

## OBČINA KOČEVJE

792.

Na podlagi 40., 42., 43., 44., 90., 92., 96., 103., 106., 108., 110., 113., 117., 118. in 119. člena zakona o stanovanjskih razmerjih (Ur. list FLRJ št. 17-222/62) je Skupščina občine Kočevje na seji občinskega zbora in na seji zbora delovnih skupnosti z dne 30. oktobra 1963 sprejela

### ODLOK

o izračunavanju in notranji delitvi stanarin, o uporabi in gospodarjenju sredstvi stanovanjske hiše in stanovanjskim fondom

#### UGOTAVLJANJE STANARINE IN NAJEMNINE

##### 1. člen

V občini Kočevje se določijo elementi za izračunavanje stanarine in delitev dela stanarine na hišne sklade po določenih tega odloka.

##### 2. člen

Delitveno razmerje med amortizacijo in stroški za popravila in upravljanje hiše ne vpliva na višino stanarine.

##### 3. člen

Pri izračunavanju dela stanarine za amortizacijo stanovanjske hiše oz. stanovanje se vzame za amortizacijsko dobo 100 let z zmanjšano vrednostjo 10%. Ta amortizacijska doba velja za stanovanja oziroma hiše, grajene iz trdega in trajnejšega materiala.

Za hiše oz. stanovanja z osnovno lesno konstrukcijo, ki so se začele graditi po 1. 1. 1963, se določi amortizacijska doba 50 let.

V primerih novodograjenih hiš oziroma stanovanj istega tipa z istimi ugodnostmi, zgrajenih na istem kompleksu v skupnem razdobju do 2 let ter različnimi gradbenimi stroški, se amortizacijska osnova izračunava tako, da se seštejejo gradbena vrednost hiše oz. stanovanj, nato pa izračuna povprečna amortizacijska osnova.

##### 4. člen

Za hiše, dograjene do 31. decembra 1959, znaša valorizacijska vrednost 1 točke

— za območje mesta Kočevje 440 dinarjev. Mesto Kočevje obsega območje, ki je določeno z urbanističnim načrtom — coning;

— za vsa ostala naselja 420 din.

Za hiše oz. stanovanja, zgrajena po 1. 1. 1960, tvorijo amortizacijsko vrednost vsi gradbeni stroški po izvršeni kolavdaciji, oziroma kupna cena za stanovanja ali hiše.

Za hiše, dograjene po 1. juniju 1963, se osnova za izračun amortizacije postavlja po določbah 20. in 21. člena zakona o urejevanju mestnih zemljišč (Uradni list LRS št. 8-65/63).

Ugotavljanje vrednosti stanovanja po 1. in 2. odstavku tega člena

je predpisano s pravilnikom o ugotovitvi vrednosti stanovanja (Uradni list FLRJ št. 48-791/59) in 108. členu zakona o stanovanjskih razmerjih (Uradni list FLRJ št. 17-222/62).

##### 5. člen

Stanarina za stanovanja, navedena v 2. in 3. odstavku 4. člena, se obračunava za stanovanjske bloke z dvigali enotno, ne glede na višino nadstropij.

Za hiše z več kot tremi nadstropji brez dvigala, zgrajene po 1. 1. 1960, se obračunava stanarina tako, da se od srednjega nadstropja navzgor stanarina po 5% po nadstropjih zvišuje na račun nižje ležečih nadstropij, ki se po istem odstotku zvišujejo do pritličja. Pritličje pa se obračunava kot I. nadstropje od sredine navzgor.

Za kletna in mansardna stanovanja se zniža stanarina za 15% na račun ostalih stanovanj v hiši.

Pri vseh stanovanjih, navedenih v 2. in 3. odstavku 4. člena, se zviša stanarina za stanovanja z južno sončno lego za 5% na račun stanovanja severne senčne lege, ki se za isti odstotek zniža.

Za hiše oziroma stanovanja, zgrajena pred 1. 1. 1960, se stanarina obračunava po obstoječem načinu točkovanja, ki je objavljen v Uradnem listu FLRJ št. 48/59 z dodatkom, da se točkuje INFRA peč z 2 točkama in hladilnik s 6 točkami.

##### 6. člen

Za stanovanje oziroma hiše, zajete po 2. in 3. odstavku 4. člena tega odloka, višina stanarine ne vpliva na amortizacijo, kajti le-ta se obračunava enotno po povprečni skupni vrednosti hiše, po kvadratnem metru stanovanjske površine. Tisti del, ki pripada hiši za vzdrževanje in popraviljanje, se pa po boniteti stanovanja zniža oziroma zviša.

