

URADNI VESTNIK

občin Ormož in Ptuj

LETO: IX

Ptuj, dne 10. maja 1973

Številka 6

VSEBINA: OBČINA PTUJ: 45. Odlok o ugotovitvi vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj v občini Ptuj

45.

Na podlagi 3. in 5. člena zakona o ugotovitvi vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj (Uradni list SRS št. 50-378/72) in 219. člena statuta občine Ptuj je skupščina občine Ptuj na seji občinskega zbora in zbora delovnih skupnosti 22. februarja in 30. marca 1973 sprejela

ODLOK

o ugotovitvi vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj v občini Ptuj

1. člen

Na območju občine Ptuj se ugotovi nova vrednost stanovanjskih hiš in stanovanj, ki se oddajajo v najem, po merilih in postopku, ki jih določa ta odlok.

2. člen

Nova vrednost stanovanjskih hiš in stanovanj se ugotovi po stanju na dan 31. decembra 1971.

3. člen

Kot merila za ugotovitev vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj se določajo:

- vrsta in kakovost konstrukcije zgradbe;
- funkcionalnost stanovanja;
- opremljenost stanovanja;
- položaj stanovanja v zgradbi;
- starost in obrabljjenost zgradbe;
- drugi elementi, ki vplivajo na uporabno vrednost stanovanja.

4. člen

Vrednost stanovanja se ugotovi na podlagi točkovanja ob upoštevanju meril iz 3. člena tega odloka.

Točkovanje se opravi na podlagi tabele za ugotavljanje vrednosti stanovanja in v skladu s pojasnili k tej tabeli, ki sta sestavni del tega odloka.

Vrednost stanovanja se ugotavlja po metodi točkovanja tako, da se oprema in tehnična obdelava stanovanj, njihova funkcionalnost in drugi posamezni elementi stanovanja ovrednotijo z ustreznim številom točk. Seštevek točk, ki ustreza stanovanju, je podlaga za ugotovitev vrednosti stanovanja.

Vrednost stanovanja se ugotovi za stanovanje kot gradbeno celoto, ne glede na število uporabnikov.

5. člen

Vrednost enega stanovanja se izračuna tako, da se število kvadratnih metrov uporabne tlorisne površine stanovanja pomnoži s seštevkom točk, ki ustreza temu stanovanju in z vrednostjo ene točke.

Za uporabno tlorisno površino stanovanja se šteje čista tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, stranišča, shrambe, vzdanih omar in drugih zaprtih prostorov stanovanja.

6. člen

Vrednost ene točke za celotno območje občine Ptuj znaša 22 dinarjev glede na kalkulativno gradbeno ceno enega kvadratnega metra uporabne tlorisne stanovanjske površine, ki se je oblikovala decembra 1971.

Kalkulativna gradbena cena vsebuje stroške, ki so naštet v 6. členu zakona o ugotovitvi vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj.

7. člen

Vrednost stanovanjske hiše se ugotovi tako, da se seštejejo po merilih iz 3. člena tega odloka ugotovljene vrednosti stanovanj, ki se nahajajo v zgradbi.

Če so v isti zgradbi tudi poslovni prostori, ki se oddajajo v najem, se ugotavlja njihova vrednost po enakih merilih in na isti način, kakor je določen za najemna stanovanja.

Vrednost ene točke poslovnega prostora je enaka vrednosti ene točke za stanovanje, povečane za 30 %.

8. člen

Organizacija za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami in stanovanji organizira in izvaja postopek ugotavljanja vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj. Stroške za opravljeno delo krije iz sredstev sklada stanovanjskih hiš in stanovanj. Ugotovitev vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini se opravi najpozneje do 31. maja 1973.

9. člen

Vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj se ugotavljajo na naslednji način:

1. upošteva se opravljeno točkovanje stanovanj s stanjem 1. avgusta 1956 in izvedejo popravki v skladu z določili iz 4. člena tega odloka;

2. upoštevajo se vse spremembe, ki so nastale po opravljenem točkovanju na dan 1. avgusta 1965 in ki vplivajo na vrednost stanovanja (dodatna opremljenost stanovanja, sprememba namembnosti prostorov, opravljena modernizacija in revitalizacija), če so bile izboljšave izvedene z družbenimi sredstvi ali s sredstvi lastnika hiše.

