

SKUPŠČINSKI

DOLENSKI LIST

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

Letnik X.

Novo mesto, 12. julija 1973

Št. 18

VSEBINA

OBČINA TREBNJE:

254. Popravek odloka o merilih za ugotovitev nove vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj na območju občine Trebnje

OBČINA NOVO MESTO:

255. Popravek odloka o merilih za ugotovitev nove vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj na območju občine Novo mesto

256. Razpis javnega natečaja podjetja DOMINVEST NOVO MESTO za oddajo delno urejenega stavbnega zemljišča za gradnjo 43 individualnih vrstnih stanovanjskih hiš po zazidalnem načrtu stanovanjskega naselja ob Zagrebski cesti v Novem mestu (Žibertov hrib), in za oddajo delno urejenega stavbnega zemljišča za gradnjo individualne stanovanjske hiše v Meniški vasi, v Žužemberku in v Dolenjskih Toplicah

257. Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o sprejetju zazidalnega načrta stanovanjske soseske Irča vas - Brod

OBČINA TREBNJE

254.

POPRAVEK
odloka o merilih za ugotovitev nove vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj na območju občine TREBNJE

V odloku o merilih za ugotovitev nove vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj na območju občine Trebnje, objavljenem v Skupščinskem Dolenjskem listu, št. 9 z dne 31. 3. 1973 pomotoma ni bila kot sestavni del odloka objavljena Tabela za ugotavljanje vrednosti stanovanja, zato jo sedaj dodatno objavljamo.

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 ²	2
č) klet ali drvarnica v stavbi, velikost nad 5 m ²	4
d) klet ali drvarnica v stavbi, velikost nad 10 m ²	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 ²	0
b) skupni prostori v pritličju ali v nadstropjih od 10 - 30 m ²	1
c) skupni prostori v pritličju ali v nadstropjih od 30 - 50 m ²	2
č) skupni prostori v pritličju ali v nadstropjih nad 50 m ²	3

7 - BALKONI, TERASE, LOŽE

a) balkon do 5 m ²	2
b) balkon nad 5 m ²	3
c) terasa do 5 m ²	4
č) terasa nad 5 m ²	6
d) loža do 5 m ²	6
e) loža nad 5 m ²	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	5
- 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	4
- lesne izvedbe	4
- kovinske izvedbe	6
c) vezana okna	6
- lesne izvedbe	6
- kovinske izvedbe	8
č) dvojna okna	7
- lesne izvedbe	7
- izvedba v kombinaciji s kovino	9
d) uporaba posebnih zaščitnih stekel (termopan, barvna stekla)	2
e) zasenčitev	2
- platnene zavese ali drvonitke	2
- plastične ali lesene rolete ter vetrnice	4

- luxaflex rolete

5

11 - OBDELAVA STEN V SOBAH

a) ometane 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 ²	1
oljnata barva ali emajliran lesnit v kuhinji ali kopalnici nad 20 m ²	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) boljše 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) boljše 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 gospodinjstve 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 ²	1
- nad 15 do 25 m ²	2
- nad 25 m ²	3

b) obložene s keramičnimi ploščicami ali plastičnimi masami:

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

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

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

24 - KUHINJSKA OPREMA

a) vgrajeno pohištvo iz mehkega lesa pleskano:	
- do 3 m ²	1
- nad 3 do 6 m ²	2
- nad 6 do 9 m ²	3
- nad 9 do 12 m ²	4
- nad 12 m ²	5
b) vgrajeno pohištvo iz trdega lesa ali mehkega lesa obloženo z umetnimi masami:	
- do 3 m ²	2
- nad 3 do 6 m ²	3
- nad 6 do 9 m ²	4
- nad 9 do 12 m ²	5
- nad 12 m ²	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 dvojce ali več stanovanj skupaj	1
č) yeč 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 dvojce 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 TW 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 ²)	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

