

#### Občina Ilirska Bistrica

- ODLOK o ureditvi nekaterih vprašanj s področja obrtnega zakona
- ODLOK o spremembah in dopolnitvah o odstranjevanju komunalnih odpadkov na območju občine Ilirska Bistrica (prečiščeno besedilo)

#### Občine Izola, Koper in Piran

- ODREDBA o pristojbinah za kritje stroškov veterinarsko higienske službe.

#### Samoupravna stanovanjska skupnost občine Koper

- PRAVILNIK o oddajanju poslovnih stavb in poslovnih prostorov v najem
- SPREMEMBE in dopolnitve pravilnika o pogojih in postopku prodaje stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini

## OBČINA ILIRSKA BISTRICA

Na podlagi 104. člena, 2. odstavka 126. člena in 132. člena Obrtnega zakona (Uradni list SRS, št. 35/88) ter 194. člena statuta občine Ilirska Bistrica je Skupščina občine Ilirska Bistrica na seji Zbora združenega dela in Zbora krajevnih skupnosti, dne 29. junija 1989 sprejela

### ODLOK

### O UREDITVI NEKATERIH VPRAŠANJ S PODROČJA OBRTNEGA ZAKONA

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

S tem odlokom se določijo pogoji za opravljanje naslednjih dejavnosti:

- sprejemanje naročil oz. predmetov v delo ter prodajanje izdelkov tudi na drugih krajih;
- opravljanje prodaje na drobno v premičnih objektih;
- opravljanje dejavnosti kot postranski poklic.

#### II. SPREJEMANJE NAROČIL TER PRODAJA LASTNIH IZDELKOV IZVEN POSLOVNEGA PROSTORA

##### 2. člen

Samostojni obrtnik sme sprejemati naročila oz. predmete v delo ter prodajati lastne izdelke izven poslovnega prostora na celotnem območju občine. Omenjeno dejavnost opravlja na podlagi dovoljenja, ki ga izda občinski upravni organ.

##### 3. člen

Dovoljenje iz drugega člena tega odloka pridobi obrtnik na podlagi zagotovljenega poslovnega prostora, ki izpolnjuje predpisane sanitarno tehnične pogoje.

Poslovni prostor mora biti označen s firmo.

##### 4. člen

Za prodajo izdelkov na sejmih in raznih prireditvah, samostojnemu

obrtniku ni potrebno dovoljenje iz 3. člena tega odloka, ampak posluje na podlagi soglasja prireditelja.

#### III. OPRAVLJANJE PRODAJE NA DROBNO V PREMIČNIH OBJEKTIH

##### 5. člen

Samostojni prodajalec sme opravljati prodajo na drobno tudi v premičnih objektih, in sicer na celotnem območju občine, če so izpolnjeni sanitarno tehnični pogoji za opravljanje takšne dejavnosti in na podlagi dovoljenja občinskega upravnega organa.

#### IV. OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI KOT POSTRANSKI POKLIC

##### 6. člen

Delovni ljudje in občani lahko trajno ali sezonsko opravljajo kot postranski poklic vse gospodarske in druge dejavnosti, ki so v skladu z obrtnim zakonom in izpolnjujejo predpisane pogoje.

##### 7. člen

Ne glede na določbo 6. člena tega odloka ni možno kot postranski poklic opravljati:

- gostinske dejavnosti (storitev bifejev oziroma okrepčevalnic).

Navedeno dejavnost lahko stranka opravlja le v primeru, ko gre za celovito gostinsko ponudbo prehrane ali prenočišč.

#### V. NADZOR

##### 8. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo inšpektorji Medobčinskega inšpektorata Postojna.

#### VI. KAZENSKE DOLOČBE

##### 9. člen

Za kršitev določb tega odloka se uporabljajo kazenske določbe obrtnega zakona.

#### VII. KONČNE DOLOČBE

##### 10. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka, preneha veljati odlok o ureditvi nekaterih vprašanj s področja obrti v občini Ilirska Bistrica (Uradne objave, št. 34/86 in 4/88).

##### 11. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnih objavah.

Številka: 012-7/89-4/6

Il. Bistrica, 29. junija 1989

Predsednik  
JANEZ KIRN, l. r.

Na podlagi 194. člena statuta Skupščine občine Ilirska Bistrica (Uradne objave št. 11/78 in 34/80), v skladu s 17. členom Zakona o ravnanju z odpadki (Uradni list SRS, št. 8/78 in 29/86), 3. člena in 25. člena zakona o prekrških (Uradni list SRS, št. 25/83, 42/85, 21/86 in 47/87), je Skupščina občine Ilirska Bistrica na ločenih sejah zbora združenega dela in zbora krajevnih skupnosti, dne 29. junija 1989, sprejela

## ODLOK

## O ODSTRANJEVANJU KOMUNALNIH ODPADKOV NA OBMOČJU OBČINE ILIRSKA BISTRICA (PREČIŠČENO BESEDILO ODLOKA)

## I. SPLOŠNE DOLOČBE

## 1. člen

S tem odlokom se določi vrsta odpadkov, sortiranje odpadkov, obvezno zbiranje ter enotno odlaganje odpadkov na celotnem območju občine Ilirska Bistrica; odlaganje, odvoz odpadkov ter urejanje in oskrbovanje javnega sanitarnega odlagališča (v nadaljnjem besedilu: odlagališče).

Vse organizacije združenega dela ter druge samoupravne organizacije in skupnosti ter občani pri katerih nastajajo odpadki, so dolžni zmanjševati količino odpadkov, sortirati ter zbirati te odpadke.

## 2. člen

Na območju občine se organizira redni odvoz komunalnih odpadkov. Obvezno je zbiranje, odlaganje ter odvoz komunalnih odpadkov iz stanovanjskih in poslovnih prostorov ter javnih površin na odlagališčih komunalnih odpadkov.

## 3. člen

Za odvoz in odlaganje odpadkov, urejanje in oskrbo odlagališča iz 1. člena odloka je pooblaščen organizacija združenega dela Komunalno gradbeno podjetje Ilirska Bistrica TOZD Vodovod (v nadaljnjem besedilu: izvajalec).

