

# SKUPŠČINSKI

# DOLENJSKI LIST

za občine  
**ČRNOMELJ,**  
**KOČEVJE, KRŠKO,**  
**METLIKA, NOVO**  
**MESTO, RIBNICA**  
**IN TREBNJE**

Letnik X.

Novo mesto, 23. avgusta 1973

Št. 22

## VSEBINA

### OBČINA RIBNICA:

298. Priročnik za ugotovitev vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj po odloku Skupščine občine Ribnica o ugotovitvi vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj, sprejet na seji 30. marca 1973

### OBČINA RIBNICA

#### 298.

Skupščina občine Ribnica je po 1., 3. in 5. členu zakona o ugotovitvi vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj (Uradni list SRS, št. 50-378/72) in 140. členu statuta občine Ribnica na seji občinskega zbora in zbora delovnih skupnosti dne 30. marca 1973 sprejela

#### ODLOK O UGOTOVITVI VREDNOSTI STANOVANJSKIH HIŠ IN STANOVANJ

Odlok je objavljen v Skupščinskem Dolenjskem listu št. 11 z dne 19. 4. 1973.

Kot dopolnilo k temu odloku objavlja Skupščina občine Ribnica

#### PRIROČNIK

za ugotovitev vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj po odloku Skupščine občine Ribnica o ugotovitvi vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj, sprejet na seji 30. marca 1973.

#### TABELA ZA UGOTAVLJANJE VREDNOSTI STANOVANJA

#### A) TABELA ELEMENTOV STANOVANJA, ZA KATERE SE UGOTAVLJAJO POZITIVNE TOČKE

#### Število točk

#### 1 - GRADIVO IN KONSTRUKCIJA

a) kolibe	20
b) stavbe iz slabega gradiva	25
c) stavbe iz mešanega gradiva	

(slabo in trdo gradivo)	35
č) stavbe iz trdega gradiva	42
d) kvalitetne stavbe	46
e) izredno kvalitetne stavbe	50
f) potresno varno zgrajene stavbe	55

#### 2 - KLET ALI DRVARNICA

a) ni kleti, ne drvarnice	0
b) drvarnica na dvorišču (slabša)	1
c) klet ali drvarnica v stavbi, velikost do 5 m <sup>2</sup>	2
č) klet ali drvarnica v stavbi, velikost od 5 do 10 m <sup>2</sup>	4
d) klet ali drvarnica v stavbi, velikost 10 - 20 m <sup>2</sup>	5
e) solidno zgrajene drvarnice na dvorišču se točkujejo kot kleti v stavbi z odbitkom ene točke.	

#### 3 - PRALNICA

a) ni pralnice	0
b) pralnica zunaj stavbe	1
c) pralnica v stavbi	2
č) mehanizirana pralnica v stavbi ali zunaj stavbe	3

#### 4 - SUŠILNICA

a) ni sušilnice	0
b) sušilnica v stavbi	1
c) mehanizirana sušilnica v stavbi ali zunaj stavbe	2

#### 5 - SKUPNI PROSTOR V KLETI ALI NA DVORIŠČU

a) ni skupnih prostorov v kleti ali na dvorišču	0
b) so skupni prostori v kleti ali na dvorišču	1

#### 6 - SKUPNI PROSTORI V PRITLIČJU ALI V NADSTROPJIH

a) skupni prostori v pritličju ali v nadstropjih do 10 m <sup>2</sup>	0
b) skupni prostori v pritličju ali v nadstropjih od 10 - 30 m <sup>2</sup>	1

c) skupni prostori v pritličju ali v nadstropjih od 30 - 50 m <sup>2</sup>	2
č) skupni prostori v pritličju ali v nadstropjih nad 50 m <sup>2</sup>	3

#### 7 - BALKONI, TERASE, LOŽE

a) balkon do 5 m <sup>2</sup>	2
b) balkon nad 5 m <sup>2</sup>	3
c) terasa do 5 m <sup>2</sup>	4
č) terasa nad 5 m <sup>2</sup>	6
d) loža do 5 m <sup>2</sup>	6
e) loža nad 5 m <sup>2</sup>	8

#### 8 - VIŠINA SOBE

a) do 2.20 m	0
b) nad 2.20 do 2.40 m	1
c) nad 2.40 do 3.20 m	2
č) nad 3.20 m	1

#### 9 - VRATA GLEDE NA IZVEDBO KRIL

a) vrata slabe izvedbe	2
b) vrata z gladkimi krili - iz mehkega lesa	4
- furnirana ali obložena s plastiko	5
- iz trdega lesa	6
c) vrata s polnili - iz mehkega lesa	5
- furnirana ali obložena s plastiko	6
- iz trdega lesa	7