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 ²	- +4	+6	+8	+10	+12
nad 30 - 45 m ²	- +3	+3	+4	+4	+5
nad 45 - 60 m ²	- +1	+1	+2	+2	+3
nad 60 - 75 m ²	- -1	-1	-2	-2	-3
nad 75 - 100 m ²	- -3	-3	-4	-4	-5
nad 100 m ²	- -4	-6	-8	-10	-12

3 - LEGA STANOVANJA V STAVBI

- a) kletno stanovanje 12
- b) stanovanje v podprtiličju 6
- c) stanovanje na podstrešju 4
- č) stanovanje v nizkem prtiličju 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

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 ²	normativ maksimalne povečane površine + 20 %
garsonjera	-	-
enosobno stanovanje	33	39
enoipol sobno stanovanje	42	50
dvosobno stanovanje	55	66
doipol sobno stanovanje	62	74,5
trisosobno stanovanje	68	82
triipol sobno stanovanje	75	90
štirisobno stanovanje	80	96
štiriipol sobno stanovanje	110	132
pet sobno stanovanje	120	144
petipol sobno stanovanje	135	162
šest sobno stanovanje	150	180
šestipol sobno 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) 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 UGOTAVLJANJE VREDNOSTI STANOVANJA

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

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 štejemo 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 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 - SUŠILNICE ZA PERILO

c) za mehanizirano sušilnico perila v stavbi ali izven 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 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 prtiličju 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 prosti 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 lesenitom (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) boljše 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 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) spada razvodna hišna instalacija, radiatorji, prostor za deponijo premoaga 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 točkuje električna napeljava, kadar je dana možnost priključka za gospodinske 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 točkuje posebej s štirimi točkami.

20 – VODOVOD

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

č) vodovod v stanovanju se točkuje 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 točkuje obložena površina sten in obloga obzidanih kopalnih kadi in štedilnikov.

23 – VGRAJENE STENE 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 točkuje

– 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 točkuje posamezni elementi le tedaj, kadar v kopalnici nastopa le po eden od njih.

27 – ELEKTRIČNI RADIATORJI IN PLINSKE PEČI

– ne točkujejo 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 točkujejo;

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 točkuje.

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 m², 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 različnih 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 zasteklitve 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 točkujejo 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 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 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: 38-03/73-1

Datum: 16. 6. 1973

IZ SKUPŠČINSKE
PISARNE OBČINE
TREBNJE

OBČINA NOVO MESTO

255.

POPRAVEK

odloka o merilih za ugotovitev nove vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list, št. 13/73)

Ker je pomotoma izostala objava priločnika za ugotavljanje vrednosti stanovanj, ki je po 2. odstavku 4. člena citiranega odloka njegov sestavni del, odpravljamo pomanjkljivost z objavo:

