



URADNE OBJAVE

OBČINE IZOLA

Št.2

Izola, 6. februar 1997

Leto 6

VSEBINA:

- PRAVILNIK o pogojih in načinu ODDAJE V NAJEM nezazidanih stavbnih zemljišč na območju občine Izola
- SKLEP o javni obravnavi in razgrnitvi OSNUTKA prostorsko ureditvenih pogojev "Mesto - stanovanjsko območje Jagodje" v Izoli.

Na podlagi 2. člena Zakona o stavbnih zemljiščih (Ur. list SRS, št. 18/84 in 33/89) ter 7. in 26. člena Statuta Sklada stavbnih zemljišč (Ur. objave št. 11/96), je Upravni odbor Sklada stavbnih zemljišč na svoji redni seji dne, 16.12.1996, sprejel naslednji

PRAVILNIK O POGOJIH IN NAČINU ODDAJE V NAJEM NEZAZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ NA OBMOČJU OBČINE IZOLA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se urejajo način, pogoji in postopek oddaje nezazidanih stavbnih zemljišč v najem na območju občine Izola in so v lasti občine Izola, ter o načinu določitve in rasti najemnin.

2. člen

Nezazidano stavbno zemljišče je zemljišče:

- na katerem ni zgrajen noben objekt
- na katerem je zgrajen začasni oz. pomožni objekt
- na katerem še ni zgrajen objekt do III. gradbene faze
- ki predstavlja funkcionalno zemljišče objekta

ter leži v območju, ki je s planskim oz. prostorskim dokumentom namenjeno graditvi objektov in naprav.

II. POSTOPEK ZA ODDAJO NEZAZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA V NAJEM

3. člen

Občina Izola, po Skladu stavbnih zemljišč, odda v najem nezazidana stavbna zemljišča v skladu z določili tega pravilnika. V najem se oddajajo nezazidana stavbna zemljišča za:

- nekomercialne namene, v primerih ureditve dostopov in parkirišč, v primerih, ko uporabniki stavbnega zemljišča le-to obdelujejo za svoje potrebe, kot funkcionalna zemljišča ob objektih, v kolikor ta niso predmet odkupa.

- komercialne namene, v primerih, ko najemniki zemljišče potrebujejo zaradi opravljanja svoje dejavnosti in pri tem pridobivajo dohodek
- za kmetijske namene

Višina in izračun najemnine za posamezne namene ter način plačevanja je določen s posameznimi faktorji, ki so sestavni del tega pravilnika.

Upravni odbor Sklada stavbnih zemljišč pooblašča Upravo za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve občine Izola za vodenje postopkov pri oddajanju v najem nezazidanega stavbnega zemljišča.

Prav tako opravlja Uprava za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve tudi vsa strokovno tehnična in druga administrativna opravila v zvezi z oddajo nezazidanih stavbnih zemljišč v najem.

4. člen

Interesenti, ki želijo skleniti najemno pogodbo za nezazidano stavbno zemljišče, morajo poslati pismo vlogo na naslov Občina Izola, Sklad stavbnih zemljišč, Postojnska 3, Izola.

Vlogi morajo priložiti še:

mapno kopijo, iz katere je razvidno nezazidano stavbno zemljišče, ki je predmet najema

- zemljiškoknjižni izpisek za parcelo, ki je predmet najema
- potrdilo upravnega organa, pristojnega za obrt, da je dejavnost, ki jo najemnik namerava opravljati, deficitarna dejavnost v občini Izola

- katastrski dohodek za parcelo, ki je predmet najema, če jo namerava najemnik koristiti za kmetijske namene

5. člen

Na podlagi popolne vloge, se opravi ogled zemljišča na terenu. Ogled opravi tri (3) članska komisija v sestavi:

- referent, ki vodi postopek oddaje
- referent Sklada stavbnih zemljišč
- referent za kmetijske zadeve Občine Izola

Komisija po ogledu sestavi zapisnik, ki je osnova za sklenitev pogodbe. V primeru, da je za najem nezazidanega stavbnega zemljišča, več interesentov, komisija o tem obvesti Upravni odbor Sklada stavbnih zemljišč, ki odloči komu se zemljišče odda v najem. Pri svoji odločitvi upošteva naslednje:

