

Koper, 24. aprila 1990

Št. 17

Občina Izola

– ODLOK o ureditvenem načrtu »Pošta« v Izoli

Občina Koper

– PRAVILNIK o oddajanju poslovnih prostorov v najem

OBČINA IZOLA

Na podlagi 39., 40 in 43. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS št. 18/84 in 37/84 in 37/85), 21. in 44. člena Navodila o vsebini posebnih strokovnih podlag in vsebini prostorskih izvedbenih aktov (Ur. list SRS št. 14/85) in 158. lene statuta občine Izola (Ur. objave št. 21/87 in 26/87), je skupščina občine Izola na seji zboru združenega dela in družbenopolitičnega zbora dne 5. aprila 1990 in zboru krajevnih skupnosti dne 11. aprila 1990 sprejela

ODLOK

O UREDITVENEM NAČRTU "POŠTA" V IZOLI

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejme ureditveni načrt "Pošta" v Izoli za ureditveno območje C 2/3 (Dolgoročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-2000, Ur. objave št. 5/89 in 11/89).

Dokument je izdelal LIZ inženiring Ljubljana, Enota Studio Izola pod št. 2684 v Izoli, marca 1990.

2. člen

Ureditveni načrt "Pošta" vsebuje:

A. BESEDNI DEL

- 1.0. Besedilo odloka
- 2.0. Soglasja pristojnih organov, organizacij in skupnosti
- 3.0. Splošni podatki o projektu
- 4.0. Seznam zakonskih in podzakonskih predpisov in navodil s področja ekološke preventive in zdravja prebivalstva
- 5.0. Območja ureditve
- 5.1. Meja območja
- 5.2. Inventarizacija in spomeniškovarstveni pogoji in smernice
- 5.3. Funkcija območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve
- 5.4. Pogoji za urbanistično oblikovanje območja
- 5.5. Pogoji za arhitektonsko oblikovanje objektov oz. posegov v prostor
- 5.6. Prostorske ureditve (namenska raba površin)
- 5.7. Zasnova prometne ureditve in komunalne opreme
- 5.8. Načrt gradbenih parcel
- 5.9. Etapnost izvajanja načrta
- 5.10. Ocena stroškov za izvedbo načrta

B. URBANISTIČNO - ARHITEKTONSKI DEL

1.0. OBSTOJEČE STANJE

- 1.1. Izsek iz prostorskega dela družbenega plana občine Izola
- 1.2. Varstvo naravne in kulturne dediščine: območja in stopnje zaščite
- 1.3. Geodetska podlaga z mejo ureditve in kontaktnim območjem 1:200
- 1.4. Mapna kopija z oznako lastništva 1 : 1000
- 1.5. Zbirna karta komunalnih naprav 1 : 200

2.0. PREDVIDENO STANJE

- 2.1. Geodetsko zazidalna situacija 1 : 200
- 2.2. Prerezi 1 : 200
- 2.3. Arhitektonsko zazidalna situacija 1 : 200
- 2.4. Hortikulturna ureditev 1 : 200
- 2.5. Funkcionalne in oblikovalske rešitve objektov in naprav
- 2.6. Zbirna karta komunalnih naprav 1 : 200
- 2.7. Etapnost izgradnje 1 : 200
- 2.8. Načrt gradbenih parcel in elementi za zakoličenje 1 : 200

C. IDEJNE REŠITVE PROMETNEGA, ENERGETSKEGA, KANALIZACIJSKEGA IN VODOVODNEGA OMREŽJA

1. Prometno omrežje
2. Kanalizacijsko omrežje z odvodnjavanjem

3. Elektro omrežje
4. Vodovodno omrežje
5. PTT omrežje
6. Plinsko omrežje

II. MEJE OBMOČJA

3. člen

Ureditveno območje obsega mestni prostor med Kristanovim trgom, ulico Ob starem zidovju, Trgom padlih, Kosovelovo ulico, Cankarjevim drevoredom in Trgom 29. novembra.

Ožje ureditveno območje, zajeto z ureditvenim načrtom, obravnava naslednje parcele: 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358/1, 358/2, 359, 360, 361, 362, 363, 364 in 365 vse k.o. Izola. Zajema površino 18 611,20 m².

Kontaktno območje, v katerem veljajo ureditveni pogoji, zajema površine in fasade mejnih ulic in trgov.

Ureditveno in kontaktno območje sta prikazana v grafični prilogi iz 2. člena (1.3.).

III. FUNKCIJE OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE ALI DRUGE POSEGE V PROSTOR

4. člen

Območje zajema površine med srednjeveško zasnovanim mestnim jedrom in novejšimi predeli, ki so gosteje pozidani od 19. stoletja dalje.

Območje je namenjeno nadaljnjemu razvoju trgovskih, gostinskih, uslužnostnih dejavnosti in dopolnitvi stanovanjskega fonda.

Izhodišče ureditve je v razvoju centralnih mestnih funkcij, s poudarkom na odpiranju pritličij javnim programom in izboljšanju bivalnih pogojev.

5. člen

V kontaktnem območju se vsi morebitni posegi izvajajo po splošnih določilih tega odloka, kot začasnimi ureditvenimi pogoji, do izdelave ustreznega prostorskega izvedbenega akta.

