

VSEBINA:

Občina Ilirska Bistrica

Krajevna skupnost Topolc

- SKLEP o spremembi in dopolnitvi sklepa o uvedbi samopriskevka za financiranje asfaltiranja vaških poti in ureditev kanalizacije v vaši Podstenje

Občina Koper

- SKLEP o javni razgrnitvi dopolnilnega tehničnega dela zazi-
dalnega načrta Prade

Krajevna skupnost Marezige

- POPRAVEK sklepa o uvedbi samopriskevka za izgradnjo vo-
dovoda na območju krajevne skupnosti Marezige

Občina Sežana

Krajevna skupnost Komen

- SKLEP o razpisu referenduma za uvedbo samopriskevka za so-
financiranje izgradnje II. faze osnovne šole oziroma telovad-
nice v Komnu, ureditev pokopališč in obnovitev mrliških vežic v
Komnu in Svetem in samopriskevka v v delu za ureditev komu-
nalnih in drugih potreb vaških skupnosti

- SKLEP o razpisu referenduma za uvedbo samopriskevka v de-
narju za sofinanciranje izgradnje II. faze otroškega vrtca in II.
faze osnovne šole oziroma telovadnice v Komnu in samopri-
spevka v delu za ureditev komunalnih in drugih potreb vaških
skupnosti

- POROČILO o izidu glasovanja na referendumu za uvedbo sa-
mopriskevka v denarju za sofinanciranje rekonstrukcije in as-
faltiranje lokalnih in krajevnih cest v krajevni skupnosti Štjak

Samoupravna stanovanjska skupnost občine Izola:

- PRAVILNIK o pogojih in postopku prodaje stanovanjskih hiš
in stanovanj v družbeni lastnini iz sklada stanovanjskih hiš sa-
moupravne stanovanjske skupnosti občine Izola
- PRAVILNIK o kreditiranju stanovanjske graditve iz združenih
sredstev
- PRAVILNIK o oddajanju poslovnih prostorov
- PRIROČNIK za ugotavljanje veljavnosti vrednosti poslovnih
prostorov

OBČINA ILIRSKA BISTRICA

KRAJEVNA SKUPNOST TOPOLC

Na podlagi 8. in 16. člena Zakona o referendumu in drugih oblikah osebnega izjavljanja (Uradni list SRS, št. 23/77) in 2. člena zakona o samoprispevku (Uradni list SRS, št. 3/73), je svet Krajevne skupnosti Topolc na svoji seji dne 7. 4. 1980 sprejel

SKLEP

O SPREMEMBI IN DOPOLNITVI SKLEPA O UVEDBI SAMOPRISPEVKA ZA FINANCIRANJE ASFALTIRANJA VAŠKIH POTI IN UREDITEV KANALIZACIJE V VASI PODSTENJE

1. člen

Spremeni se 3. člen sklepa o uvedbi samoprispevka za financiranje asfaltiranja vaških poti in ureditev kanalizacije v vasi Podstenje (Uradne objave, št. 3/80) tako, da se glasi:

Samoprispevek so dolžni plačevati vsi krajani, ki imajo na območju vasi Podstenje stalno prebivališče.

Z lastniki nepremičnin na območju vasi Podstenje lahko svet KS Topolc sklene ustrezno pogodbo o plačevanju samoprispevka.

2. člen

Dopolni se 4. člen sklepa o uvedbi samoprispevka za financiranje asfaltiranja vaških poti in ureditev kanalizacije v vasi Podstenje tako, da se doda peta alineja, ki se glasi:

— občani, ki samostojno opravljajo gospodarsko oziroma negospodarsko dejavnost po stopnji 3 % od davčne osnove.

3. člen

Ta sklep velja od 16. februarja 1980.

Topolc, 12. 4. 1980

Predsednik sveta
/IDAR JADRAN, l.r.

OBČINA KOPER

Na podlagi 273. člena statuta občine Koper je izvršni svet skupščine občine Koper na seji dne 13. marca 1980 sprejel naslednji

SKLEP

1.

Javno se razgrne dopolnjen tehnični del zazidalnega načrta Prade v arianta z garažiranjem ob vrstnih hišah.

2.

Javna razgrnitev bo v veži zgradbe skupščine občine Koper, Verdivjeva 10 in na sedežu krajevne skupnosti Bertoki.

Ogled razgrnjenega predloga zazidalnega načrta je možen vsak delavnik razen sobote od 6. do 15. ure, ob sredah od 7. do 17. ure.

Javna razgrnitev traja 30 dni.

3.

V času razgrnitve lahko dajo občani, organizacije in organi, pripombe na razgrnjeni predlog, v knjigo pripomb, ki je priložena razgrnjenemu predlogu ali na oddelek za urbanizem, gradbene in komunalne zadeve skupščine občine Koper.

Št.: 350-14/78

Koper, 13. marca 1980

Predsednik
BOGOMIR BARAGA, l.r.

KRAJEVNA SKUPNOST MAREZIGE

POPRAVEK

SKLEPA O UVEDBI SAMOPRISPEVKA ZA IZGRADNJO VODOVODA NA OBMOČJU KRAJEVNE SKUPNOSTI MAREZIGE

1.

V drugi točki 3. člena Sklepa o uvedbi samoprispevka za izgradnjo vodovoda na območju Krajevne skupnosti Marezige (Uradne objave št. 5/80) se besedilo »na vsako družinsko skupnost« nadomesti z besedilom »na vsakega družinskega poglavarja«.