- ali je dejavnost, ki jo želi najemnik opravljati na nezazidanem stavbnem zemljišču, prednostna dejavnost v občini Izola
- ali je bila z najemnikom že sklenjena najemna pogodba in ali predstavlja ponovna sklenitev le podaljšanje najemnega razmerja
- dosedanji odnos najemnika do stavbnega zemljišča
- ali je najemnik redno poravnaval svoje obveznosti
- ali je površina nezazidanega stavbnega zemljišča večja od 2000 m²

- ali predstavlja zemljišče del funkcionalnega zemljišča objekta, ki ga koristi najemnik

- ali je najem nezazidanega stavbnega zemljišča osnova za opravljanje dejavnosti najemnika, ki mu predstavlja glavni oz. dopolnilni vir dohodka

- ter razne druge okoliščine, ki vplivajo na oddajo stavbnega zemljišča v najem

Na osnovi odločitve komisije oz. UO Sklada, da je stranki možno ugoditi, mora le-ta poravnati akontacijo stroškov. Višino akontacije stroškov določi UO Sklada s posebnim sklepom. Morebitno preplačilo se stranki upošteva pri obračunu najemnine.

6. člen

Sklad stavbnih zemljišč odda nezazidano stavbno zemljišče v najem s pogodbo o najemu nezazidanega stavbnega zemljišča. Za podpisovanje pogodb o najemu nezazidanih stavbnih zemljišč se pooblasti predsednika UO Sklada stavbnih zemljišč.

III. NASTANEK NAJEMNEGA RAZMERJA

7. člen

Najemne pogodbe se sklepajo za določen čas, največ za dobo 10 let.

8. člen

Z interesentom, ki bo najbolje izpolnjeval pogoje, bo Sklad stavbnih zemljišč sklenil pogodbo o oddaji nezazidanega stavbnega zemljišča v najem in sicer za določen čas. Po poteku pogodbenega roka se pogodba lahko podaljša.

Pogodba o oddaji nezazidanega stavbnega zemljišča v najem mora vsebovati:

1. naziv oz. ime in priimek ter naslov pogodbenih strank
2. predmet najema in sicer:
 - točno opisano lokacijo nezazidanega stavbnega zemljišča
 - geodetski in katastrski podatki o nezazidanem stavbnem zemljišču

- podatek o izmeri nezazidanega stavbnega zemljišča na terenu, ki jo izvrši geometer
 - namen, za katerega se bo nezazidano stavbno zemljišče uporabljalo
 - namembnost nezazidanega stavbnega zemljišča se v nobenem primeru ne sme
 - spreminjati brez obveznega soglasja lastnika nezazidanega stavbnega zemljišča,
 - prav tako se nezazidano stavbno zemljišče ne sme oddajati v podnajem.
 - čas, za katerega se sklenske najemna pogodba z najemnikom
 - način plačevanja najemnine ter sankcije v zvezi z neplačilom
 - pričetek veljavnosti najemne pogodbe in pričetek najemnega razmerja
 - rok, do katerega je najemnik dolžan prevzeti nezazidano stavbno zemljišče in ga uporabljati skladno s pogodbo
 - dosedanja vlaganja lastnika nezazidanega stavbnega zemljišča
 - način prenehanja najemne pogodbe oz. odstop od pogodbe ter odpovedni rok
 - druge medsebojne obveznosti in pravice pogodbenih strank
- Upravni odbor Sklada stavbnih zemljišč daje pod istimi pogoji prednost najemnikom, stanujočim v občini Izola.

9. člen

Najemnik je dolžan skleniti pogodbo o oddaji nezazidanega stavbnega zemljišča v najem najkasneje v roku 15 dni od dneva sprejema obvestila o ugoditvi njegove vloge ter ga pričeti uporabljati v roku, ki je določen v pogodbi.

Če najemnik iz neopravičljivih razlogov ne prične uporabljati nezazidanega stavbnega zemljišča skladno z najemno pogodbo, lahko Sklad stavbnih zemljišč odstopi od pogodbe brez odpovednega roka in pogodbo razveljavi.