6. člen

Ureditveno območje je z Ulico svobode deljeno v dva kareja, vzhodni in zahodni.

Pod pogojem skladnega urejanja celotnega območja je v teh predvideno:

- odstranitev obstoječih objektov in naprav za potrebe priprave stavbnega zemljišča;
- delne odstranitvene stavbe s ciljem odstranitve nefunkcionalnih sestavin;
- tekoča vzdrževalna dela, adaptacije in dozidave obstoječih objektov;
- prenova in izgradnja nadzemnih in podzemnih objektov, naprav in opreme;
- dopolnilna gradnja in novogradnja objektov;
- kompleksna ureditev zunanjih površin in ozelenitev;

7. člen

V zahodnem kareju so predvideni naslednji posegi:

Dozidave in adaptacije objektov:

- Ob starem zidovju št. 2 in Kristanov trg št. 2 in št. 3;
- Ureditve cerkvenega prostora in prehoda med Kristanovim trgom in predvideno tržnico v kareju;

Pri tem je spoštovati predvideno širitev banke (Kristanov trg 1) in zagotoviti najmanj enake površine galerijski dejavnosti (Alga). Varianta omogoča ureditev galerije v cerkvenem objektu na parceli št. 361.

- Dozidave in adaptacije objektov Kristanov trg. št. 1 in Trg 29. novembra št. 4 za celovito funkcionalno, prostorsko in programsko prenovo;

Za pridobitev lokacijskega dovoljenja za navedene posege na objektih Kristanov trg št. 1 in št. 2, na cerkvenem objektu in objektu Trg 29. novembra št. 4, je predpogoj izdelava idejnega projekta, kateri bo zagotovil prostorsko, funkcionalno in programsko uskladitev posegov.

- Dozidave, nadzidave in adaptacije objektov Cankarjev drevored št. 1, 3, 5 in 7;

S tem se pritličja uredijo v poslovne prostore z vhodom iz Cankarjevega drevoreda. Z dozidavami ob severnih fasadah se odstranijo oblikovno in funkcionalno neustrezni prizidki in omogoči ureditev vhodov v stanovanjska nadstropja.

8. člen

V zahodnem kareju so predvideni naslednji objekti:

- Pokrita odprta tržnica - objekt A;
- Poslovni objekt - objekt B;
- Površine za nujno potrebne skladiščne prostore tržnice in drugi poslovni prostori - objekt C;

9. člen

V vzhodnem kareju so predvideni naslednji posegi:

- Adaptacije, dozidave in nadzidave objektov: Kosovelova Št. 11, Trg padlih št. 7 - 11 in Ob starem zidovju št. 8 - 10 a. Tem objektom se določi funkcionalno zemljišče na jugu, katero se od interventnega dovoza in javnih površin loči z enotno obdelano zidavo ograjo s tipskimi vhodi za eventualne garaže, shrambene in druge prostore. Navedene površine znotraj določenih gabaritov in funkcionalnega zemljišča uporabniki uredijo kot interne vrtno površine in delno ali v celoti pozidajo, glede na potrebe in na zasnovo osnovnega objekta.

V širini cca 6m od zidu so praviloma intimne vrtno površine, dozidave pa samo pritlične.

- Dozidave, nadzidave in adaptacije objektov Cankarjev drevored št. 9, 11 in 13, pod enakimi pogoji kot veljajo v členu 7. za Cankarjev drevored št. 1-7.
- Vzdrževanje in adaptacije za objekte Kosovelova št. 3, 5, 7 in 9.

10. člen

V vzhodnem kareju so z dopolnilno gradnjo in novogradnjo predvideni naslednji objekti:

- Niz poslovno stanovanjskih objektov ob Ulici svobode in Ob starem zidovju s podhodom in podvozom, ki omogočata povezavo z notranjostjo kareja (parkirišče in trg s parkovno površino). V grafični prilogi so to objekti: D, E, F, G in H;

- Poslovno turistični objekt (J) na vogalu Cankarjevega drevoreda in Kosovelove ulice;

- Parkirni prostor v dveh nivojih, kateri se navezuje na severno fasado obstoječih in predvidenih programov SGP Stavbenika (Cankarjev drevored 17). Na vzhodu pa omogoča gradnjo niza garaž za stanovalce Kosovelove 5 in 7.

Za dozidave in adaptacije na obstoječih objektih Cankarjev drevored št. 17 in novopredvidene posege za objekt J, je pred izdajo lokacijskega dovoljenja izdelati celoviti idejni projekt skupaj z dvonivojskim parkiriščem.

- Na mestu obstoječega objekta Cankarjev drevored št. 15 sta možni dve varianti:

- novogradnja poslovno turističnega objekta (objekt I);
- adaptacija, razširitev (na vzhod, zahod in sever) obstoječega objekta, po programu strokovnih služb stanovanjskega gospodarstva;

IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE OBMOČJA, OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGOV

SPLOŠNI POGOJI

11. člen

Oblikovanje objektov:

Naklon streh je praviloma 18 - 22 stopinj in kritina korci ali po materialu in teksturi njim podobna.

Pri večjih razponih so izjemoma dopustne ravne strehe, ki so urejene kot pohodne terase.

Gabariti objektov morajo upoštevati elemente naravne osvetlitve in osončenja bivalnih prostorov, glede na prostorske danosti in izrabo prostora.