2.

V 8. členu Sklepa citiranega v prejšnji točki tega popravka se črta besedilo »vendar to spremembo lahko odobri le Svet krajevne skupnosti na vlogo zainteresiranega« in se ga nadomesti z besedilom »in sicer 80 din na delovno uro, oziroma ustrezno revalorizacijo cene delovne ure v obdobju, ko se bodo dela izvajala«.

Marezige, 29. aprila 1980

Skupnost krajevne skupnosti
VINKO KOREN, l.r.

OBČINA SEŽANA

KRAJEVNA SKUPNOST KOMEN

Na podlagi 17. člena Zakona o referendumu in drugih oblikah osebnega izjavljanja (Ur. list SRS, št. 23/77) in 29., 38., 47. člena Statuta Krajevne skupnosti Komen, je Svet Krajevne skupnosti na seji dne 28. 4. 1980 sprejel

SKLEP

O RAZPISU REFERENDUMA ZA UVEDBO SAMOPRISPEVKA V DENARJU ZA SOFINANCIRANJE IZGRADNJE II. FAZE OTROŠKEGA VRTCA IN II. FAZE OSNOVNE ŠOLE OZIROMA TELOVADNICE V KOMNU IN SAMOPRISPEVKA V DELU ZA UREDITEV KOMUNALNIH IN DRUGIH POTREB VAŠKIH SKUPNOSTI.

1.

Za vasi Krajevne skupnosti Komen: Coljava, Gabrovica, Ivanji Grad, Mali Dol, Rubije, Škrbina, Šibelje, Tomačevica, Volčji Grad in Zagrajec se razpiše referendum za uvedbo samoprispevka v denarju za

sofinanciranje izgradnje II. faze otroškega vrtca in II. faze osnovne šole oziroma telovadnice v Komnu in samoprispevka v delu za ureditev komunalnih in drugih potreb vaških skupnosti.

2.

Pravico glasovanja na referendumu imajo delovni ljudje in občani, ki so vpisani v splošnem volilnem imeniku za vasi, ki so navedene v 1. točki tega sklepa in zaposleni občani, ki še niso vpisani v splošni volilni imenik, so pa zaposleni v TOZD ali delovnih skupnostih.

3.

Referendum bo v nedeljo, dne 8. junija 1980 od 7. do 19. ure v prostorih, ki se običajno koristijo za zbornice občanov.

4.

Na referendumu se glasuje osebno in tajno z glasovnico. Na glasovnici je naslednje besedilo:

»KRAJEVNA SKUPNOST
KOMEN

GLASOVNICA

Referendum dne 8. junija 1980 za uvedbo samoprispevka v denarju za sofinanciranje izgradnje II. faze otroškega vrtca in II. faze osnovne šole oziroma telovadnice v Komnu in samoprispevka v delu za ureditev komunalnih in drugih potreb vaških skupnosti.

Samoprispevek se uvede za dobo 3 let od 1. julija 1980 do 30. junija 1983.

Zavezanci za samoprispevek so delovni ljudje in občani, ki imajo stalno prebivališče v vaseh, navedenih v 1. točki tega sklepa in ga plačujejo:

delovni ljudje in občani, ki imajo osebne dohodke in nadomestila iz delovnih razmerij, ki so višje od povečanega najmanjšega osebnega dohodka za posamezno leto v SRS, od neto osebnih dohodkov in nadomestil po stopnji 1,5 % za II. fazo otroškega vrtca in 1,5 % za II. fazo osnovne šole oziroma telovadnice v Komnu, skupno 3 %.

delovni ljudje in občani, ki imajo dohodke od pokojnin, ki so višji od mejnega zneska najnižjih pokojninskih prejemkov v SRS za posamezno leto po stopnji 1,5 % za II. fazo otroškega vrtca in 1,5 % za II. fazo osnovne šole oziroma telovadnice v Komnu, skupno 3 %.

delovni ljudje in občani, ki so zavezanci davka in prispevka od dohodka od samostojnega opravljanja obrtnih in drugih gospodarskih dejavnosti, intelektualnih storitev, avtorskih pravic, patentov in tehničnih izboljšav od ugotovljenega dohodka zmanjšane za davek od dejavnosti in prispevkov SIS po stopnji 1,5 % za II. fazo otroškega vrtca in 1,5 % za II. fazo osnovne šole oziroma telovadnice v Komnu, skupno 3 %.

delovni ljudje in občani, ki so zavezanci davka od osebnega dohodka iz kmetijske dejavnosti in gozdov od odmerne osnove po stopnji 2,5 % za II. fazo otroškega vrtca in 2,5 % za II. fazo osnovne šole oziroma telovadnice v Komnu, skupno 5 %.

Samoprispevek v delu znaša 10 delovnih ur letno na vsakega občana in se lahko izpolni v denarju po 80,00 din za uro.

Samoprispevek se ne plačuje:

od socialnih podpor, invalidnin, pokojnin z varstvenim dodatkom, od otroškega dodatka, štipendij učencev in študentov ter nagrad, ki jih prejema učenci v gospodarstvu.

od pokojnin, ki so nižje od mejnega zneska najnižjih pokojninskih prejemkov za posamezno leto v SRS.

od osebnih dohodkov in nadomestil delavcev v TOZD in delovnih skupnostih, ki so manjši od povečanih najmanjših osebnih dohodkov in nadomestil za posamezno leto v SRS.

od osebnih dohodkov iz kmetijske dejavnosti in gozdov, če letni katesterski dohodek ne presega 3.000,00 na gospodarstvo in jim je dohodek iz kmetijstva edini vir preživetja.