Točkovanje stanovanja se vpiše v zapisnik o točkovanju stanovanj. V ta zapisnik se vnesejo podatki iz zapisnika, navedenega v 1. točki prejšnjega odstavka ter vse spremembe, ki izhajajo iz tabele za ugotavljanje vrednosti stanovanja.

Organizacija iz prejšnjega člena lahko opravi ponoven ogled stanovanja, če to terjaa obseg izvršenih sprememb ali objektivna ugotovitev vrednosti

10. člena

Vrednost stanovanj v etažni lastnini občanov, ki se nahajajo v družbenih stanovanjskih hišah prav tako ugotovi organizacija za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami in stanovanji.

Vrednost stanovanj v družinski stanovanjski hiši v lasti občana in stanovanja, ki je posamezni del stavbe v lastni občana, ugotovi v skladu z določbami tega odloka lastnik družinske stanovanjske hiše oziroma stanovanja najpozneje do 31. decembra 1974.

11. člen

Nosilec stanovanjske pravice, etažni lastnik in najemnik poslovnega prostora morajo omogočiti osebi, ki ugotavlja vrednost stanovanj in poslovnih prostorov, vstop v stanovanje ali poslovni prostor.

12. člen

Z dnem, ko začne veljati ta odlok, neha veljati odlok o ugotovitvi vrednosti stanovanjskih hiš, stanovanj in poslovnih prostorov ter o postopku in metodah za ugotavljanje njihove vrednosti v občini Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 11-161/65).

13. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem vestniku občin Ormož in Ptuj.

Številka: 36-1/73-3

Ptuj, dne 22. februarja 1973

Predsednik

skupščine občine Ptuj

Franjo Rebernak, l.r.

TABELA ZA UGOTAVLJANJE VREDNOSTI STANOVANJA (4. člen odloka)

A) TABELA ELEMENTOV STANOVANJA, ZA KATERA 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 kv. m	2
č) klet ali drvarnica v stavbi, velikost od 5 do 10 kv. m	4
d) klet ali drvarnica v stavbi, velikost 10 - 20 kv. m	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 kv. m	0
b) skupni prostori v pritličju ali v nadstropjih od 10 - 30 kv. m	1
c) skupni prostori v pritličju ali v nadstropjih od 30 - 50 kv. m	2
č) skupni prostori v pritličju ali nadstropjih nad 50 kv. m	3

