

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

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

Odlok

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

1. člen

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

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

2. člen

Zamenjava posameznih elementov in opreme iz 1. člena tega odloka se izvaja po predhodni ugotovitvi, da je element ali oprema resnično dotrajana ob normalni uporabi in po poteku določene dobe tra-

janja. Stroški zaradi poškodbe elementov ali opreme v stanovanjih po krivdi imetnikov stanovanjske pravice gredo v njihovo breme.

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

3. člen

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

	let
1. zidani štedilnik	40
čiščenje štedilnika, plošče in dimne cevi, popravilo ali zamenjava šamotne obloge, pekači kotličkov na vodo, grelna plošča, šamotne obloge, kurilne rešetke, obročev, vrat in posode za pepel	
2. železni premični štedilnik	10
ista vzdrževalna dela kot pod točko 1 ter redna zaščita z grafitnimi premazi	
3. emajliran železni štedilnik	20
ista vzdrževalna dela kot pod točko 2	
4. plinski štedilnik	20
redno čiščenje, vzdrževanje, popravilo in nadomestitev stikal, gorilne šobe, gorilcev, gumbov in priključne cevi	
5. električni štedilnik	20
redno čiščenje, vzdrževanje, popravila in nadomestitev grelnih teles, stikal in kontrolnih luči, termostato, gumbov in priključnega kabela	
6. lončena peč (kurjenje z drvmi ali lignitom)	20
čiščenje peči in vratice, popravilo ali prelaganje, nadomestitev kurilnih rešetk, vrat in pločevinastih vložkov	
7. železna peč — litoželezna	20
čiščenje peči, plošče in dimnih cevi ter zaščita z grafitnim premazom, popravila in nadomestitev šamotne obloge, kurilne rešetke, dimnih cevi, obročkov, vrat in posode za pepel	
8. pločevinasta — železna peč	12
vzdrževanje enako kot pod št. 7	
9. lutzova peč	20
vzdrževanje enako kot pod točko 7	
10. termoakumulacijska električna peč	20
vzdrževanje ali nadomestitev priključnega kabela, grelcev, stikal, gumbov ter kontrolnih luči	
11. emajlirana peč na plinsko olje	15
čiščenje, vzdrževanje in nadomestitev gorilnika, dimnih cevi in gumbov	
12. trajno žareča peč na trdo gorivo	20
čiščenje, vzdrževanje in nadomestitev kurilne rešetke, vratice, dimnih cevi in gumbov	
13. toplovodni pločevinasti radiator	20
vzdrževanje in popravila stikov, ventilov, tesnil, zamenjava koleščka na vetilu in pleskanje	
14. toplovodni, litoželezni radiator	40