## 4. člen

Za območje občine Ilirska Bistrica, kjer še ni organiziran redni odvoz odpadkov se le ta organizira v roku 3 let od sprejema odloka:

za II. območje v roku 1 leta

za III. območje v roku 2 let

za IV. območje v roku 3 let.

O izvajanju rednega odvoza odpadkov se dogovorijo SKIS občine Ilirska Bistrica, izvajalec in uporabniki.

Ko je uveden redni odvoz odpadkov morajo uporabniki upoštevati določila 12. in 13. člena tega odloka.

## 5. člen

Komunalni odpadki po tem odloku so:

- odpadki iz gospodinjstev in odpadki obratov javne prehrane,
- odpadki iz poslovnih in proizvodnih prostorov razen posebnih odpadkov in odpadkov, ki vsebujejo nevarne snovi,
- odpadki, ki nastajajo pri čiščenju in vzdrževanju javnih površin,
- kosovni odpadki iz gospodinjstev, ki jih ni mogoče ponovno predelati (umivalniki, kadi...).

Na deponiji komunalnih odpadkov se lahko odlagajo tisti posebni odpadki, ki se lahko odlagajo na odlagališčih komunalnih odpadkov.

## 6. člen

Za odlaganje odpadkov iz prejšnjega člena tega odloka se uporabljajo smetnjaki in kontejnerji, v skladu s tehnologijo in načinom odvoza odpadkov, ki ga ima uvedenega izvajalec.

Odpri kontejnerji se uporabljajo samo za zbiranje kosovnih odpadkov. Zbiranje odpadkov v smetnjakih se izvaja samo na območju, kjer je pretežno individualna stanovanjska gradnja.

## 7. člen

V kontejnerje in smetnjake ni dovoljeno odlagati:

- odpadkov, ki jih ni mogoče odlagati na deponijo komunalnih odpadkov,
- gradbenega materiala, kamenja, zemlje,
- odpadkov v večjih kosih in količinah (večje embalaže, industrijski odpadki iz industrije in obrti), za katere se ureja poseben način odvoza,
- odpadkov, ki se lahko uporabljajo kot surovina,
- odlagati v smetnjake ali kontejnerje vroč in žareč pepel in ogorke.

Določilo četrte alineje prejšnjega odstavka se bo uporabljalo potem, ko bo urejeno zbiranje odpadkov, ki se lahko uporabljajo kot surovina tako, kot to določa 8. člen tega odloka.

## 8. člen

Opadki, ki se uporabljajo kot surovine so: papir, steklo, tekstil, kovine in drugi uporabni odpadki.

Organizacije združenega dela in skupnosti, pri katerih nastajajo odpadki, ki se lahko uporabljajo kot surovine, morajo sporazumno s posebnimi organizacijami združenega dela za odkup in predelavo odpadkov postopoma uvesti zbiranje in odvoz teh odpadkov.

Izvajalec pa postopoma uvaja zbiranje odpadkov, ki se uporabljajo kot surovine, za občane.

Opadke, ki se lahko uporabljajo kot surovine, odlagajo uporabniki sortirano na odjemna mesta oziroma v tipske kontejnerje.

## 9. člen

Na odlagališču komunalnih odpadkov je prepovedano odlagati gradbeni material, kamenje in jalovino, razen v količinah, ki so potrebne za prekrivanje odpadkov.

Lokacije odlagališč gradbenega materiala, kamenja ter odvečne rodovitne zemlje določi vsako leto do marca meseca Komite za družbeno planiranje in gospodarstvo občine Ilirska Bistrica po predhodnem soglasju Kmetijske zemljiške skupnosti občine Ilirska Bistrica.

Na določenih lokacijah mora izvajalec predhodno odstraniti rodovito zemljo.

Jalovina se odlaga na posebnih odlagališčih.

## 10. člen

Stalna mesta za kontejnerje in smetnjake so določena ob zgradbah tako, da ustrezajo funkcionalnim, higienskimi in estetskimi zahtevam. Stalna mesta določi pristojni upravni organ na predlog KS, v soglasju z izvajalcem.

Če so stalna mesta za smetnjake izven vozišča, so uporabniki dolžni ob času rednega odvoza odpadkov poskrbeti za dostavo smetnjakov do mesta izpraznjevanja in jih po izpraznitvi vrniti na stalna mesta.

Izvajalec in uporabniki so dolžni skrbeti za čistočo odjemnih mest. Uporabniki zagotavljajo normalen dovoz do odjemnih mest.

## 11. a člen

Uporabniki priskrbijo za svoje potrebe zadostno število smetnjakov oz. zaprtih kontejnerjev za odlaganje komunalnih odpadkov.

Za novozgrajene objekte v družbeni lastnini morajo biti tipizirane posode (zaprti kontejnerji) nameščeni pred izdajo uporabnega dovoljenja.

## 12. člen

Odvoz komunalnih odpadkov za posamezna območja v občini se določa s plani odvoza.

Po gostoti odvozov se območja v občini razdelijo:

I. območje:

mesto Il. Bistrica

II. območje:

Podgrad, Knežak, Jelšane

III. območje:

Sviščaki, Koseze, Jasen, Dol. Zemon, Bač, Dobropolje, Dolenje, Dol. Bitnja, Gor. Bitnja, Harije, Hrušica, Jablanica, Koritnice, Kutežovo, Mala Bukovica, V. Bukovica, Novokračine, Podgraje, Pregarje, Prelože, Prem, Račice, Rečica, Sušak, Šembije, Tominje, Topolc, Trpčane, Vrbica, Vrbovo, Zabiče, Zajelšje, Zarečica, Zarečje, Mereče, Podstenje.

IV. območje:

Fabci, Nova vas, Veliko brdo, Pavlica, Starod, Studena gora, Sabonje, Soze, Smrje, Podbeže, Huje, Rjavče, Gabrk, Ostrožno brdo, Janežovo brdo, Čelje, Kilovče, Ratečevo brdo, Podstenjšek, Podtabor, Male Loče, Brce, Gornji Zemon.

## 13. člen

Izvajalec odvaža odpadke iz 5. člena tega odloka iz območij, navedenih v 12. členu odloka v skladu s programom, ki ga sprejme Samoupravna komunalna interesna skupnost občine Ilirska Bistrica.

