki urejajo stanovanja (v nadaljnjem besedilu: gradbeno ločeni prostori).

### **II. OŠTEVILČEVANJE IN OZNAČEVANJE STANOVANJ IN POSLOVNIH PROSTOROV**

#### **2. člen**

Stanovanja in poslovni prostori se oštevilčijo in označijo z oznako.

#### **3. člen**

(1) Stanovanja in poslovni prostori se oštevilčijo z zaporedno številko v okviru stavbe in fizično označijo pred vpisom stavbe ali dela stavbe v kataster nepremičnin. Številka stanovanja in številka poslovnega prostora se po izvedenem oštevilčenju in označitvi vpišeta v kataster nepremičnin.

(2) Če številka stavbe v katastru nepremičnin ni določena, je treba pred oštevilčenjem in označitvijo stanovanj in poslovnih prostorov rezervirati številko stavbe v skladu s predpisi, ki urejajo vpise v kataster nepremičnin. Rezervirano številko stavbe se uporabi za oštevilčenje in označitev stanovanj in poslovnih prostorov ter vpis stavbe in delov stavb v kataster nepremičnin.

#### **4. člen**

Če je stavba vpisana v kataster nepremičnin in so stanovanjem in poslovnim prostorom v katastru nepremičnin določene številke stanovanj in poslovnih prostorov, vendar stanovanja in poslovni prostori niso fizično označeni, se uporabijo številke stanovanj in poslovnih prostorov, vpisane v katastru nepremičnin, in se označitev izvede v skladu s tem pravilnikom. Označitev stanovanj in poslovnih prostorov izvede upravnik stavbe, če stavba nima upravnika, pa lastnik oziroma najemnik stanovanja ali poslovnega prostora.

## **5. člen**

Podatke o stavbi in določenih številkah stanovanj in poslovnih prostorov iz katastra nepremičnin lahko za potrebe označitve stanovanj in poslovnih prostorov po tem pravilniku pridobi upravnik stavbe, če stavba nima upravnika, pa lastnik oziroma najemnik stanovanja ali poslovnega prostora (v nadaljnjem besedilu: vlagatelj) na pisno zahtevo, ki jo lahko vloži neposredno pri Geodetski upravi Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava) ali jo pošlje po pošti ali po elektronski poti, oziroma na ustno zahtevo, vloženo po telefonu. Geodetska uprava posreduje zahtevane podatke brezplačno na način, kot jih želi pridobiti vlagatelj.

## **6. člen**

(1) Na oznaki za stanovanje se vpiše številko stavbe iz katastra nepremičnin in številko stanovanja. Na oznaki za poslovne prostore se vpiše številko stavbe iz katastra nepremičnin in številko poslovnega prostora.

(2) Na oznaki za gradbeno ločene prostore se poleg številke iz prejšnjega odstavka pripiše dodatek.

## **7. člen**

(1) Številka stanovanja in številka poslovnega prostora se vpiše na oznaki za stanovanje in poslovni prostor tako, da se vpiše številka stavbe brez številke katastrske občine in številka stanovanja in poslovnega prostora. Za gradbeno ločene prostore se na oznako poleg številke stanovanja in številke poslovnega prostora pripiše dodatek v obliki črke (npr. klet, ki pripada stanovanju številka 12 v stavbi številka 112, se označi z oznako 112-12A). Številka stanovanja, številka poslovnega prostora ali dodatek gradbeno ločenega prostora se vpišejo brez vodilnih ničel.

(2) Na oznaki je pred številko stavbe napis »Stavba«, pred številko stanovanja pa je glede na vrsto stanovanjske enote napis »Stanovanje« ali »Bivalna enota«. Na oznaki za označitev poslovnih prostorov je napis »Poslovni prostor«.

(3) Oblika in velikost oznake s primerom oznake za stanovanje in poslovni prostor je določena v Prilogi 1, ki je sestavni del tega pravilnika. Oblika in velikost oznake s primerom oznake za gradbeno ločen prostor je določena v Prilogi 2, ki je sestavni del tega pravilnika.

## **8. člen**

(1) Oznaka stanovanja in poslovnega prostora mora biti trajno nameščena na vidnem mestu nad ali ob glavnih vhodnih vratih.

