

ODLOK

o podrobnejši določitvi, kaj se šteje za investicijsko vzdrževanje, revitalizacijo, tekoče vzdrževanje, upravljanje in obratovanje stanovanjskih hiš na območju ljubljanskih občin

Na podlagi 6. odstavka 3. člena zakona o stanarinah (Uradni list SRS, št. 50-379/72/ in 24., 124. in 166. člena statuta mesta Ljubljane (Uradni list SRS, št. 13-298/74/ je Skupščina mesta Ljubljane na 2. seji zbora združenega dela dne 28. junija 1974 in na 2. seji zbora občin dne 28. junija 1974 sprejela

ODLOK

e podrobnejši določitvi, kaj se šteje za investicijsko vzdrževanje, revitalizacijo, tekoče vzdrževanje, upravljanje in obratovanje stanovanjskih hiš na območju ljubljanskih občin.

1. člen

Za investicijsko vzdrževanje stanovanjskih hiš in stanovanj v breme stanarine se šteje celotna in delna zamenjava dotrajenih konstrukcij, elementov in opreme ter obnovitvena dela na dotrajenih konstrukcijah, elementih ter opremi. Za taka dela štejejo zlasti:

- obnova ali zamenjava strešne konstrukcije in kritine;
- obnova ali zamenjava strelododov, skupnih televizijskih ali radijskih anten;
- obnova ali zamenjava mizarskih, kleparskih in kjučavničarskih elementov;
- popravila, ki so potrebna zaradi zamakanja strehe, pokanja vodovodne instalacije, kanalskega omrežja in instalacije centralne kurjave, kakor tudi odstranitev škode, ki je zaradi tega nastala, če to ni posledica nepravilnega ravnanja in upravljanja s strani imetnika stanovanjske pravice;
- obnova fasade hiše;
- obnova ali zamenjava instalacij in opreme v skupnih pralnicah in sušilnicah;
- obnova ali zamenjava stopnišč in balkonov;
- obnova ali popravilo gredi in ponikalnic;
- obnova ali zamenjava stropov, stropnih konstrukcij in podov;
- obnova ali zamenjava dotrajane vodovodne plinske ali elektro instalacije, hišne kanalizacije ter plinskega in kanalizacijskega priključka;
- popravila in odstranitev škode, ki je nastala zaradi pokanja kanalizacijskih ali vodovodnih instalacij;
- obnova ali zamenjava dotrajane instalacije centralne ali etažne kurjave, toplotne instalacije in hišnega priključka;
- obnova ali zamenjava centralnih bojlerjev toplotnega omrežja;
- obnova ali zamenjava osebnega in tovornega dvigala;
- obnova ali zamenjava vertikalne ter horizontalne hidro izolacije;
- obnova ali zamenjava drvarnic in drugih pomožnih objektov, ki spadajo k zgradbi;
- pleskanje kompletnih oken in vrat na pročeljih hiš, rolet, veranic, balkonskih in dvorišnih ograj, strešnih šlebov, dimniških in strešnih obrob, snegolovov in strelododov.

2. člen

Zamenjava posameznih elementov in opreme iz 1. člena tega odloka se izvaja po predhodni ugotovitvi, da je element ali oprema resnično dotrajana ob normalni uporabi in po poteku določene dobe trajanja. Stroški zaradi poškodbe elementov ali opreme v stanovanjih po krivdi imetnikov stanovanjske pravice grede v njihovo breme.

V breme imetnika stanovanjske pravice grede tudi stroški, ki nastanejo zaradi nepravilne uporabe posameznih elementov in opreme v stanovanju.