PRIROČNIKA

za ugotavljanje vrednosti stanovanj

A) Tabela elementov stanovanja, za katere se ugotavljajo pozitivne točke

	Število točk:				
1 - GRADIVO IN KONSTRUKCIJA		a) okna slabe izvedbe	2	vanje in amortizacija kotlovnice in kotlov v breme cene kurjave.	3
a) kolibe	20	b) enojna okna	4	18 - ELEKTRIČNE NAPELJAVE	5
b) stavbe iz slabega gradiva	25	- lesne izvedbe	4	a) ni električnih napeljav	0
c) stavbe iz mešanega gradiva (slabo in trdo gradivo)	35	- kovinske izvedbe	6	b) napeljava za delno razsvetljavo	2
č) stavbe iz trdega gradiva	42	c) vezana okna	6	c) napeljava za popolno razsvetljavo	4
d) kvalitetne stavbe	46	- lesne izvedbe	8	č) napeljava za popolno razsvetljavo, termična napeljava in priključki za gospodinjstve stroje	6
e) izredno kvalitetne stavbe	50	č) dvojna okna	7	d) če je pri napeljavi pod c) in č) dvotarifni števec	1
f) potresno varno zgrajene stavbe	55	- lesne izvedbe	9	19 - OSEBNO DVGALO	
2 - KLET ALI DRVARNICA		d) uporaba posebnih zaščitnih stekel (termopan, barvna stekla)	2	a) ni osebne dvigala	0
a) ni kleti, ne drvarnice	0	e) zasenčitev	4	b) je osebno dvigalo	6
b) drvarnica na dvorišču (slabša)	1	- platnene zavese ali drvonitke	2	c) za stanovanje v kleti in v pritličju se ne upoštevajo predvidene točke	6
c) klet ali drvarnica v stavbi, velikost do 5 m ²	2	- plastične ali lesene rolete	4	se ne upoštevajo predvidene točke	6
č) klet ali drvarnica v stavbi, velikost od 5 do 10 m ²	4	ter vetrnice	5	če ima stavba skupne prostore (pralnico, sušilnico, prostor za varstvo otrok in podobno) nad prvim nadstropjem se šteje 2	2
d) klet ali drvarnica v stavbi, velikost 10 - 20 m ²	5	- luxaflex rolete	5	č) če je v stopnišču vgrajeno več kot eno dvigalo, za vsako nadaljnje dvigalo	4
e) solidno zgrajene drvarnice na dvorišču se točkujejo kot kleti v stavbi z odbitkom ene točke.		11 - OBDELAVA STEN V SOBAH		20 - VODOVOD	
3 - PRALNICA		a) neometane stene	0	a) ni vodovoda v bližini stavbe	0
a) ni pralnice	0	b) slabo ometane stene	1	b) vodnjak, kapnica, črpalka ali vodovodna pipa na dvorišču	1
b) pralnica zunaj stavbe	1	c) dobro ometane stene	2	c) vodovod v stavbi	2
c) pralnica v stavbi	2	č) stene fino zglajene ali obdelane z dodatnimi oblogami (mavčne plošče)	3	č) vodovod v stanovanju	4
č) mehanizirana pralnica v stavbi ali zunaj stavbe	3	d) stene gladko obdelane ali obložene s tapetami	5	21 - KANALIZACIJA	
4 - SUŠILNICA		12 - OBDELAVA STEN V KUHINJI ALI KOPALNICI		a) ni kanalizacije	0
a) ni sušilnice	0	a) oljna barva ali emajliran lesenit v kuhinji ali kopalnici do 20 m ²	1	b) kanalizacija na dvorišču ali greznica (zidana straniščna jama)	1
b) sušilnica v stavbi	1	b) oljna barva ali emajliran lesenit v kuhinji ali kopalnici nad 20 m ²	2	c) kanalizacija v stavbi	2
c) mehanizirana sušilnica v stavbi ali zunaj stavbe	2	c) brez oljnega opleska ali emajliranega lesenita	0	č) kanalizacija v stanovanju	3
5 - SKUPNI PROSTOR V KLETI ALI NA DVORIŠČU		13 - TLA V SOBAH		22 - OBLOGA STEN V KUHINJI KOPALNICI IN STRANIŠČU	
a) ni skupnih prostorov v kleti ali na dvorišču	0	a) zemlja	0	a) stene obložene s cementnimi ali teraco ploščicami ali s teracom:	
b) so skupni prostori v kleti ali na dvorišču	1	b) opeka ali beton	1	- do 15 m ²	1
6 - SKUPNI PROSTORI V PRITLIČJU ALI V NADSTROPJIH		c) navadna (lesena)	2	- nad 15 do 25 m ²	2
a) skupni prostori v pritličju ali v nadstropjih do 10 m ²	0	č) boljša lesena (ladijski pod)	3	- nad 25 m ²	3