(2) Oznaka gradbeno ločenih prostorov se namesti, če imajo ti prostori svoj vhod.

(3) Če je stanovanje, poslovni prostor ali gradbeno ločeni prostor v objektu, ki je predmet varovanja po zakonu, ki ureja varstvo kulturne dediščine, in bi oznaka v trajni obliki na vidnem mestu nad ali ob glavnih vhodnih vratih povzročila spremembo lastnosti, vsebine, oblike ter s tem vrednosti kulturne dediščine, se oznake ne namesti.

## **9. člen**

(1) Spremembe številke stanovanj in poslovnih prostorov se lahko izvedejo, če so številke stanovanj in poslovnih prostorov vpisane v kataster nepremičnin.

(2) Stanovanja in poslovni prostori, ki nastanejo z združitvijo stanovanj ali poslovnih prostorov, se oštevilčijo s številko stanovanja in poslovnega prostora z največjo površino. Za stanovanja in poslovne prostore, ki nastanejo z delitvijo stanovanj ali poslovnih prostorov, se za stanovanje ali poslovni prostor, ki ima največjo površino, uporabi obstoječa številka stanovanja in poslovnega prostora, ostala novo nastala stanovanja ali poslovni prostori pa se oštevilčijo z naslednjimi prostimi številkami stanovanj in poslovnih prostorov v okviru stavbe.

(3) Zahtevo za spremembo številke stanovanj in poslovnih prostorov, ki vsebuje primerjalni seznam, ki za vsako stanovanje ali poslovni prostor izkazuje podatke o številki dela stavbe ter podatke o stari in novi številki stanovanja in poslovnega prostora, vložijo vlagatelj na način iz 5. člena tega pravilnika.

## **10. člen**

Označevanje mora biti izvedeno v trajni obliki in enotno za celo stavbo.

## **III. KONČNA DOLOČBA**

### **11. člen (začetek veljavnosti in uporabe)**

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 4. aprila 2022.

Št.

Ljubljana, dne \_\_\_\_\_

EVA 2021-2550-0029

**mag. Andrej Vizjak**  
**minister za okolje in prostor**

Priloga 1: Oblika oznake za stanovanje

Priloga 2: Oblika oznake za gradbeno ločen prostor, ki pripada stanovanju

**Oblika oznake za stanovanje**

Stavba	<b>XXX</b>
Stanovanje	<b>YY</b>

00XXX : petmestna številka stavbe v okviru katastrske občine

0YY : trimestna številka stanovanja v okviru stavbe

**NAPISI:**

- na oznaki za stanovanjsko enoto stanovanje »Stanovanje«
- na oznaki za stanovanjsko enoto v stanovanjski stavbi za posebne namene »Bivalna enota«
- na oznaki za označevanje poslovnih prostorov v poslovno-stanovanjski ter poslovni stavbi »Poslovni prostor«

Primer oznake stanovanja številka 12 v stavbi številka 112

Stavba	<b>112</b>
Stanovanje	<b>12</b>

**Oblika oznake za gradbeno ločen prostor, ki pripada stanovanju**

Stavba	<b>XXX</b>
Stanovanje	<b>YYA</b>

- 00XXX : petmestna številka stavbe v okviru katastrske občine  
0YY : trimestna številka stanovanja v okviru stavbe  
A : dodatek A, B, C in podobno

**NAPISI:**

- na oznaki za prostor, ki pripada stanovanjski enoti stanovanje »Stanovanje«
- na oznaki za prostor, ki pripada stanovanjski enoti v stanovanjski stavbi za posebne namene »Bivalna enota«
- na oznaki za označevanje prostorov, ki pripadajo poslovnim prostorom »Poslovni prostor«

Primer oznake kleti, ki pripada stanovanju številka 12 v stavbi številka 112

Stavba	<b>112</b>
Stanovanje	<b>12K</b>

## **O b r a z l o ž i t e v**

### **I. Pravna podlaga za sprejem pravilnika**

Pravna podlaga za sprejem Pravilnika o podrobnejšem načinu oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov je peti odstavek 32. člena Zakona o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21; v nadaljnjem besedilu: ZKN).

Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: geodetska uprava) je v katastru stavb že vodila podatke o »številkah stanovanj ali poslovnih prostorov«. Ti podatki so bili evidentirani na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – Z Aid, 7/18, 33/19 in 54/21 – ZKN) na način, določen z Uredbo o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov (Uradni list RS, št. 63/06). Z migracijo podatkov v skladu z ZKN bodo obstoječi podatki o številkah stanovanj ali poslovnih prostorov prevzeti v kataster nepremičnin.

Nov Pravilnik o podrobnejšem načinu oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov je treba sprejeti zaradi zagotovitve usklajenosti pravne podlage za sprejem pravilnika in nove vsebine z ureditvijo ZKN. Pravilnik o podrobnejšem načinu oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov sledi ureditvi predhodne uredbe, prilagaja pa se novi zakonski ureditvi tega področja z ZKN.

ZKN določa, da podrobnejši način oštevilčenja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov določi minister. Glede na vsebino, ki jo natančneje določa podzakonski predpis v zvezi z načinom oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov, je primerno, da je ta vsebina urejena s pravilnikom.

Drugi odstavek 165. člena ZKN določa, da mora minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, izdati predpise iz njegove pristojnosti, kamor sodi tudi Pravilnik o podrobnejšem načinu oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov, v devetih mesecih od uveljavitve ZKN.

### **II. Splošna obrazložitev v zvezi s predlogom predpisa**

ZKN določa, da je številka stanovanja in številka poslovnega prostora enolična oznaka stanovanja in poslovnega prostora, s katero se stanovanja in poslovni prostori, v skladu s predpisi, ki urejajo stanovanja in poslovne prostore, oštevilčijo z zaporedno številko v okviru stavbe. Številka stanovanja in številka poslovnega prostora, ki je namenjena natančnejši določitvi naslova, se določi delu stavbe, ki ima določeno hišno številko in je v stavbi z dvema ali več deli stavb.

### **III. Vsebinska obrazložitev predlaganih rešitev**

#### **K 1. členu**

Pravilnik določa oštevilčevanje in označevanje stanovanj in poslovnih prostorov, hkrati pa ureja tudi označevanje gradbeno ločenih prostorov, ki pripadajo stanovanju ali poslovnemu prostoru. Smiselno se uporablja tudi za bivalne enote v skladu s predpisi, ki urejajo stanovanja.

#### **K 2., 3., 4. in 5. členu**

Stanovanja in poslovni prostori se najprej oštevilčijo, nato pa fizično označijo v okviru stavbe. Šele nato sledi vpis stavbe ali dela stavbe skupaj s številkami stanovanj in poslovnih prostorov v kataster nepremičnin. Tako zaporedje, ki zahteva oštevilčenje in označitev pred vpisom stavbe v kataster stavb, zagotavlja enakost podatkov o številkah stanovanj in poslovnih prostorov na označbah na terenu in v katastru nepremičnin.

Pri vpisih novih stavb v kataster nepremičnin se za namene predhodnega označevanja rezervira številko stavbe, ki je vsebina oznake. Rezervirano številko stavbe se torej uporabi tako za označitev stanovanj in poslovnih prostorov, kot tudi za kasnejši vpis stavbe in delov stavb v kataster nepremičnin. Ob vpisu podatkov v kataster nepremičnin bo eden izmed podatkov katastra nepremičnin tudi podatek »številka stanovanja ali poslovnega prostora«. Ta podatek bo pripisan vsakemu delu stavbe, ki sestavlja to stanovanje ali poslovni prostor.

Če je stavba že vpisana v katastru nepremičnin in so v katastru nepremičnin že določene številke stanovanj in poslovnih prostorov, se le-te uporabijo pri označevanju, v kolikor označba na terenu še ni izvedena ali če je bila izvedena, pa se je (npr. pri obnovah) uničila. Če niso ustrezne, jih je treba predhodno spremeniti v katastru nepremičnin in nato izvesti označitev na terenu z novimi številkami. Bistveno je, da so številke stanovanj in poslovnih prostorov v katastru nepremičnin identične z označbami na terenu. Tako označitev izvede upravnik, če le-ta ni določen pa lastnik ali najemnik. Stanovanja in poslovni prostori v obstoječih stavbah so bile namreč že oštevilčene in označene ter evidentirane (v katastru stavb) v popisu nepremičnin v letih 2006-2007, gre le za vzdrževanje takih oštevilčenj in označevanj. Pri novogradnjah se oštevilčenje in označitev izvedeta pred vpisom take stavbe v kataster nepremičnin.