3. člen

Med stroške investicijskega vzdrževanja v breme stanarine spada tudi zamenjava elementov opreme v stanovanju, če jim je potekla doba trajanja. Doba trajanja elementov stanovanjske opreme, upoštevajoč tekoča vzdrževalna dela, ki jih mora izvrševati imetnik stanovanjske pravice na lastne stroške je:

	let
1. zidani štedilnik	40
čiščenje štedilnika, plošče in dimne cevi, popravilo ali zamenjava šamotne obloge, pekači, kotličkov na vodo, grelne plošče, šamotne obloge, kurilne rešetke, obročev, vrat in posode za pepel	
2. železni premični štedilnik	10
ista vzdrževalna dela kot pod točko 1 ter redna zaščita z grafitnimi premazi	
3. emajliran železni štedilnik	20
ista vzdrževalna dela kot pod točko 2	
4. plinski štedilnik	20
redno čiščenje, vzdrževanje, popravilo in nadomestitev stikal, gorilne šobe, gorilov, gumbov in priključne cevi	
5. električni štedilnik	20
redno čiščenje, vzdrževanje, popravila in nadomestitev grelnih teles, stikal in kontrolnih luči, termostatov, gumbov in priključnega kabla	
6. lončena peč (kurjenje z drvmi ali lignitom)	20
čiščenje peči in vrat, popravilo in prelaganje, nadomestitev kurilnih rešetk, vrat in pločevinastih vložkov	

7. železna peč — litoželezna	20
čiščenje peči, plošče in dimnih cevi ter zaščita z grafitnim premazom, popravila in nadomestitev šamotne obloge, kurilne rešetke, dimnih cevi, obročkov, vrat in posode za pepel	
8. pločevinasta — železna peč	12
vzdrževanje enako kot pod št. 7	
9. litoželezna peč	20
vzdrževanje enako kot pod točko 7	
10. termosakulacijska električna peč	20
vzdrževanje ali nadomestitev priključnega kabla, grelcev, stikal, gumbov ter kontrolnih luči	
11. emajlirana peč na plinsko olje	15
čiščenje, vzdrževanje in nadomestitev gorilnika, dimnih cevi in gumbov	
12. trajno žareča peč na trdo gorivo	20
čiščenje, vzdrževanje in nadomestitev kurilne rešetke, vrat, dimnih cevi in gumbov	
13. toplotni pločevinasti radiator	20
vzdrževanje in popravilo stikov, ventilov, tesnil, zamenjava koleščka na ventilu in pleskanje	
14. toplotni litoželezni radiator	40
vzdrževanje in popravilo ventilov, tesnil in zamenjava koleščkov na ventilu ter pleskanje	
15. plinski radiator	35
čiščenje gorilcev, mazanje pipe, pregled vleke dimnika in nadomestitev metalizirane gorilca ter pleskanje	
16. infra peč	10
vzdrževanje in nadomestitev stikala, spirale ter potezne vrvice	
17. peč v kopalnici na trdo gorivo (kurjenje z drvmi ali lignitom)	20
čiščenje, popravilo in nadomestitev kurilnih rešetk, obloge, dimne cevi, vrat, posode za pepel, spajkanje kotlička, nadomestitev armature	
18. WC školjka in bide iz fajance ali porcelana	30
redno čiščenje, popravila in nadomestitev sedežne deske in gumi manšete, nadomestitev škatle in nosilcev za toaletni papir	
19. umivalnik iz porcelana	30
redno čiščenje, popravilo in zamenjava sifona ter nadomestitev zamaška in verižic	
20. WC rezervoar — emajliran	30
popravilo in nadomestitev tesnil, plavača, potezne vrvice in odsesača	
21. WC rezervoar — plastični	25
vzdrževanje enako kot pod št. 20	
22. pločevinasto pomivalno korito — emajlirano	15
čiščenje, popravilo in zamenjava sifona, nadomestitev tesnila, zamaškov z verižico in lesenih okvirjev	
23. litoželezno pomivalno korito — emajlirano	30
vzdrževanje enako kot pod št. 19	
24. pomivalno korito iz nerjavice pločevine	40
vzdrževanje enako kot pod št. 19	
25. plinski bojler	20
redno čiščenje in odstranjevanje vodnega kamna najmanj vsaki dve leti, vzdrževanje in nadomestitev gorilca	
26. električni bojler	20
redno čiščenje in odstranjevanje vodnega kamna najmanj vsaki dve leti, vzdrževanje in nadomestitev grelca, termostata, varnostnih ventilov, kontrolne luči ter termometrov	
27. pločevinasta kopalna kad — emajlirana	30
čiščenje, vzdrževanje in nadomestitev odtoknih ventilov, sifona, tesnil, zamaška ter verižice	
28. litoželezna kopalna kad — emajlirana	50
čiščenje, vzdrževanje in nadomestitev odtoknih ventilov, sifona, tesnil in zamaška z verižico	
29. vgrajeno kuhinjsko pohištvo	
a) mehki les	35
b) trdi les	50
redno čiščenje in vzdrževanje s pleskanjem, ostruženjem, lakiranjem, nadomestitev okovja	
30. vgrajeno sobno pohištvo	
a) mehki les	40
b) trdi les	50
vzdrževanje enako kot pod št. 29	
31. navaden lesen in ladijski pod	
a) položen na izolirano podlago	25
b) položen na neizolirano podlago	10
redno vzdrževanje, manjša popravila	
32. lamelni parket (jesenov, bukov, hrastov)	30
redno vzdrževanje z ločenjem ali lakiranjem, manjša popravila	
33. bukov in jesenov parket	50
redno vzdrževanje s struženjem, ločenjem ali lakiranjem ali manjša popravila	
34. hrastov parket	80
vzdrževanje isto kot pod št. 33	
35. tlaki iz umetnih mas	
a) guma, linolej, podolit, likolit	20