10. člen

Zoper odločitev komisije lahko stranka, ki ima pravni interes, vloži ugovor na Upravni odbor Sklada stavbnih zemljišč in sicer v roku 15 dni od dneva prejema obvestila o sklepu.

IV. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

11. člen

Najemno razmerje preneha:

- s sporazumnim prenehanjem najemne pogodbe
- s sodno odpovedjo najemne pogodbe
- s potekom časa, za katerega je bila pogodba sklenjena
- če najemodajalec ugotovi, da najemnik ne uporablja nezazidanega stavbnega zemljišča v skladu z določili najemne pogodbe
- če je podan širši družbeni interes

12. člen

Sklad stavbnih zemljišč lahko odpove najemno pogodbo in zahteva izpraznitev stavbnega zemljišča ob vsakem času, ne glede na pogodbeno določila o trajanju najemnega razmerja in o odpovednem roku, v primerih:

- če najemnik s svojo dejavnostjo moti ali ovira ostale najemnike oz. stanovalce
- če najemnik uporablja nezazidano stavbno zemljišče v namene, ki niso bili določeni v najemni pogodbi, brez predhodnega soglasja najemodajalca
- če najemnik najmanj tri mesece zaporedoma ne plača najemnine in če jih ne poravnava niti po prejemu pismenega opomina.

V. OSNOVE IN MERILA ZA DOLOČANJE NAJEMNINE

13. člen

Najemnina za nezazidana stavbna zemljišča, s katerimi upravlja Sklad stavbnih zemljišč je prihodek Sklada stavbnih zemljišč. Poraba omenjenih sredstev se letno razporeja s programom Sklada stavbnih zemljišč ter s finančnim načrtom za tekoče leto. Katastrsko stanje, ki izkazuje kulturo nezazidanega stavbnega zemljišča, ki je predmet najema ter dejanska kultura zemljišča na terenu, ne vpliva na določitev višine najemnine.

14. člen

Upravni odbor Sklada stavbnih zemljišč odloča v okviru svojih pristojnosti o sledečih zadevah:

- obravnava ugovore, ki so jih stranke vložile zoper sprejete sklepe o oddaji stavbnega zemljišča posameznim občanom in jih, v kolikor meni, da stranki ni možno drugače ugoditi, posreduje Občinskemu svetu.

15. člen

Višina najemnine nezazidanega stavbnega zemljišča se določi na osnovi faktorjev za izračun najemnine, ki so sestavni del tega pravilnika.

Najemnina se letno revalorizira skladno s porastom povprečnega indeksa za stanovanjsko gradnjo (podatki GZS - Združenja za gradbeništvo IGM Ljubljana).

VI. FAKTORJI ZA IZRAČUN NAJEMNINE

16. člen

FAKTOR LOKACIJE

- | | |
|--|--------|
| 1. območje KS Livade in KS Jagodje - Dobrava | F=1.30 |
| 2. območje KS Staro mesto in KS II | F=1.00 |
| 3. ostala območja v občini Izola | F=0.60 |

17. člen

FAKTOR DEJAVNOSTI

- | | |
|---------------------------------------|--------|
| 1. trgovina, turizem, | F=1.50 |
| 2. industrija, proizvodnja, obrt | F=1.20 |
| 3. družbene in deficitarne dejavnosti | F=0.80 |
| 4. funkcionalna zemljišča | F=0.60 |
| 5. društva | F=0.30 |

18. člen

FAKTOR ČASA NAJEMA PO POGODBI

- | | |
|-------------------|--------|
| 1. do 1 leta | F=1.20 |
| 2. od 1 do 5 let | F=1.10 |
| 3. od 5 do 10 let | F=1.00 |

19. člen

Vrednost točke je 25,00 SIT. Mesečna najemnina za 1 m² zemljišča je vrednost točke pomnožena s faktorji ter odbitimi olajšavami.