Podatke o stavbi za označevanje stanovanj, poslovnih prostorov in gradbeno ločenih prostorov, kar je dolžnost upravnika, če ta ne obstaja, pa lastnika oziroma najemnika, pridobi le-ta brezplačno na geodetski upravi. Geodetska uprava te podatke izda, če je stavba oziroma del stavbe, za katerega je podana vloga za pridobitev podatkov o stavbi, predhodno vpisana v kataster nepremičnin.

ZKN v tretjem odstavku 127. člena določa pravno podlago, da ima upravnik stavbe pravico za dele stavbe, ki jih upravlja, vpogledati in pridobiti podatke o lastnikih delov stavb v tej stavbi, ki so fizične osebe, in sicer ime in priimek ter naslov prijavljenega prebivališča. Taki izpisi služijo upravniku, da ustrezno uredi številke stanovanj in poslovnih prostorov.

## **K 6. in 7. členu**

Številka stanovanja in poslovnega prostora se določi za vse sestavine posameznega stanovanja ali poslovnega prostora, torej vsakemu delu stavbe, ki to stanovanje sestavlja. Te številke stanovanja ali poslovnega prostora se vpiše v kataster nepremičnin pri vseh delih stavb, ki to stanovanje ali poslovni prostor sestavljajo.

V katastru nepremičnin je številka stavbe sestavljena iz štirimestne šifre katastrske občine in petmestne številke stavbe v okviru katastrske občine. Številka stanovanja ali poslovnega prostora je trimestna številka znotraj stavbe. Oznachba stanovanj, poslovnih prostorov oziroma gradbeno ločenih prostorov se izvede s številko stavbe brez predhodne šifre katastrske občine in številko stanovanja ali poslovnega prostora. Prav tako se vodilne ničle pri označitvi ne uporabljajo.

Na oznaki se vpiše številko stavbe iz katastra nepremičnin in številko stanovanja ali poslovnega prostora brez vodilnih ničel. Gradbeno ločeni prostori, ki pripadajo stanovanju ali poslovnemu prostoru (npr. klet, drvarnica) in so v isti stavbi, se označijo s številko stanovanja ali poslovnega prostora in z dodatkom. Dodatek je velika ali mala črka, ki je

bodisi zaporedna črka slovenske abecede, bodisi vsebinsko ponazarja vrsto gradbeno ločenega prostora (npr. K za klet, S za skladišče, D za drvarnico).

Podrobnejše obliko in velikost oznake določata Priloga 1 in Priloga 2, ki sta sestavni del tega pravilnika.

### **K 8. členu**

Oznaka mora biti na vidnem mestu nameščena nad ali ob glavna vhodna vrata stanovanja, poslovnega prostora ali gradbeno ločenega prostora, ki pripada stanovanju ali poslovnemu prostoru. Namen takšnega označevanja je dosežen, če je do tako označenih prostorov možen dostop iz skupnih prostorov. Če takšnega dostopa ni, takšnih prostorov ni treba posebej označiti. Tak primer je lahko stanovanje v pritličju, kjer sta stanovanje in klet povezana z vrati, ki vodijo iz stanovanja v klet in do kleti ni mogoče pristopiti prek skupnih prostorov.

Zaradi razpoznavnosti in nadaljnje uporabe takšnih označb za različne uporabnike kot je na primer prijava prebivališča, mora biti označevanje izvedeno v trajni obliki.

Namen pravilnika je, da se označijo vsa stanovanja in poslovni prostori. Gradbeno ločeni prostori se lahko označijo, če imajo svoja vrata. Določeni gradbeno ločeni prostori nimajo vhodnih vrat. Garažo je npr. mogoče označiti, če je to garaža kot poseben prostor z vhodnimi vrati. Če pa je to garaža, kjer so garažni prostori razdeljeni le z na tleh označenim prostorom (garažni boks), pa se oznaka ne namesti, saj tak prostor nima vhodnih vrat.