1. na I. območju:

od 1. 7. do 31. 9. najmanj dvakrat tedensko

od 1. 10. do 30. 6. najmanj enkrat tedensko

2. na II. območju:

najmanj dvakrat mesečno

3. na III. območju:

najmanj enkrat v treh tednih

4. na IV. območju:

po predhodnem obvestilu izvajalec pripelje kontejner za odvoz odpadkov

Izvajalec je dolžan objaviti načrt odvažanja odpadkov na krajevno običajen način 30 dni pred njegovo uveljavitvijo.

Odpadke iz 4. alineje 5. člena odloka odvažata izvajalec najmanj enkrat letno v skladu s planom odvoza kosovnih odpadkov, ki ga sprejme samoupravna komunalna skupnost v sodelovanju s krajevno skupnostjo in izvajalcem.

Uporabniki se lahko v okviru krajevne skupnosti organizirajo in zahtevajo dodaten odvoz kosovnih odpadkov. Zahtevo za dodaten odvoz vložijo Krajevna skupnost ali hišni svet. O času organiziranega odvoza kosovnih odpadkov obvešča izvajalec uporabnike preko krajevnih skupnosti, sredstev javnega obveščanja ter občinskih glasil.

#### 14. člen

Izvajalec odvažata odpadke s specialnimi komunalnimi vozili, ki omogočajo brezprašno in higiensko nakladanje, odvažanje in praznjenje.

V primeru, ko pri izpraznjevanju smetnjakov ali nakladanju kontejnerjev v smetarsko vozilo izvajalec onesnaži odjemno mesto ali okolico, mora le to takoj očistiti.

Zbiranje, odlaganje in odvoz se mora opraviti v skladu s sanitarno-tehničnimi in drugimi varnostnimi predpisi.

Izvajalec je dolžan kontejnerje redno vzdrževati, dotrajane zamenjati z novimi ter jih čistiti in razkuževati.

#### 15. člen

Komunalne odpadke na območju občine mora izvajalec odlagati na odlagališču komunalnih odpadkov.

Obratovalni čas odlagališča je v zimskem času od 1. 11. do 31. 3. – od 7. do 18. ure,

– v letnem času od 1. 4. do 31. 10. – od 7. do 20. ure,

– ob sobotah od 7. do 14. ure

– ob nedeljah in praznikih je odlagališče zaprto.

#### 15.a člen

Izvajalec je dolžan sprejemati na odlagališču tudi odpadke, ki jih občani občasno sami pripeljejo.

Občani so v tem primeru oproščeni plačila stroškov za odlaganje, dolžni pa so odpadke pripeljati v obratovalnem času odlagališča in jih odložiti na mesto, ki ga določi odgovorna oseba izvajalca.

#### 16. člen

Lokacijo za odlagališče odpadkov določa na predlog Samoupravne komunalne interesne skupnosti občine Ilirska Bitrica Komite za družbeno planiranje in gospodarstvo skupščine občine Ilirska Bistrica.

Sredstva za pridobitev zemljišč za ureditev odlagališča odpadkov zagotavlja Samoupravna komunalna interesna skupnost občine Ilirska Bistrica skupaj z izvajalcem.

#### 17. člen

Izvajalec skrbi na odlagališču za režim odlaganja, pravilno in redno izravnavanje terena, preprečevanje požarov, zasipavanje organskih odpadkov z anorganskim materialom, za dezinfekcijo, deratizacijo in organizacijo rednega poslovanja. Izvajalec je dolžan postaviti kažipote do odlagališča.

#### 18. člen

Prepovedano je odlaganje odpadkov izven odlagališča.

Kdor odlaga odpadke izven odlagališča jih je dolžan na svoje stroške odstraniti in prepeljati na odlagališče. Če tega ne stori, jih odstrani na njegove stroške izvajalec.

Če storilec ni znan, odstrani odpadke izvajalec, sredstva pa zagotovi Samoupravna komunalna interesna skupnost občine Ilirska Bistrica.

## V. CENE IN OBRAČUNAVANJE ODVOZA ODPADKOV

#### 19. člen

Odvoz in deponiranje komunalnih odpadkov se opravlja po programu in financira na podlagi programa odvoza Komunalnih odpadkov.

#### 20. člen

Redni odvoz odpadkov iz 5. člena tega odloka se obračunava uporabnikom vsake tri mesece in sicer:

– od kv. m koristne stanovanjske površine. Ta površina se ugotavlja

na podlagi določb, po katerih se obračunava nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča,

– za poslovne prostore do 2000 m<sup>3</sup>, po m<sup>2</sup> površine, za večje površine po dejanskih stroških, v skladu s pogodbo med upravljalcem te površine in izvajalcem.

#### 21. člen

Za pravilno in ažurno evidenco o stanovanjskih in poslovnih površinah so uporabniki dolžni sproti obveščati izvajalca o vseh spremembah površin in drugih spremembah uporabnika (ime uporabnika). Vse spremembe je dolžan izvajalec upoštevati od dneva, ko je bil o njih obveščen.

V primerih, ko povečanja površin niso bila pravočasno sporočena, se obračunavajo od dneva dejanske uporabe povečanih površin.

#### 22. člen

Obveznost plačila za odvoz odpadkov za uporabnike nastane z dnem, ko izvajalec začne opravljati storitve na njegovem območju oziroma, ko se uporabniki vselijo v stanovanje ali pričnejo uporabljati poslovne prostore.

KS, razen KS Il. Bistrica, v katerih je uveden redni odvoz odpadkov morajo v lastnih planih zagotoviti sredstva za delno kritje odvoza odpadkov. Po uvedbi organiziranega odvoza komunalnih odpadkov za območje celotne občine, se bo obveznost plačila v teh naseljih prenesla na uporabnike.

#### 23. člen

Z denarno kaznijo do 1.500.000 se kaznuje za prekrške izvajalec, če:

– pravočasno ne obvesti uporabnika o vseh spremembah iz 13. člena odloka,

– ne vzdržuje kontejnerjev, dotrajanih ne nadomešča z drugimi ter ne skrbi za redno čiščenje kontejnerjev (4. odstavek 14. člena)

– ne vzdržuje odlagališča, kot to določa 17. člen,

– ne odvažata komunalnih odpadkov v skladu z letnim programom (13. člen),

– ne sprejme na odlagališče odpadkov, ki jih pripravljajo posamezni občani v obratovalnem času (18.a člen).

