

# Pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja – neuradno prečiščeno besedilo

(Uradni list SRS, št. 25/81, Uradni list RS/I, št. 18/91 - SZ, Uradni list RS, št. 65/99, 69/03 - SZ-1, 127/04 in 69/05)

## 1. člen

Ta pravilnik določa merila in način za ugotavljanje vrednosti stanovanj, poslovnih prostorov v stanovanjski hiši ter stanovanjskih hiš in sistem točkovanja.

Vrednosti iz prejšnjega odstavka se ugotavljajo za stanovanje v zapisniku z obrazcema VS-1 in VS-2 ter tabelama 1 in 2, za poslovne prostore v zapisniku z obrazcema VP-1 in VP-2 ter tabelo 3 ter za stanovanjsko hišo v zapisniku z obrazcema HS-1 in SP-1.

Za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš v postopku denacionalizacije, se vrednost ugotavlja v zapisniku VS- 1 ZDEN, tabela 1 in obrazec VS-2 ZDEN. Za ugotavljanje vrednosti poslovnih stavb in poslovnih prostorov pa se uporablja zapisnik obrazca VP-1 ZDEN, tabela 3 in obrazec VP-2 ZDEN.

Obrazci in tabele iz prejšnjega odstavka tega člena skupaj z navodili, ki so na hrbtni strani obrazcev, so sestavni del tega pravilnika.

## 2. člen

Vrednost stanovanja oziroma poslovnega prostora se ugotovi tako, da se seštevek točk, s katerimi so ovrednoteni kakovost konstrukcije glede na čas izgradnje objekta, vrsta in kakovost stavbnega pohištva, vrsta in kakovost obdelave talnih in stenskih površin, vrsta in kakovost opremljenosti stanovanja oziroma poslovnega prostora z instalacijskimi napravami, vrsta in možnost rabe skupnih prostorov stavbe, kakovost toplotne in zvočne zaščite ter negativni vplivi na rabo stanovanja oziroma poslovnega prostora, pomnoži z vrednostjo točke in skupno uporabno tlorisno površino stanovanja oziroma poslovnega prostora. Tako izračunana vrednost stanovanja oziroma poslovnega prostora se nato pomnoži s korekcijskim faktorjem  $f_s$  (tabela 2) oziroma korekcijskim faktorjem  $f_r$  (postavka E, obrazec VP-2).

Vrednosti stanovanj oziroma poslovnih prostorov se ugotovijo po naslednjem obrazcu:

$$V_{st} = \text{št.tč.vt.} \times p \times f_s \text{ oz. } f_r,$$

kjer pomeni:

$V_{st}$  = vrednost stanovanja (poslovnega prostora)

št.tč. = število točk,

vt = vrednost točke,

p = uporabna površina stanovanja,

$f_s$  = korekcijski faktor za popravek končne vrednosti stanovanja zaradi vpliva velikosti stanovanja (tabela 2, zapisnika o ugotovitvi vrednosti stanovanj)

$f_r$  = korekcijski faktor za popravek končne vrednosti poslovnega prostora glede na razpon nosilnih elementov (konstrukcije).

### 3. člen

Vrednost točke iz drugega člena tega pravilnika se določi po postopku kot je predpisan v prvem odstavku 90. člena zakona o stanovanjskem gospodarstvu po obrazcu:

$$V_t = \frac{P_c}{P_{\text{št}}}$$

kjer pomeni:

$V_t$  = vrednost točke

$P_c$  = poprečna cena kvadratnega metra novozgrajenih stanovanj v družbeni lastnini v občini,

$P_{\text{št}}$  = poprečno število točko novozgrajenih stanovanj v družbeni lastnini v občini.

### 4. člen

Povprečna cena kvadratnega metra novozgrajenih stanovanj v družbeni lastnini v občini se določi po postopku kot je predpisan v drugem in tretjem odstavku 90. člena zakona o stanovanjskem gospodarstvu po obrazcu:

$$P_c = \frac{G_v}{P}$$

kjer pomeni:

$P_c$  = povprečna cena kvadratnega metra novozgrajenih stanovanj v družbeni lastnini v občini,

$G_v$  = seštevek vrednosti novozgrajenih stanovanj v družbeni lastnini v občini v določenem letu, pri čemer so iz te vrednosti izločeni oprema stanovanj ter stroški komunalne in druge opreme zemljišč ter drugi stroški v skladu z veljavnim družbenim dogovorom o oblikovanju cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji (Uradni list SRS, št. 8/78).

