

UPUTSTVO

O NAČINU UTVRĐIVANJA OTKUPNE CENE STANA

("Sl. glasnik RS", br. 52/92, 80/92 i 50/94)

1. Ovim uputstvom bliže se propisuje način utvrđivanja otkupne cene stana.
2. Otkupna cena stana izračunava se prema sledećem obrascu: $OC = Z \times S_z \times O_p \times P$

gde je:

OC - otkupna cena stana u novim dinarima;

Z - prosečna mesečna nominalna bruto zarada u privredi Republike u mesecu koji prethodi danu podnošenja pismenog zahteva za otkup stana;

S z - koeficijent starosti zgrade;

O p - koeficijent opšte pogodnosti zgrade i stana;

P - površina stana u m².

1) Prosečnu mesečnu bruto zaradu u privredi Republike utvrđuje Republički zavod za statistiku i objavljuje u "Službenom glasniku Republike Srbije".

2) Koeficijent starosti zgrade izračunava se prema sledećem obrascu:

$$S_z = 1 - G_s / 100$$

gde je:

S z - koeficijent starosti zgrade;

G s - starost zgrade izražena u broju celih godina od dana početka korišćenja zgrade do dana otkupa stana, s tim što G s može biti najviše 50.

3) Koeficijent opšte pogodnosti zgrade i stana izražava se kao proizvod koeficijenta kvaliteta zgrade i stana i koeficijenta posebnih pogodnosti zgrade i stana, prema sledećem obrascu:

$$O_p = K_k \times U_p$$

gde je:

O p - koeficijent opšte pogodnosti zgrade i stana;

K k - koeficijent kvaliteta zgrade i stana;

U p - koeficijent posebnih pogodnosti zgrade i stana;

(3.1.) Koeficijent kvaliteta zgrade i stana dobija se na osnovu broja bodova iz Liste za utvrđivanje kvaliteta zgrade i stana (prilog 1), koja je sastavni deo ovog uputstva, prema sledećem obrascu:

$$K k = B/1.000$$

gde je:

$K k$ - koeficijent kvaliteta zgrade i stana;

B - broj bodova utvrđen prema Listi za utvrđivanje kvaliteta zgrade i stana.

Ako je zakupac, odnosno nosilac stanarskog prava ličnim sredstvima izveo dodatne radove u stanu, broj bodova za taj stan utvrđuje se prema stanju pre izvršenih radova.

(3.2.) Koeficijent posebnih pogodnosti zgrade i stana dobija se na osnovu broja bodova iz Liste za utvrđivanje posebnih pogodnosti zgrade i stana (prilog 2), koja je sastavni deo ovog uputstva, prema sledećem obrascu:

$$U p = 1,00 \pm U/100$$

gde je:

$U p$ - koeficijent posebne pogodnosti zgrade i stana;

U - zbir vrednosti uticaja pojedinih pogodnosti zgrade i stana utvrđen, u bodovima, prema Listi za utvrđivanje posebnih pogodnosti zgrade i stana (sa pozitivnim ili negativnim predznakom).

Stanom u suterenu smatra se stan čiji je nivo poda ispod nivoa terena oko zgrade najviše do 1 m^1 , računajući srednju vrednost, a stanom u podrumu smatra se stan kod koga je ta razlika veća od 1 m^1 .

Stanom u prizemlju smatra se stan čiji je nivo poda, u proseku, u nivou terena oko zgrade ili najviše do 90 cm iznad tog nivoa, a stanom u visokom prizemlju smatra se stan kod koga je ta razlika veća od 90 cm.

4) Površina stana (P) utvrđuje se na osnovu ugovora o korišćenju, odnosno o zakupu stana.

Izuzetno, ako to zahteva jedna od ugovornih strana ili nadležni organ, površina stana se utvrđuje merenjem na licu mesta, uz primenu odredaba tačke 3.3. - Jugoslovenskog standarda JUS U.C2.100.

U površinu prostorija sa kosim plafonom ili zidovima (potkrovlja, mansarde i sl.) uračunava se samo deo prostorija u kome je odstojanje od poda do plafona veće od $1,60 \text{ m}^1$.

U stanovima sa unutrašnjim stepeništem, površina koju zauzima stepenište (svetli otvor) uračunava se samo jedanput.

Površina odgovarajućeg stana, u smislu odredbi člana 21 stav 3 Zakona o stanovanju, dobija se kada se od ukupne površine stana (P) odbije površina onog broja soba, najmanjih po veličini, koji je veći od broja članova porodičnog domaćinstva, odnosno veći od četiri. Sobom, u smislu ovog uputstva, smatra se samo soba čija je površina 11 m^2 ili veća.

3. Ovo uputstvo stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".

Prilog 1.