7 - Balkoni, terase, lože	
a) balkon do 5 kv. m	2
b) balkon nad 5 kv. m	3
c) terasa do 5 kv. m	4
č) terasa nad 5 kv. m	6
d) loža do 5 kv. m	6
e) loža nad 5 kv. m	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		20 – Vodovod		f) kombiniran električni in plinski štedilnik	8
– lesne izvedbe	6	a) ni vodovoda v bližini stavbe	0	g) pomivalno korito emajlirano	2
– kovinske izvedbe	8	b) vodnjak, kapnica, črpalka ali vodovodna pipa na dvorišču	1	h) bojler v kuhinji	3
č) dvojna okna		c) vodovod v stavbi	2	i) pomivalno korito iz nerjaveče kovine	4
– lesne izvedbe	7	č) vodovod v stanovanju	4	j) pomivalna omarica v pločevinasti izvedbi	3
– izvedba v kombinaciji s kovino	9			k) plinski ali električni rešo na dve plošči	1
d) uporaba posebnih zaščitnih stekel (termopan, barvna stekla)	2	21 – Kanalizacija		l) nape z odvodom zraka z ventilatorjem ali aero filtrom	2
e) zasenčitev		a) ni kanalizacije	0	m) dodatna peč za ogrevanje	2
– platnene zavesе ali drvonitke	2	b) kanalizacija na dvorišču ali greznica (zidana straniščna jamā)	1	n) priključek za pralni stroj v stanovanju	1
– plastične ali lesene rolete ter vetrnice	4	c) kanalizacija v stavbi	2	o) priključek za pomivalni stroj v stanovanju	1
– luxaflex rolete	5	č) kanalizacija v stanovanju	3		
11 – Obdelava sten v sobah		22 – Obloka sten v kuhinji, kopalnici in stranišču		25 – Ločeno stranišče	
a) neometane stene	0	a) stene obložene s cementnimi ali teraco ploščicami ali s teracom:		a) ločeno stranišče	3
b) slabo ometane stene	1	– do 15 kv. m	1	b) ločeno stranišče z umivalnikom	4
c) dobro ometane stene	2	– nad 15 do 25 kv. m	2	c) stranišče za dvoje ali več stanovanj skupaj	1
č) stene fino zglačene ali obdelane z dodatnimi oblogami (mavčne plošče)	3	– nad 25 kv. m	3	č) več kot eno stranišče v stanovanju (dodatno)	2
d) stene gladko obdelane ali obložene s tapetami	5	b) obložene s keramičnimi ploščicami ali plastičnimi masami:		26 – Kopalnica	
12 – Obdelava sten v kuhinji in kopalnici		– do 8 kv. m	2	a) kopalnica z banjo in pečjo za ogrevanje vode	5
a) oljnata barva ali emajliran lesnit v kuhinji ali kopalnici do 20 kv. m	1	– nad 8 do 15 kv. m	3	b) kopalnica z banjo in bojlerjem ali priključek na toplovodno omrežje	6
b) oljnata barva ali emajliran lesnit v kuhinji ali kopalnici nad 20 kv. m	2	– nad 15 do 22 kv. m	4	c) kopalnica z banjo, pečjo za ogrevanje in bojlerjem	7
c) brez oljnega opleska ali emajliranega lesnita	0	– nad 22 kv. m	5	č) kopalnica z bojlerjem in prho brez banje	4
13 – Tla v sobah		c) stene obložene z naravnim kamnom ali mozaiki:		d) umivalnik v kopalnici	2
a) zemlja	0	– do 10 kv. m	3	e) bide	2
b) opeka ali beton	1	– nad 10 do 20 kv. m	5	f) straniščna školjka v kopalnici	1
c) navadna (lesena)	2	– nad 20 kv. m	8	g) kopalnica za dvoje ali več stanovanj skupaj ne glede na opremo	1
č) boljša lesena (ladijski pod)	3	23 – Vgrajene stenske omare v stanovanju (razen v kuhinji in shrambah)		h) sevalna peč	1
d) ksilit ali plastične mase (juta, filc, vinaz, podolit ipd.)	4	a) iz mehkega lesa in lesnita:		i) posamezni elementi v kopalnici so razčlenitev elementov za podpozicije a), b), c) in č)	
e) parket (bukov, hrastov, lamelni)	5	– 8 kv. m	1	– banja	3
f) moderni podi (tapisom ali podobno)	6	– nad 8 do 15 kv. m	2	– peč za ogrevanje	2
14 – Tla v kuhinji ali kopalnici		– nad 15 do 22 kv. m	3	– bojler	3
a) zemlja	0	– nad 22 kv. m	4	– prha	1
b) opeka, beton ali navadna tla iz desk	1	b) iz mehkega lesa in vezanih plošč:		27 – Električni radiatorji	
c) boljša tla iz desk (ladijski pod) ali teraco	2	– do 3 kv. m	1	a) za vsak radiator	2
č) keramične ploščice, ksilit ali plastične mase	3	– nad 3 do 6 kv. m	2	28 – Dodatna oprema in instalacije	
d) parket, topli pod	4	– nad 6 do 9 kv. m	3	a) vgrajen hladilnik do 100 l	8
15 – Plinske napeljave v stanovanju		– nad 9 do 12 kv. m	4	b) vgrajen hladilnik nad 100 l	12
a) ni plinskih napeljav	0	c) iz mehkega lesa s furniranimi vezanimi ploščicami ali iz trdega lesa (nepleskano):		c) priključek na toplo vodo iz toplarne ali kotlarne	4
b) so plinske napeljave	2	– do 2 kv. m	1	č) priključek na telefon (za vsako številko)	1
16 – Tovorno dvigalo in jašek za smeti		– nad 2 do 4 kv. m	2	d) skupinska TV antena ali žični TV priključek – za vsak kanal	1
a) ni tovornega dvigala in ne jaška za smeti	0	– nad 4 do 6 kv. m	3	e) domofon in električna vrata:	
b) jašek za smeti	1	– nad 6 do 8 kv. m	4	– domofon	1
c) tovorno dvigalo	2	– nad 8 kv. m	5	– električna vrata	1
17 – Naprave za ogrevanje stanovanja		24 – Kuhinjska oprema		f) klimatizacija	10
a) ni peči in priključkov na dimnike	0	a) vgrajeno pohištvo iz mehkega lesa pleskano:		g) premične stene v sobah (za vsakih 2 kv. m)	1
b) priključek na dimnike	1	– do 3 kv. m	1	29 – Ureditev dovoza	
c) zidana ali železna peč	1	– nad 3 do 6 kv. m	2	a) ni urejen	0
č) lončena peč, plinska, oljna ali žarilna peč	2	– nad 6 do 9 kv. m	3	b) urejen z uvaljanim nasipom	1
d) etažna kurjava za posamezno stanovanje	15	– nad 9 do 12 kv. m	4	c) tlakovan ali asfaltiran	2
e) centralna kurjava	15	– nad 12 kv. m	5	č) tlakovana ali asfaltirana površina označena za parkiranje vozil	3
f) vsak nadaljnji element pod c) in č)	1	b) vgrajeno pohištvo iz trdega lesa ali mehkega lesa obloženo z umetnimi masami:		30 – Ugodnosti zaradi vpliva števila stanovanj	
18 – Električna napeljava		– do 3 kv. m	2	a) v enostanovanjski atrijski ali verižni hiši	10
a) ni električnih napeljav	0	– nad 3 do 6 kv. m	3	b) v dvostanovanjski hiši ali vrstni hiši	8
b) napeljava za delno razsvetljavo	2	– nad 6 do 9 kv. m	4	c) v tri do šest stanovanjski hiši	5
c) napeljava za popolno razsvetljavo	4	– nad 9 do 12 kv. m	5		
č) napeljava za popolno ratsvetljavo, termična napeljava in priključki za gospodinjske stroje	6	– nad 12 kv. m	6		
d) če je pri napeljavi pod c) in č) dvotarifni števec	1	c) navadna vodovodna školjka	1		
19 – Osebnostno dvigalo		č) štedilnik zidan ali navaden emajliran	4		
a) ni osebne dvigala	0	d) štedilnik električni ali plinski	5		
b) je osebno dvigalo	6	e) štedilnik električni ali plinski z dodatno pečjo za ogrevanje	7		
c) za stanovanje 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				