- b) topli podi, vinas redno vzdrževanje z umivanjem in loščenjem z dovoljenimi loščili.
36. ksilolit tlak redno vzdrževanje z loščenjem
37. teraso in venecianski tlak redno vzdrževanje (pranje, mazanje)
38. betonska tla (redno vzdrževanje — čiščenje, pranje)
39. tlak iz keramičnih ploščic redno vzdrževanje s čiščenjem in nadomestitvijo razbitih in poškodovanih ploščic
40. tlak iz marmorja redno vzdrževanje (čiščenje, pranje)
41. lesene rolete (esslinger in polkna) vzdrževanje in nadomestitev potezne vrvice, avtomata in okovja
42. pločevinaste ali plastične žaluzije redno vzdrževanje, popravilo in nadomestitev okovja, pleskanje
43. platnene zavese s samonavijalci vzdrževanje in nadomestitev potezne vrvice in avtomata
44. lesena vrata redno vzdrževanje, popravila in nadomestitev ključavnice, ključev, kijuk, ščitnikov, tečajev in drugega okovja ter pleskanje
45. leseni vratni okvirji redno vzdrževanje, pleskanje
46. lesena okenska krila in okvirji na fasadi redno vzdrževanje, oživ, profilov in ostalega okovja
47. lesena notranja okna redno vzdrževanje in nadomestitev zaključkov, oliv, profilov, ostalega okovja ter pleskanje
48. kovinska krila in okvirji na fasadi redno vzdrževanje in nadomestitev zaključkov, oliv, profilov, ostalega okovja ter pleskanje
49. keramična zidna obloga redno vzdrževanje in čiščenje, nadomestitev razbitih in odlepljenih ploščic ter stičenje
50. elektro instalacija
a) nadometna
b) podometna redno vzdrževanje, nadomestitev varovalk, stikal, vtičnih doz, svetlobnih teles
51. domofonska instalacija in električna ključavnica redno vzdrževanje in nadomestitev tipal, slušalk, mikrofonov, in priključnih vrvic.

4. člen

Tudi po poteku dobe trajanja navedenih elementov in opreme nabavi organizacija za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami nov element le v primeru, če obstojčega ni mogoče popraviti.

Za elemente, katerih pred iztekom dobe trajanja ni mogoče uspešno uporabiti s popravilom, prispeva izjemoma organizacija za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami amortizirani del stroškov le, če je postal element neuporaben brez krivde imetnika stanovanjske pravice.