Za uporabo stavbnih zemljišč v gostinske namene, se najemnine določa skladno z Odlokom o komunalnih taksah v občini Izola (Ur. objave št. 9/95)

20. člen

Letna zakupnina za zemljišča, ki jih Sklad stavbnih zemljišč oddaja v zakup za kmetijske namene, se določi v višini, ki ustreza deležu veljavnega katastrskega dohodka za ustrezno zemljišče in sicer:

- I. območje (zemljišča na območju podeželja, območje Splošne Bolnice Izola, Belveder) 20% katastrskega dohodka
 - II. območje (zemljišča na območju med Prešernovo in Obalno cesto) 16% katastrskega dohodka
 - III. območje (zemljišča na območju starega mestnega jedra do Prešernove ceste) 12% katastrskega dohodka
- Zakupnina za te primere se plača vnaprej v enkratnem znesku in ne more biti, ne glede na gornja določila, manjša od 2.000,00 SIT

21. člen

Za kratkoročne najeme, ko je znan točen čas najema (do 1 leta), se najemnina plača ob podpisu pogodbe.

22. člen

Za najemne pogodbe, ki so sklenjene za določen čas 1 leta in se lahko vsako leto podaljšujejo, se najemnina plačuje dvakrat letno, in sicer vnaprej. Najemnina se ob plačilu revalorizira.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

23. člen

O oddaji nezazidanih stavbnih zemljišč v najem, vodi strokovna služba Sklada stavbnih zemljišč poseben register v katerem so vpisani vsi podatki v zvezi z najemom stavbnega zemljišča.

24. člen

Pravilnik o načinu oddaje nezazidanih stavbnih zemljišč v najem prične veljati z dnem objave v Uradnih objavah občine Izola.

Številka: 466-308/96

Datum: 16.12.1996

Predsednik UO:
Davorin ADLER

OBČINA IZOLA
ŽUPAN

Št. 352--5/95
Datum: 04.02.1997

Na podlagi 37., 38. in 39. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. list SRS št. 18/84, 37/85, 29/86 in Ur. list RS št. 26/90, 18/93 47/93 in 71/93) ter 38. in 83. člena Statuta občine Izola (Ur. objave občine Izola št. 8/95) je Župan občine Izola dne 04.02.1997 sprejel

**SKLEP
O JAVNI OBRAVNAVI IN RAZGRNITVI
OSNUTKA
PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJEV
"Mesto - stanovanjsko območje Jagodje"
V IZOLI**

1.

Župan občine Izola sprejme osnutek prostorskih ureditvenih pogojev za stanovanjsko območje Jagodje v Izoli, v ureditvenem območju S 4/1 (Dolgoročni plan občine Izola za obdobje 1886 - 2000: Ur. objave št. 5/89, 11/89; Srednjeročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986 - 1990: Ur. objave št. 19/90 22/90; Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Izola za obdobje 1986 - 1990 - 2000: Ur. objave občine Izola št. 13/95), ki ga je izdelal Investbiro Koper d.d. pod številko 96/4, v juniju 1996.

(V nadaljevanju: PUP Jagodje)

Osnutek PUP Jagodje, ki se javno razgrne, vsebuje krajšo obrazložitev, osnutek odloka in grafične prikaze.

2.

Osnutek PUP "Jagodje" se javno razgrne:
- na sedežu Krajevne skupnosti Jagodje - Dobrava
- v prostorih Uprave za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve, Postojnska 3, Izola

Javna razgrnitev in obravnava traja od 07.02.1997 do 15.03.1997

3.

V času od 07.02.1997 do 15.03.1997 je ogled razgrnjene dokumentacije možen:

- v prostorih Uprave za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve, vsak delovni dan od 8.00 do 12.00 ure, ob sredah tudi od 14.00 do 17.00 ure
- na sedežu KS Jagodje Dobrava po urniku delovanja pisarne KS

4.

Podjetja, zavodi, skupnosti, združenja, organi in društva, delovni ljudje in občani lahko v času javne razgrnitve vpišejo svoja mnenja, pobude in pripombe v knjigo pripomb na mestih razgrnitve oz. jih posredujejo Upravi za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve občine Izola.

5.

Krajevna skupnost Jagodje Dobrava in Uprava za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve skupaj z izdelovalcem PUP "Jagodje" v času javne razgrnitve organizirajo javno obravnavo.

O kraju in času javne obravnave morajo delovni ljudje, občani in ustanove (navedeni v predhodnem členu) biti na primeren način obveščeni.

6.

Razgrnitev in vsa potrebna pojasnila v zvezi z razgrnjeno dokumentacijo, v sodelovanju z izdelovalcem PUP "Jagodje", opravi in daje Uprava za planiranje, urbanizem, stanovanjske in gradbene zadeve

7.