Z denarno kaznijo od 12.500 do 25.000 din se kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, če stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

#### 24. člen

Črta se 24. člen odloka.

#### 25. člen

Z denarno kaznijo od 50.000 do 250.000 se kaznuje za prekršek uporabnik če:

– ne obvešča izvajalca o vseh spremembah iz 21. člena.

#### 26. člen

Z denarno kaznijo 50.000 dinarjev se kaznuje za prekršek delavec izvajalca, ki takoj ne počisti odjemno mesto, ki ga je pri izpraznjevanju smetnjakov ali nakladanju kontejnerjev onesnažil (drugi odstavek 14. člena). Denarno kazen izterjajo takoj na mestu delavci pristojne inšpekcijske službe po določilih 207. člena zakona o prekrških.

## VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### 27. člen

Za odlaganje odpadkov navedenih v 5. členu tega odloka, razen kosovnih odpadkov, je potrebno namestiti zadostno število smetnjakov oziroma zaprtih kontejnerjev. Odrpte kontejnerje je potrebno zamenjati z zaprtimi, najkasneje do 31. 12. 1990.

#### 28. člen

Stalna mesta za kontejnerje in smetnjake se določi in uredi najkasneje v treh letih od dneva, ko je začel veljati ta odlok.

#### 28.a člen

Naselja v občini, ki še nimajo urejenega odvoza komunalnih odpadkov morajo v roku treh let od sprejema tega odloka nabaviti zaprte kontejnerje ter se vključiti v organiziran odvoz odpadkov.

#### 28.b člen

Plan odvoza iz 13. člena odloka sprejme Samoupravna komunalna skupnost v roku 6 mesecev od sprejema odloka.

## 29. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravlja pristojna sanitarna, vodnogospodarska in komunalna inšpekcija.

## 30. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati odlok o obveznem odlaganju in odvajanju smeti in odpadkov (Uradne objave, št. 2/65 in 10/66).

## 31. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnih objavah.

Številka: 010-20/82-4/4

Ilirska Bistrica, 29. junija 1989

Predsednik  
JANEZ KIRN, l. r.

## OBČINE IZOLA, KOPER IN PIRAN

Na podlagi zakona o zdravstvenem varstvu živali pred kužnimi boleznimi (Uradni list SRS, št. 37/85) so Izvršni svet Skupščine občine Izola na podlagi 204. člena statuta občine Izola, na seji dne 18. julija 1989, Izvršni svet Skupščine občine Koper na podlagi 273. člena statuta občine Koper na seji dne 18. julija 1989 in Izvršni svet Skupščine občine Piran na podlagi 251. člena statuta občine Piran na seji dne 5. julija 1989 sprejeli

### ODREDBO

#### O PRISTOJBINAH ZA KRITJE STROŠKOV VETERINARSKO HIGIENSKE SLUŽBE

## 1. člen

S to odredbo se določijo pristojbine za kritje stroškov veterinarsko higienske službe v občinah Izola, Koper in Piran.

## 2. člen

Pristojbine plačujejo organizacije združenega dela, društva in rejci živali po naslednjih tarifah:

1. Rejci živali ob izdaji zdravstvenega spričevala (potni list):

– po 11.100din za vsako parkljasto žival ali kopitarja

– po 8.320din za vsako ovco, kozo ali prašiča

– po 1.850din za vsako pernato žival

– po 920din za vsako jagnje ali kozliča do tri mesece starosti

– po 2.220din za vsakega kunca in zajca

2. Izvozniki ali uvozniki živali, živalskih proizvodov, živalskih surovin in živalskih odpadkov:

– za vsako vagonsko ali kamionsko pošiljko živali, živalskih proizvodov, živalskih surovin in odpadkov se plačuje 120.000din.

Pristojbine plačujejo špediterske organizacije tudi za tranzitne pošiljke.

Organizacije – uvozniki in izvozniki so dolžni navedeni znesek povrniti špediterski organizaciji;

3. Za vsako ladijsko uvozno ali izvozno pošiljko živali, živalskih proizvodov, živalskih surovin in živalskih odpadkov se plačuje 18.500din po toni;

4. Lovske organizacije 22.200din od vsake uplenjene in prodane parkljaste divjadi;

5. Lastniki psov 37.000din za vsakega psa ob rednem letnem cep-ljenju psov;

## 3. člen

Pristojbine po tej odredbi se obračunavajo in mesečno odvajajo na račun št. 51420-601-11966 – Veterinarski zavod primorske Sežana, pod podstavko »za veterinarsko higiensko službo«.

## 4. člen

Z dnem, ko začne veljati ta odredba, preneha veljati odredba o pristojbinah za kritje stroškov veterinarsko higienske službe (Uradne objave, št. 11/89).

## 5. člen

Ta odredba začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah.

Št.: 323-102/89

Izola, 18. julija 1989

PREDSEDNIK IS  
SO IZOLA  
Branko Mahne, l. r.

Št.: 419-1/89

Koper, 18. julija 1989

PREDSEDNIK IS  
SO KOPER  
Milan Vergan, l. r.

Št.: 381-14/89

Koper, 5. julija 1989

PREDSEDNIK IS  
SO PIRAN  
Danilo Daneu, l. r.

## SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST OBČINE KOPER

Na podlagi 1. in 10. člena Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur. list SRS št. 18/74) ter določil 16. člena statuta Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Koper, je zbor uporabnikov skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Koper na svoji seji dne 28. junija 1989 sprejel

### PRAVILNIK

#### O ODDAJANJU POSLOVNIH STAVB IN POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

##### I. splošne določbe

## 1. člen

S tem pravilnikom se v skladu z Zakonom o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih ter Odlokom o namembnosti prostorov v mestnem jedru (Uradne objave št. 22/86) določa postopek in pogoje za oddajo poslovnih prostorov v družbeni lasti v najem ter o načinu določitve in rasti najemnin.

## 2. člen

Določbe tega pravilnika se smiselno uporabljajo tudi za oddajo garaž in garažnih boksov.

## 3. člen

Za poslovno stavbo se šteje skladno z določili zakona po tem pravilniku stavba, ki je namenjena za poslovno dejavnost in se v ta namen pretežno tudi uporablja.