B) TABELA ZA POPRAVEK SEŠTEVKA TOČK, DOBLJENIH PO TABELI A)

Velikost stanovanja	Število točk					
	do 70	70,5 do 80	80,5 do 90	90,5 do 100	100,5 do 110	nad 110
do 30 kv. m	–	+4	+6	+8	+10	+12
nad 30–45 kv. m	–	+3	+3	+4	+4	+5
nad 45–60 kv. m	–	+1	+1	+2	+2	+3
nad 60–75 kv. m	–	–1	–1	–2	–2	–3
nad 75–100 kv. m	–	–3	–3	–4	–4	–5
nad 100 kv. m	–	–4	–6	–8	–10	–12

OPOMBA: V kolikor so v stanovanju elementi, ki jih tabela A) ne vključuje, jih je točkovati po podobnih 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
3 – Lega stanovanja v stavbi	
a) kletno stanovanje	12
b) stanovanje v podprtiličju	6
c) stanovanje na podstrešju	4
č) stanovanja 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 – Praktičnost 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

Velikost stanovanja	normat. uporabne stanovajske površine kv. m	normativne maksimalne povečane površine +20 %
garsonjera	–	–
enosobno stanovanje	33	39
enoipolsobno stanovanje	42	50
dvosobno stanovanje	55	66
dvoipolsobno stanovanje	62	74,5
trisosobno stanovanje	68	82
triipolsobno stanovanje	75	90
štirisobno stanovanje	80	96
štiriipolsobno stanovanje	110	132
petsobno stanovanje	120	144
petipolsobno stanovanje	135	162
šestsobno stanovanje	150	180
šestipolsobno stanovanje	165	195
sedem in večsobno stanov.	180	216

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

D) TABELA – GARAŽA V STANOVANJSKI HIŠI V UPORABI STANOVALCEV

Garaža v stanovjski hiši, ki jo uporablja stanovalec, je pomožni prostor, ki se ne točkuje. Površina take garaže se šteje v skupno površino stanovanja. Vse druge garaže se obravnavajo kot poslovni prostori.