vzdrževanje in popravilo ventilov, tesnil in zamenjava kolesčkov na ventilu ter ple- skanje					
15.	plinski radiator	75			
	čiščenje gorilcev, mazanje pipe, pregled vleke dimnika in nadomestitev metuljkastega gorilca ter pleskanje				
16.	infra peč	10			
	vzdrževanje in nadomestitev stikala, spirale ter potezne vrvice				
17.	peč v kopalnici na trdo gorivo (kurjenje z drvmi ali lignitom)	20			
	čiščenje, popravilo in nadomestitev kurilnih rešetk, obloge, dimne cevi, vrat, posode za pepel, spajkanje kotlička, nadomestitev armature				
18.	WC školjka in bide iz fajanse ali porcelana	30			
	redno čiščenje, popravila in nadomestitev sedežne deske in gumi manšete, nadomestitev škatile in nosilcev za toaletni papir				
19.	umivalnik iz porcelana	30			
	redno čiščenje, popravilo in zamenjava sifona ter nadomestitev zamaška in verižic				
20.	WC rezervoar — emajliran	30			
	popravilo in nadomestitev tesnil, plavača, potezne vrvice in odsesača				
21.	WC rezervoar — plastični	25			
	vzdrževanje enako kot pod tč. 20				
22.	pločevinasto pomivalno korito — emajlirano	15			
	čiščenje, popravilo in zamenjava sifona, nadomestitev tesnila, zamaškov z verižico in lesenih okvirjev				
23.	litoželezno pomivalno korito — emajlirano	30			
	vzdrževanje enako kot pod tč. 19				
24.	pomivalno korito iz nerjaveče pločvine	40			
	vzdrževanje enako kot pod tč. 19				
25.	plinski bojler	20			
	redno čiščenje in odstranjevanje vodnega kamna najmanj vsaki dve leti, vzdrževanje in nadomestitev gorilca				
26.	električni bojler	20			
	redno čiščenje in odstranjevanje vodnega kamna najmanj vsaki dve leti, vzdrževanje in nadomestitev grelca, termostata, var- nostnih ventilov, kontrolne luči ter termo- metrov				
27.	pločevinasta kopalna kad — emajlirana	30			
	čiščenje, vzdrževanje in nadomestitev odtočnih ventilov, sifona, tesnil, zamaška ter verižice				
28.	litoželezna kopalna kad — emajlirana	50			
	čiščenje, vzdrževanje in nadomestitev odtočnih ventilov, sifona, tesnil in zamaška z verižico				
29.	vgrajeno kuhinjsko pohištvo				
	a) mehki les	35			
	b) trdi les	50			
	redno čiščenje in vzdrževanje s pleskanjem, oziroma lakiranjem, nadomestitev okovja				
30.	vgrajeno sobno pohištvo				
	a) mehki les	40			
	b) trdi les	50			
	vzdrževanje enako kot pod tč. 29				
31.	navaden lesen in ladijski pod				
	a) položen na izolirano podlago	25			
	b) položen na neizolirano podlago	10			
32.	lamelni parket (jesenov, bukov, hrastov)	30			
	redno vzdrževanje z loščenjem ali lakira- njem, manjša popravila				
33.	bukov in jesenov parket	(50)			
	redno vzdrževanje s struženjem, loščenjem in lakiranjem ali manjša popravila				
34.	hrastov parket	30			
	vzdrževanje isto kot pod tč. 33				
35.	tlaki iz umetnih mas				
	a) guma, linolej, podolit, likolit	20			
	b) topli podi, vinaz	10			
	redno vzdrževanje z umivanjem in loščenjem z dovoljenimi loščili				
36.	ksilolit tlak	25			
	redno vzdrževanje z loščenjem				
37.	teraco in venecijanski tlak	80			
	redno vzdrževanje (pranje, mazanje)				
38.	betonska tla	40			
	redno vzdrževanje — čiščenje, pranje				
39.	tlak iz keramičnih ploščic	40			
	redno vzdrževanje s čiščenjem in nadomestitvijo razbitih in poškodovanih ploščic				
40.	tlak iz marmorja	100			
	redno vzdrževanje (čiščenje, pranje)				
41.	lesene rolete (esslinger in polkna)	30			
	vzdrževanje in nadomestitev potezne vrvice, avtomata in okovja				
42.	pločevinaste in plastične žaluzije	40			
	redno vzdrževanje, popravilo in nadomestitev okovja, pleskanje				
43.	platnene zavese s samonavijalci	10			
	vzdrževanje in nadomestitev potezne vrvice in avtomata				
44.	lesena vrata	50			
	redno vzdrževanje, popravila in nadomestitev ključavnice, ključev, kljuk, ščitnikov, tečajev in drugega okovja ter pleskanje				
45.	leseni vratni okvirji	60			
	redno vzdrževanje, pleskanje				
46.	lesena okenska krila in okvirji na fasadi	40			
	redno vzdrževanje, oliv, profilov in ostalega okovja				
47.	lesena notranja okna	50			
	redno vzdrževanje in nadomestitev zaključkov, oliv, profilov, ostalega okovja ter pleskanje				
48.	kovinska krila in okvirji na fasadi	80			
	redno vzdrževanje in nadomestitev zaključkov, oliv, profilov, ostalega okovja ter pleskanje				
49.	keramična zidna obloga	50			
	redno vzdrževanje in čiščenje, nadomestitev razbitih in odlepljenih ploščic ter stičenje				
50.	elektro instalacija				
	a) nadometna	20			
	b) podometna	50			
	redno vzdrževanje, nadomestitev varovalk, stikal, vtičnih doz, svetlobnih teles				
51.	domofonska instalacija in električna ključavnica	20			
	redno vzdrževanje in nadomestitev tipkal, slušalk, mikrofonov in priključnih vrvic				

4. člen

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

Za elemente, katerih pred iztekom dobe trajanja
ni mogoče usposobiti za uporabo s popravilom pri-
speva izjemoma organizacija za gospodarjenje s sta-
novanjskimi hišami amortizirani del stroškov le, če
je postal element neuporaben brez krivde imetnika
stanovanjske pravice.

5. člen

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

- funkcionalnost stanovanja,
- uporabna vrednost stanovanja
- stanovanjski standard.