b) skupni prostori v pritličju ali v nadstropjih od 10 - 30 m ²	1	d) ksilolit ali plastične mase (juta, filc, vinaz, podolit, ipd.)	4	b) obložene s keramičnimi ploščicami ali plastičnimi masami:	
c) skupni prostori v pritličju ali v nadstropjih od 30 - 50 m ²	2	e) parket (bukov, hrastov, lamelni)	5	- do 8 m ²	2
č) skupni prostori v pritličju ali v nadstropjih nad 50 m ²	3	f) moderni podi (tapisom ali podobno)	6	- nad 8 do 15 m ²	3
7 - BALKONI, TERASE, LOŽE		14 - TLA V KUHINJI IN KOPALNICI		- nad 15 do 22 m ²	4
a) balkon do 5 m ²	2	a) zemlja	0	- nad 22 m ²	5
b) balkon nad 5 m ²	3	b) opeka, beton ali navadna tla iz desk	1	c) stene obložene z naravnim kamnom ali mozaiki:	
c) terasa do 5 m ²	4	c) boljša tla iz desk (ladijski pod) ali teraco	2	- do 10 m ²	3
č) terasa nad 5 m ²	6	č) keramične ploščice, ksilolit ali plastične mase	3	- nad 10 do 20 m ²	5
d) loža do 5 m ²	6	d) parket, topli pod	4	- nad 20 m ²	8
e) loža nad 5 m ²	8	15 - PLINSKE NAPELJAVE V STANOVANJU		23 - VGRAJENE STENSKJE OMARE V STANOVANJU	
8 - VIŠINA SOBE		a) ni plinskih napeljav	0	(razen v kuhinji in shrambah)	
a) do 2,20 m	0	b) so plinske napeljave	2	a) iz mehkega lesa in lesenita:	
b) nad 2,20 do 2,40 m	1	16 - TOVORNO DVGALO IN JAŠEK ZA SMETI		- 8 m ²	1
c) nad 2,40 do 3,20 m	2	a) ni tovornega dvigala in ne jaška za smeti	0	- nad 8 do 15 m ²	2
č) nad 3,20 m	1	b) jašek za smeti	1	- nad 15 do 22 m ²	3
9 - VRATA GLEDE NA IZVEDBO KRIL		c) tovorno dvigalo	2	- nad 22 m ²	4
a) vrata slabe izvedbe	2	17 - NAPRAVE ZA OGRANJEVANJE STANOVANJA		b) iz mehkega lesa in vezanih plošč:	
b) vrata z gladkimi krili	4	a) ni peči in priključkov na dimnike	0	- do 3 m ²	1
- iz mehkega lesa	4	b) zidana ali železna peč	1	- nad 3 do 6 m ²	2
- furnirana ali obložena s plastiko	5	č) lončena peč, plinska, oljna ali žarilna peč	2	- nad 6 do 9 m ²	3
- iz trdega lesa	6	d) etažna kurjava za posamezno stanovanje	15	- nad 9 do 12 m ²	4
c) vrata s polnili	5	e) centralna kurjava	12	- nad 12 m ²	5
- iz mehkega lesa	5	f) vsak nadaljnji element pod c) in č)	1	c) iz mehkega lesa s furniranimi vezanimi ploščicami ali iz trdega lesa:	
- furnirana ali obložena s plastiko	6	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.	2	- do 2 m ²	1
- iz trdega lesa	7	10 - OKNA GLEDE NA IZVEDBO		- nad 2 do 4 m ²	2
				- nad 4 do 6 m ²	3
				- nad 6 do 8 m ²	4
				- nad 8 m ²	5
				24 - KUHINJSKA OPREMA	
				a) vgrajeno pohištvo iz mehkega lesa pleskano:	
				- do 3 m ²	1
				- nad 3 do 6 m ²	2
				b) vgrajeno pohištvo iz trdega lesa ali mehkega lesa, obloženo z ume- tnimi masami:	
				- do 3 m ²	2
				- nad 3 do 6 m ²	3
				- nad 6 do 9 m ²	4
				- nad 9 do 12 m ²	5
				- nad 12 m ²	6
				c) navadna vodovodna školjka	1
				č) štedilnik zidan ali navaden emajliran	4
				č) štedilnik električni ali plinski	5
				e) štedilnik električni ali plinski z dodatno pečjo za ogrevanje	7
				f) kombiniran električni 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 z ventilatorjem ali aero filtrom	2
				m) dodatna peč za ogrevanje	2
				n) priključek za 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)	3
				- banja	2
				- peč za ogrevanje vode	3
				- 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 ²)	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 treba točkovati po podobnih elementih v tej tabeli.

