

Na podlagi 116. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in 18/04 – ZVKSES) izdaja minister za okolje, prostor in energijo

P R A V I L N I K o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb

I. UVOD

1. člen

(1) Ta pravilnik določa merila ter način točkovanja stanovanj in stanovanjskih stavb ter drugih posameznih delov (v nadaljevanju: stanovanja) z namenom določitve vrednosti stanovanj kot osnove za določitve višine neprofitnih najemnin.

(2) Ta pravilnik se smiselno uporablja tudi za točkovanje bivalnih enot.

II. TOČKOVANJE STANOVANJ IN UGOTAVLJANJE VREDNOSTI STANOVANJ

II.1. Ugotavljanje vrednosti

2. člen

(1) Pri točkovanju stanovanja se uporablja Obrazec TS – Zapisnik o točkovanju stanovanja, razviden iz priloge št. 1, ki je sestavni del tega pravilnika.

(2) Zapisnik je sestavljen iz naslednjih sklopov:

I. splošni podatki o stanovanju,

II. površina stanovanja,

III. vpliv velikosti stanovanja na vrednost,

IV. točkovanje gradbenega dela stanovanja,

V. razpredelnica za ugotavljanje točk nekaterih gradbenih elementov,

VI. točkovanje opreme,

VII. povzetek elementov za izračun vrednosti stanovanja.

(3) Vrednost stanovanja se ugotavlja z enačbo:

$$VS = \text{Št} \times Vt \times Up \times Kf \times L$$

pri čemer pomeni

VS – vrednost stanovanja,

Št – število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja na enoto (m²),

Vt – vrednost točke,

Up – uporabna korigirana neto tlorisna površina stanovanja,

Kf – vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor),

L – vpliv lokacije stanovanja (od 1 do 1,3), ki je natančneje določen v Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03). Če vpliv lokacije ni določen, se pri izračunu upošteva faktor 1,00.

(4) Za ugotavljanje vrednosti oskrbovanih stanovanj se enačba glasi:

$$VS = \text{Št} \times Vt \times Up \times Kf \times L + \text{Št}(o) \times Vt$$

pri čemer Št(o) pomeni število točk pripisanih opremi

(5) Enačba za ugotavljanje vrednosti stanovanja iz prejšnjega odstavka se lahko uporabi tudi pri drugih najemnih stanovanjih, če so najemna stanovanja opremljena z opremo, ki se točkuje.

(6) Pri izračunu površine stanovanja se uporablja standard SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7. Uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja za izračunavanje neprofitne najemnine po tem pravilniku se izračuna tako, da se površine prostorov za pripravo hrane, osebno higieno, bivanje in spanje pomnožijo s korekcijskim faktorjem 1, za pomožne prostore pa se površine pomnožijo s temi korekcijskimi faktorji:

– balkon, odprta terasa	0,25
– loža	0,75
– pokrita terasa ali balkon	0,50
– shramba izven stanovanja	0,75
– klet ali drvarnica v zidanem objektu	0,50
– lesena drvarnica	0,25
– garaža v stavbi ali izven stavbe	0,50

II.2 Točkovanje gradbenega dela stanovanja

3. člen

(1) Točkovanje gradbenega dela stanovanja opredeljujejo naslednji dejavniki:

a) konstrukcija (temelji, nosilni zidovi, predelne stene, medstropne plošče, strešna konstrukcija s kritino in kanalizacija) z upoštevanjem leta izgradnje, leta rekonstrukcije in leta morebitnih investicijskih vzdrževalnih del (v nadaljnjem besedilu: starost);

b) okna z upoštevanjem vrste okvirjev, senčil in zasteklitve;

c) vrata z upoštevanjem starosti in načina izvedbe;

d) tlaki z upoštevanjem starosti po posameznih prostorih;

e) način obdelave notranjih sten;

f) fasada z upoštevanjem toplotne zaščite, zaključnega sloja in starosti;

g) inštalacije:

- vodovod z upoštevanjem razvoda hladne in tople vode,

- elekrika z upoštevanjem starosti napeljave,

- ogrevanje z upoštevanjem centralnega ali etažnega ogrevanja, ki obsega izvor ogrevanja, inštalacijo in grelna telesa,

- plinska napeljava,

- skupna televizijska antena,

- kabelska televizija,

- telekomunikacijski priključek,

- domofon,

- prisilno prezračevanje,

h) druga oprema:

- dvigalo,

- klimatska naprava,

- individualne merilne naprave za porabljeno vodo in toplotno energijo (delilniki),

- protivlomne naprave,

i) druge pripadajoče površine stanovanju:

- zunanje pokrito parkirišče,

- zunanje nepokrito parkirišče,

- atrij pri stanovanju,

j) skupne površine, ki niso zajete v uporabno stanovanjsko površino in pripadajo stanovanju, (skupna soba, sušilnica, pralnica, kolesarnica, zaklonišče ter skupno zunanje parkirišče, ki pripada stanovanjski stavbi oziroma parkirišče v skupni garaži, skupne sanitarije, skupna kopalnica);

k) odbitne točke za neizoliranost kletnega ali pritličnega stanovanja (vidna vlaga), sanitarnih prostorov ločenih od stanovanja ter za mansardno oziroma podstrešno stanovanje (poševni zidovi, manjša svetla višina).