Za oprostitve samoprispevka v delu se uporabljajo določbe 10. člena zakona o samoprispevku.

glasujem

ZA

PROTI

Glasosovalec izpolni glasovnico tako, da obkroži »ZA«, če se strinja z uvedbo samoprispevka, besedo »PROTI« pa obkroži, če se ne strinja za uvedbo samoprispevka.

5

Celotna sredstva zbrana s samoprispevkom za namen določen v 1. točki tega sklepa se uporabijo tako, da se 50 % od skupno zbranih sredstev uporabi za sofinanciranje izgradnje II. faze otroškega vrtca, 50 % pa za sofinanciranje izgradnje II. faze osnovne šole oziroma telovadnice v Komnu.

Vrednost zbranih sredstev od neopravljenih delovnih ur se bodo uporabila za ureditev komunalnih in drugih potreb vaških skupnosti.

6.

Izvajanje referenduma vodi volilna komisija za volitve delegacije v skupščine družbeno-političnih skupnosti.

Volilna komisija ima naslednje naloge:

- opravlja neposredna tehnična dela za pripravo referenduma,
- imenuje odbore za izvedbo glasovanja na glasovalnem mestu in nadzoruje njihovo delo,
- ugotavlja izid glasovanja in ga razglasi.

Pri ugotavljanju izida referenduma se uporablja določbe 21. člena Zakona o referendumu in drugih oblikah osebnega izjavljanja.

7.

Sklep o uvedbi samoprispevka sprejme svet Krajevne skupnosti Komen, če se večina glasovalcev izjavi zanj na referendumu.

8.

Sredstva zbrana s samoprispevkom so namenska in se bodo uporabila v denarju za sofinanciranje izgradnje II. faze otroškega vrtca v Komnu in II. faze osnovne šole oziroma telovadnice v Komnu, v delu in denarnem nadomestilu pa za ureditev komunalnih in drugih potreb vaških skupnosti.

9.

Za zbiranje sredstev samoprispevka bo neposredno odgovoren svet Krajevne skupnosti Komen, ki bo izvajal tudi nadzor nad pobiranjem in uporabo zbranih sredstev s samoprispevkom. Sredstva se zbirajo na žiro račun KS Komen.

10.

Ta sklep se objavi v Uradnih objavah in na krajevno običajen način in začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah.

Komen, 28. 4. 1980

PRESEDNIK SVETA KS KOMEN

Adamič Jože

Na podlagi 17. člena Zakona o referendumu in drugih oblikah osebnega izjavljanja (Ur. list SRS, št. 23/77) in 29., 38., 47. člena Statuta Krajevne skupnosti Komen, je svet Krajevne skupnosti na seji dne 28. 4. 1980 sprejel

SKLEP

O RAZPISU REFERENDUMA ZA UVEDBO SAMOPRISPEVKA ZA SOFINANCIRANJE IZGRADNJE II. FAZE OSNOVNE ŠOLE OZIROMA TELOVADNICE V KOMNU, UREDITEV POKOPALIŠČ IN OBNOVITEV MRLIŠKIH VEŽIC V KOMNU IN SVETEM IN SAMOPRISPEVKA V DELU ZA UREDITEV KOMUNALNIH IN DRUGIH POTREB VAŠKIH SKUPNOSTI.

1.

Za vasi Krajevne skupnosti Komen: Divči, Komen, Preserje in Sveto se razpiše referendum za uvedbo samoprispevka v denarju za sofinanciranje izgradnje II. faze osnovne šole oziroma telovadnice v Komnu, ureditev pokopališč in obnovitev mrliških vežic v Komnu in Svetem in samoprispevka v delu za ureditev komunalnih in drugih potreb vaških skupnosti.

2.

Pravico glasovanja na referendumu imajo delovni ljudje in občani, ki so vpisani v splošnem volilnem imeniku za vasi, ki so navedene v 1.

točki tega sklepa in zaposleni občani, ki še niso vpisani v splošni volilni imenik, so pa zaposleni v TOZD ali delovnih skupnostih.

3.

Referendum bo v nedeljo, dne 8. junija 1980 od 7. do 19. ure v prostorih, ki se običajno koristijo za zbornice občanov.

4.

Na referendumu se glasuje osebno in tajno z glasovnico. Na glasovnici je naslednje besedilo:

»KRAJEVNA SKUPNOST«
KOMEN

GLASOVNICA

Referendum dne 8. junija 1980 o uvedbi samopriskpevka v denarju za sofinanciranje izgradnje II. faze osnovne šole oziroma telovadnice v Komnu, ureditev pokopališč in obnovitev mrliških vežic v Komnu in Svetem in samopriskpevka v delu za ureditev komunalnih in drugih potreb vaških skupnosti.

Samopriskpevek se uvede za dobo 3 let od 1. julija 1980 do 30. junija 1983.