Pri oblikovanju fasad objektov in njihove okolice naj se upošteva uporaba kvalitetnih detajlov, proporcev in ozelenitev ki je značilna za tradicijo Istre in mediteranskih mest ter primerna klimatskim razmeram.

Posebno pozornost je posvetiti notranji razporeditvi programov, oblikovanju fasad, volumnov, glavnih vhodov in zunanji ureditvi, orientiranosti na ceste, poti in poglede iz površin javnega značaja (Cankarjev drevored, Ul. Svobode, tržnica, zeleni trg in parkirišče).

Ob upoštevanju celovitosti oblikovanja posameznega objekta in območja za izrabo sončne energije, možna zasteklitev in drugi oblikovni in konstrukcijski posegi (za postavitev sončnih kolektorjev in pod).

Gradnja pomožnih objektov, drvarnic, shramb, provizoričnih garaž, samostojnih nadstreškov za shrambo strojev in orodja ni dovoljena. Vsi prostori morajo biti vključeni v osnovne objekte, oz. morajo biti znotraj za to določenega funkcionalnega zemljišča po pogojih iz 1. alineje 9. člena.

Projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja morajo vsebovati barvne študije fasad za posamezne objekte in izhodišča za oblikovanje izveskov in reklamnih tabel.

12. člen

Oblikovanje zunanjega prostora mora upoštevati:

- enotno oblikovanje dvoriščne ograje ob interventni poti na jugu parcel stanovanjskih objektov Ob starem zidovju in Trgu padlih (belo pleskan zid višine 2,30 m s tipsko odprtino za vrata do širine 2,30 m);

- prilagajanje terenskim razmeram;

- zasaditev drevja in pergol za sončno zaščito in maksimalno ozelenitev parkirnih in drugih tlakovanih površin;

- ureditev novih javnih hortikulturnih površin;

POSEBNI POGOJI

13. člen

Dimenzije predvidenih objektov so:

- Objekt A - pokrita odprta tržnica tlorisnih dimenzij max. 34,00 x 29,00 m, višinski gabarit P;

- Objekt B - poslovni objekt tlorisnih dimenzij max. 35,00 x 11,00 m, s pasajo širine 3,00 m, višinski gabarit P + 2;

- objekt C - poslovno skladišni objekt tlorisnih dimenzij max. 33,00 x 16,50 m, višinski gabarit P + 1;

- Objekt D - poslovno stanovanjski objekt s podvozom tlorisnih dimenzij 17,00 x 13,50 m, višinski gabarit P + 2;

- Objekt E - poslovno stanovanjski objekt s podhodom tlorisnih dimenzij 16,00 x 13,50 m, višinski gabarit je P + 2;

- Objekt F - poslovno stanovanjski objekt tlorisnih dimenzij 13,50 x 13,00 m, višinski gabarit P + 2;

- Objekt G - poslovno stanovanjski vogalni objekt tlorisnih dimenzij max. 13,50 x 15,00 m, višinski gabarit P + 2;

- Objekt H - poslovno stanovanjski objekt tlorisnih dimenzij 11,00 x 13,50 m, višinski gabarit P + 1 + M;

- Objekt I - poslovno turistični objekt tlorisnih dimenzij 33,50 x 18,50 m, višinski gabarit P + 2 (ali varianta b iz 10. člena);

- Objekt J - poslovno turistični vogalni objekt max. tlorisnih dimenzij 36,00 x 26,00 m, višinski gabarit P + 2 + M;

14. člen

Večji posegi na obstoječih objektih:

- Cankarjev drevored št. 1, 3, 5 in 7: dozidava vertikalnih komunikacij in spremljajočih prostorov v širini 4,00 - 4,50 m od obstoječega objekta, višinski gabarit P + 1 + M;

- Cankarjev drevored št. 9, 11 in 13: dozidava vertikalnih komunikacij in spremljajočih prostorov v širini 3,50 - 4,50 m, višinski gabarit P + 1 + M;

- Trg 29. novembra št. 4: nadzidava pritličnega dela orientiranega proti PTT, višinski gabarit P + 1 + M;

- Kristanov trg 1 in Kristanov trg 2: ureditev pritličij ob cerkvi sv. Dominika za ureditev prehoda (variantne rešitve glej pogoje iz 7. člena);

- Cankarjev drevored 15 - variantna možnost za dozidavo v pritličju (na vzhodno, severno in zahodno stran) in adaptacijo v celoti;

- Kosovelova 3: adaptacija objekta v tlorisnem gabaritu obstoječega;

- Kosovelova 9 in 11, Trg padlih 11: dopustna nadzidava za eno etažo;

- Kristanov trg 1, 2 in 3, Ob starem zidovju 2, 8 in 10, Trg padlih 7, 8, 9, 10, 10a in 11: odstranitev pomožnih objektov na dvoriščni fasadi, adaptacije in dozidave v mejah dopustnih tlorisnih in višinskih gabaritov;

V. POGOJI ZA KOMUNALNO UREJANJE OBMOČJA

15. člen

Motorni promet poteka po mejnih ulicah in trgih: po Cankarjevem drevoredu in Kosovelovi ulici dvosmerno, po Ulici svobode, Ulici ob starem zidovju in Trgu padlih enosmerno.

Ob Cankarjevem drevoredu je predvidena ureditev avtobusnega postajališča.