POJASNILA

K TABELAM ZA UGOTAVLJANJE VREDNOSTI STANOVANJA

TABELA A)

- Gradivo in konstrukcija
 - za kolibo se štejejo hiše iz protja ali improviziranečasne hiše kratke trajnosti;
 - za stavbe iz slabega gradiva se štejejo hiše iz lesenega predalčja, zapolnjenega z žgano ali nežgano opeko, hiše iz nabite glinice in slabše lesene hiše;
 - 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 tako imenovanih tankih montažnih elementov slabše izdelave z nezadostno toplotno izolacijo in lesene stavbe iz plohov, oblike ali pogloblic brez posebne toplotne izolacije;
 - 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;
 - za kvalitetne stavbe se štejejo stavbe, kki imajo zidove iz istega materiala kot stavbe pod tč. č) in masivne stropove;
 - za izredno kvalitetne stavbe se štejejo stavbe, zgrajene iz opeke, betona, armiranega betona in skeletne stavbe z masivnimi stropovi;
 - za potresno varnost zgrajene stavbe se štejejo le stavbe, ki so zgrajene po predpisih o potresni varnosti.
- Klet in drvarnica
 - za slabšo drvarnico na dvorišču se šteje lesena drvarnica iz kakšnega slabega gradiva (nežgana opeka, nabita zemlja, protje ipd.);
 - 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 točkujejo z ustreznim številom točk, ki odgovarjajo številu površin kleti ali drvarnic. Pri drvarnicah na dvorišču in 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 – SUŠILNICA ZA PERILO

c) za mehanizirano sušilnico perila v stavbi ali zunaj stavbe se šteje taka sušilnica, ki ima napravo za mehanično sušenje perila (kalorifer, 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 oprostori, ki so namenjeni stanovalcem stavb kot: skupna shramba za kolesa, motorna kolesa, otroške vozičke, priročna drvarnica za otroke ali stanovalec, 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 upošteva se terase, ki nadomestujejo streho, nad kakšnimi prostori v nižjem nadstropju in tudi ne ravne strehe nad stavbo, marveč samo posebej 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 štejejo v skupno površino stanovanja, temveč določimo zanje 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 e) posebno pojasnilo ni potrebno.

11 – Obdelava sten v sobah

b) za slabo ometane stene se štejejo stene, katerih površina ni ravna (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, zglijane z mavcem se štejejo stene, pri katerih je vsa površina zglijana s tanko plastjo mavca in pobarvane z navadno barvo ali obdelane z dodatnimi oblogami (mavčne plošče);

d) tapete – pretežni del.

C) 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:

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 točkjuje 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 vžlebljene);

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, ki ima večjo površino.

15 - Plinska napeljava v stanovanju

- plinske napeljave v stanovanju le tedaj ne točkujemo 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

- iza zidane peči se štejejo peči, ki so zidane iz navadne opeke, za železne peči pa se štejejo navadne železne peči;

- za lončene 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 šamotno opeko.

Pripomba: element pod tč. b) točkujemo samo, če v stanovanju ni peči in so samo priključki. Pod tč. e) spadajo: razvodna hišna instalacija, radiatorji, prostor za deponijo premoaga oziroma cisterna za mazut ali olje, pri priključku na toplarno ali skupno kotlaro 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 steni in obloga obzidanih kopalnih kadi in štedilnikov.

23 - Vgrajene stenske 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 stranišča se v primeru kadar imata dva ali več stanovanj eno stranišče, prišteva vsakemu stanovalcu del površine, ki odpade na število porabnikov dveh ali več stanovanj.

26 - Kopalnica

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

27 - Električni radiatorji

- ne točkujemo se navadni grelci, temveč samo električni radiatorji.

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 točkujemo;

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 skupinsko TV anteno ali žični 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 stanovanj

- točke se upoštevajo pri zgradbah v strnjemem 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 njega odštejemo ustrezno število točk, ki je odvisno od kvadrature stanovanja, npr.: stanovanje 80 kv. m, ki je dobilo po tabeli A 100 točk, bo imelo po tabeli B $100 - 4 = 96$ točk.

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

TABELA C)

1 - Obrabljeno stanovanje

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

Glede klasifikacije stavbe pod a) do e) 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 popolnoma vlažno 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 povzročata 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) podpritlično 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 podstrežju 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 točkujemo 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.

b) 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 predprostora (predsobe, vetrolova ipd.), če je dostop v sobe samo skozi kuhinjo in če ima stanovanje neprimerno velike prostore.

TABELA Č)

Stanovanja, grajena pred I. 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 površine.

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).

Vse druge garaže se obravnavajo kot poslovni prostori.