Zavezanci za samopriskpevek so delovni ljudje in občani, ki imajo stalno prebivališče v vaseh navedenih v 1. točki tega sklepa in ga plačujejo:

delovni ljudje in občani, ki imajo osebne dohodke in nadomestila iz delovnih razmerij, ki so višji od povečanega najmanjšega osebnega dohodka in nadomestil za posamezno leto v SRS, od neto osebnih dohodkov in nadomestil po stopnji 1,5 % za II. fazo osnovne šole oziroma telovadnice v Komnu in 0,5 % za ureditev pokopališč in obnovitev mrliških vežic v Komnu in Svetem, skupno « %.

delovni ljudje in občani, ki so zavezanci davka in prispevka od dohodka od samostojnega opravljanja obrtnih in drugih gospodarskih dejavnosti, intelektualnih storitev, avtorskih pravic, patentov in tehniških izboljšav od ugotovljenega dohodka zmanjšane za davek od dejavnosti in prispevkov SIS po stopnji 1,5 % za II. fazo osnovne šole oziroma telovadnice v Komnu in 0,5 % za ureditev pokopališč in obnovitev mrliških vežic v Komnu in Svetem, skupno 2 %.

delovni ljudje in občani, ki so zavezanci davka od osebnega dohodka iz kmetijske dejavnosti in gozdov od odmerne osnove po stopnji 2,5 % za II. fazo osnovne šole oziroma telovadnice v Komnu in 0,8 % za ureditev pokopališč in obnovitev mrliških vežic v Komnu in Svetem, skupno 3,33 %.

Samopriskpevek v delu znaša 10 delovnih ur letno na vsakega občana in se lahko izpolni v denarju po 80,00 din za uro.

Samopriskpevka se ne plačuje:

od socialnih podpor, invalidnin, pokojnin z varstvenim dodatkom, od otroškega dodatka, štipendij učencev in študentov ter nagrad, ki jih prejema učenci v gospodarstvu.

b) od pokojnin, ki so nižje od mejnega zneska najnižjih pokojninskih prejemkov za posamezno leto v SRS.

c) od osebnih dohodkov in nadomestil delavcev v TOZD in delovnih skupnostih, ki so manjši od povečanega najmanjšega osebnega dohodka in nadomestila za posamezno leto v SRS.

d) od osebnih dohodkov iz kmetijske dejavnosti in gozdov, če letni katasterski dohodek ne presega 3.000,00 din na gospodarstvo in jim je dohodek iz kmetijstva edini vir preživljanja.

Za oprostitev samopriskpevka v delu se uporabljajo določbe 10. člena zakona o samopriskpevku.

glasujem

ZA

PROTI

Glasovalec izpolni glasovnico tako, da obkroži »ZA«, če se strinja z uvedbo samopriskpevka, besedo »PROTI« pa obkroži, če se ne strinja za uvedbo samopriskpevka.

5.

Celotna sredstva, zbrana s samopriskpevkom za namen določen v 1. točki tega sklepa, se porabijo tako, da se 75 % od skupno zbranih sredstev uporabi za sofinanciranje II. faze osnovne šole oziroma telovadnice v Komnu, 25 % za ureditev pokopališč in obnovitev mrliških vežic v Komnu in Svetem.

Vrednost zbranih sredstev od neopravljenih delovnih ur se bodo uporabila za ureditev komunalnih in drugih potreb vaških skupnosti.

Vrednost del za ureditev pokopališč in obnovitev mrliških vežic v Komnu in Svetem znaša 480.000,00 din. Znesek, ki bo zbran s samopriskpevkom bo znašal 480.000,00 din.

6.

Izvajanje referenduma vodi volilna komisija za volitve delegacije v skupščine družbeno-političnih skupnosti.

Volilna komisija ima naslednje naloge:

— opravlja neposredna tehnična dela za pripravo referenduma,
— imenuje odbore za izvedbo glasovanja na glasovalnem mestu in nadzoruje njihovo delo,
— ugotavlja izid glasovanja in ga razglasi.

Pri ugotavljanju izida referenduma se uporablja določbe 21. člena Zakona o referendumu in drugih oblikah osebnega izjavljanja.

7.

Sklep o uvedbi samopriskpevka sprejme svet Krajevne skupnosti Komen, če se večina glasovalcev izjavi zanj na referendumu.

8.

Sredstva, zbrana s samopriskpevkom, so namenska in se bodo uporabila v denarju za sofinanciranje izgradnje II. faze osnovne šole oziroma telovadnice v Komnu, ureditev pokopališč in obnovitev mrliških vežic v Komnu in Svetem.

V primeru, da bodo sredstva ostala, se bo le-ta uporabilo za ureditev drugih komunalnih potreb.

9.

Za zbiranje sredstev samopriskpevka bo neposredno odgovoren svet Krajevne skupnosti Komen, ki bo izvajal tudi nadzor nad pobiranjem in uporabo zbranih sredstev s samopriskpevkom.

Sredstva se zbirajo na žiro račun KS Komen.

10.

Ta sklep se objavi v Uradnih objavah in na krajevno običajen način in začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnih objavah.

Komen, 28. 4. 1980

PREDSEDNIK SVETA KS KOMEN
Adamič Jože, l.r.

POROČILO

o izidu glasovanja na referendumu za uvedbo samopriskpevka v denarju za sofinanciranje rekonstrukcije in asfaltiranje lokalnih in krajevnih cest v krajevni skupnosti Štjak, dne 27. aprila 1980.

1.

Na glasovalnem mestu v šoli na Štjaku glasuje 218 glasovalcev.

ZA je glasovalo 199 glasovalcev.

PROTI je glasovalo 6 glasovalcev.