Dostava je urejena režimsko.

Mirujoči promet je lociran vzdolžno ob enosmernih ulicah in na zanj predvidenih površinskih objektih.

Peš promet je speljan skozi oba kareja ločeno od motornega prometa. Primarna peš pot mora biti izvedena brez arhitektonskih ovir.

16. člen

Komunalna oprema (kanalizacija, vodovod, elektrika, PTT, zasnova plinske napeljave in omrežja zvez) so razčlenjeni in prikazani v besednem in grafičnem delu elaborata iz 2. člena tega odloka.

17. člen

Zbiranje odpadkov je predvideno v smetnjakih standardne izvedbe. Rešitve in lokacije se točno določijo v izvedbenih projektih za objekte in njihove zunanje ureditve. Odvoz smeti se vrši na komunalno deponijo.

VI. DRUGI POGOJI ZA IZVEDBO PROSTORSKIH UREDITEV IN POSEGOV

18. člen

Varstvo naravne in kulturne dediščine:

Celotno območje ureditvenega načrta "Pošta" je znotraj površin urbanističnega spomenika in pod nadzorstvom Medobčinskega zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine (v nadaljevanju MZVNKD Piran) (1.7.2. naselbinsko območje).

Objekti in posegi znotraj tega morajo biti funkcionalno in oblikovno usklajeni s historičnim jedrom mesta. Za vse posege znotraj zavarovanega območja je potrebno predhodno soglasje MZVNKD Piran.

Pri zemeljskih delih bo MZVNKD Piran izvajal arheološki nadzor.

Trg padlih za svobode je varovan kot oblikovana zelena površina (2.5.4.3.). To je potrebno trajno in strokovno vzdrževati. Za spremembo vrtno-arhitektonske zasnove in posege v drevesni inventar je potrebno pridobiti soglasje MZVNKD Piran.

19. člen

Varovanje bivalnega in delovnega okolja.

Pri projektiranju in gradnji objektov in razmejitvi prostorov, morajo investitorji, projektanti in izvajalci gradbenih del upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za okolje. Z aktivnimi protihrupnimi ukrepi morajo doseči nivo varovanja bivalnega okolja pred večjim izvorom hrupa (promet, strojnice s kompresorskimi agregati in pod).

20. člen

Za varstvo zraka pred prekomernimi emisijami dima iz lokalnih virov, za objekte, ki bodo celoletno v poslovanju, je treba zmanjšati število kurišč, racionalizirati njihovo število in izvesti tehnološke posodobitve, da ne bodo presežene dovoljene vrednosti.

21. člen

Za požarno varnost je pri projektiranju in izvedbi ureditvenega načrta nujno upoštevati in zagotoviti ustrezne intervencijske poti, zadostne odmike od objektov in ustrezno dimenzionirano hidrantno omrežje.

VII. ETAPNOST IZVEDBE UREDITVENEGA NAČRTA

22. člen

Zaporedje izgradnje, prenove in rekonstrukcije prometnega in komunalnega omrežja je prikazano v besednem in grafičnem delu elaborata iz 2. člena tega odloka.

Skladno s tem se izvajajo priključki na obstoječe in predvidene objekte po pogojih iz soglasij pristojnih organov in organizacij.

Pogoj za izvajanje večjih vzdrževalnih del, novogradenj, dozidav in sprememb namembnosti je istočasna sanacija, rekonstrukcija ali novogradnja nujno potrebnih infrastrukturnih objektov in naprav. Ta se za vsak posamezni primer ugotavlja v predlokalcijskem postopku z zahtevami in ugotovitvami obveznih soglasodajalcev.

Posegi večjega obsega so pogojeni z dograditvijo primarnega sistema vodovoda in kanalizacije mesta Izola, ter sanacijo občinskega smetišča.

23. člen

Izvedba ureditvenega načrta je predvidena po gradbenih celotah oz. skupinah objektov katerih gradnja je medsebojno časovno povezana, pogojena zaradi gradbeno tehničnih razlogov ali funkcionalnih razlogov delovanja dejavnosti v območju.

Nadomestne gradnje in novogradnje:

I - Izgradnja tržnice, objekt A, izgradnja skladiščno-poslovnega objekta C in izgradnja poslovnega objekta B;

II - Izgradnja nadomestnih stanovanjsko - poslovnih prostorov objekta G in H, ter izgradnja poslovno-stanovanjskih D, E, in F;

III - Izgradnja poslovno-stanovanjskega objekta I;

IV - Izgradnja poslovno-turističnega objekta J in dvonivojskega parkirišča; Adaptacije in dozidave;

I - Niz objektov s programi ob Kristanovem trgu med Ulico ob starem zidovju, Trgom 29. novembra in Cankarjevim drevoredom, z ureditvijo prehoda;

II - Objekti Cankarjev drevored 1-7;

III - Objekti Cankarjev drevored 9-13;

IV - Objekti z vrtovi Ob starem zidovju in Trgu padlih;

V - Cankarjev drevored št. 17 v povezavi s programi in novopredvidenim objektom J;

VI - Drugi obstoječi objekti katere ureditveni načrt ohranja znotraj obstoječih gabaritov;

Vsaka od predvidenih etap vključuje izvedbo objektov, manipulativnih in parkirnih površin, hortikulturno in drugo zunanjo ureditev ter ustrezne komunalne naprave in priključke.