LISTA ZA UTVRĐIVANJE KVALITETA ZGRADE I STANA

Redni broj	Opis pozicije *)	Broj bodova
1	2	3
1.	KONSTRUKCIJA ZGRADE	
1.1.	Konstruktivni (noseći) zidovi, odnosno stubovi i međuspratna konstrukcija od armiranog betona, opeke, čelika i drugih tvrdih materijala	480
1.2.	Konstruktivni (noseći) zidovi od tvrdog materijala, a međuspratna konstrukcija od drvene građe	320
1.3.	Ostale zgrade sa konstrukcijom od materijala slabijeg kvaliteta i manje trajnosti	150
	Dopunski bodovi:	
	- ako je svetla visina stambenih prostorija veća od 2,60 m ¹ dodaje se 20 + 20	
	- ako je svetla visina stambenih prostorija manja od 2,40 m ¹ oduzima se 40 - 40	
2.	KROV	
2.1.	Kosi krov sa pokrivačem od bakarnog lima	40
2.2.	Kosi krov sa pokrivačem od opekarskih proizvoda	30
2.3.	Kosi krov sa pokrivačem od ravnih azbest-cementnih i sličnih proizvoda ili od pocinkovanog ili aluminijumskog lima	20
2.4.	Kosi krov sa pokrivačem od valovitog salonita ili drugih materijala slabijeg kvaliteta	10
2.5.	Ravan krov	20
3.	FASADA	
3.1.	Prirodni kamen ili obloga od kamenih ploča	55
3.2.	Fasadna opeka, keramičke pločice, mozaik pločice, kulie ili veštački kamen	30
3.3.	Bojena, betonska ili malterisana i sl.	15
4.	ULAZ, STEPENIŠNI PROSTOR I HODNICI	
4.1.	Podovi i gazišta obrađeni kamenom, a zidovi prirodnim ili veštačkim kamenom	35
4.2.	Podovi i gazišta obrađeni keramičkim pločicama ili teracom, a zidovi fugovanom opekam, keramičkim pločicama ili plastičnim malterom	25
4.3.	Ostale vrste obrade (vinaz ploče, gumene obloge, zidovi od običnog maltera i sl.)	15
5.	PROZORI	
5.1.	Zastakljenje izopan ili termopan staklom	80
5.2.	Dvostruko zastakljenje običnim staklom	60
5.3.	Jednostruko zastakljenje običnim staklom	40
	Dopunski bodovi:	

	- za žaluzine - kapke - grilje, metalne i drvene dodaje se 15 + 15	
	- za eslinger roletne (drvene ili plastične) ili venecijaner roletne dodaje se 10 + 10	
6.	VRATA	
6.1.	Puna vrata od tvrdog drveta ili metalna vrata, lakirana ili obojena	60
6.2.	Duplošperovana drvena vrata, furnirana ili obojena	40
7.	ZIDOVI I PLAFONI U STAMBENIM PROSTORIJAMA	
7.1.	Obloženi tapetima ili gletovani i bojeni	20
7.2.	Negletovani i bojeni	10
8.	ZIDOVI U KUHINJI I KUPATILU	
8.1.	Zidovi po celoj visini obloženi mermerom ili keramičkim pločicama	15
8.2.	Zidovi u radnom delu kuhinje obloženi sa četiri reda keramičkih pločica, a u kupatilu keramičkim pločicama do visine 1,80 m ¹	10
8.3.	Zidovi obrađeni na drugi način	3
9.	PODOVI U STAMBENIM PROSTORIJAMA	
9.1.	Klasičan parket	40
9.2.	Lamel parket ili brodski pod	30
9.3.	Pod od tekstila, vinaz ploča ili podolita	20
9.4.	Ostale vrste podnih obloga slabijeg kvaliteta (cementna košuljica, obični daščani pod i sl.)	5
10.	PODOVI U POMOĆNIM PROSTORIJAMA	
10.1.	Keramičke pločice u kuhinji i kupatilu	15
10.2.	Keramičke pločice u kupatilu, a vinaz pločice ili teraco u kuhinji	10
10.3.	Ostale podne obloge slabijeg kvaliteta	5
11.	PLAKARI I REGALI	
11.1.	Kombinacija prirodnog drveta i plemenitog furnira	20
11.2.	Oplemenjena iverica fabrički obojena, obložena furnirom ili ultrapasom	10
12.	KUHINJSKA OPREMA	
12.1.	Sudopera sa stojećim i visećim elementima	20
12.2.	Sudopera bez stojećih i visećih elemenata	5
13.	SANITARNA OPREMA	
13.1.	Ležeća ili sedeća kada po komadu	10
13.2.	Tuš kada po komadu	5
13.3.	Umivaonik po komadu	5
13.4.	VC šolja po komadu	5
13.5.	Bide po komadu	5
13.5.	Bojler po komadu	5
13.7.	Centralni dovod tople vode	10
14.	VODOVOD I KANALIZACIJA	
14.1.	Instalacije vodovoda i kanalizacije priključene na gradsku mrežu	55
14.2.	Vodovod iz gradske mreže, a kanalizacija priključena na septičku jamu	40
15.	INSTALACIJA JAKE STRUJE U STANU	
15.1.	Trofazna struja sa dvotarifnim brojlom	60
15.2.	Trofazna struja sa jednotarifnim brojlom	50