5. člen

Stroški za revitalizacijo starih hiš in stanovanj, ki gredo v breme stanarino, so stroški za obnovo ali zamenjavo konstrukcij in gradbenih elementov stanovanj v sodobnejših izvedbah zaradi njihove zastarelosti in istočasne dotrajanosti, če se s tem poveča:

- funkcionalnost stanovanja
- uporabna vrednost stanovanja
- stanovanjski standard

Po izvršitvi revitalizacije se mora ugotoviti nova vrednost stanovanjske hiše in stanovanja v skladu s odlokom o ugotavljanju vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj.

6. člen

Za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši se šteje vsa manjša popravila stanovanjske hiše ter vsi stroški v zvezi z normalno uporabo stanovanjskih hiš.

a) stroški tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, ki gredo v breme stanarino so:

- čiščenje snega s strehe, strešnih venov in napuščev;
- popravila dimniških kap in zamenjava dimniških vrat in izganjanje dimnikov;
- delna zamenjava in popravila strešne kritine (podstrešje);
- sikanje in pleskanje skupnih prostorov in stopniščnih vrat;
- popravila svetlobnih jaškov in zaščitnih mrež;
- popravila kleparskih izdelkov;
- čiščenje žlebov in peskoincev, usedalnikov;
- popravila izolacije ravnih streh, balkonov in teras;
- popravila strelovodov in membrane prevodnosti;
- popravila ometov na fasadah in skupnih prostorih;
- popravila na vratih, oknih in roletah v skupnih prostorih in na pročeljih zgradb;
- popravila podov, pragov, tlakov in prelaganje parketa;
- pleskanje kompletnih vhodnih hišnih in stanovanjskih vrat s stopniščnega vretene ali hodnika;
- popravila vhodnih vrat in oken v stopnišču in vetrolovih;
- popravila skupnih prostorov v primeru poškodb vodovodnih cevi in podobno;
- popravila stikov, tesnil in ventilov na glavnih vhodnih ceveh, pri glavnih prihodnih in kanalizaciji;
- zamenjava manjših dotrajanih delov na instalacijah;
- popravila plinskih, električnih in centralnih bojlerjev;
- popravila in pleskanje instalacij centralne kurjave, plina in radiatorjev v zgradbi in stanovanjih, ki se nahajajo izven sidiu;
- stroški rednih servisov za osebna in tovarna dvigala, toplovodnih postaj, registrov, hidroforjev ter skupinskih TV anten;
- nabava požarno varnostnih naprav in opreme za civilno zaščito;
- nadomestitev in vzdrževanje opreme za civilno zaščito in reševalne garniture;
- redno vzdrževanje in obnova požarno varnostnih naprav;
- nabava drogov za zastave in zastav;

- stroški deratizacije.
- b) stroški tekočega vzdrževanja stanovanja, ki bremenijo imetnika stanovanjske pravice obsegajo:
- beljenje stanovanja (slikarska dela) ter zamenjava tapet;
- pleskanje notranjih oken, ki niso na fasadnih zidovih;
- popravila in nadomestitev varovalk, vtičnic, stikal, električnega zvonca, telefonov (comofonov);
- nadomestitev električnih svetilk in žarnic;
- popravila in nadomestitev ključavnice, kijuk in okovja;
- nadomestitev vseh vrst izbočnih pip in mešalnih baterij, tesnil pri vodovodnih pipah baterijah v kopalnici in kuhinji;
- nadomestitev in popravilo umivalnikov, pomivalnih korit in kopalnih kadi pred potekom amortizacijske dobe trajanja;
- čiščenje in odmašitev straniščnih školjk, pomivalnih korit in kopalnih kadi;
- popravilo in nadomestitev straniščnih desk in školjk za toaletni papir kot tudi poteznih vrvic z ročajem in plavačev v rezervoarjih;
- pleskanje oljnih površin v kuhinjah, kopalnicah in straniščih;
- nadomestitev stekel na oknih in vratih;
- redno tekoče vzdrževanje vseh ostalih naprav in opreme v stanovanju;
- vsa popravila, ki so potrebna zaradi slabega vzdrževanja stanovanja in zaradi poškodb s strani uporabnika.