24. člen

Do pričetka pripravljanih del, rušitev in izselitev so možna vzdrževalna dela na vseh objektih, za zagotavljanje standardnih bivalnih pogojev.

Do pričetka gradnje načrtovanih objektov in naprav se zemljišča lahko uporabljajo v sedanje namene, pod pogojem da ne vplivajo motilno na bivalne in delovne pogoje in ne ovirajo izvajanje načrtovanega.

VIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU UREDITVENEGA NAČRTA

25. člen

Vse objekte je potrebno priključiti na komunalne naprave po pogojih iz VII. poglavje tega odloka.

Investitorji so dolžni urediti zunanje površine, v skladu z ureditvenim načrtom, v treh letih od pridobitve zemljišča.

Ureditev zelenih površin je obvezna za javne in zasebne odprte površine.

Ureditev internih zelenih površin naj ne odstopa od javnih. To je obvezujoče za površine, ki mejijo na Cankarjev drevored, Kosovelovo ulico, novopredvideni trg s parkiriščem in druge površine izpostavljene pogledom iz javnih poti.

Za gradnjo in posege na površinah na katerih so obstoječi objekti predvideni za rušenje, morajo investitorji:

- v roku 2. let pridobiti lokacijsko in gradbeno dovoljenje;
- v roku 3. let zagotoviti nadomestne stanovanjske in poslovne površine;
- v roku 5. let morajo zaključiti z ureditvenim načrtom predvideno gradnjo;

V kolikor po 2. letih ne zaprosijo in pridobijo lokacijsko in gradbeno dovoljenje, objekte namenjene za rušenje, po svojih programih uredi strokovna služba stanovanjskega gospodarstva, oz. se te odproda ustreznim interesentom.

IX. TOLERANCE PRI IZVEDBI UREDITVENEGA NAČRTA

27. člen

Pri izvedbi ureditvenega načrta upravni organ lahko s lokacijskim dovoljenjem, zaradi prilagajanja terenskim razmeram in ekonomičnosti izvedbe gradnje, dovoli povečanja tlorisnih in višinskih gabaritov do 10 %, vendar višina in tlorisni objekti ne smejo presežati gabaritov določenih v grafičnem delu elaborata iz 2. člena tega odloka.

Z uporabo toleranc se ne smejo slabšati in spreminjati vplivi objektov in naprav na sosednja zemljišča ter bivalne in delovne razmere v območju.

X. KONČNE DOLOČBE

28. člen

Ureditveni načrt "Pošta" je delovnim ljudem, občanom, podjetjem in skupnostim stalno na vpogled pri Zavodu za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve občine Izola, v krajevni skupnosti Izola I - Staro mestno jedro in v krajevni skupnosti Izola II.

29. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja Sekretariat za inšpekcijske službe skupnosti obalnih občin Koper.

30. člen

Ta odlok prične veljati osmi dan od dneva objave v Uradnih objavah.

Št.: 351-9/87

Datum: 11. april 1990

Predsednik
OSKAR JOGAN

OBČINA KOPER

Na podlagi 273. člena Statuta občine Koper je Izvršni svet skupščine občine Koper na seji dne 6. aprila 1990 sprejel

PRAVILNIK

O ODDAJANJU POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se določa postopek in pogoje za oddajo poslovnih prostorov, katerih imetnik pravice razpolage je Občina Koper.

2. člen

- Namembnost poslovnih prostorov je določena:
- z Odlokom Skupščine občine Koper o namembnosti poslovnih prostorov v mestnem jedru (Uradne objave, št. 22/86)
 - s prostorskim izvedbenim aktom (zazidalni načrt, ureditveni načrt) in
 - lokacijskim dovoljenjem.

3. člen

Za oddajo poslovnih stavb in poslovnih prostorov (v nadaljevanju: poslovni prostor) v najem izvršni svet imenuje komisijo za oddajo poslovnih prostorov (v nadaljevanju: komisija).

Komisija odloča o oddaji poslovnih prostorov v najem; njena odločitev je dokončna.

Komisija je za svoje delo odgovorna izvršnemu svetu in mu mora poročati o svojem delu.

4. člen

Strokovno, administrativno - tehnična in druga pomožna dela za komisijo opravlja Podjetje za stanovanjsko gospodarstvo "DOM" Koper.

II. SESTAVA IN NALOGE KOMISIJE

5. člen

Komisijo sestavljajo predsednik in 6 članov.

Mandat traja 4 leta.

Predsednik komisije ima namestnika.

Komisija odloča z večino glasov vseh članov.

6. člen

Naloge komisije so:

- vodi evidenco o poslovnih prostorih, s katerimi razpolaga Občina Koper;
- predlaga pristojnim organom spremembo namembnosti stanovanjskega prostora v poslovni prostor in daje pobude za spremembo namembnosti obstoječih poslovnih prostorov;

- sklepa o razpisu javnega natečaja za oddajo poslovnih prostorov;

- odloča o oddaji poslovnih prostorov;

- obravnava ugovor zoper sklep o oddaji poslovnih prostorov po izvedbi javnega natečaja;

- obravnava druga vprašanja, ki se nanašajo na poslovne prostore.