Za poslovni prostor se šteje eden ali več prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo posebni glavni vhod. Če nastane dvom, ali se šteje stavba oziroma prostor za poslovno stavbo ali poslovni prostor, odloči o tem pristojni občinski upravni organ za stanovanjske zadeve.

## 4. člen

Pri uporabi tega pravilnika se glede pojma »namembnost« upošteva naslednje:

Namembnost poslovnega prostora ali stavbe je načeloma določena z ustreznim uporabnim dovoljenjem.

Za starejše mestne predele določi namembnost poslovnih prostorov občinska skupščina z odlokom.

V novonastajajočih mestnih predelih ali v predelih celovite pre-nove mesta, ter na drugih območjih s celovitim posegom določa namembnost bodočih poslovnih prostorov ustrezni prostorski izvedbeni akt, za posamezne bodoče objekte pa lokacijsko dovoljenje in gradbeno dovoljenje.

##### II. ODDAJANJE POSLOVNIH STAVB IN POSLOVNIH PROSTOROV

## 5. člen

Samoupravna stanovanjska skupnost občine Koper (v naslednjem besedilu: Stanovanjska skupnost) oddaja v najem poslovne prostore skladno s tem pravilnikom in določeno namembnostjo, organizacijam združenega dela, samoupravnim interesnim skupnostim, družbenopolitičnim organizacijam in njenim organom, družbenopolitičnim skup-

nostim in njihovim organom, državnim organom, drugim družbeno-pravnim osebam, nosilcem zasebnih obrtnih delavnic in gostišč, drugim nosilcem samostojne dejavnosti, društvom ter civilnopravnim osebam za opravljanje njihove dejavnosti.

Stanovanjska skupnost oddaja poslovne prostore v najem s pogodbo o oddaji poslovnih prostorov v najem.

#### 6. člen

Stanovanjska skupnost oddaja poslovne prostore v najem s pogodbo, sklenjeno na podlagi sklepa komisije za poslovne prostore.

Komisija za poslovne prostore je stalno telo skupščine stanovanjske skupnosti in šteje 7 članov, od katerih:

- 4 imenuje skupščina stanovanjske skupnosti izmed delegatov zbora uporabnikov
  - po enega pa delegirajo Izvršni svet Skupščine Občine Koper, Obrtno združenje, Medobčinska gospodarska zbornica.
- Vsak član ima namestnika, ki ga v njegovi odsotnosti nadomešča z vsemi pravicami in obveznostmi.

#### 7. člen

Komisija za poslovne prostore opravlja, kot izvršilni organ skupščine Stanovanjske skupnosti, naslednje naloge iz svoje pristojnosti:

1. Vodi evidenco o vseh poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, s katerimi upravlja ter evidenco o oddanih poslovnih stavbah in prostorih.
2. Predlaga stanovanjskim organom spremembo namembnosti stanovanjskega prostora v poslovni prostor in daje pobude za spremembe namembnosti obstoječih poslovnih prostorov.
3. Sklepa o razpisu javnega natečaja za oddajo poslovnih prostorov v najem.
4. Oddaja poslovne prostore in poslovne stavbe v najem po javnem natečaju.
5. Daje predloge Izvršnemu svetu za neposredno oddajo poslovnih stavb in poslovnih prostorov v najem.
6. Obravnava ugovor zoper sklep o oddaji poslovnih stavb in poslovnih prostorov, ki jih sprejme komisija za izvedbo javnega natečaja.
7. Opravlja druge naloge iz svoje pristojnosti po tem pravilniku ali sklepu skupščine Stanovanjske skupnosti.
8. Redno obravnava tekoči pregled prosilcev za pridobitev prostorov, ki ga tekoče vodi in ažurira strokovna služba.

#### 8. člen

Poslovne stavbe ali poslovni prostori se praviloma oddajo v najem z ustno javno licitacijo.

Poslovni prostori, ki služijo:

- družbeno-političnim organizacijam, družbeno-političnim skupnostim, društvom ter
- delovnim organizacijam, podjetjem, družbam in posameznikom, ki nameravajo ali opravljajo deficitarne ali prednostne dejavnosti, opredeljene z veljavnim občinskim planskim aktom, se lahko ob soglasju Izvršnega sveta občinske skupščine oddajo v najem tudi z neposredno pogodbo, brez javnega natečaja.

O sklepanju takih pogodb mora komisija za poslovne prostore najmanj dvakrat letno obveščati Skupščino stanovanjskih skupnosti ter Izvršni svet.

#### 9. člen

Sklep o javnem natečaju sprejme komisija za poslovne prostore. Javni natečaj se opravi z ustno javno licitacijo. Komisija za poslovne prostore imenuje komisijo za izvedbo ustne javne licitacije, katera po izvedbi postopka poda zapisnik o poteku ustne javne licitacije, o uspehu dražitelja, določeni ceni m<sup>2</sup> površine in ji predlaga sklenitev najemne pogodbe.

#### 10. člen

Ustna javna licitacija se javno objavi najmanj 15 dni pred dnevom poteka licitacije. Objava se opravi na oglasnih deskah Stanovanjske skupnosti, skupščine Občine Koper in v glasilu Primorskih novic.

Objavljen razpis vsebuje:

- kraj, ulico in hišno številko poslovne stavbe in poslovnega prostora,
- površino poslovne stavbe ali poslovnega prostora,
- izklicno ceno za m<sup>2</sup> poslovne stavbe ali poslovnega prostora,
- višino varščine, ki jo morajo udeleženci plačati pred pričetkom javne licitacije z navedbo žiro računa Stanovanjske skupnosti.

- čas za katerega Stanovanjska skupnost oddaja poslovno stavbo ali poslovni prostor v najem,
- druge pomembne podatke za oddajo poslovnega prostora v najem,
- namembnost poslovnega prostora,
- natančno opredelitev dejavnosti,
- stanje opremljenosti poslovnega prostora.