7. člen

Stroški upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, ki jih obsega stanarino so:

- zavarovanje zgradbe;
- bančni stroški in stroški denarnega prometa;
- pisarniški material za potrebe hišnih svetov;
- stroški za izdajanje navodil, informacij in obvestil, ki so namenjena hišnim svetom, stanovalcem v zvezi z intenzivnejšim izvrševanjem del pri vzdrževanju stanovanjskih hiš;
- stroški organizacije za gospodarjenje s stanovanji v zvezi z gospodarjenjem s stanovanjskimi hišami;

8. člen

Stroški obratovanja stanovanjske hiše, ki gredo v breme lastnika stanovanjske pravice obsegajo zlasti:

- porabo vode, elektrike in plina za skupne prostore in naprave;
- čiščenje skupnih prostorov in funkcionalnega dela zemljišča, ves potreben material in orodje ter osebni dohodki zaposlenih, (hišniki, snafitke, upravitelji);
- čiščenje snega in ledu po veljavnem odloku o zimski službi s pripadajočim orodjem in potrošnim materialom;
- zamenjava žarnic v skupnih prostorih in hišnih varovalk;
- popravila ključavnice in zamenjava razbitih stekel v osebni in tovarnih dvigalih;
- nadomestitev in vzdrževanje drogov za zastave, oglasnih desk, okvirjev za hišni red, poštnih nabiralnikov, seznam stanovalcev, ter nabava in vzdrževanje opreme skupnih prostorov hišnih svetov;
- vzdrževanje zvoncev s skupnimi napravami domofonov in električnih ključavnic;
- vzdrževanje in pregled skupinskih anten in TV naprav;
- čiščenje in odmašitev vertikalne in horizontalne kanalizacije in kanalskih priključkov na zgradbo;
- vzdrževanje, čiščenje in odmašitev jaškov za smeti in košev za smeti;
- vzdrževanje dostopnih poti, parkirnih prostorov, zelenih površin, živih mej, ograj, peskovnikov, gugalnic ter naprav, ki spadajo k stanovanjski hiši;
- stroški organizacije za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami, če opravlja na podlagi odločbe pristojnega upravnega organa občinske skupščine zadeve, ki bi jih moral opravljati hišni svet;
- stroški sanitarnih pregledov in dezinfekcije.

9. člen

Stroški obratovanja stanovanjske hiše, ki gredo v breme imetnika stanovanjske pravice, so tudi stroške komunalnih storitev individualne komunalne potrošnje (voda, kanalizacija, elektrika, PTT, plin, smeti, dimniške storitve in centralno ogrevanje stanovanj vključno z amortizacijo, investicijskim tekočim vzdrževanjem kotlovnice in obračun obratovalnih stroškov).

10. člen

Imetniki stanovanjske pravice plačujejo obratovalne stroške in stroške komunalnih storitev organizaciji za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnici, dokler se zbor stanovalcev in navedena organizacija ne sporazumeta drugače.

Obratovalne stroške plačujejo imetniki stanovanjske pravice v višini dejanskih stroškov. Organizacija za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnici določi akontacijo za plačilo teh stroškov. Osnova za akontacijo in obračun obratovalnih stroškov je m² koristne stanovanjske površine. Določbe prejšnjega odstavka veljajo tudi za etažne lastnike, ki stanujejo v lastnem stanovanju.

11. člen

Svet za stanovanjsko gospodarstvo Skupščine mesta Ljubljane je pooblaščen v sporu primerih tolaščiti, kaj spada v investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše, revitalizacijo, tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ali za tekoče vzdrževanje stanovanja ali stroški za upravljanje stanovanjske hiše.

12. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati odlok o minimalnih normativih za vzdrževanje stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov v družbeni lastnici ter o načinu delitve za investicijsko in tekoče vzdrževanje (Glasnik št. 24-86/88/).

13. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu SRS. št. 10/113-74

Ljubljana, dne 28. junija 1974.

Predsednik

Skupščine mesta Ljubljane

Tone Kovič, dipl. inž.

l. r.

(Izpis iz Uradnega lista SR Slovenije šte. 26. z dne 12. julija 1974).