##### 7. člen

Del stanarine, ki je namenjen za uporabo, vzdrževanje in popravila hiše oziroma stanovanje, je praviloma enak amortizaciji, v kolikor ni s tem odlokom drugače določeno.

##### 8. člen

Za uporabo posameznih prostorov v stanovanjih, v katerih se opravlja poslovna dejavnost, plačujejo nosilci stanovanjske pravice poleg redne še povečano stanarino za 20% za tisti prostor, v katerem se opravlja poslovna dejavnost.

##### 9. člen

Najemnina od poslovnih prostorov se deli in odvaja v skladu z odlokom o določitvi najnižje najemnine za poslovne prostore, ki se odvaja v občinski sklad za zidanje stanovanjskih hiš.

##### 10. člen

Da se zavarujejo plačila stroškov za popravila in vzdrževanje hiš oz. stanovanj v državljski lasti in zaradi odplačevanja posojila, najetega po 2. odstavku 102. člena zakona o stanovanjskih razmerjih, mora lastnik hiše plačati 50% prejete stanarine na poseben tekoči račun pri Komunalni banki Kočevje.

Lastnik družinske stanovanjske hiše mora plačati 50% stanarine vse do tedaj, da se na tekočem računu zbere znesek, ki ustreza 2-letni stanarini, ki se po koriščenju ponovno plačuje.

#### DELITEV STANARIN IN NAJEMNIN

##### 11. člen

Amortizacija se zviša, zniža ali pa tudi ne izvrši oziroma se del stanarine, ki je namenjen za upravo, vzdrževanje in popravila hiše, zviša ali zniža na naslednji način:

1. za novo zgrajene stanovanjske zgradbe po 1. 1. 1960 se stanarina deli: 70% investitorju ali občinskemu skladu za zidanje stanovanjskih hiš, 30% pa ostane hiši;

2. za stanovanjske zgradbe, stare do 25 let in zgrajene pred 1. 1. 1960, se odvaja za amortizacijo v občinski sklad za zidanje stanovanjskih hiš 60%, ostalih 40% stanarine pa ostane hiši.

V kolikor investitor izpolnjuje pogoje iz 1., 2. in 4. točke 119. člena ZOSR, se stanarina deli 60% investitorju, 40% pa ostane hiši;

3. za stanovanjske zgradbe, stare od 25 do 50 let, ki so ohranjene, ostane 50% stanarine hiši, 50% se pa odvaja občinskemu skladu za zidanje stanovanjskih hiš;

4. za stanovanjske zgradbe, stare od 25 do 50 let v slabšem stanju, ostane 70% stanarine hiši, 30% se pa odvaja v občinski sklad za zidanje stanovanjskih hiš;

5. za stanovanjske zgradbe stare nad 50 let, ki so še ohranjene, ostane 90% hiši, 10% se pa odvaja občinskemu skladu za zidanje stanovanjskih hiš;

6. za stanovanjske zgradbe stare nad 50 let, ki so dotrajane oziroma v slabšem stanju, ostane 100% stanarine hiši.

#### STROŠKI ZA TEKOČE VZDRŽEVANJE STANOVANJ IN POSLOVNIH PROSTOROV

##### 12. člen

Nosilec stanovanjske pravice oziroma uporabnik poslovnega prostora v občini Kočevje nosi vse stroške za tekoče vzdrževanje stanovanja oz. poslovnega prostora, razen onih, za katere je določeno, da bremenijo stanovanjsko hišo in se krijejo iz hišnega sklada.

##### 13. člen

Nosilca stanovanjske pravice oz. uporabnika poslovnega prostora bremenijo naslednji stroški:

— stroški za nadomestitev razbitih šip v oknih, vratih in drugod;

— stroški za nadomestitev poteznih verižic pri straniščih, vodnih rezervoarjih, kopalnih kadeh, umivalnikih, pomivalnih koritih in drugod;

— stroški za nadomestitev zapirav pri iztoku v kopalnih kadeh, umivalnikih, pomivalnih koritih in podobno;

— stroški za nadomestitev gumijastih blazinic na spodnji strani straniščnih desk v WC;

— stroški za nadomestitev izrabljenih tesnil pri vodovodnih pipah in bojlerjih;

— stroški na nadomestitev poteznih vrvic in trakov pri zavesah, zastorih, roletah in podobno;

— stroški za nadomestitev žarnic;

— stroški za popravilo oz. nadomestitev električnih stikal, vtikačev, vtikalnih puš in varovalk;

— stroški za popravila in nadomestitev ključavnic, ključev, kljuk, ščitnikov, oliv, okenskih zapirav in gonil;

— stroški za popravila in nadomestitev električnih in drugih pozivnih zvoncev;

— stroški beljenja in slikanja sten in stropov;

— stroški čiščenja štedilnikov in peči (dimnikarsko čiščenje).