Velikost stanovanja	normat. uporabne stanovanjske površine m ²	normat. 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
petosobno stanovanje	120	144
petipolsobno stanovanje	135	162
šestosobno stanovanje	150	180
šestipolsobno stanovanje	165	195
sedem in več sobno stanov.	180	216

b) Tabela za popravek seštevka točk, dobljenih po tabeli A)

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

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 do 40 let	11
- nad 40 do 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	0
hiša iz slabega gradiva	5
hiša iz mešanega gradiva	8
hiša iz trdega gradiva	11
kvalitetna stavba	17
	22

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:

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

POJASNILA K TABELAM ZA UGOTAVLJANJE VREDNOSTI STANOVANJA

TABELA A)

I - GRADIVO IN KONSTRUKCIJA

a) za kolibe se štejejo hiše iz protja ali improviziranečasne 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

b) za slabše drvarnice na dvorišču se šteje lesena drvarnica iz kakršnega slabega gradiva (nežgana opeka, nabita zemlja, protje ipd.);

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

PRIPOMBA: Če posameznemu stanovanju pripadajo dve ali več kleti oziroma drvarnic, se točkjuje z ustreznim številom točk, ki ustrezajo seštevku površin kleti ali drvarnic. Pri drvarnicah na dvorišču in kleteh 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 naprave za mehanično pranje perila. Ti prostori se točkjujejo ne glede na to, ali jih posamezni stanovalec uporablja ali ne.

4 - SUŠILNICA ZA PERILO

c) za mehanizirano sušilnico perila v stavbi ali izven 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 točkjujejo 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 so: skupna shramba za kolesa, motorna kolesa, otroške vozičke, priročna delavnica za otroke ali stanovalce, zaklonišče ipd. Skupni prostori v kleti ali na dvorišču se točkjujejo 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 igre otrok, družabni prostori ali drugačni prostori, ki so namenjeni stanovalcem za skupno uporabo. Ti prostori se točkjujejo 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 točkjujejo 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, marvec samo posebej napravljen 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 e) 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 stene, pri katerih je vsa površina zglajena s tanko plastjo mavca in so 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) boljše lesena tla so izdelana iz ožjih desk, ki so med seboj povezane 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, katerega 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 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) točujemo 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 kotlarino pa razdelilna postaja. Kotlovnica ni všteta.

18 – ELEKTRIČNA NAPELJAVA

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

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

č) po tej točki se točkuje 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 stropnišču vgrajeno več kot eno dvigalo, se vsako nadaljnje dvigalo točkuje posebej s štirimi točkami.

20 – VODOVOD

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

č) vodovod v stanovanju se točkuje 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 točkuje obložena površina sten in obloga obzidanih kopalnih kadi in štedilnikov.

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

– 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 šrambo;

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 točkuje;

– 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 točkujejo posamezni elementi le tedaj, kadar v ko-

palnici nastopa le po eden od njih.

27 – ELEKTRIČNI RADIATORJI

– ne točkujejo 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 točkujejo;

č) če obstaja 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 točkuje.

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 seštevke 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 seštevke 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 m², 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 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 popolno vlažnost stanovanja se šteje stanovanje, v katerem so stene vseh stanovanjskih prostorov precej vlažne zaradi 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) podprilčno 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 predalca, izpolnjene 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 zasteklitiv 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 vseh.

6 – ONESNAŽENOST ZRAKA

a) po tej točki se točkujejo 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 predprostora (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.

GARAŽA

Garaža v stanovanjski hiši v uporabi stanovalca je pomožni prostor, ki se ne točkuje. Površina take garaže se šteje v skupno površino stanovanja. Vse druge se obravnavajo kot poslovni prostori.

256.