#### Ustna javna licitacija

#### 11. člen

Komisija za izvedbo ustne javne licitacije prične z dražbo ob napovedanem objavljenem času tako, da prisotne seznanj s pogoji, predvsem pa:

- da morajo zastopniki oziroma pooblaščenici predložiti pooblastilo za zastopanje,
- da znaša najnižji znesek dražitelja 1.000 din nad objavljeno izklicno ceno za m<sup>2</sup> površine poslovne stavbe ali poslovnega prostora,
- da na licitaciji uspe dražitelj, ki zadnji ponudi najvišjo ceno m<sup>2</sup> površine poslovne stavbe ali poslovnega prostora kot mesečno najemnino,
- da lahko draži samo tisti, ki je vplačal pred pričetkom ustne javne licitacije predvideno varščino v razpisu,
- da bo dražiteljen, ki na licitaciji ne uspejo, varščina vrnjena, dražitelju, ki je na dražbi uspel, se varščina obračuna pri plačilu najemnine za prvi mesec najema.

#### 12. člen

Nato komisija za izvedbo ustne javne licitacije evidentira dražitelje in ugotovi ali so posamezni dražitelji plačali varščino in izpolnjujejo ostale razpisne pogoje ter začne z dražbo na ta način, da član komisije za izvedbo licitacije – izklicatelj – javno objavi izklicno ceno. V primeru, da draži poslovni prostor več dražiteljev začne izklicatelj dražbo na ta način, da izklicne začetno ceno in vpraša priglasene dražitelje, kdo sprejema izklicno ceno. Nato izklicno ceno prvič ponudi in vpraša dražitelja »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 izklicne tretjič najvišjo ceno za m<sup>2</sup> poslovne stavbe ali poslovnega prostora in objavi dražitelja, ki je na dražbi uspel in doseženo ceno, nakar pojasni ostalim dražiteljem, da lahko dvignejo varščino in jih seznanj o pravicah in postopku dražbe.

#### 13. člen

O poteku ustne javne licitacije komisija za izvedbo ustne javne licitacije vodi zapisnik.

Zapisnik mora vsebovati: kraj in datum ustne javne licitacije, imena članov komisije, imena udeležencev – dražiteljev, ki so vplačali varščino, višino varščine, predmet licitacije, ime in priimek dražitelja, ki je uspel in višino cene dosežene za m<sup>2</sup> površine poslovne stavbe ali poslovnega prostora kot mesečne najemnine in obvestilo dražiteljem, kje in kdaj lahko dvignejo varščino. V zapisnik se vpišejo tudi eventualne pripombe ali ugovori udeležencev – dražiteljev.

Zapisnik podpišejo vsi dražitelji in člani komisije.

### III. ODDAJA GARAŽ IN GARAŽNIH BOKSOV

#### 14. člen

Dosedaj zgrajene garaže oziroma garažni boksi v sklopu stanovanjske zgradbe ali izen nje, se oddajo v najem praviloma imetniku stanovanjske pravice, lastniku stanovanja, najemniku oz. lastniku poslovnega prostora v zgradbi, v kateri se nahaja garaža oz. garažni boks.

Predlog za novega najemnika da hišni svet v roku 15 dni od prejetega obvestila. V primeru, da v roku ne predloži predloga se razpiše javni natečaj – ustna javna dražba za imetnika stanovanjske pravice in etažne lastnike stanovanj v stavbi, v kateri se nahaja garaža oz. garažni boks.

V primeru, da javna ustna licitacija ne uspe, se ponovno objavi za druge imetnike stanovanjske pravice in etažne lastnike. Garaža oz. garažni boks se odda v najem najemniku, če ima osebni avtomobil in veljavno prometno dovoljenje in se odda izključno za parkiranje vozila.

Najemnik ne sme garaže oz. garažnega boksa oddati v podnajem.

#### IV. SKLENITEV POGODBE O ODDAJI POSLOVNE STAVBE ALI POSLOVNEGA PROSTORA V NAJEM

##### 15. člen

Komisija za izvedbo ustne javne licitacije posreduje zapisnik o izvedbenem postopku s predlogom za sklenitev pogodbe o oddaji poslovne stavbe ali poslovnega prostora v najem komisiji za poslovne prostore.

##### 16. člen

Komisija za poslovne prostore preveri, če je zoper oddajo poslovne stavbe ali poslovnega prostora v zapisniku, podan kakšen ugovor oz. ali je le-ta naknadno prispel in v primeru, da ugovorov ni, sklene, da se poslovna stavba ali poslovni prostor odda v najem s pogodbo o oddaji poslovne stavbe ali poslovnega prostora.

##### 17. člen

Pogodba o oddaji poslovne stavbe ali poslovnega prostora v najem vsebuje naslednje:

1. Naziv oziroma ime in priimek in naslov pogodbenih strank (najemodajalca – stanovanjsko skupnost in najemnika – ponudnika, ki je v javnem natečaju uspel).
2. Predmet najema (točna označba poslovne stavbe ali poslovnega prostora z naslovom, površino, posameznih naslovov).
3. Namen za katerega se sme poslovna stavba ali poslovni prostor uporabljati skladno s pogodbo.
4. Čas za katerega se sklene pogodba (za določen čas in koliko časa oziroma za nedoločen čas).
5. Višina mesečne najemnine z označbo o rednem povišanju najemnine.
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 poslovno stavbo ali poslovne prostore in jih uporabljati skladno s pogodbo.
9. Obveznosti pogodbenih strank glede vzdrževanja in preurejanja poslovne stavbe in 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, obveznosti in odgovornosti iz najemnega razmerja skladno s sklepom o oddaji poslovne stavbe ali poslovnega prostora v najem.
12. Določitev vrednosti poslovnega prostora ali poslovne stavbe.
13. Procentualni delež investicijskega vlaganja najemnika.
14. Način vračila vloženi sredstev.

##### 18. člen

Ponudnik je dolžan skleniti pogodbo iz predhodnega člena v roku, ki je določen v sklepu, praviloma najkasneje v roku 15 dni od dneva prejema sklepa komisija za poslovne prostore.

V primeru, da najemnik ne sklene pogodbe v roku 15 dni od dneva sklepa komisije za poslovne prostore se šteje, da je odstopil od podpisa pogodbe. V tem primeru se vplačana varščina ponudnika ne vrne.