##### 14. člen

Nosilci stanovanjske pravice ter uporabniki poslovnih prostorov morajo skrbeti, da se vzdržujejo stanovanjski oz. poslovni prostori v dobrem stanju in v redu. Poskrbeti morajo brez odlašanja za vsa popravila, katerih stroški grede v njihovo breme.

Ne glede na določbe prejšnjega člena bremenijo nosilca stanovanjske pravice oz. uporabnika poslovnega prostora tudi stroški za vse nadomestitve in popravila v stanovanju ali poslovnem prostoru, ki nastanejo po njegovi krivdi ali po krivdi tistih, ki v njem stanujejo oz. uporabljajo poslovni prostor. Ravno tako trpi vse stroške nosilec stanovanjske pravice oz. uporabnik poslovnega prostora za popravila in nadomestitve, ki so potrebne v času, krajšem od normalne obrabe, če ni tem okvaram vzrok slaba izdelava.

Kot čas normalne obrabe posameznih elementov v posameznem stanovanju ali poslovnem prostoru se šteje čas, ki je naveden v seznamu elementov, ki je sestavni del tega odloka.

##### 15. člen

Nadomestitve in popravila mora nadomestiti nosilec stanovanjske pravice ali uporabnik poslovnega prostora takoj po ugotovitvi okvare v obsegu in kvaliteti, ki ustreza prvotnemu stanju.

Posamezna dela, ki jih je treba opraviti glede na naravo dela periodično v določenem roku, se morajo izvršiti v tem času. To velja zlasti za beljenje in slikanje stanovanjskih prostorov, prelaganja in prezidavo sobnih peči ter obnavljanje notranje obloge peči. Če nosilec stanovanjske pravice ali uporabnik poslovnega prostora ne oskrbi nadomestitve in popravil iz prejšnjega odstavka, ki mu jih je določil hišni svet ali zasebni lastnik hiše, izvrši nadomestitev oziroma popravilo na njegove stroške hišni svet oziroma lastnik hiše.

Nosilec stanovanjske pravice, kateri se izseli iz stanovanja, je dolžan plačati stroške beljenja in sicer takšno, kot je bilo ob vselitvi, skratka, kakršno stanovanje je nosilec stanovanjske pravice dobil, takšnega mora tudi pustiti.





Zaključni račun časopisnega podjetja »PAVLIHA«, Ljubljana

AKTIVA		BILANCA na dan 31. decembra 1962		PASIVA	
Zap št.	Postavka	Znesek v 000 din.	Zap št.	Postavka	Znesek v 000 din.
<b>I Osnovna sredstva</b>			<b>I. Viri stalnih sredstev</b>		
1.	Sedanja vrednost osnovnih sredstev	6.440	1.	Poslovni sklad	28.287
2.	Sedanja vrednost sredstev skupne porabe	11.236	2.	Sklad skupne porabe	12.376
<b>II. Druge oblike sredstev</b>			3.	Rezervni sklad in drugi skladi	861
3.	Banka in blagajna	32.893	<b>II. Druge oblike virov sredstev</b>		
4.	Kupci in druge terjatve	9.697	1.	Kredit pri banki	4.432
5.	Zaloge	1.064	3.	Dobavitelji in druge obveznosti	1.036
6.	Druga aktiva	10.800	6.	Druga pasiva	24.238
<b>SKUPAJ</b>		<b>72.130</b>	<b>SKUPAJ</b>		<b>72.130</b>

Vodja računovodstva: Ani Gorčičan  
Predsednik UO: Maks Toboljevič  
Direktor: Jule Vrbič