(2) Pri točkovanju gradbenega dela iz točke a) prejšnjega odstavka se upošteva delež vzdrževanih delov glede na celotno konstrukcijo, pri točkovanju pod točko b) prejšnjega odstavka pa se pri točkovanju vrste okvirjev in senčil upošteva starost, pri zasteklitvi pa točke za vgrajeno vrsto.

(3) Način upoštevanja posameznih dejavnikov pri točkovanju je razviden iz četrtega in petega sklopa Obrazca TS – Točkovanje gradbenega dela stanovanja ter razpredelnice za ugotavljanje točk nekaterih gradbenih sestavin.

II.3. Vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor)

4. člen

Pri ugotavljanju vrednosti stanovanja se glede na uporabno popravljeno neto tlorisno površino stanovanja upoštevajo naslednji korekcijski faktorji

uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja (Up)	vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor – Kf)
do 30 m ²	1,057
nad 30 m ² do 45 m ²	1,024
nad 45 m ² do 65 m ²	1,000
nad 65 m ² do 75 m ²	0,966
nad 75 m ²	0,950

II.4. Točkovanje opreme

5. člen

(1) Posamezni deli opreme se točkujejo na podlagi šestega sklopa Obrazca TS – točkovanje opreme.

(2) Pri izračunu vrednosti stanovanjske opreme se upošteva vrednost točke iz 116. člena Stanovanjskega zakona.

II.5. Posamično točkovanje

6. člen

Posamezno stanovanje se lahko točkuje posamično izključno za potrebe določanja neprofitne najemnine. Tako ugotovljena nova vrednost stanovanja ali posameznega dela ne vpliva na solastniške deleže na skupnih delih in zemljišča stavbe.

II.6. Točkovanje zamenjanih ali na novo vgrajenih skupnih delov

7. člen

V primeru zamenjave ali na novo vgrajenih skupnih delov na stanovanjski stavbi kot celoti, se le-ti ponovno točkujejo skladno s tem pravilnikom.

III. OBRAZEC TS – ZAPISNIK O TOČKOVANJU STANOVANJA

8. člen

Obrazec TS – Zapisnik o točkovanju stanovanja se sestavi v štirih izvodih, od katerih prejme dva izvoda lastnik stanovanja, ki izroči en izvod najemniku stanovanja, če je stanovanje oddano v najem, en izvod ostane osebi, ki je ugotavljala vrednost stanovanja, en izvod pa se izroči upravniku.

9. člen

Ne glede na to, ali je zahtevek za točkovanje stanovanja ali drugega posameznega dela zahteval lastnik stanovanja ali najemnik, imata obe stranki pravico do sodelovanja pri točkovanju.

IV. OSEBE, KI OPRAVLJAJO TOČKOVANJE STANOVANJ

10. člen

(1) Stanovanja in stanovanjske stavbe na podlagi tega pravilnika lahko točkujejo pooblašteni ocenjevalci vrednosti nepremičnin, registrirani pri Slovenskem inštitutu za revizijo ter sodni cenilci gradbene stroke.

(2) Stanovanja lahko točkujejo tudi fizične osebe z najmanj srednješolsko izobrazbo gradbene, elektro, strojne ali arhitekturne smeri, če opravijo ustrezno izobraževanje za točkovanje stanovanj po tem pravilniku. Navodilo o usposabljanju za točkovanje stanovanj in program izobraževanja predpiše minister pristojen za stanovanjske zadeve.

(3) Izobraževanje iz prejšnjega odstavka opravlja Slovenski inštitut za revizijo. Fizične osebe morajo ob koncu izobraževanja opraviti preizkus znanja, s pridobljenim potrdilom dokazujejo usposobljenost vrednotenja po tem pravilniku.

V. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

11. člen

Z uveljavitvijo tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81 in Uradni list RS, št. 18/91 - SZ in 65/99), razen za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš v postopku denacionalizacije in za ugotavljanje osnove za odmero davka od premoženja.

12. člen

Ta Pravilnik začne veljati 1. julija 2005.