Neveljavnih glasovnic ni bilo.

Skupno je glasovalo 205 glasovalcev.

2.

Po navedenem izidu glasovanja je volilna komisija ugotovila, da je glasovalo od skupno 218 v glasovalni imenik vpisanih glasovalcev 205 oz. 94 %. Za uvedbo samopriskpevka je glasovalo 199 oz. 92 % glasovalcev.

3.

Na podlagi ugotovljenega izida glasovanja volilna komisija ugotavlja, da je glasovala večina vseh glasovalnih upravičencev v krajevni skupnosti Štjak, ki obsega vasi: Bogo, Dolenje, Gradišče pri Štjaku, Hribi, Krtinovica, Mahniči, Nova vas, Poljane pri Štjaku, Pristava, Ravnje, Selo in Štjak in da se je večina glasovalcev izrekla »ZA« uvedbo samopriskpevka.

Štjak, dne 27. aprila 1980

Volilna komisija:
Predsednik Večko Ivan, l.r.
Tajnik: Škrk Roza, l.r.
Član Saražin Dušan, l.r.

OBČINA IZOLA

SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST OBČINE IZOLA

Na podlagi 24. člena Samoupravnega sporazuma o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Izola in 3. člena zakona o pogojih za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini (Ur. list SRS št. 13/74) je zbor uporabnikov skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Izola na seji dne 8. aprila 1980 sprejel

PRAVILNIK

O POGOJIH IN POSTOPKU PRODAJE STANOVANJSKIH HIŠ IN STANOVANJ V DRUŽBENI LASTNINI IZ SKLADA STANOVANJSKIH HIŠ SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUP- NOSTI OBČINE IZOLA

1. člen

Stanovanjske hiše in stanovanja v družbeni lastnini, s katerimi upravlja Samoupravna stanovanjska skupnost občine Izola (v nadaljnjem besedilu — stanovanjska skupnost), se lahko proda občanom in civilnopravnim osebam pod splošnimi pogoji, ki jih za prodajo stavb določajo drugi predpisi in po določbah tega pravilnika.

2. člen

Predmet prodaje so lahko:

- stanovanjske hiše in stanovanja, ki so zaradi dotrajanosti potrebne večjih popravil,
- stanovanjske hiše in stanovanja, za katerih popravila in vzdrževanje so stanovalci vložili znatna lastna sredstva,
- stanovanjske hiše in stanovanja, za katere dajo soglasje njihovi vlagatelji,
- stanovanja v stanovanjskih hišah mešane lastnine,
- stanovanjske hiše in stanovanja, ki so zaradi dotrajanosti in neprimernosti nenaseljene.

3. člen

Stanovanjske hiše in stanovanja, ki jih zajame sanacijski načrt mesta Izola so lahko predmet prodaje pod posebnimi pogoji, ki jih določi skupščina Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Izola v skladu s sanacijskim načrtom in potekom izvajanja prenove.

Stanovanjskih hiš in stanovanj, ki se prodajajo iz sklada stanovanjskih hiš, se ne more kupiti za počitniške namene (vikende).

4. člen

Pobudo za nakup stanovanjske hiše oziroma stanovanja lahko da (razen v peti alineji 2. člena) imetnik stanovanjske pravice, ki stanuje v stanovanjski hiši oziroma stanovanju, ki je predmet prodaje.

Pobudo za prodajo nenaseljene stanovanjske hiše oz. stanovanja lahko da: Krajevna skupnost na območju katere je stanovanjski objekt, Kmetijska zemljiška skupnost, Izvršni svet, SSSO Izola (na podlagi vlog interesentov).

Pri dvo ali več stanovanjskih hišah se lahko prične postopek za prodajo stanovanj le v primeru, če je bila dana pobuda s strani vseh imetnikov stanovanjske pravice v stanovanjski hiši.

Pobudo za prodajo stanovanjske hiše ali posameznega stanovanja lahko poda tudi Odbor za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami in stanovanji stanovanjske skupnosti.

5. člen

Strokovna služba Stanovanjske skupnosti izvede pripravljalni postopek za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj. Pripravljalni postopek obsega zlasti naslednja opravila:

- zbiranje pobud za prodajo stanovanjskih hiš oziroma stanovanj,
- ugotovitev zemljiško-knjižnega stanja,
- pridobitev mnenja Krajevne skupnosti, na območju katere je stanovanjski objekt,
- pridobitev mnenja pristojnega Zavoda za spomeniško varstvo, če je objekt po veljavnih predpisih zavarovan kot kulturni spomenik,
- pridobitev mnenja kmetijske zemljiške skupnosti,
- pripravi splošni tehnični opis objekta.

Stanovanjska skupnost opravi tudi ogled objektov in tistih nenaseljenih stanovanjskih hiš, ki pridejo v poštev za prodajo ali za popolno rušitev.

6. člen

Po izvršnem pripravljalnem postopku iz petega člena tega pravilnika pošlje Stanovanjska skupnost Izvršnemu svetu Skupščine občine Izola oziroma vlagatelju stanovanja ali stanovanjske hiše spisek stanovanjskih hiš, ki so lahko predmet prodaje, za izdajo mnenja upravnega organa za zadeve urbanizma občinske skupščine in soglasja Izvršnega sveta o nameravani prodaji. Po prejetem soglasju Izvršnega sveta, opravi strokovna služba stanovanjske skupnosti še naslednja opravila:

- ugotovi knjižno vrednost stanovanjske hiše oziroma stanovanja,
- ugotovi morebitne finančne obremenitve (kredit, druge obremenitve, vložena sredstva za popravila oz. izboljšave),
- naroči elaborat o ugotovitvi revalorizirane vrednosti stanovanjske hiše oz. stanovanja in po potrebi delilni načrt za etažne dele,
- naroči eventuelno odmero funkcionalnega zemljišča.