#### 10 - OKNA GLEDE NA IZVEDBO

a) okna slabe izvedbe	2
b) enojna okna - lesne izvedbe	4
- kovinske izvedbe	6
c) vezana okna - lesne izvedbe	6
- kovinske izvedbe	8
č) dvojna okna - lesne izvedbe	7
- izvedba v kombinaciji s kovino	9
d) uporaba posebnih zaščitnih stekel (termopan, barvna stekla)	2
e) zasenčitev - platnene zavese ali drvonitke	2

- plastične ali lesene rolete ter vetrnice	4
--	---

- luxaflex rolete	5
-------------------	---

#### 11 - OBDELAVA STEN V SOBAH

a) neometane stene	0
b) slabo ometane stene	1
c) dobro ometane stene	2
č) stene fino zglajene ali obdelane z dodatnimi oblogami (mavčne plošče)	3
d) stene gladko obdelane ali obložene s tapetami	5

#### 12 - OBDELAVA STEN V KUHINJI IN KOPALNICI

a) oljnata barva ali emajliran lesnit v kuhinji ali kopalnici do 20 m <sup>2</sup>	1
oljnata barva ali emajliran lesnit v kuhinji ali kopalnici nad 20 m <sup>2</sup>	2
c) brez oljnega opleska ali emajliranega lesnita	0

#### 13 - TLA V SOBAH

a) zemlja	0
b) opeka ali beton	1
c) navadna (lesena)	2
č) boljša lesena (ladijski pod)	3
d) ksilolit ali plastične mase (juta, filc, vinaz, podolit ipd.)	4
e) parket (bukov, hrastov, lamelni)	5
f) moderni podi (tapison ali podobno)	6

#### 14 - TLA V KUHINJI IN KOPALNICI

a) zemlja	0
b) opeka, beton ali navadna tla iz desk	1
c) boljša tla iz desk (ladijski pod) ali teraco	2
č) keramične ploščice, ksilolit ali plastične mase	3
d) parket, topli pod	4

## 15 - PLINSKE NAPELJAVE V STANOVANJU

- a) ni plinskih napeljav 0  
b) so plinske napeljave 2

## 16 - TOVORNO DVIGALO IN JAŠEK ZA SMETI

- a) ni tovornega dvigala in ne jaška za smeti 0  
b) jašek za smeti 1  
c) tovorno dvigalo 2

## 17 - NAPRAVE ZA OGREVANJE STANOVANJA

- a) ni peči in priključkov na dimnike 0  
b) priključek na dimnike 1  
c) zidana ali železna peč 1  
č) lončena peč, plinska, oljna ali žarilna peč 2  
d) etažna kurjava za posamezno stanovanje 15  
e) centralna kurjava 12  
f) vsak nadaljnji element pod c) in č) 1  
Opomba: pod d) in e) se računa grelna telesa in hišna instalacija brez kotlovnice in kotlov, ker gre vzdrževanje in amortizacija kotlovnice in kotlov v breme cene kurjave.

## 18 - ELEKTRIČNE NAPELJAVE

- a) ni električnih napeljav 0  
b) napeljava za delno razsvetljavo 2  
c) napeljava za popolno razsvetljavo 4  
č) napeljava za popolno razsvetljavo, termična napeljava in priključki za gospodinjske stroje 6  
d) če je pri napeljavi pod c) in č) dvotarifni števec 1

## 19 - OSEBNO DVIGALO

- a) ni osebne dvigala 0  
b) je osebno dvigalo 6  
c) za stanovanja v kleti in v pritličju se ne upoštevajo predvidene točke za osebno dvigalo; če ima stavba skupne prostore (pralnico, sušilnico, prostor za varstvo otrok in podobno) nad prvim nadstropjem, se šteje 2  
č) če je v stopnišču vgrajeno več kot eno dvigalo, za vsako nadaljnje dvigalo 4

## 20 - VODOVOD

- a) ni vodovoda v bližini stavbe 0  
b) vodnjak, kapnica, črpalka ali vodovodna pipa na dvorišču 1  
c) vodovod v stavbi 2  
č) vodovod v stanovanju 4

## 21 - KANALIZACIJA

- a) ni kanalizacije 0  
b) kanalizacija na dvorišču ali greznica (zidana straniščna jama) 1  
c) kanalizacija v stavbi 2  
č) kanalizacija v stanovanju 3

## 22 - OBLOGA STEN V KUHINJI, KOPALNICI IN STRANIŠČU

- a) stene obložene s cementnimi ali teraco ploščicami ali s teracom: - do 15 m<sup>2</sup> 1  
- nad 15 do 25 m<sup>2</sup> 2  
- nad 25 m<sup>2</sup> 3

b) obložene s keramičnimi ploščicami ali plastičnimi masami:

- do 8 m<sup>2</sup> 2  
- nad 8 do 15 m<sup>2</sup> 3  
- nad 15 do 22 m<sup>2</sup> 4  
- nad 22 m<sup>2</sup> 5  
c) stene obložene z naravnim kamnom ali mozaiki: - do 10 m<sup>2</sup> 3  
- nad 10 do 20 m<sup>2</sup> 5  
- nad 20 m<sup>2</sup> 8