Zaključni račun kemičnega obrtnega podjetja »OLMA«, Ljubljana Pokopališka 5

AKTIVA		BILANCA na dan 31. decembra 1962		PASIVA	
Zap št.	Postavka	Znesek v 000 din.	Zap št.	Postavka	Znesek v 000 din.
<b>I Osnovna sredstva</b>			<b>I. Viri stalnih sredstev</b>		
1.	Sedanja vrednost osnovnih sredstev	6.209	1.	Poslovni sklad	16.493
2.	Sedanja vrednost sredstev skupne porabe	13.395	2.	Sklad skupne porabe	12.896
<b>II. Druge oblike sredstev</b>			3.	Rezervni sklad in drugi skladi	1.904
3.	Banka in blagajna	13.532	<b>II. Druge oblike virov sredstev</b>		
4.	Kupci in druge terjatve	17.503	1.	Kredit pri banki	18.378
5.	Zaloge	20.995	5.	Dobavitelji in druge obveznosti	5.122
6.	Druga aktiva	16.731	6.	Druga pasiva	33.492
<b>SKUPAJ</b>		<b>88.365</b>	<b>SKUPAJ</b>		<b>88.365</b>

Vodja računovodstva: Mira Klemenčič  
Predsednik UO: Franc Medved  
Direktor: Aco Makuc

Zaključni račun obrtnega podjetja »URA«, Ljubljana, Prešernov trg 1

AKTIVA		BILANCA na dan 31. decembra 1962		PASIVA	
Zap št.	Postavka	Znesek v 000 din.	Zap št.	Postavka	Znesek v 000 din.
<b>I Osnovna sredstva</b>			<b>I. Viri stalnih sredstev</b>		
1.	Sedanja vrednost osnovnih sredstev	4.540	1.	Poslovni sklad	14.905
2.	Sedanja vrednost sredstev skupne porabe	11.512	2.	Sklad skupne porabe	7.938
<b>II. Druge oblike sredstev</b>			3.	Rezervni sklad in drugi skladi	1.910
3.	Banka in blagajna	12.115	<b>II. Druge oblike virov sredstev</b>		
4.	Kupci in druge terjatve	4.044	1.	Kredit pri banki	15.889
5.	Zaloge	28.220	3.	Dobavitelji in druge obveznosti	19.895
6.	Druga aktiva	4.218	6.	Druga pasiva	4.106
<b>SKUPAJ</b>		<b>64.649</b>	<b>SKUPAJ</b>		<b>64.649</b>

Vodja računovodstva: Magda Kržišnik  
Predsednik UO: Izidor Jankovič  
Direktor: Ivan Medved

Zaključni račun obratne ambulante »SATURNUS«, Ljubljana

AKTIVA		BILANCA na dan 31. decembra 1962		PASIVA	
Zap št.	Postavka	Znesek v 000 din.	Zap št.	Postavka	Znesek v 000 din.
<b>I Osnovna sredstva</b>			<b>I. Viri stalnih sredstev</b>		
1.	Sedanja vrednost osnovnih sredstev	655	1.	Poslovni sklad	1.861
2.	Sedanja vrednost sredstev skupne porabe	—	2.	Sklad skupne porabe	—
<b>II. Druge oblike sredstev</b>			3.	Rezervni sklad in drugi skladi	73
3.	Banka in blagajna	2.156	<b>II. Druge oblike virov sredstev</b>		
4.	Kupci in druge terjatve	116	1.	Kredit pri banki	—
5.	Zaloge	319	3.	Dobavitelji in druge obveznosti	562
6.	Druga aktiva	220	6.	Druga pasiva	970
<b>SKUPAJ</b>		<b>3.466</b>	<b>SKUPAJ</b>		<b>3.466</b>

Vodja računovodstva: Edi Ferencšek  
Predsednik UO: Bolta Ljudmila  
Direktor: Vinko dr. Ravnikar

Zaključni račun BIROJA ZA LESNO INDUSTRIJO, Ljubljana

AKTIVA		BILANCA na dan 31. decembra 1962		PASIVA	
Zap št.	Postavka	Znesek v 000 din.	Zap št.	Postavka	Znesek v 000 din.
<b>I Osnovna sredstva</b>			<b>I. Viri stalnih sredstev</b>		
1.	Sedanja vrednost osnovnih sredstev	2.821	1.	Poslovni sklad	9.753
2.	Sedanja vrednost sredstev skupne porabe	867	2.	Sklad skupne porabe	795
<b>II. Druge oblike sredstev</b>			3.	Rezervni sklad in drugi skladi	690
3.	Banka in blagajna	10.218	<b>II. Druge oblike virov sredstev</b>		
4.	Kupci in druge terjatve	1.752	1.	Kredit pri banki	—
5.	Zaloge	856	5.	Dobavitelji in druge obveznosti	231
6.	Druga aktiva	3.346	6.	Druga pasiva	8.391
<b>SKUPAJ</b>		<b>19.660</b>	<b>SKUPAJ</b>		<b>19.660</b>