7. člen

Tako pripravljeno gradivo posreduje strokovna služba v razpravo in sklepanje Odboru za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami in stanovanji, stanovanjske skupnosti. Odbor prouči predloženo gradivo in sprejme sklep o prodaji posamezne stanovanjske hiše oziroma stanovanja upoštevaje določila od 2. do 6. člena tega pravilnika, določi izklicno ceno in druge prodajne pogoje ter pogoje plačila kupnine. Pri določanju izklicne cene in prodajnih pogojev mora odbor upoštevati:

1. da izklicna cena ne sme biti nižja od revalorizirane vrednosti stanovanjske hiše oziroma stanovanja, kot jo je ugotovil sodni cenilec v skladu z določili pravilnika o enotni metodologiji za izračun revalorizirane vrednosti stanovanjske hiše oz. stanovanja, po veljavnih predpisih, oziroma, da ne more biti nižja od knjižne vrednosti, ki je evidentirana v knjigovodstvu osnovnih sredstev stanovanjske skupnosti, če je ta višja od revalorizirane vrednosti, ki jo je ugotovil sodni cenilec,
2. da v izklicni ceni niso vključeni: prometni davek, takse in drugi stroški v zvezi s prodajo in da mora te stroške nositi kupec,
3. da mora dražitelj pred dražbo obvezno položiti na tekoči račun ali blagajno stanovanjske skupnosti varščino v višini najmanj 5 % (pet) izklicne cene,
4. da ob določitvi prodajnih pogojev Odbor za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami in stanovanji lahko omogoči nakup s kreditom s tem, da osebni polog kupca stanovanjske hiše oziroma stanovanja ne sme biti nižji od 40 % prodajne cene ter da mora biti ta plačan najkasneje v 30 dneh po izročitvi overjenega izvoda kupoprodajne pogodbe kupcu,
5. da pri prodaji stanovanjskih hiš oziroma stanovanj na kredit ne more biti odložen začetek odplačevanja kredita in da ne sme biti odplačilna doba daljša od 20 (dvajset) let, obrestna mera pa ne nižja od 4 % (štiri) do 10 let, za neodplačani del nad 10 (deset) let pa ne nižja od 6 % (šest),
6. da mesečna anuiteta ne more biti nižja od mesečne ekonomske stanarine stanovanja, ki je predmet prodaje,
7. da mora kupec stanovanjske hiše oziroma stanovanja plačati ob sklenitvi pogodbe tudi stroške postopka prodaje,
8. da ima prodajalec predkupno pravico za prodano stanovanjsko hišo oziroma stanovanje, če jo kupec proda pred iztekom 10 (deset) let od dneva sklenitve pogodbe,
9. da gredo stroški vpisa predkupne pravice v zemljiški knjigi v breme kupca.

8. člen

Ne glede na 4. točko prejšnjega člena sme odbor znižati osebni polog kupcu največ na 25 % od prodajne cene za vsak primer ločeno, če gre za:

- stanovanjsko hišo ali stanovanje, ki po odloku o merilih za ugotovitev nove vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj, ki se oddajajo v najem ter načina, kako se ugotovi njihovo novo vrednost, ne presegajo 70 točk,
- viničarje, kmetijske stanovanjske stavbe in za stanovanjske hiše in stanovanja, za katere se po veljavnih predpisih ne plačuje prometni davek na premoženje,
- povprečni dohodek na družinskega člana, ki ne presega 50 % povprečnega osebnega dohodka v SR Sloveniji.

9. člen

Prodaja stanovanjskih hiš oziroma stanovanj se izvrši z ustno javno licitacijo, ki jo razpiše odbor za gospodarjenje.

Razpis mora biti objavljen najmanj 15 dni pred dražbo na oglasnih deskah Skupščine občine Izola, Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Izola in krajevnih skupnostih na območju Občine Izola

Razpis dražbe mora vsebovati naslednje podatke:

1. kraj, ulico in hišno številko stanovanjske hiše ali stanovanja
2. zemljiško-knjižne podatke
3. neto etažne površine
4. navedbe o zasedenosti stanovanja
5. prodajne pogoje iz 7. člena tega pravilnika
6. navedba kraja, datuma in ure dražbe.

Razpis dražbe se objavi tudi v Primorskih novicah s tem, da se objavi podatki iz 1., 2., 3., 4. in 6. točke tretjega odstavka tega člena z navedbo, kje so objavljeni podrobnejši pogoji dražbe ter kje in kdaj lahko dobijo zainteresirani dodatne informacije.

10. člen

Nenaseljene stanovanjske hiše, za katere da Izvršni svet Skupščine občine Izola soglasje za prodajo, se po postopku, ki jih določa ta pravilnik prodajo. Med pogoji dražbe je treba navesti, da imajo pri odkupu prednost:

1. občani, ki še nimajo rešenega stanovanjskega problema, kar izkažejo s potrdilom pristojnega upravnega organa Skupščine občine Izola ali Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Izola,

2. občani iz drugih občin, ki še nimajo rešenega stanovanjskega vprašanja, kar morajo izkazati s potrdilom pristojnega upravnega organa v občini, kjer so ali s potrdilom Občinske samoupravne stanovanjske skupnosti.