## 23 - VGRAJENE STENSKÉ OMARE V STANOVANJU (razen v kuhinji in shrambah)

- a) iz mehkega lesa in lesonita: - 8 m<sup>2</sup> 1  
- nad 8 - 15 m<sup>2</sup> 2  
- nad 15 do 22 m<sup>2</sup> 3  
- nad 22 m<sup>2</sup> 4  
b) iz mehkega lesa in vezanih plošč: - do 3 m<sup>2</sup> 1  
- nad 3 do 6 m<sup>2</sup> 2  
- nad 6 do 9 m<sup>2</sup> 3  
- nad 9 do 12 m<sup>2</sup> 4  
- nad 12 m<sup>2</sup> 5  
c) iz mehkega lesa s furniranimi vezanimi ploščicami ali iz trdega lesa: - do 2 m<sup>2</sup> 1  
- nad 2 do 4 m<sup>2</sup> 2  
- nad 4 do 6 m<sup>2</sup> 3  
- nad 6 do 8 m<sup>2</sup> 4  
- nad 8 m<sup>2</sup> 5

## 24 - KUHINJSKA OPREMA

- a) vgrajeno pohištvo iz mehkega lesa pleskano: - do 3 m<sup>2</sup> 1  
- nad 3 do 6 m<sup>2</sup> 2  
- nad 6 do 9 m<sup>2</sup> 3  
- nad 9 do 12 m<sup>2</sup> 4  
- nad 12 m<sup>2</sup> 5  
b) vgrajeno pohištvo iz trdega lesa ali mehkega lesa obloženo z umetnimi masami: - do 3 m<sup>2</sup> 2  
- nad 3 do 6 m<sup>2</sup> 3  
- nad 6 do 9 m<sup>2</sup> 4  
- nad 9 do 12 m<sup>2</sup> 5  
- nad 12 m<sup>2</sup> 6  
c) navadna vodovodna školjka 1  
č) štedilnik zidan ali navaden emajliran 4  
d) štedilnik električni ali plinski 5  
e) štedilnik električni ali plinski z dodatno pečjo za ogrevanje 7  
f) kombiniran električni in plinski štedilnik 8  
g) pomivalno korito emajlirano 2  
h) bojler v kuhinji 3  
i) pomivalno korito iz nerjaveče kovine 4  
j) pomivalna omarica v pločevinasti izvedbi 3  
k) plinski ali električni rešo na dve plošči 1  
l) nape z odvodom zraka z ventilatorjem ali aero filtrom 2  
m) dodatna peč za ogrevanje 2  
n) priključek na pralni stroj v stanovanju 1  
o) priključek za pomivalni stroj v stanovanju 1

## 25 - LOČENO STRANIŠČE

- a) ločeno stranišče 3  
b) ločeno stranišče z umivalnikom 4  
c) stranišče za dvoje ali več stanovanj skupaj 1  
č) več kot eno stranišče v stanovanju (dodatno) 2

## 26 - KOPALNICA

- a) kopalnica z banjo in pečjo za ogrevanje vode 5  
b) kopalnica z banjo in bojlerjem ali priključek na toplovodno omrežje 6  
c) kopalnica z banjo, pečjo za ogrevanje in bojlerjem 7  
č) kopalnica z bojlerjem in prho brez banje 4  
d) umivalnik v kopalnici 1  
e) bide 2  
f) straniščna školjka v kopalnici 1  
g) kopalnica za dvoje ali več stanovanj skupaj ne glede na opremo 1  
h) sevalna peč 1  
i) posamezni elementi v kopalnici so razčlenitev elementov za podpozicije a), b), c) in č) - banja 3  
- peč za ogrevanje 2  
- bojler 3  
- prha 1

## 27 - ELEKTRIČNI RADIATORJI

- a) za vsak radiator 2

## 28 - DODATNA OPREMA IN INSTALACIJE

- a) vgrajen hladilnik do 100 l 8  
b) vgrajen hladilnik nad 100 l 12  
c) priključek na toplo vodo iz toplarne ali kotlarne 4  
č) priključek na telefon (za vsako številko) 1  
d) skupinska TV antena ali žični TV priključek - za vsak kanal 1  
e) domofon in električna vrata: - domofon 1  
električna vrata 1  
f) klimatizacija 10  
g) premične stene v sobah (za vsakih 2 m<sup>2</sup>) 1

## 29 - UREDITEV DOVOZA

- a) ni urejen 0  
b) urejen z uvaljanim nasipom 1  
c) tlakovan ali asfaltiran 2  
č) tlakovana ali asfaltirana površina označena za parkiranje vozil 3

## 30 - UGODNOSTI ZARADI VPLIVA ŠTEVILA STANOVANJ

- a) v enostanovanjski atrijski ali verižni hiši 10  
b) v dvostanovanjski hiši ali vrstni hiši 8  
c) v tri do šest stanovanjski hiši 5  
Opomba: V kolikor so v stanovanju elementi, ki jih tabela A) ne vključuje, jih je točkovati po sličnih elementih v tej tabeli.