Po izvršitvi revitalizacije se mora ugotoviti nova
vrednost stanovanjske hiše in stanovanja v skladu

z odlokom o ugotavljanju vrednosti stanovanjskih hiš in stan. anj.

6. člen

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

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

- čiščenje snega s strehe, strešnih vencev in napuščev,
- popravila dimniških kap in zamenjava dimniških vrat in izžiganje dimnikov,
- delna zamenjava in popravila strešne kritine (podstrešje)
- slikanje in pleskanje skupnih prostorov in stopnišnih vrat,
- popravila svetlobnih jaškov in zaščitnih mrež,
- popravila kleparskih izdelkov,
- čiščenje žlebov in peskolovcev, usedalnikov,
- popravila izolacije ravnih streh, balkonov in teras,
- popravila strelodvodov in meritve prevodnosti,
- popravila ometov na fasadah in skupnih prostorih,
- popravila na vratih, oknih in roletah v skupnih prostorih in na pročeljih zgradb,
- popravila podov, pragov, tlakov in prelaganje parketa,
- pleskanje kompletnih vhodnih hišnih in stanovanjskih vrat s stopniščnega vretena ali hodnika,
- popravila vhodnih vrat in oken v stopnišču in vetrolovi,
- popravila skupnih prostorov v primeru poškodb vodovodnih cevi in podobno,
- popravila stikov, tesnil in ventilov na glavnih vhodnih ceveh, pri glavnih plinovodih in kanalizaciji,
- zamenjava manjših dotrajanih delov na instalacijah,
- popravila plinskih, električnih in centralnih boilerjev,
- popravila in pleskanje instalacij centralne kurjave, plina in radiatorjev v zgradbi in stanovanjih, ki se nahajajo izven zidu,
- stroški rednih servisov za osebna in tovarna dvigala, topolovdne postaje, registrov, hidroforjev ter skupinskih TV anten,
- nabava požarno varnostnih naprav in opreme za civilno zaščito,
- nadomestitev in vzdrževanje opreme za civilno zaščito in reševalne garniture,
- redno vzdrževanje in obnova požarno varnostnih naprav,
- nabava drogov za zastave in zastav,
- stroški deratizacije.

b) stroški tekočega vzdrževanja stanovanja, ki bremenijo imetnika stanovanjske pravice, obsegajo:

- beljenje stanovanja (slikarska dela) ter zamenjava tapet,
- pleskanje notranjih oken, ki niso na fasadnih zidovih,

- popravila in nadomestitev varovalk, vtičnic, stikal, električnega zvonca, telefonov (domofonov),
- nadomestitev električnih svetilk in žarnic,
- popravila in nadomestitev ključavnic, kljuk in okovja,
- nadomestitev vseh vrst iztočnih pip in mešalnih baterij, tesnil pri vodovodnih pipah, baterij v kopalnici in kuhinji
- nadomestitev in popravilo umivalnikov, pomivalnih korit in kopalnih kadi pred potekom amortizacijske dobe trajanja,
- čiščenje in odmašitev straniščnih školjk, pomivalnih korit in kopalnih kadi,
- popravilo in nadomestitev straniščnih školjk in

škatel za toaletni papir kot tudi poteznih vrvic z ročajem in plavačev v rezervoarjih

- pleskanje oljnih površin v kuhinji, kopalnicah in straniščih,
- nadomestitev stekel na oknih in vratih,
- redno tekoče vzdrževanje vseh ostalih naprav in opreme v stanovanju,
- vsa popravila, ki so potrebna zaradi slabega vzdrževanja stanovanja in zaradi poškodb s strani uporabnika.

7. člen

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

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

8. člen

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

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

9. člen

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

10. člen

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

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

11. člen

Svet za stanovanjsko gospodarstvo Skupščine mesta Ljubljane je pooblaščen v spornih primerih, tolmačiti, kaj spada v investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše, revitalizacijo, tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ali za

tekoče vzdrževanje stanovanja ali stroški za upravljanje stanovanjske hiše.

12. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati odlok o minimalnih normativih za vzdrževanje stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov v družbeni lastnini ter o načinu delitve za investicijsko vzdrževanje in tekoče vzdrževanje (Glasnik št. 24-86/68).

13. člen

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

Št. 10/113-74

Ljubljana, dne 28. junija 1974

Predsednik Skupščine
mesta Ljubljane
Tone Kovič, dipl. ing.

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