Ta sklep prične veljati z dnem objave v Uradnih objavah občine Izola.

Župan:
dr. Mario Gasparini

COMUNE DI ISOLA
IL SINDACO

N.ro: 352-5/95
Data: 04/02-1997

Visti gli artt. 37, 38 e 39 della Legge sull'assetto di abitati e altri interventi nell'ambiente (GU RSS, nn. 18/84, 37/85, 29/86; GU RS, nn. 26/90, 18/93, 47/93 e 71/93) e gli artt. 38 ed 83 dello Statuto del Comune di Isola (FAU Comune di Isola, n. 8/95), in data 03/02-1997 il Sindaco del Comune di Isola ha approvato la

**DELIBERA
SUL PUBBLICO DIBATTITO E
L'ESPOSIZIONE AL PUBBLICO DELLA
BOZZA DELLE CONDIZIONI DI ASSETTO
AMBIENTALE
»Citta' - Zona residenziale Jagodje«
A ISOLA**

1

Il Sindaco del Comune di Isola accoglie la bozza delle Condizioni di assetto ambientale per la zona residenziale di Jagodje a Isola (nel testo a seguire: CAA Jagodje), sita nella zona di assetto S 4/1 (Piano a lungo termine del Comune di Isola 1986-2000, FAU nn. 5/89, 11/89; Piano sociale a medio termine del Comune di Isola 1886-1990, FAU nn. 19/90, 22/90; Modifiche ed integrazioni alle componenti ambientali del Piano a lungo termine e del Piano sociale del Comune di Isola 1986-1990-2000, FAU del Comune di Isola, n. 13/95). Il progetto (n.ro 96/4) e' stato elaborato nel mese di giugno 1996 dalla Investbiro S.p.A. di Capodistria. La bozza delle CAA Jagodje viene esposta alla libera visione del pubblico e contiene una breve motivazione, la bozza di decreto e le rappresentazioni grafiche.

2

La bozza delle CAA Jagodje viene esposta:
* presso la sede della Comunita' locale Jagodje-Dobrava,
* nei locali dell'Amministrazione per la pianificazione, l'urbanistica, gli alloggi e l'edilizia, Isola, via Postumia 3.

l'esposizione ed il pubblico dibattito durano dal 07/02-1997 al 15/03-1997.

3

Nel periodo compreso tra il 07/02-1997 e il 15/03-1997 e' possibile esaminare la documentazione esposta:

- presso la sede dell'Amministrazione per la pianificazione, l'urbanistica, gli alloggi e l'edilizia: nei giorni feriali dalle 8.00 alle 12.00, il mercoledì anche dalle 14.00 alle 17.00;
- presso la sede della CLJagodje-Dobrava: durante le ore d'ufficio.

4

Per tutta la durata dell'esposizione le aziende, gli enti, le comunita', le unioni, gli organi e le associazioni nonche' i lavoratori ed i cittadini possono annotare i rispettivi pareri, iniziative e osservazioni negli appositi libri disponibili nei luoghi di esposizione della documentazione, oppure presentarli all'Amministrazione per la pianificazione, l'urbanistica, gli alloggi e l'edilizia del Comune di Isola.

5

Durante l'esposizione la Comunita' locale Jagodje-Dobrava e l'Amministrazione per la pianificazione, l'urbanistica, gli alloggi e l'edilizia provvedono, insieme con l'autore delle CAA Jagodje, all'organizzazione del pubblico dibattito.

I lavoratori ed i cittadini nonche' le istituzioni di cui all'articolo precedente vanno informati in modo adeguato del luogo, il giorno e l'ora in cui avra' luogo il pubblico dibattito.

6

L'allestimento dell'esposizione della documentazione e' a cura dell'Amministrazione per la pianificazione, l'urbanistica, gli alloggi e l'edilizia, in collaborazione con l'autore del progetto, la quale e' anche incaricata di fornire tutte le necessarie delucidazioni riguardo alla documentazione esposta.

7

La presente Delibera entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nel Foglio Annunci Ufficiali del Comune di Isola.

Il Sindaco
Dott. Mario GASPARINI