## C) TABELA ELEMENTOV STANOVANJA, KI SE ZANJE UGOTAVLJAJO NEGATIVNE TOČKE

Število točk

## 1 - OBRABLJENO STANOVANJE

- a) kolibe - stare do 5 let 0  
- nad 5 do 10 let 2  
- nad 10 do 15 let 4  
- nad 15 let 6

## b) hiše iz slabega gradiva

- stare do 8 let 0  
- nad 8 do 16 let 4  
- nad 16 do 24 let 6  
- nad 24 let 8

## c) hiše iz mešanega gradiva

- stare do 14 let 0  
- nad 14 do 28 let 8  
- nad 28 do 42 let 10  
- nad 42 let 12

## č) stavbe iz trdega gradiva

- stare do 25 let 0  
- nad 25 do 40 let 10  
- nad 40 do 60 let 15  
- nad 60 let 20

## d) kvalitetne stavbe

- stare do 25 let 0  
- nad 25 - 40 let 11  
- nad 40 - 60 let 17  
- nad 60 let 22

## e) izredno kvalitetne stavbe

- stare do 25 let 0  
- nad 25 do 40 let 12  
- nad 40 do 60 let 18  
- nad 60 let 24

## 2 - VLAŽNOST STANOVANJA

- a) popolna koliba 5  
hiša iz slabega gradiva 8  
hiša iz mešanega gradiva 11  
stavba iz trdega gradiva 17  
kvalitetna stavba 22  
b) delna koliba 2  
hiša iz slabega gradiva 4  
hiša iz mešanega gradiva 6  
hiša iz trdega gradiva 8  
kvalitetna stavba 10

## B) TABELA ZA POPRAVEK SEŠTEVKA TOČK, DOBLJENIH

## PO TABELI A)

Velikost stanovanja	70,5 do 70 - 80	80,5 - 90	90,5 - 100	100,5 - 110	nad 110
do 30 m <sup>2</sup>	- +4	+6	+8	+10	+12
nad 30 - 45 m <sup>2</sup>	- +3	+3	+4	+4	+5
nad 45 - 60 m <sup>2</sup>	- +1	+1	+2	+2	+3
nad 60 - 75 m <sup>2</sup>	- -1	-1	-2	-2	-3
nad 75 - 100 m <sup>2</sup>	- -3	-3	-4	-4	-5
nad 100 m <sup>2</sup>	- -4	-6	-8	-10	-12

3 - LEGA STANOVANJA V STAVBI

- a) kletno stanovanje 12
- b) stanovanje v pritličju 6
- c) stanovanje na podstrešju 4
- č) stanovanje v nizkem pritličju in v IV. ali višjem nadstropju v stavbi brez dvigala 2
- d) stanovanje v II. in III. nadstropju v stavbi brez dvigala 1

4 - TOPLOTNA IZOLACIJA STANOVANJA

- a) slaba toplotna izolacija 2

5 - SONČNOST STANOVANJA

- a) slaba sončnost stanovanja 2

6 - ONESNAŽENJE ZRAKA

- a) zrak je v večji meri onesnažen 2

7 - ROPOT

- a) močan ropot - trušč 2
- b) izreden ropot 3

8 - PRAKTICNOST STANOVANJA

- a) stanovanje je nepraktično
- koliba 0
- hiša iz slabega gradiva 1
- hiša iz mešanega gradiva 2
- hiša iz trdega gradiva 3
- kvalitetna stavba 4

Č) TABELA ZA POPRAVEK STANOVANJSKE POVRŠINE

Uporabna tlorisna površina stanovanja, ki presega za 20 % ali več normalno tlorisno uporabno površino za določeno vrsto stanovanj, se ne upošteva pri določanju vrednosti stanovanja.

Popravek površine se izvrši po naslednji tabeli:

Velikost stanovanja	normat. uporabne stanovanjske površine m <sup>2</sup>	normativ maksimalne povečane površine + 20 %
garsonjera	-	-
enosobno stanovanje	33	39
enoipolsobno stanovanje	42	50
dvosobno stanovanje	53	66
dvoipolsobno stanovanje	62	74,5
trisosobno stanovanje	68	82
triipolsobno stanovanje	75	90
štirisobno stanovanje	80	96
štiriipolsobno stanovanje	110	132
petosobno stanovanje	120	144
petipolsobno stanovanje	135	162
šestosobno stanovanje	150	180
šestipolsobno stanovanje	165	195
sedem in več sobno stanovanje	180	216

Pripomba: Popravek površine se upošteva samo pri stanovanjih, ki so stara nad 50 let.