K zahtevanim potrdilom iz točke 1. in 2. 10. člena tega pravilnika mora biti priloženo mnenje Krajevnih skupnosti na območju katere je stanovanjska hiša ali stanovanje, ki je predmet prodaje.

Kadar se prijavijo k dražbi občani iz točke 1. in 2. tega člena, so drugi zainteresirani, ki se ne izkažejo s tem členom zahtevano dokumentacijo izključeni iz dražbenega postopka.

11. člen

Dražbo opravi tričlanska komisija, ki jo imenuje Odbor za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami in stanovanji stanovanjske skupnosti.

Komisija prične z dražbo na osnovi razpisa ob napovedanem času in kraju s tem, da seznanjeni prisotni s pravicami in obveznostmi ter postopkom dražbe, predvsem pa:

— da lahko draži samo tisti, ki je vplačal varščino, kar dokaže komisiji za licitacijo s potrdilom o vplačilu,

— da morajo pooblaščenec predložiti veljavno poblastilo za zastopanje,

— da je najnižji znesek naslednje višine ponudbe najmanj 500. din,

— da na dražbi uspe tisti dražitelj, ki ponudi najvišjo ceno oziroma tisti dražitelj, ki pri enaki najvišji ceni ponudi višji osebni polog in krajšo odplačilno dobo,

— da bo z dražiteljem, ki je na dražbi uspel in ki ni imetnik stanovanjske pravice na stanovanju, katerega je dražil, sklenjena kupna pogodba le v primeru, če imetnik stanovanjske pravice ne bo uveljavljal z zakonom določeno predkupno pravico,

— da javna dražba za prodajo stanovanj v večstanovanjski hiši ne bo uspešna, če ne bodo istočasno prodana vsa stanovanja v taki hiši,

— da bo dražiteljem, ki na dražbi niso uspeli, vplačana varščina vrnjena, kupcu pa bo del varščine, ki ostane po odbitku stroškov prodaje, vračunan v njegov osebni polog,

— da bo moral dražitelj, ki je na dražbi uspel, nositi vse stroške v zvezi s pripravo dražbe in dražbe same, če v določenem roku ne bi sklenil kupne pogodbe za stanovanjsko hišo oziroma stanovanje katero je dražil.

Ko komisija za licitacijo evidentira dražitelje za dražbo določene stanovanjske hiše oz. stanovanja in prečita razpisne podatke ter ostale pogoje prodaje posameznega stanovanja oz. stanovanjske hiše, začne z dražbo na ta način, da član dražbene komisije — izklicatelj javno izklicno ceno. V primeru, da draži določeno stanovanje samo en dražitelj, ki nedvoumno izjavi, da se z izklicno ceno strinja, mora izklicatelj glasno objaviti izklicno ceno, nato pa javno razglasiti dražitelja, ki je na dražbi uspel in doseženo ceno stanovanjske hiše oziroma stanovanja. V primeru, da draži isto stanovanje oz. stanovanjsko hišo več dražiteljev, začne izklicatelj dražbo na ta način, da izklicno ceno. Nato izklicno ceno prvič ponovi in vpraša dražitelje »kdo da več« — ta postopek nadaljuje vse dotlej, dokler noben dražitelj slednje ne

poviša. Nato drugi ponovi najvišjo zdraženo ceno in vpraša ponovno dražitelja »kdo da več«. Če noben dražitelj ne ponudi više cene v 3 minutah od objave zadnje ponudbe, izklicatelj tretjič najvišjo doseženo ceno in javno razglasi dražitelja, ki je uspel na dražbi in doseženo ceno zdraženega stanovanja ali stanovanjske hiše.

Med dražitelji, ki so ponudili isti znesek, se izvede dražba za višino osebnega dohodka in, če je tudi ta ponudba enaka, za odplačilno dobo ob smiselni uporabi določil prejšnjega odstavka.

Javna dražba se nadaljuje vse dotlej, dokler se niso zdražila vsa razpisana stanovanja oz. stanovanjske hiše.

12. člen

Med dražbo mora komisija za licitacijo pisati zapisnik o poteku dražbe.

Zapisnik mora vsebovati predvsem naslednje podatke:

- kraj in čas dražbe
- podatke o komisiji za licitacijo
- navedbe o seznanitvi prisotnih o razpisu dražbe in o dražbenem postopku.

Za vsako posamezno stanovanje oz. stanovanjsko hišo, ki je predmet prodaje, pa mora zapisnik vsebovati:

- naslov in ostale podatke o stanovanju oz. stanovanjski hiši,
- poimensko navedbo priglasenih dražiteljev,
- ugotovitev ali je med dražitelji imetnik stanovanjske pravice, ki ima predkupno pravico,
- ugotovitve o izpolnitvi razpisanih pogojev (vplačana varščina in pooblastila za zastopnike),
- izklicno ceno,
- ponudbe dražiteljev,
- najvišjo ponujeno odkupno ceno,
- razglasitev dražitelja, ki je na dražbi uspel in doseženo ceno,
- ugotovitev ali je dražitelj, ki je na dražbi uspel, imetnik stanovanjske pravice,
- navedbe tistih dražiteljev, ki na dražbi niso uspeli in ki se jim porvne vplačana varščina.