Na podlagi 11. in 12. čl. zakona o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča (Ur. l. SRS št. 42/66 in št. 20/71) ter 14. in 15. čl. odloka o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča na območju občine Novo mesto (Skupščinski Dolenjski list št. 10/68)

RAZPISUJE

Podjetje Dominvest Novo mesto po sklepu komisije za oddajo stavbnih zemljišč pri svetu za urbanizem, gradbene in komunalne zadeve SOB Novo mesto z dne 3. 7. 1973

JAVNI NATEČAJ

I. Za oddajo delno urejenega stavbnega zemljišča za gradnjo 43 individualnih vrstnih stanovanjskih hiš po zazidalnem načrtu stanovanjskega naselja ob Zagrebški cesti v Novem mestu (Žibertov hrib), ki obsega zazidalni predel s sledečimi parcelami:

A. Licitira se po skupinah:

1. skupina lokacij od 1 – 7 ob bodoči Tavčarjevi ulici s parcelami:
– parc. št. 259/24, njiva v izmeri 462 m², ki je označena z lokacijo št. 1;
– parc. št. 259/23, njiva v izmeri 532 m², ki je označena z lokacijo št. 3;
– parc. št. 259/22, njiva v izmeri 522 m², ki je označena z lokacijo št. 3;
– parc. št. 259/21, njiva v izmeri 506 m², ki je označena z lokacijo št. 4;
– parc. št. 259/20, njiva v izmeri 486 m², ki je označena z lokacijo št. 5;
– parc. št. 259/19, njiva v izmeri 473 m², ki je označena z lokacijo št. 6;
– parc. št. 259/18, njiva v izmeri 453 m², ki je označena z lokacijo št. 7.
Izklicna cena stroškov komunalne ureditve za to skupino lokacij znaša 471.569,00 din;

2. skupina lokacij od 8 – 15 ob bodoči Stritarjevi ulici s parcelami:
– parc. št. 259/25, njiva v izmeri 432 m², ki je označena z lokacijo št. 8;
– parc. št. 259/26, njiva v izmeri 534 m², ki je označena z lokacijo št. 9;
– parc. št. 259/27, njiva v izmeri 534 m², ki je označena z lokacijo št. 10;
– parc. št. 259/28, njiva v izmeri 491 m², ki je označena z lokacijo št. 11; – parc. št. 259/29, njiva v izmeri 453 m², ki je označena z lokacijo št. 12;
– parc. št. 259/30, njiva v izmeri 425 m², ki je označena z lokacijo št. 13;
– parc. št. 259/31, njiva v izmeri 409 m², ki je označena z lokacijo št. 14;
– parc. št. 259/10, njiva v izmeri 406 m², ki je označena z lokacijo št. 15.
Izklicna cena stroškov komunalne ureditve za to skupino lokacij znaša 538.336,00 din;

3. skupina lokacij od 16 – 28 ob bodoči Levstikovi ulici s parcelami:
– parc. št. 259/44, njiva v izmeri 412 m², ki je označena z lokacijo št. 16;
– parc. št. 259/43, njiva v izmeri 459 m², ki je označena z lokacijo št. 17;
– parc. št. 259/42, njiva v izmeri 470 m², ki je označena z lokacijo št. 18;
– parc. št. 259/41, njiva v izmeri 472 m², ki je označena z lokacijo št. 19;
– parc. št. 259/40, njiva v izmeri 465 m², ki je označena z lokacijo št. 20;
– parc. št. 259/39, njiva v izmeri 452 m², ki je označena z lokacijo št. 21;
– parc. št. 259/38, njiva v izmeri 438 m², ki je označena z lokacijo št. 22;
– parc. št. 259/37, njiva v izmeri 425 m², ki je označena z lokacijo št. 23;
– parc. št. 259/36, njiva v izmeri 418 m², ki je označena z lokacijo št. 24;
– parc. št. 259/35, njiva v izmeri 416 m², ki je označena z lokacijo št. 25;
– parc. št. 259/34, njiva v izmeri 414 m², ki je označena z lokacijo št. 26;
– parc. št. 259/33, njiva v izmeri 413 m², ki je označena z lokacijo št. 27;
– parc. št. 259/32, njiva v izmeri 414 m², ki je označena z lokacijo št. 28.
Izklicna cena stroškov komunalne ureditve za to skupino lokacij znaša 875.771,00 din.