D - TABELA: DODATEK TOČK ZA GARAŽE V STANOVANJSKI HIŠI V UPORABI STANOVALCEV

Površina garaže v stanovanjski hiši v uporabi stanovalcev se prišteva k stanovanjski površini. Vse druge garaže se obravnavajo kot poslovni prostori.

POJASNILA K TABELAM ZA UGOTAV-

TABELA A)

1 - GRADIVO IN KONSTRUKCIJA

a) za kolibe se štejejo hiše iz protja ali improvizirane začasne hiše kratke trajnosti;

b) za stavbe iz slabega gradiva se štejejo hiše iz lesenega predalčja, zapolnjenega z žgano ali nežgano opeko, hiše iz nabite gline in slabše lesene hiše;

c) med stavbe iz mešanega gradiva spadajo stavbe, ki so zgrajene deloma iz slabega gradiva (nežgana opeka, oplet z glinasto oblogo, nabita glina, les in podobno), deloma pa iz trdega gradiva (opeka, kamen, beton in podobno), ter stavbe iz opeke in kamna, zidane z blatom in lesenimi stropovi ali stavbe iz opeke, pri katerih so zidovi debeli do 25 cm. V to skupino spadajo tudi stavbe iz tk. imenovanih tankih montažnih elementov slabše izdelave z nezadostno toplotno izolacijo in lesene stavbe iz plohov, oblic ali poloblic brez posebne toplotne izolacije;

č) za stavbe iz trdega gradiva se štejejo stavbe, pri katerih so zidovi iz opeke, debeline najmanj 25 cm, zidane v apneni malti ali zidovi iz kamna ali iz gradiva, podobne kakovosti z lesenimi stropovi;

d) za kvalitetne stavbe se štejejo stavbe, ki imajo zidove iz istega materiala kot stavbe pod tč. č) in masivne stropove;

e) za izredno kvalitetne stavbe se štejejo stavbe, zgrajene iz opeke, betona, armiranega betona in skeletne stavbe z masivnimi stropovi;

f) za potresno varnost zgrajene stavbe se štejejo le stavbe, ki so zgrajene po predpisih o potresni varnosti.

2 - KLET IN DRVARNICA

LJANJE VREDNOSTI STANOVANJA

b) za slabšo drvarnico na dvorišču se šteje lesena drvarnica iz kakšnega slabega gradiva (nežgana opeka, nabita zemlja, protje ipd.);

e) za solidno zgrajeno drvarnico na dvorišču štejejo drvarnico iz trdega ali mešanega gradiva (opeka, leseno predalčje izpolnjeno z žgano ali nežgano opeko, kamen, beton ipd.)

PRIPOMBA: Če posameznemu stanovanju pripadata dve ali več kleti oziroma drvarnic se točkuje z ustreznim številom točk, ki odgo-

varjajo seštevku površin kleti ali drvarnic. Pri drvarnicah na dvorišču ali kletih v stavbi merimo površino le tistega dela drvarnice oziroma kleti, ki ga uporabljajo posamezni stanovalci.

3 - PRALNICA

č) za mehanizirano pralnico v stavbi ali zunaj stavbe se šteje taka pralnica, ki ima napravo za mehanično pranje perila. Ti prostori se točkujejo ne glede na to, ali jih posamezni stanovalec uporablja ali ne.

4 - SUŠILNICE ZA PERILO

c) za mehanizirano sušilnico perila v stavbi ali izven stavbe se šteje taka sušilnica, ki ima napravo za mehanično sušenje perila (kalerifer, radiatorji v sušilnici). Sušilnice obravnavamo takrat, kadar je v hiši namenski prostor za sušenje perila. Ti prostori se točkujejo ne glede na to ali jih posamezni stanovalec uporablja ali ne.

5 - SKUPNI PROSTORI V KLETI ALI NA DVORIŠČU

b) v skupne prostore se štejejo posebni prostori, ki so namenjeni stanovalcem stavb kot: skupna shramba za kolesa, motorna kolesa, otroške vozičke, priročna drvarnica za otroke ali stanovalce, zaklonišče ipd.

Skupni prostori v kleti ali na dvorišču se točkujejo ne glede na to ali jih posamezni stanovalec uporablja ali ne.

6 - SKUPNI PROSTORI V PRITLIČJU ALI V NADSTROPJIH

b) in c) za skupne prostore v pritličju ali nadstropjih se štejejo posebni prostori, ki so namenjeni uporabnikom stanovanj kot so: skupni prostori za varstvo ali igro otrok, družabni prostori ali drugačni prostori, ki so namenjeni stanovalcem za skupno uporabo.

Ti prostori se točkujejo ne glede na to ali jih posamezni stanovalec uporablja ali ne.