III. NAČIN ODDAJE POSLOVNEGA PROSTORA

7. člen

Poslovni prostor se odda v najem z ustno javno licitacijo.

8. člen

Brez ustne javne licitacije z neposredno pogodbo se odda poslovni prostor v najem v naslednjih primerih:

1. Če je sedajni najemnik v stečaju ali redni likvidaciji oz. preneha z dejavnostjo, novi najemnik pa prevzame delavce v redno delovno razmerje oziroma, če novi najemnik na licitaciji odkupi celotno opremo;

2. Če se razširi poslovni prostor v isti stavbi ali v neposredni bližini na dejavnost, ki se že nahaja v isti stavbi;

3. Družbenim organizacijam, strankam, zvezam in društvom;

4. Podjetjem in posameznikom, ki nameravajo ali opravljajo deficitarne dejavnosti ali dejavnosti, opredeljene z veljavnim občinskim planskim aktom;

5. V primeru odpovedi poslovnega prostora zaradi rušenja, prenove, razširitve, prilagoditve zgradbe veljavnemu urbanističnemu dokumentu ipd.;

6. V primeru, da najemnik zamenja ali odstopi drug poslovni prostor;

7. V primeru sklenitve pogodbe z ožjim družinskim članom (zakonec, otroci) sedanjega najemnika, najemnik pa preneha opravljati dejavnost (upokojitev, zdravstveni razlogi ipd.);

8. V primeru sklenitve pogodbe s snaho, zetom ali vnukom sedanjega najemnika, ki so pri njem v rednem delovnem razmerju, sedanji najemnik pa preneha z opravljanjem dejavnosti (upokojitev, zdravstveni razlogi ipd.) s tem, da nadaljuje z isto dejavnostjo;

9. V primeru, da se najemna pogodba sklepa z delavcem oziroma delavci sedanjega najemnika, pri katerem so bili v rednem delovnem razmerju najmanj 5 let s tem da nadaljuje z isto dejavnostjo;

10. V primeru, da najemnik poslovnega prostora ustanavlja skupno obratovalnico oziroma v primeru prenehanja obstoja skupne obratovalnice po sporazumu med ustanovitelji.

V teh primerih komisija odda poslovni prostor z neposredno pogodbo.

9. člen

Sklep o javnem natečaju sprejme komisija.

Javni natečaj se opravi z ustno javno licitacijo. Komisija imenuje 3-člansko komisijo izmed članov komisije za izvedbo ustne javne licitacije.

10. člen

Ustna javna licitacija se javno objavi najmanj 15 dni pred dnevom licitacije. Objava se opravi v glasilu Primorske novice in na oglasnih deskah Skupščine občine Koper in Podjetja za stanovanjsko gospodarstvo "DOM" Koper.

11. člen

Razpis mora vsebovati:

- kraj, ulico in hišno številko poslovnega prostora;

- površino poslovnega prostora;

- namembnost poslovnega prostora;

- natančna opredelitev dejavnosti;

- izključno ceno najemnine;

- varščino v višini tri-mesečne najemnine, ki jo morajo udeleženci plačati pred pričetkom javne licitacije z navedbo žiro računa;

- čas, za katerega se oddaja poslovni prostor v najem;

- čas in kraj ustne javne licitacije;

- navedbo, kje se lahko interesenti predhodno seznanijo s podrobnejšimi pogoji;

- druge pomembne podatke za oddajo poslovnega prostora v najem.

12. člen

Komisija za izvedbo ustne javne licitacije prične z dražbo ob napovedanem času.

Prisotne seznanj s pogoji, in sicer:

- zastopniki oziroma pooblaščenici morajo predložiti overjeno pooblastilo za zastopanje;

- najnižji znesek, s katerim dražitelj povečuje izključno ceno najemnine, znaša 100 din;

- na licitaciji uspe dražitelj, ki zadnji ponudi najvišjo ceno za poslovni prostor kot mesečno najemnino;

- draži samo tisti udeleženec, ki je vplačal varščino;

- dražiteljem, ki na licitaciji ne uspejo, se varščina vrne;

- dražitelju, ki na dražbi uspe, se varščina obračuna pri plačilu najemnine za 1. mesec najema.

13. člen

Komisija za izvedbo javne licitacije evidentira dražitelja in ugotovi ali so plačali varščino in izpolnjujejo tudi druge razpisne pogoje ter začne z dražbo.

Izklicatelj javno objavi izključno ceno za posamezni poslovni prostor.

V primeru, da draži poslovni prostor en dražitelj, ki nedvomno izjavi, da se z izključno ceno strinja, mora izklicatelj glasno ponoviti izključno ceno, nato pa razglasiti dražitelja, ki je na dražbi uspel in doseženo ceno.

V primeru, da draži poslovni prostor več dražiteljev, začne izklicatelj dražbo na ta način, da izklične začetno ceno in vpraša prigrlašene dražitelje, kdo sprejme izključno ceno. Nato izključno ceno prvič ponudi in vpraša dražitelje "kdo da več". Če kdo od dražiteljev ponudi višjo ceno, nadaljuje izklicatelj dražbo tako, da prvič ponudi novo višjo ceno in vpraša ostale dražitelje "kdo da več" - ta postopek nadaljuje vse dotlej, dokler noben dražitelj slednje ne poviša.