15.3.	Monofazna struja sa dvotarifnim brojiлом	30
15.4.	Monofazna struja sa jednotarifnim brojiлом	25
15.	INSTALACIJA SLABE STRUJE U STANU	
16.1.	Telefonska instalacija	3
16.2.	TV instalacija	2
16.3.	Kablovska TV instalacija	5
16.4.	Interfon instalacija	2
17.	GREJANJE I PLINSKA INSTALACIJA	
17.1.	Instalacija centralnog grejanja priključena na daljinski sistem grejanja	90
17.2.	Instalacija centralnog grejanja sa individualnom kotlarnicom	70
17.3.	Instalacija etažnog grejanja	40
17.4.	Ugrađene kaljeve peći	20
17.5.	Ugrađena plinska instalacija	10
17.6.	Ugrađen kamin	20
	POZICIJE OD 1 - 17 UKUPNO BODOVA: B =	
<p>*) Napomena:</p> <p>- ukoliko stvarno stanje ne odgovara u potpunosti nijednom od zadatih opisa, kao odgovarajući se zaokružuje broj bodova one pozicije čiji opis, po kvalitetu i trajnosti materijala, najviše odgovara stvarnom stanju;</p> <p>- kad postoje različite vrste obrade, zaokružuje se broj bodova one pozicije koja odgovara najviše zastupljenoj obradi.</p>		

Prilog 2.

LISTA ZA UTVRĐIVANJE POSEBNIH POGODNOSTI ZGRADE I STANA

Redni broj	Opis pozicije	Broj bodova
1	2	3
1.	VRSTA - TIP ZGRADE	
1.1.	Individualna stambena zgrada sa 1 stanom	+75
1.2.	Individualna stambena zgrada sa 2 stana	+40
1.3.	Zgrade u nizu sa zasebnim spoljnim ulazom za svaki stan	+20
2.	POLOŽAJ STANA U ZGRADI	
2.1.	Stan u prizemlju	-5
2.2.	Stan u visokom prizemlju	-3
2.3.	Stan iznad trećeg sprata u zgradi bez lifta	-4
2.4.	Stan u potkrovlju ili ispod ploče ravnog krova (samo u višespratnim zgradama)	-5
2.5.	Visinski položaj stana u višespratnoj zgradi:	
	- stan na 1, 2, 3. ili 4. spratu	0
	- stan na 5. ili 6. spratu	-1

	- stan na 7. ili 8. spratu	-2
	- stan na 9. ili 10. spratu	-3
	- stan na 11. ili 12. spratu	-5
	- stan na 13. ili 14. spratu	-7
	- stan na 15. ili 16. spratu	-9
	- stan na 17. ili 18. spratu	-11
	- stan na 19. ili 20. spratu	-13
	- stan na 21. ili 22. spratu	-15
	- stan iznad 22. sprata	-17
3.	NEUSLOVNI STANOVI	
3.1.	Stan u podrumu	-40
3.2.	Stan u suterenu	-30
3.3.	Stan bez instalacije vodovoda (česma u dvorištu)	-10
3.4.	Stan bez sanitarnog čvora (klozet u dvorištu)	-20
4.	POGODNOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE	
4.1.	Zasebno dvorište sa površinom od 100 m ² po jednom stanu	+10
4.2.	Zasebno dvorište sa površinom 101 do 300 m ² po jednom stanu	+15
4.3.	Zasebno dvorište sa površinom preko 300 m ² po jednom stanu	+25
5.	VELIČINA NASELJENOG MESTA	
5.1.	Zgrada u naseljenom mestu veličine preko 250.000 stanovnika	+15
5.2.	Zgrada u naseljenom mestu veličine manje od 50.000 stanovnika	-15
6.	POLOŽAJ ZGRADE U NASELJENOM MESTU	
6.1.	Zgrada u delu naseljenog mesta udaljenom od centra:	
	- najviše do 500 m1, u naseljenom mestu veličine od 100.000 do 250.000 stanovnika; odnosno najviše do 1 km, u naseljenom mestu veličine preko 250.000 stanovnika	+4
6.2.	Blokovi, odnosno delovi naselja izgrađeni pretežno individualnim stambenim zgradama i zgradama do visine prizemlja i 2 sprata, koji se nalaze:	
6.2.1.	U naseljenim mestima veličine od 50.000 do 100.000 stanovnika, na udaljenosti od centra do 1 km	+5
6.2.2.	U naseljenim mestima veličine 100.000 do 250.000 stanovnika, na udaljenosti od centra:	
	- do 2 km	+5
	- od 2 do 4 km	+3
6.2.3.	U naseljenim mestima preko 250.000 stanovnika na udaljenosti od centra:	
	- do 5 km	+5
	- od 5 do 8 km	+3
	POZICIJE OD 1-6 UKUPNO BODOVA: U =	