7 - BALKONI, TERASE IN LOŽE

a) in b) vsak balkon, terasa ali loža ne glede na namen, se točkujejo z ustreznim številom točk. Balkoni so manjši odprti prostori in se samo z eno stranico naslanjajo na objekt, ostale stranice pa so proste.

c) in č) terase so pohodne površine, ki se z eno ali dvema stranicama naslanjajo na objekt. Lahko so pokrite, delno pokrite ali v celoti nepokrite.

Ne upoštevajo se terase, ki nadomestujejo streho, nad kakšnimi prostori v nižjem nadstropju in tudi ne ravne strehe nad stavbo, marveč samo posebje napravljene odprte terase, ki pripadajo posameznemu stanovanju.

d) in e) lože so prostori, ki jih obdajajo tri stene in so z ene strani proste ter pokrite vsaj do tri četrtine svoje površine. Za ložo je treba šteti tudi tako imenovane zimske verande, ki so z več strani zaprte z enkratno zasteklitvijo, (brez toplotne izolacije).

PRIPOMBA: površino elementov, naštetih v točkah 2 - 7, ne štejemo v skupno površino stanovanja, temveč določimo zanjo le število točk,

ki se prišteje k seštevku točk stanovanja po tabeli A.

8 - VIŠINA SOB

- višino sob merimo od površine poda do stropa

- pri poševnih stropih, na katere najbolj pogosto naletimo na mansardah in pri podstrešnih stanovanjih, se točkuje višina sob kot pod tč. 8 b) tabele. Če je maksimalna višina sobe 2,20 m, se točkuje njena višina kot pod tč. 8 a) tabele.

- Pri obokanih stropih se meri višina sobe od tal do opore oboka in doda polovico višine oboka.

9 - VRATA

a) za vrata slabe kakovosti se štejejo vrata iz desk (tesarska vrata) in vrata slabe izdelave ponavadi pri starih hišah

b) in c) posebno pojasnilo ni potrebno.

10 - OKNA

a) za okna slabe izvedbe se štejejo enojna okna v starih hišah

Od b) do c) posebno pojasnilo ni potrebno.

11 - OBDELAVA STEN V SOBAH

b) za slabo ometane stene se štejejo stene, pri katerih je površina neravna (valovita) ali surovo obdelana ali pa so stene ometane z blatno malto in pobeljene, ali pobarvane z navadno barvo;

c) za dobro ometane stene se štejejo normalno ometane stene z ravno površino, ki so pobeljene ali pobarvane z navadno barvo;

č) za stene, zglajene z mavcem se štejejo sten, pri katerih je vsa površina zglajena s tanko plastjo mavca in pobarvane z navadno barvo ali obdelane z dodatnimi oblogami mavčne plošče;

d) tapete - pretežni del

12 - OBDELAVA STEN V KUHINJI IN KOPALNICI

- mišljeno je barvanje že ometanih sten v kuhinji in kopalnici z oljno barvo ter oblogo z emajliranim lesonitom (oblaganje s ploščicami ali s kakšnim drugim materialom se točkuje posebej pod tč. 22).

13 - TLA V SOBAH

c) navadna lesena tla so izdelana iz desk, ki so položene tako, da se dotikajo (niso med seboj vžlebljena);

č) boljša lesena tla so izdelana iz ožjih desk, ki so med seboj povezana med pero in utor (ladijska tla), lahko so tudi pobarvana.

14 - TLA V KUHINJI IN KOPALNICI

- če so podi v kuhinji in kopalnici različne kakovosti, (kuhinja ima npr. ladijska tla, kopalnica pa keramične ploščice) vzamemo tisto število točk, ki ustreza kakovosti poda, katere površina je večja.

15 - PLINSKA NAPELJAVA V STANOVANJU

- plinska napeljava v stanovanju se le tedaj ne točkuje, s predpisanimi točkami, kadar plina ni mogoče uporabljati, ker ni priključka na mestno plinsko omrežje;

- če uporabnik stanovanja ne

uporablja plinske napeljave iz kakršnegakoli drugega vzroka (ker je napeljava pokvarjena ali zamašena, ker nima aparata itd.) se predpisane točke kljub temu računajo.

#### 16 – TOVORNO DVIGALO IN JAŠEK ZA SMETI

– posebno pojasnilo ni potrebno.

#### 17 – NAPRAVE ZA OGREVANJE STANOVANJA

– za zidane peči se štejejo peči, ki so zidane iz navadne opeke, za železne peči se štejejo navadne železne peči

– za lončenc peči se štejejo peči in kamini, izdelani iz lončenih pečnic ali peči zidane iz materiala podobne kakovosti (klinker). Sem spadajo tudi železne peči boljše zunanje izdelave, ki so znotraj obložene s samotno opeko.