Stanovanje ali poslovni prostor je lahko sestavljen iz več delov stavb. Tak primer sta dve sosednji stanovanji, katerima sta bila ob vpisu v kataster nepremičnin določeni dve številki dela stavbe, lastnik obeh stanovanj pa obe stanovanji uporablja skupaj kot eno stanovanje. Tak primer je lahko tudi stanovanje, ki ima v katastru nepremičnin določeno številko dela stavbe, lastnik pa je z dodatnim nakupom pridobil še eno garažo v kletnih prostorih, ki pa ima v katastru nepremičnin prav tako svojo številko dela stavbe. V takih primerih se vse dele stavbe, ki pripadajo stanovanju ali poslovnemu prostoru, označi s številko stanovanja oziroma poslovnega prostora. En del stavbe ima lahko le eno številko stanovanja ali poslovnega prostora, zato se skupnih delov stavbe ne označuje.

Ker mora biti označevanje stanovanj in poslovnih prostorov izvedeno v trajni obliki oziroma mora biti oznaka stanovanj, poslovnih prostorov in gradbeno ločenih prostorov nameščena na vidnem mestu nad ali ob glavna vhodna vrata, bi lahko takšna oznaka povzročila kolizijo med določbami tega pravilnika in zakonom, ki ureja varstvo kulturne dediščine, saj bi lahko takšno označevanje stanovajske enote ali gradbeno ločenega prostora v objektu, ki je predmet varovanja po zakonu o varstvu kulturne dediščine, povzročila spremembo lastnosti, vsebine, oblike ter s tem vrednosti kulturne dediščine. Zato se za takšna stanovanja, poslovne prostore in gradbeno ločene prostore oznake ne namesti.

### **K 9. členu**

Predpogoj za spremembe številke stanovanj ali poslovnih prostorov je, da so številke stanovanj ali poslovnih prostorov že (bile) vpisane v kataster nepremičnin.

Če se spremeni številka stanovanj ali poslovnih prostorov zaradi združitve stanovanj ali poslovnih prostorov, ohrani novo nastalo stanovanje ali poslovni prostor številko stanovanja z največjo neto tlorisno površino stanovanja, ki se je združevalo. V primeru delitve stanovanj ali poslovnih prostorov pa obstoječo številko stanovanja ali poslovnega prostora obdrži stanovanje ali poslovni prostor, ki ima največjo neto tlorisno površino, ostala na novo nastala stanovanja ali poslovni prostori pa pridobijo naslednje proste številke stanovanj ali poslovnih

prostorov v okviru stavbe. Takšen način omogoča ohranitev obstoječe označbe tudi v primeru posameznih sprememb.

Če je potrebno preoštevilčenje zaradi boljše preglednosti in urejenosti označitve, se lahko uporabijo dosedanje številke stanovanj ali poslovnih prostorov, sicer novo oštevilčenje ne bi bilo pregledno.

Zaradi izvedbe sprememb v katastru nepremičnin in drugih evidencah je treba zahtevi za spremembo številke stanovanj ali poslovnih prostorov priložiti primerjalni seznam številke, ki za vsako stanovanje ali poslovni prostor izkazuje podatke o številkah delov stavb, iz katerih je to stanovanje ali poslovni prostor sestavljeno, in podatke o stari in novi številki stanovanja ali poslovnega prostora.

### **K 10. členu**

V tem členu je določeno enotno in trajno označevanje za celo stavbo, torej ne glede na število vhodov ali naslovov, ki jih ima stavba.

### **K poglavju KONČNA DOLOČBA (11. člen)**

Pravilnik o podrobnejšem načinu oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se bo začel hkrati z začetkom uporabe novega ZKN, in sicer 4. 4. 2022. Do uveljavitve in začetka uporabe novega Pravilnika o podrobnejšem načinu oštevilčevanja in označevanja stanovanj in poslovnih prostorov se za označevanje stanovanj in poslovnih prostorov uporabljajo obstoječi predpisi.