Nato drugič ponovi najvišjo zdraženo ceno in vpraša ponovno dražitelje "kdo da več". Če noben dražitelj ne ponudi višje cene, v roku ene minute izklične tretjič najvišjo ceno poslovnega prostora in razglasi najboljšega ponudnika. Ostale dražitelje se seznanj, da lahko dvignejo varščino in o pravicah in postopku pritožbe.

14. člen

O poteku ustne javne licitacije se vodi zapisnik.

Zapisnik mora vsebovati: kraj in datum ustne javne licitacije, imena članov komisije, imena dražiteljev, ki so vplačali varščino, višino varščine, predmet licitacije, ime in priimek dražitelja, ki je uspel in višino cene dosežene najemnine poslovnega prostora, kot mesečne najemnine in obvestilo dražiteljem, kje in kdaj lahko dvignejo varščino. V zapisnik se vpišejo tudi eventualne

priloge ali ugovori dražiteljev.

Zapisnik podpišejo vsi dražitelji in člani komisije.

15. člen

Komisija za izvedbo javne licitacije posreduje komisiji za poslovne prostore zapisnik o izvedenem postopku s predlogom za sklenitev pogodbe.

16. člen

Komisija preveri, če je zoper oddajo poslovnega prostora podan kakšen ugovor. V kolikor ga ni, sklenuje, da se poslovni prostor odda v najem s pogodbo.

17. člen

Pogodba o oddaji poslovnega prostora vsebuje naslednje:

1. naziv oziroma ime in priimek in naslov pogodbenih strank (najemodajalca in najemnika),
2. predmet najema (točna označba poslovnega prostora z naslovom, površino),
3. namen, za katerega se sme poslovni prostor uporabljati skladno s pogodbo,
4. čas, za katerega se sklenuje pogodba (za določen čas in koliko časa, oziroma za nedoločen čas),
5. višino mesečne najemnine in klavzulo glede njene spremembe,
6. način plačevanja mesečne najemnine in pričetek odplačevanja najemnine,
7. pričetek veljavnosti pogodbe in pričetek najemnega razmerja,
8. rok, do katerega je dolžan najemnik prevzeti poslovni prostor in ga uporabljati skladno s pogodbo,
9. obveznost pogodbenih strank glede vzdrževanja in preurejanja poslovnih prostorov ter morebitna vlaganja v poslovne prostore,
10. način prenehanja pogodbe oz. odstop od pogodbe ter odpovedni rok oz. roki odstopa od pogodbe,
11. druge medsebojne pravice in obveznosti, ki izhajajo iz drugih predpisov,
12. določitev vrednosti poslovnega prostora v primeru investicijskih vlaganj in delež investicijskega vlaganja najemnika ter
13. način vračila vloženi sredstev

18. člen

Ponudnik je dolžan skleniti pogodbo iz prejšnjega člena v roku, ki je določen v sklepu komisije, najkasneje pa v roku 15 dni od dneva prejema sklepa.

V primeru, da najemnik ne sklenuje pogodbe v roku 15 dni od dneva sklepa komisije, se šteje, da je odstopil od pogodbe. V tem primeru se vplačana varščina ne vrne.

19. člen

Najemnik, ki je sklenil pogodbo, mora prevzeti poslovni prostor in ga pričeti uporabljati v roku, ki je določen v pogodbi.

V kolikor najemnik iz neupravičenih razlogov ne prične uporabljati poslovnega prostora skladno s sklenjeno pogodbo, lahko komisija odstopi od pogodbe brez odpovednega roka in pogodbo razveže.

Z razvezo pogodbe se najemniku varščina ne vrne.

20. člen

V primeru oddaje poslovnega prostora brez javnega natečaja se sklenuje z najemnikom neposredna pogodba, smiselno z določbami tega pravilnika.

IV. ODPOVED NAJEMNE POGODBE IN ODSTOP OD NAJEMNE POGODBE

21. člen

Najemodajalec ima pravico odpovedati najemno pogodbo v skladu z določbami zakona.

22. člen

Najemodajalec lahko odstopi od pogodbe poleg z zakonom določenih primerih tudi:

1. Če najemnik iz neopravičenih razlogov ne plača najemnine in stroškov upravljanja s skupnimi deli, v roku 30 dni od dneva prejema opomina najemodajalca,
2. Če najemnik v roku treh mesecev od prejema opomina ne opravi del potrebnih za vzdrževanje poslovnega prostora, ki spadajo v njegove stroške,
3. Če najemnik uporablja poslovni prostor brez predhodnega soglasja oz. dovoljenja pristojnega občinskega upravnega organa,
4. Če najemnik brez opravičenih razlogov preneha uporabljati poslovni prostor za več kot dva meseca ali ga uporablja občasno,
5. Če najemnik dva meseca zapored v tekočem letu ne plača najemnine,
6. Če so poslovni prostori potrebni najemodajalcu in mu ta ponudi drug primeren poslovni prostor,
7. Če ima najemnik neustrezen program za opravljanje dejavnosti ali neustrezno ureditev poslovnega prostora in v ta namen ne pride do sporazuma,
8. Če najemnik odda drugemu v podnajem celoten ali del poslovnega prostora brez soglasja najemodajalca.