Pripomba: element pod tč. b) točkujemo samo, če v stanovanju ni peči in so samo priključki. Pod tč. e) spada razvodna hišna instalacija, radiatorji, prostor za deponijo premoga oziroma cisterna za mazut ali olje, pri priključku na toplarno ali skupno kotlarno pa razdelilna postaja. Kotlovnica ni všteta.

#### 18 – ELEKTRIČNA NAPELJAVA

b) napeljava za delno razsvetljavo je napeljava, na kateri so samo izvodi za žarnice in največ en priključek (vtičnica). Za delno razsvetljavo se šteje napeljava, ki je izpeljana nad ometom, ne glede na število svetlobnih mest.

c) napeljava za popolno razsvetljavo je napeljava, ki ima svetlobna mesta na stropih ter vtičnice za nadomestna svetlobna telesa. Napeljava je izpeljana pod omet;

č) po tej točki se točkjuje električna napeljava, kadar je dana možnost priključka za gospodinjne stroje in tehnične naprave – električna peč, sevalnik, pralni stroj itd.

#### 19 – OSEBNO DVIGALO

– Če je v stopnišču vgrajeno več kot eno dvigalo, se vsako nadaljnje dvigalo točkjuje posebej s štirimi točkami.

#### 20 – VODOVOD

c) po tej točki se točkjuje vodovodna napeljava v stavbi ne glede na lego (pritličja ali v nadstropjih);

č) vodovod v stanovanju se točkjuje ne glede na število odtočnih mest.

#### 21 – KANALIZACIJA

c) in č) velja tolmačenje kot pod tč. 20

#### 22 – OBLOGA STEN V KUHINJI, KOPALNICI IN STRANIŠČU

– po tej točki se točkjuje obložena površina sten in obloga obzidanih kopalnih kadi in štedilnikov.

#### 23 – VGRAJENE STENSKÉ OMARE V STANOVANJU (razen v kuhinji in shrambah)

– meri se čelna površina (vertikalna projekcija) stenske omare.

#### 24 – KUHINJSKA OPREMA

a) meri se čelna površina vgrajene

opreme. Ne upošteva se vgrajena stenska omara, ki nadomestuje shrambo;

j) pomivalna omarica je poseben kuhinjski element v pločevinasti izdelavi (emajliran). Njena čelna površina se ne šteje v površino kuhinjske opreme.

#### 25 – LOČENO STRANIŠČE

– če je v stanovanju ali na dvorišču stranišče brez vode za izpiranje, se ne točkjuje

– kvadratura stranišča v stanovanju ne glede na sistem izpiranja se upošteva v kvadraturi stanovanja

– površina WC-ja se v primeru kadar imata dva ali več stanovanj en WC, prišteva vsakemu stanovalcu del površine, ki odpade na število uporabnikov dveh ali več stanovanj.

#### 26 – KOPALNICA

i) po tej točki se točkjujejo posamezni elementi le tedaj, kadar v kopalnici nastopa le po eden od njih.

#### 27 – ELEKTRIČNI RADIATORJI IN PLINSKE PEČI

– ne točkjujejo se navadni grelci, temveč samo električni radiatorji in plinske peči.

#### 28 – DODATNA OPREMA IN INSTALACIJE

c) priključek na toplo vodo iz toplarne ali iz kotlarne

– če uporabnik stanovanja ne uporablja napeljav iz kakršnegakoli vzroka (ker je napeljava pokvarjena, zamašena ali odklopljena itd.) se mu predpisane točke kljub temu točkjujejo;

č) če obstoja možnost priključka telefona na javno telefonsko omrežje, se predpisane točke računajo ne glede na to, če uporabnik stanovanja nima telefonskega aparata;

d) za skupniško TV anteno ali zični TV priključek se šteje instalacija, speljana od skupne TV antene na strehi hiše do posameznega stanovanja; točke se računajo ne glede na to, če jo uporabnik stanovanja ne uporablja.

#### 29 – UREDITEV DOVOZA

– dostop ni urejen, če se ne more priti z avtomobilom (zaradi preozkega ali popolnoma neurejenega dostopa) do hiše, v kateri se stanovanje točkjuje.

#### 30 – UGODNOST ZARADI VPLIVA ŠTEVILA STANOVANJA

– točke se upoštevajo pri zgradbah v strnjem naselju in pri hišah, ki niso stare več kot 50 let.

### TABELA B)

Namen tabele je, da se na enostaven način popravi seštevek točk, dobljen po tabeli A). Razlog za ta popravek je v tem, ker vrednost nekaterih stanovanjskih elementov ne raste sorazmerno s stanovanjsko površino (npr. oprema in drugo). To nesorazmerje je toliko večje, kolikor je stanovanje boljše opremljeno. Za stanovanja, ki dobijo po tabeli A manj kot 70 točk, se popravek ne upošteva.