##### 19. člen

Najemnik, ki je sklenil s Stanovanjsko skupnostjo pogodbo o oddaji poslovne stavbe ali poslovnega prostora v najem, mora prevzeti poslovno stavbo ali poslovni prostor in ga pričeti uporabljati v roku, ki je določen v pogodbi. V kolikor najemnik iz neupravičenih razlogov ne prične uporabljati poslovne stavbe ali poslovnih prostorov skladno s sklenjeno pogodbo lahko komisija za poslovne prostore odstopi od pogodbe brez odpovednega roka in pogodbo razveže. Z razvezo pogodbe po tem členu stanovanjska skupnost ni dolžna vrniti najemniku vplačane varščine.

##### 20. člen

V primerih, ko Stanovanjska skupnost, skladno z določili drugega odstavka 8. člena tega pravilnika, s sklepom komisije za poslovne prostore, ob soglasju Izvršnega sveta skupščine občine Koper, odda poslovno stavbo ali poslovne prostore brez javnega natečaja, sklene z najemnikom neposredno pogodbo, smiselno z določili 17., 18. in

19. člena tega pravilnika, izvzemši določila, ki so v neposredni zvezi z javnim natečajem (varščina, itd.).

##### 21. člen

Komisija za poslovne prostore Stanovanjske skupnosti posreduje po en izvod vseh sklenjenih pogodb o oddaji poslovne stavbe ali poslovnih prostorov Občinskemu upravnemu organu, pristojnemu za stanovanjske zadeve zaradi evidence in sicer v 30 dneh po sklenitvi pogodbe.

##### 22. člen

Zoper odločitev komisije za poslovne prostore ima vsakdo, ki meni, da mu je kršen interes, pravico vložiti ugovor v roku 15 dni od prejema pismenega odpravka sklepa na Odbor za gospodarjenje stanovanjske skupnosti.

#### V. ODPOVED NAJEMNE POGODBE IN ODSTOP OD NAJEMNE POGODBE

##### 23. člen

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

1. Če najemnik ne plača najemnine ali stroškov upravljanja s skupnimi deli, napravami in storitvami v stavbi, ki se plačujejo neodvisno od najemnine v roku 15 dni od dneva prejema opomina najemodajalca.
2. Če najemnik v roku enega meseca 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 preneha uporabljati poslovni prostor za več kot dva meseca ali ga uporablja občasno, brez opravičenih razlogov.
5. Če najemnik dva meseca zapored v tekočem letu ne plača najemnine.
6. Če so poslovni prostori potrebni najemodajalcu.
7. Če je podan širši družbeni interes.
8. Če najemnik odkloni sodelovanje pri prenovi stavbe.
9. Če ima najemnik neustrezen program za opravljanje dejavnosti ali neutrežno ureditev poslovnega prostora.

#### VI. POSTOPEK ZA DOLOČITEV VARŠČINE

##### 24. člen

Znesek varščine določi komisija za poslovne prostore pred vsako ustno javno licitacijo za oddajo poslovnih stavb ali poslovnih prostorov v najem. Najnižji znesek varščine znaša v višini trimesečne najemnine po izklicni ceni.

#### VII. OSNOVE IN MERILA ZA DOLOČITEV NAJEMNINE

##### 25. člen

Najemnine za poslovne stavbe in poslovne prostore, nad katerimi ima pravico uporabe stanovanjska skupnost oz. so v njenem upravljanju, se določijo po metodologiji, predpisani s Pravilnikom o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš, ter sistemu točkovanja (Ur. list SRS, št. 25/1). Najemnine se izračunavajo po naslednjem obrazcu:

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

Nm = mesečna najemnina

Vp = revalorizirana vrednost poslovnega prostora, ki se mesečno usklajuje z indeksom Biroja – gradbeništvo

Vp = število točk × vrednost točke × uporabna površina poslovne ga prostora × 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 SRS.

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

##### 26. 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 izobraževalna in sorodne dejavnosti, organi DPS, DPO in društva.

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.
- skladišni prostori razen priročnih skladišč v velikosti do 10 m<sup>2</sup>, vezanih na opravljanje dejavnosti.

#### 27. člen

Območja so naslednja:

Območje A:

- zajema KS Koper.

Območje B:

- zajema KS Žusterna, KS Smedela, KS Olmo – Prisoje, KS Škofije, KS Ankaran, KS Škocjan.

Območje C:

- ostale KS.

Rast najemnin določi in sprejme Odbor za gospodarjenje.

#### 28. člen

Uporabnine za garaže in garažne bokse se določijo po istem obrazcu kot najemnina za poslovni prostor.

Letna stonja uporabnine (K) je odvisna:

vrsta garažnega prostora	letna stopnja uporabnine
individualna garaža	5
garažni boks	4

### VIII. VLAGANJE V POSLOVNO STAVBO ALI POSLOVNI PROSTOR

#### 29. člen

Najemnik poslovnega prostora ali stavbe lahko pridobi v soglasju s stanovanjsko skupnostjo v najem delno tehnično opremljene in dokončane ter nedokončane poslovne prostore oz. v skladu s planom Skupščine stanovanjske skupnosti preuredi kletne prostore v poslovne prostore.

#### 30. člen

Sredstva, ki jih tako najemnik vloži v poslovne prostore in poslovne stavbe, se poračunavajo z mesečno najemnino s tem, da jo plačuje v zmanjšani višini in sicer v obliki planiranih stroškov upravljanja in funkcionalnih stroškov, povečanih z rastjo najemnin.

#### 31. člen

Pred pričetkom del se stanje poslovnega prostora ali stavbe posname s sodnim cenilcem. Stroški cenične bremenijo najemnika. Po opravljenih delih cenilec ovrednoti novo nastalo vrednost.

Ostali del najemnine je odvisen od višine vlaganj najemnika do razmerja vrednosti poslovnega prostora in amortizacijske dobe.

vrednost poslovnega prostora	doba amortizacije
do 10%	1 leto
do 20%	3 leta
do 30%	5 let
do 40%	7 let
do 50%	9 let
do 65%	10 let
nad 65%	12 let

Po izteku amortizacijske dobe se z najemnikom sklene nova najemna pogodba in določi najemnina po določenih tega pravilnika.

### IX. SKUPNE OBRATOVALNICE

#### 32. 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 – 3 let. Po izteku te dobe, kolikor obstajajo skupni interesi (najemnikov in najemodajalca) se najemno razmerje obnovi.