B. Licitira se posamezno:

– parc. št. 259/45, njiva v izmeri 402 m², ki je označena z lokacijo št. 29;
– parc. št. 259/46, njiva v izmeri 444 m², ki je označena z lokacijo št. 30;
– parc. št. 259/47, njiva v izmeri 460 m², ki je označena z lokacijo št. 31;
– parc. št. 259/14, njiva v izmeri 458 m², ki je označena z lokacijo št. 32;
– parc. št. 259/48, njiva v izmeri 449 m², ki je označena z lokacijo št. 33;
– parc. št. 259/49, njiva v izmeri 443 m², ki je označena z lokacijo št. 34;
– parc. št. 259/50, njiva v izmeri 430 m², ki je označena z lokacijo št. 35;
– parc. št. 259/51, njiva v izmeri 424 m², ki je označena z lokacijo št. 36;
– parc. št. 259/52, njiva v izmeri 425 m², ki je označena z lokacijo št. 37;
– parc. št. 259/53, njiva v izmeri 420 m², ki je označena z lokacijo št. 38;
– parc. št. 259/54, njiva v izmeri 410 m², ki je označena z lokacijo št. 39;
– parc. št. 259/56, njiva v izmeri 408 m², ki je označena z lokacijo št. 40;
– parc. št. 259/57, njiva v izmeri 407 m², ki je označena z lokacijo št. 41;
– parc. št. 259/58, njiva v izmeri 402 m², ki je označena z lokacijo št. 42.
Izklicna cena stroškov komunalne ureditve na eno lokacijo ob Jurčičevi ulici znaša 67.367,00 din.

Ostali pogoji natečaja:

1. odškodnina za stavbno zemljišče znaša 6.– din za 1 m². V pri-

meru, da bodo prejšnji lastniki dosegli v odškodninskem postopku večjo odškodnino kot 6.– din za 1 m², bodo najugodnejši ponudniki morali plačati to višjo odškodnino;

2. v stanovanjske hiše z višino pritličja nad 206 m bo treba vgraditi hidrofore, kateri niso vračunani v stroške komunalne ureditve in jih bodo morali investitorji sami financirati;

3. odškodnino za zemljišče in stroške komunalne ureditve zemljišča mora plačati najugodnejši ponudnik takoj ob podpisu pogodbe o oddaji in ureditvi stavbnega zemljišča;

4. v stroške komunalne ureditve je zajeta izgradnja cestnega omrežja v makadamski izvedbi s primernim odvodnjavanjem, izgradnja kanalizacije, vodovoda in elektrike, vse brez priključkov, katere financirajo investitorji v skladu s pogoji, ki jih bodo postavile pristojne komunalne organizacije;

5. najugodnejši ponudniki bodo lahko pričeli z izgradnjo predvidenih objektov takoj, ko bo zgrajeno cestno omrežje, kar je predvideno najkasneje do 30. novembra 1973;

6. najugodnejši ponudnik mora stanovanjsko hišo zgraditi vsaj do III. gradbene faze v roku petih let po podpisu pogodbe o oddaji in ureditvi stavbnega zemljišča;

7. varščina, ki jo mora položiti ponudnik hkrati s ponudbo, znaša:
a) za posamezno lokacijo pod točko I. in II. ob bodoči Jurčičevi ulici 3.000.– din, v Meniški vasi, v Dolenjskih Toplicah in v Žužemberku pa 2.000.– din;
b) za skupino lokacij od 1 do 7 ob bodoči Tavčarjevi ulici 21.000.– din;
c) za skupino lokacij od 8 do 15 ob bodoči Stritarjevi ulici 24.000.– din;
d) za skupino lokacij od 16 do 28 ob bodoči Levstikovi ulici 39.000.– din.