Ko dobimo po tabeli A seštevek točk za stanovanje, tedaj po tabeli B temu seštevku prištejemo ali od nje-

ga odštejemo ustrežno število točk, ki je odvisno od kvadrature stanovanja, npr.: stanovanje 80 m<sup>2</sup>, ki je dobilo po tabeli A 100 točk, bo imelo po tabeli B 100 – 4 = 96 točk.

Od tako dobljenega števila točk se nato odštejejo točke po tabeli C.

### TABELA C)

#### 1 – OBRABLJENOST STANOVANJA

– Število točk po starosti stavbe je treba razumeti le kot okvir za oceno obrabljenosti stanovanja. Pri točkovanju je treba torej oceniti obrabljenost stanovanja in odmeriti v danem razponu toliko točk, kolikor jih ustreza dejanskemu stanju stanovanja.

Glede klasifikacije stavbe pod a) do d) velja pojasnilo k tabeli A pod 1 – gradivo in konstrukcija.

– S starostjo stavbe je mišljeno število let, odkar se je začela stavba uporabljati, do leta, v katerem se je izvršila splošna revalorizacija stanovanja.

– Če gre za nadzidanje stavbe se računa starost nadzidanih ali dozidanih stanovanj od takrat, odkar so ta stanovanja v uporabi.

#### 2 – VLAŽNOST STANOVANJA

a) za popolno vlažnost stanovanja se šteje stanovanje, v katerem so stene vseh stanovanjskih prostorov precej vlažne iz raznih vplivov, za katere ni kriv uporabnik stanovanja.

b) Stanovanje je deloma vlažno tedaj, če nastopa vlaga v posameznih stanovanjskih prostorih v manjši meri. Če povzroča tako vlago uporabnik stanovanja po svoji krivdi, se ta ne upošteva.

#### 3 – LEGA STANOVANJA V STAVBI

a) za kletno stanovanje se šteje stanovanje, katerega tla so 1 m ali več pod nivojem okolnega terena.

b) Suterensko stanovanje je stanovanje, pri katerem so tla do 1 m pod nivojem okolnega terena. Če je teren nagnjen, se vzame sredino nivoja.

č) Za stanovanja v nizkem pritličju se štejejo stanovanja, pri katerih so tla v nivoju oziroma do 1 m nad nivojem okolnega terena.

#### 4 – TOPLOTNA IZOLACIJA

Slabo toplotno izolacijo imajo stanovanja, pri katerih so zunanje stene iz opeke, tanjše kot 38 cm, iz lesenega predalčja, izpolnjenega z žgano ali nežgano opeko ali lesa brez posebne toplotne izolacije. Dalje stanovanje na podstrešju ali na mansardi, pri katerih stropi niso zadosti izolirani ipd. ter stanovanja z enojno zasteklitvijo na klimatskih območjih, kjer enojna zasteklitev ni običajna.

#### 5 – SONČNOST STANOVANJA

a) Stanovanje je slabo osončeno, če so vse sobe obrnjene proti severu, če so okna zelo majhna ali če jih zaslanjajo sosednje stavbe ali drevesa in zato v sobe ne sije sonce. Ne upošteva se osončenje stanovanja za zmanjšanje vrednosti stanovanja po vaseh.

#### 6 – ONESNAŽENOST ZRAKA

a) po tej točki se točkjujejo stanovanja v neposredni bližini industrijskih objektov, ki v večji meri kvarijo zrak.

#### 7 – ROPOT

a) močan hrup ali trušč se ocenjuje takrat, kadar je hiša v predelu, kjer so v bližini tovarniški objekti, v katerih stroji povzročajo velik ropot, hrup ali trušč v nočnih urah. Prav tako se ocenjuje ropot v primeru, če je hiša ob tranzitni cesti, kjer je močan motorni promet ponoči.

d) Velja kot pod a), če je ropot izreden skozi vse leto.

#### 8 – PRAKTIČNOST STANOVANJA

– Stanovanje je nepraktično, če se vstopa vanj naravnost z ulice ali z dvorišča, to je, če nima predprostra (predsobe, vetrolova ipd.), če je dostop v sobe samo skozi kuhinjo in če ima stanovanje neprimerno velike prostore.

### TABELA Č)

Stanovanja, grajena pred 1. svetovno vojno, imajo po navadi velike površine, predvsem so tu veliki hodniki in predprostori. Taka stanovanja so nefunkcionalna. Zato je namen te tabele, da se uravnoteži stanovanje z nefunkcionalnimi površinami z običajnimi stanovanji. Pri izračunu vrednosti stanovanja se ne obračuna presežek površine, ki presega normativ maksimalno povečane stanarine.

### TABELA D)

Garaža v stanovanjski hiši v uporabi nosilca stanovanja se vrednoti kot ostali prostori v stanovanju (površina garaže se šteje v skupno površino stanovanja)

Številka: 36-7/73-01

Datum: 30. marec 1973

Predsednik občinske skupščine Ribnica:  
BOGO ABRAHAMSBURG, l.r.