$P$  = površina novozgrajenih stanovanj v družbeni lastnini v občini.

### 5. člen

Vrednost stanovanjske hiše se ugotovi tako, da se seštejejo vrednosti vseh stanovanj in poslovnih prostorov v stanovanjski hiši.

### 6. člen

Zapisnik o ugotovitvi vrednosti stanovanja oziroma poslovnega prostora se izdela v treh izvodih, od katerih prejme en izvod imetnik stanovanjske pravice oziroma lastnik stanovanja, lastnik oziroma najemnik poslovnega prostora, en izvod delovna skupnost stanovanjske skupnosti in en izvod hišni svet.

Zapisnik o ugotovitvi vrednosti stanovanjske hiše se izdela v treh izvodih, od katerih prejmejo po en izvod hišni svet, delovna skupnost stanovanjske skupnosti in organizacija združenega dela, ki opravlja dela in opravila v zvezi z gospodarjenjem s stanovanjsko hišo.

### 7. člen

Točkovanje stanovanja in poslovnih prostorov v stanovanjski hiši v družbeni lastnini in stanovanj v lasti občanov kot posameznih delov stanovanjske hiše v družbeni lastnini lahko opravljajo le osebe, ki jih za to posebej pooblasti pristojni organ stanovanjske skupnosti.

## **8. člen**

Delovna skupnost stanovanjske skupnosti oziroma organizacija združenega dela, ki jo pooblasti stanovanjska skupnost za ugotavljanje vrednosti stanovanj in poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah in stanovanjskih hiš, obvesti imetnike stanovanjske pravice, lastnike stanovanj, lastnike oziroma najemnike poslovnih prostorov in hišne svete o dnevu in o času ugotavljanja vrednosti stanovanj in poslovnih prostorov v stanovanjski hiši.

## **9. člen**

Imetnik stanovanjske pravice, lastnik stanovanja, lastnik oziroma najemnik poslovnega prostora in zastopnik hišnega sveta sodeluje pri ugotavljanju vrednosti stanovanj oziroma poslovnih prostorov ter stanovanjske hiše.

## **10. člen**

Zainteresirane osebe lahko dajo pripombe na zapisnik, ki jih mora točkovalec vključiti v zapisnik. Pripombe, ki niso v zvezi z ugotavljanjem vrednosti stanovanja oziroma poslovnega prostora oziroma vrednosti stanovanjske hiše, se ne vpisujejo v zapisnik.

## **11. člen**

Ta pravilnik začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu SRS.

[Obrazec VS-1: Zapisnik o ugotovitvi vrednosti stanovanja, Obrazec VS-2: Točkovanje, Izračun vrednosti stanovanja in stanarine, Tabela za ugotavljanje točk postavk I, II, III pri obrazcu VS-2, Korekcijski faktorji za popravek končne vrednosti stanovanj](#)

[Obrazec VP-1: Zapisnik o ugotovitvi vrednosti poslovnega prostora, Obrazec VP-2: Točkovanje, Izračun vrednosti poslovnega prostora in najemnine, Tabela za ugotovitev točk postavk I, II, III pri obrazcu VP-2](#)

[Obrazec HS-1: Zapisnik o ugotovitvi vrednosti stanovanjske hiše, Obrazec SP-1: Podatki o skupnih prostorih hiše](#)

[Obrazec VS-1 Zden: Zapisnik o ugotovitvi vrednosti stanovanja za potrebe postopka denacionalizacije, Obrazec VS-2 Zden: Točkovanje, Izračun vrednosti stanovanja, Navodila za izpolnjevanje obrazca VS-1 ZDen](#)

[Obrazec VP-1 Zden: Zapisnik o ugotovitvi vrednosti poslovnega prostora za potrebe postopka denacionalizacije, Obrazec VP-2 Zden: Točkovanje, Izračun vrednosti poslovnega prostora, Navodila za izpolnjevanje obrazca VP-1 ZDen](#)