II. Za oddajo delno urejenega stavbnega zemljišča za gradnjo individualne stanovanjske hiše:

a) v Meniški vasi – parc. št. 3461/12 pašnik v izmeri 557 m²; Izklicna cena stroškov priprave stavbnega zemljišča znaša 7801,80 din;

b) v Žužemberku (na predelu bivšega sejmišča) – parc. št. 314/9 travnik v izmeri 389 m²; 313/9 travnik v izmeri 242 m²; Izklicna cena stroškov priprave stavbnega zemljišča znaša 8.774,00 din;

c) v Dolenjskih Toplicah – parc. št. 351/3 gozd v izmeri 203 m² in parc. št. 351/4 gozd v izmeri 162 m²;
Izklicna cena stroškov priprave stavbnega zemljišča znaša 9.747,00 din.

Za odškodnino za zemljišče pod točko II. a, b in c velja isto kot za odškodnino za zemljišče pod točko I. 1.

Varščino mora ponudnik nakazati na račun 2100-781-71005 (sredstva za pripravo in komunalno urejanje stavbnih zemljišč pri Podjetju Dominvest Novo mesto). Izkazilo o vplačilu varščine mora biti ponudbi priloženo.

V odškodnino za zemljišče ni vračunan prometni davek, katerega mora plačati najugodnejši ponudnik.

Predmet natečaja so stroški komunalnega urejanja in stroški priprave stavbnega zemljišča.

Rok za dostavo ponudb je vključno 15. dan po uradni objavi v Skupščinskem Dolenjskem listu.

Odpiranje ponudb bo 19. dan ob 7. uri po objavi v prostorih podjetja Dominvest Novo mesto, kjer lahko prisostvujejo tudi vlagatelji ponudb.

Ponudbe morajo biti v zapečatenih ovojnica ter označene z oznako „Javni natečaj“. Ponudbe pošljite na naslov: Podjetje Dominvest Novo mesto.

Vsa dokumentacija in ostali pogoji natečaja so interesentom na razpolago pri podjetju Dominvest Novo mesto.

Za lokacije pod točko II. veljajo tudi pogoji natečaja navedeni pod točko I. 3 in 6.

PODJETJE DOMINVEST
NOVO MESTO

257.

Na podlagi 12. člena v zvezi s 13. členom zakona o urbanističnem planiranju (Uradni list SRS št. 16/67 in 27/72) in 238. člena statuta občine Novo mesto (Uradni vestnik Dolenjske št. 8/64, 12/65 in 21/65 ter Skupščinski Dolenjski list št. 14/67 in 3/68) je občinska skupščina Novo mesto na seji občinskega zbora in zbora delovnih skupnosti dne 28. junija 1973 sprejela

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah odloka o sprejetju zazidalnega načrta stanovanjske soseske Irča vas – Brod

1. člen

Odlok o sprejetju zazidalnega načrta stanovanjske soseske Irča vas – Brod (Skupščinski Dolenjski list št. 14/69) se v 2. členu spremeni tako, da se glasi:

„Zemljiške parcele: del 954/3, 969/4, 975/1, 975/2, 975/3, del 977/3, del 979/2, del 985, del 986, 992/7, 992/19, 992/20, 992/21, 992/22, 993/1, 993/3, 998/1, 998/2, 1001/1, 1001/6, 1018/1, 1033/3, 1033/6, 1033/12, 1033/13, 1033/14, 1286/1, 1303/2, 1308/1, 1308/5, 1308/6, 1309, 1309/1, del 1309/2, vse k.o.

Smihel pri Novem mestu, se uporabijo za gradnjo intervencijskih hiš po spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta stanovanjske soseske Irča vas – Brod, ki ga je izdelalo podjetje Dominvest Novo mesto v novembru 1972 pod št. 9/73, s pravilnikom, ki sta sestavna dela tega odloka.

2. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Skupščinskem Dolenjskem listu.

Številka: 351-012/69

Datum: 28. 6. 1973

Predsednik občinske skupščine Novo mesto:
AVGUST AVBAR, l. r.