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 – na predlog Izvršnega sveta Skupščine občine Koper, se pri ponovnem sklepanju nove pogodbe preverja, ali obstajajo osnovni pogoji za sklepanje pogodbe (namen).

### X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### 33. člen

Najemnine se po določenih tega pravilnika usklajujejo postopoma do 31. 12. 1989.

#### 34. člen

Najemnikom, ki so vlagali lastna sredstva v poslovne prostore ali poslovne stavbe, se upoštevajo pogodbena določila o zmanjšani najemnini do poteka amortizacijske dobe, dolžni pa so plačati letno porast najemnin. Po poteku amortizacijske dobe se obnovi pogodbena razmerje in upoštevajo določila tega pravilnika.

#### 35. člen

Najemnikom, ki so na ustni licitaciji zdražili višjo najemnino od ekonomske najemnine, se upošteva zatečeno stanje, dolžni pa so plačevati letno rast najemnin.

#### 36. člen

Določbe tega pravilnika se ne uporabljajo za nosilce, ki opravljajo dejavnost kot postranski poklic.

#### 37. člen

Ta pravilnik prične veljati v osmih dneh po objavi v Uradnih objavah. Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o oddajanju poslovnih stavb in poslovnih prostorov v najem (Uradne objave, št. 23/83).

Koper, 28. junija 1989

Zbor uporabnikov  
predsednik:  
CIRIL RENER, l. r.

Na podlagi 17. člena statuta Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Koper in 2. člena Zakona o pogojih za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini (Ur. list SRS, št. 38/86 in 46/88) je zbor uporabnikov skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti občine Koper na svoji seji dne 28. junija sprejel

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE  
PRAVILNIKA O POGOJIH IN POSTOPKU PRODAJE STANO-  
VANJSKIH HIŠ IN STANOVANJ V DRUŽBENI LASTNINI

## 1. člen

V 7. členu se briše 1. odstavek in se pravilno glasi:

»Pobudo za prodajo stanovanjske hiše in stanovanja lahko da imetnik stanovanjske pravice, ki stanuje v stanovanjski hiši oz. stanovanju, ki je predmet prodaje; s soglasjem imetnika stanovanjske pravice pa lahko da pobudo tudi uporabnik te stanovanjske hiše oz. stanovanja. Izjava o soglasju imetnika stanovanjske pravice o prodaji stanovanjske hiše oz. stanovanja uporabniku mora biti sestavljena v pisni obliki in overjena pred sodnikom. Pogodba, sklenjena v nasprotju z določili tega člena, je nična.«

## 2. člen

Črta se 12. člen.

## 3. člen

Spremeni se 13. člen in pravilno glasi:

»Zasedene stanovanjske hiše ali stanovanja se lahko proda imetniku stanovanjske pravice nad to stanovanjsko hišo ali stanovanjem z neposredno pogodbo ob pogojih, ki jih določa Zakon in ta pravilnik, s soglasjem imetnika stanovanjske pravice, pa tudi uporabniku te stanovanjske hiše ali stanovanja.«

## 4. člen

Črta se 4. točka 1. odstavka 17. člena.

## 5. člen

Doda se novi 18. člen, ki glasi:

»Kupec lahko plača kupnino v enkratnem znesku, najpozneje v 30 dneh od dneva potrditve pogodbe pri Javnem pravobranilstvu, vendar mora od dneva sklenitve pogodbe in do dneva plačila, plačati na glavnicu zamudne obresti po obrestni meri za vezane vloge v banki na depozit, več kot leto dni.

Kupec lahko obročno plača kupnino pod naslednjimi pogoji:

– prvi obrok, ki znaša najmanj 35 % od kupne cene, mora kupec plačati najpozneje v roku 30 dni od dneva potrditve pogodbe s tem, da tečejo zamudne obresti od sklenitve pogodbe do dneva plačila na del glavnice (35 %) po obrestni meri za vezane vloge v banki na depozit več kot leto dni.

– preostali del kupnine pa je kupec dolžan plačevati v mesečnih obrokih in sicer tako, da je kupnina plačana v celoti v pogodbenem

roku, ki ne sme biti daljši od 10 let. Mesečni obrok ne sme biti nižji od tekoče stanarine povečane za 20 %.«

## 6. člen

Doda se novi 19. člen, ki se glasi:

»Pri obročnem odplačevanju kupnine se neodplačani del kupnine valorizira med letom v skladu z indeksom cen na drobno v SR Sloveniji, ki ga na koncu vsakega meseca objavlja Zavod SR Slovenije za statistiko, če s predpisi o revalorizaciji družbenih sredstev ni določen drugačen način valorizacije sredstev za stanovanjsko gradnjo.

Poseben pogoj za sklenitev kupoprodajne pogodbe je, da kupec dovoli vknjižbo predkupne pravice in vknjižbo zastavne pravice za revalorizirani del kupnine, ki jo odplačuje obročno.«

## 7. člen

Doda se novi 20. člen, ki se glasi:

»Prodajalec si pridržuje pravico razdreti kupoprodajno pogodbo v primeru, da je kupec v zamudi s plačilom treh mesečnih obrokov, s tem, da povrne že vplačano kupnino.«

## 8. člen

Doda se novi 21. člen, ki se glasi:

»Poleg kupnine je kupec stanovanjske hiše ali stanovanja dolžan plačati stroške postopka prodaje in realizacije pogodbe v zemljiški knjigi, ter davek na promet nepremičnin, ne glede na to, kdo je po zakonu davčni zavezanec.

Kupec je ob sklenitvi prodajne pogodbe dolžan plačati tudi stroške izdelave cenilnega elaborata, odmere funkcionalnega zemljišča in stroške izdelave delovnega načrta za etažne dele.«

## 9. člen

V vsem ostalem ostane pravilnik nespremenjen, spremeni se, oziroma popravi oštevilčenje členov po zaporedju in sicer: 13. člen postane 12. člen in tako vse do 17. člena in dodajo novi 18., 19., 20. in 21. člen in temu ustrezno oštevilčijo členi od 18. dalje.

## 10. člen

Spremembe in dopolnitve pravilnika pričnejo veljati osmi dan po objavi v Uradnih objavah Primorskih novic.

Koper, 28. junija 1989

Predsednik  
Zbora uporabnikov:  
CIRIL RENAR, l. r.