V. OSNOVE IN MERILA ZA DOLOČITEV NAJEMNINE

23. člen

Najemnine za poslovne prostore se določijo po metodologiji, predpisani s Pravilnikom o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja (Ur. list RS, št. 25/81). Najemnine se izračunavajo po naslednjem obrazcu:

$$Nm = \frac{Vp \times K}{12 \times 100}$$

Nm = mesečna najemmina

Vp = revalorizirana vrednost poslovnega prostora se usklajuje z rastjo cen pri proizvajalcih industrijskih proizvodov v SFRJ.

Vp = število točk x vrednost točke x uporabna površina poslovnega prostora x vpliv velikosti poslovnega prostora (korekcijski faktor)

Vrednost točke kot osnovno ugotovilo uporabne vrednosti poslovnih prostorov je enaka kot vrednost točke za stanovanje, ki je enotna v RS.

K = Letna stopnja najemnin v % od revalorizirane vrednosti poslovnega prostora.

24. člen

Letna stopnja najemnine (K) je odvisna od namembnosti in kategorije poslovnega prostora.

namembnost območje

A B C

1. skupina 20 15 10

2. skupina 30 20 15

3. skupina 40 30 20

Skupine namembnosti so naslednje:

V 1. skupini so naslednje dejavnosti: zdravstveno varstvo, družbeno varstvo mladine in socialno varstvo, izobraževanje in varstvo kulturnih dobrin, kulturno-izobraževalne in sorodne dejavnosti, dejavnost organov DPS, družbenih organizacij, društev, strank in zvez.

V 2. skupini so naslednje dejavnosti:

- trgovine z živilskimi proizvodi na drobno in obrt, vsa storitvena obrt: čevljarstvo, krojaštvo, pletilstvo, tapetništvo, frizerstvo, ključavničarstvo, kleparstvo, mizarstvo, kozmetični saloni, pralnice, kemične čistilnice, dežnikarstvo, likalnice, optika, steklarstvo, graverstvo, elektro in vodoinstalaterstvo, izdelovanje sobnega in stavbnega pohištva, avtopralnice in druge storitvene obrti.

- pisarniška dejavnost.

V 3. skupini so naslednje dejavnosti:

- gostinstvo: kava-bar, gostišča, slaščičarne, okrepčevalnice,

- trgovine: vse trgovine razen živilskih,

- agencije,

- predstavništva,

- skladiščni prostori razen priročnih skladišč v velikosti do 10 m² vezanih na opravljanje dejavnosti.

25. člen

Območje A:

- zajema KS Koper

Območje B:

- zajema KS Žusterma, KS Smedela, KS Olmo-Prisoje, KS Škofije, KS Ankaran, KS Škocjan.

Območje C:

- ostale KS.

26. člen

Za poslovne prostore v zgradbah, ki so kulturnega in zgodovinskega pomena - spomeniki I. kategorije in kjer ima dejavnost omejitve, določene z odlokom občinske skupščine, sklepi izvršnega sveta in drugih organov lahko Izvršni svet na predlog komisije za oddajo poslovnih prostorov določi najemnino, ki je do 50 % nižja od najemnine določene po kriterijih iz tega pravilnika.

27. člen

Najemnik poslovnega prostora lahko pridobi v najem delno dokončane poslovne prostore.

Pred pričetkom del se stanje poslovnega prostora oceni s sodnim cenilcem. Stroški cenitve bremenijo najemnika. Po opravljenih delih cenilec ovrednoti novonastalo vrednost.

Sredstva, ki jih najemnik vloži v poslovne prostore se lahko poračunajo z mesečno najemnino na ta način, da najemnik plačuje zmanjšano najemnino.

V zvezi z vlaganji sredstev se sklenuje posebna pogodba, v kateri se predvsem opredelijo dovoljena vlaganja in način vračila vlaganj.

VI. SKUPNE OBRATOVALNICE

28. člen

Z namenom, da skupaj opravljajo dejavnost, lahko več samostojnih obrtnikov, ki opravljajo iste in sorodne dejavnosti ali dejavnosti, ki se tehnološko dopolnjujejo, ustanovi skupno obratovalnico.

Ne glede, da je že nekdo od ustanoviteljev obratovalnice najemnik poslovnega prostora za opravljanje dejavnosti, se ob vsaki spremembi ustanoviteljev, odda poslovni prostor v najem z novo pogodbo za določen čas treh let. Po izteku te dobe se najemno razmerje obnovi, v kolikor obstajajo skupni interesi (najemnikov in najemodajalca).

Pogoji za sklepanje nove pogodbe se ugotavljajo za vsak primer posebej glede na dane pogoje in možnosti, upoštevajoč določila tega pravilnika in Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

Kolikor je bilo najemno razmerje sklenjeno na podlagi neposredne pogodbe, se pri ponovnem sklepanju nove pogodbe preverja, ali obstojajo osnovni pogoji za sklepanje pogodbe (namen).

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

29. člen

Vse sklenjene pogodbe o oddaji poslovnih prostorov, ki jih je sklenila Samoupravna stanovanjska skupnost občine Koper ostanejo v veljavi in se vskladijo z določili tega pravilnika v roku treh mesecev od objave pravilnika v Uradnih objavah.

30. člen

Ta pravilnik prične veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah.

Št.: 363-1/90

Koper, 6. aprila 1990

Predsednik Izvršnega sveta:
MILAN VERGAN, i.r.