Vodja računovodstva: A. Lamplič  
Predsednik UO: Dipl. econ. Marijan Cuderman  
Direktor: Ing. Oskar Jug

Zaključni račun podjetja »BRIVNICE IN ČESALNICE« Ljubljana, Stari trg 18

AKTIVA		BILANCA na dan 31. decembra 1962		PASIVA	
Zap št.	Naziv postavke	Znesek v 000 din.	Zap št.	Naziv postavke	Znesek v 000 din.
<b>I Osnovna sredstva</b>			<b>I. Viri stalnih sredstev</b>		
1.	Sedanja vrednost osnovnih sredstev	13.261	1.	Poslovni sklad	23.964
2.	Sedanja vrednost sredstev skupne porabe	—	2.	Sklad skupne porabe	794
<b>II. Druge oblike sredstev</b>			3.	Rezervni sklad in drugi skladi	2.990
3.	Banka in blagajna	27.025	<b>II. Druge oblike virov sredstev</b>		
4.	Kupci in druge terjatve	—	1.	Kredit pri banki	—
5.	Zaloge	5.225	5.	Dobavitelji in druge obveznosti	18.380
6.	Druga aktiva	821	6.	Druga pasiva	204
<b>SKUPAJ</b>		<b>46.332</b>	<b>SKUPAJ</b>		<b>46.332</b>

Vodja računovodstva: Ljuba Busič  
Predsednik UO: Metka Špoljarčič  
Direktor: Karel Našič

Zaključni račun CENTRALNE LEKARNE, Ljubljana

AKTIVA		BILANCA na dan 31. decembra 1962		PASIVA	
Zap št.	Postavka	Znesek v 000 din.	Zap št.	Postavka	Znesek v 000 din.
<b>I Osnovna sredstva</b>			<b>I. Viri stalnih sredstev</b>		
1.	Sedanja vrednost osnovnih sredstev	11.036	1.	Poslovni sklad	29.469
2.	Sedanja vrednost sredstev skupne porabe	—	2.	Sklad skupne porabe	540
<b>II. Druge oblike sredstev</b>			3.	Rezervni sklad in drugi skladi	1.435
3.	Banka in blagajna	17.814	<b>II. Druge oblike virov sredstev</b>		
4.	Kupci in druge terjatve	10.532	1.	Kredit pri banki	37.050
5.	Zaloge	44.497	5.	Dobavitelji in druge obveznosti	12.775
6.	Druga aktiva	12.358	6.	Druga pasiva	14.963
<b>SKUPAJ</b>		<b>96.237</b>	<b>SKUPAJ</b>		<b>96.237</b>

Vodja računovodstva: Gragica Tarman  
Predsednik UO: Mr. Vida Dittrich  
Direktor: Mr. Vida Berkopec

Zaključni račun podjetja »OPLESK« Ljubljana, Čufarjeva 6

AKTIVA		BILANCA na dan 31. decembra 1962		PASIVA	
Zap št.	Postavka	Znesek v 000 din.	Zap št.	Postavka	Znesek v 000 din.
<b>I Osnovna sredstva</b>			<b>I. Viri stalnih sredstev</b>		
1.	Sedanja vrednost osnovnih sredstev	2.087	1.	Poslovni sklad	10.739
2.	Sedanja vrednost sredstev skupne porabe	—	2.	Sklad skupne porabe	21
<b>II. Druge oblike sredstev</b>			3.	Rezervni sklad in drugi skladi	851
3.	Banka in blagajna	4.866	<b>II. Druge oblike virov sredstev</b>		
4.	Kupci in druge terjatve	3.668	1.	Kredit pri banki	—
5.	Zaloge	1.973	3.	Dobavitelji in druge obveznosti	2.397
6.	Druga aktiva	7.055	6.	Druga pasiva	5.641
<b>SKUPAJ</b>		<b>19.649</b>	<b>SKUPAJ</b>		<b>19.649</b>

Vodja računovodstva: Rada Pajnič  
Predsednik UO: Ludvik Doblekar  
Direktor: Milan Hvastja