Po dražbi vsakega posameznega stanovanja oz. stanovanjske hiše podpišejo zapisnik člani komisije za licitacijo in dražitelj, ki je na dražbi uspel.

V zapisnik se vpišejo tudi ostali dogodki in pripombe, ki bi vplivale na sam potek dražbe.

Morebitne ugovore o postopku in poteku dražbe dokončno rešuje Odbor za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami in stanovanji.

13. člen

V kolikor ta pravilnik ne določa drugačnih pogojev, se dražba opravi po pravilih nepravne postopka.

Ne glede na določbe prvega odstavka 11. člena tega pravilnika, lahko Odbor za gospodarjenje sklene, da opravi dražbo Temeljno sodišče v Kopru — enota Piran.

14. člen

Če se ugotovi, da kupec stanovanja ni imetnik stanovanjske pravice, ki mu je z zakonom zagotovljena predkupna pravica, s priporočenim pismom ponudi stanovanje ali stanovanjsko hišo, pod pogoji, ki so bili doseženi na javni dražbi. Če imetnik stanovanjske pravice v 30. dneh ne izjavi, da ponudbo sprejme, sklene SSSO Izola prodajno pogodbo s kupcem, ki je na dražbi uspel.

15. člen

Če kupec stanovanja kljub pismenemu pozivu ne sklene kupoprodajne pogodbe v 30. dneh po javni dražbi oz. v 8 dneh po preteku roka iz prejšnjega člena, zapade ostanek varščine, po odbitku stroškov za izdelavo elaborata cenitve, delilnih načrtov v korist sklada stanovanjskih hiš Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Izola.

16. člen

Ko začne veljati ta pravilnik se preneha uporabljati »Pravilnik o postopku in pogojih prodaje stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini,« ki ga je sprejel zbor delegatov samoupravne enote za gospo-

darjenje s stanovanjskim skladom Obalne samoupravne stanovanjske skupnosti Izola na seji dne 16. oktobra 1975 (Ur. objave, št. 1/76).

17. člen

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

Izola, 8. aprila 1980

Predsednik skupščine
samoupravne stanovanjske skupnosti
AGOSTINI ENIO l. r.

Na podlagi 23. člena Samoupravnega sporazuma o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Izola in na podlagi 12. člena Statuta Samoupravne stanovanjske skupnosti, občine Izola je Skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti, zbor uporabnikov na seji dne 8. 4. 1980 in zbor izvajalcev na seji dne 15. 4. 1980 sprejela

PRAVILNIK O KREDITIRANJU STANOVANJSKE GRADITVE IZ ZDRU- ŽENIH SREDSTEV

1. člen

S tem pravilnikom je urejeno dajanje posojil iz združenih sredstev, ki jih za usmerjeno in organizirano graditev združujejo organizacije pri Samoupravni stanovanjski skupnosti občine Izola. Sredstva se lahko porabi za kreditiranje nakupa, zidavo in rekonstrukcijo stanovanj. Združena sredstva se lahko uporabi tudi za začasno financiranje pripravljenih del na kompleksih družbeno usmerjene stanovanjske graditve, kot npr. odkup zemljišč, priprava dokumentacije, komunalno opremljanje in podobno.

2. člen

Samoupravna stanovanjska skupnost občine Izola z letnim finančnim načrtom določi način uporabe sredstev, ki jih delavci in občani samoupravno združujejo (po stopnji 0,7 % od bruto OD) za kreditiranje graditve, nakup ali rekonstrukcijo stanovanj in stanovanjskih hiš.

3. člen

Pravico do posojila iz združenih sredstev imajo:

- organizacije, ki združujejo svoja sredstva pri Temeljni banki Koper na območju občine Izola po samoupravnem sporazumu in odloku o obveznem združevanju dela sredstev za kreditiranje stanovanjske graditve,
- delavci, ki združujejo svoje delo v organizacijah iz prejšnje alineje,
- delavci, ki so zaposleni pri zasebnih obrtnikih v občini Izola,
- komunalne in druge organizacije, ki gradijo objekte komunalnih naprav pri družbeno usmerjeni stanovanjski graditvi.

4. člen

Stanovanjska graditev za katero je odobreno posojilo po tem pravilniku mora biti v skladu z veljavnim srednjeročnim programom stanovanjske graditve za območje občine Izola, Koper in Piran.

5. člen

Za gradnjo družbeno najemnih stanovanj je namenjeno najmanj 60 % združenih sredstev. Pri delitvi teh sredstev imajo ugodnejše pogoje organizacije v ustanavljanju oziroma v izgradnji ter organizacije na področju šolstva, zdravstva, otroškega in socialnega varstva.

6. člen

Posojila po tem pravilniku daje Samoupravna stanovanjska skupnost občine Izola v okviru dogovorjenega stanovanjskega standarda in na podlagi razpisov. Razpis se mora objaviti najmanj enkrat letno v Primorskih novicah. Podpisnike samoupravnega sporazuma je treba posebej obvestiti.

7. člen

Posojila po tem pravilniku se daje za naslednje namene:

- za graditev stanovanjskih hiš
- za nakup novih stanovanjskih hiš ali stanovanj
- za rekonstrukcijo obstoječih stanovanjskih hiš in stanovanj.

Posojila po tem pravilniku se lahko daje izjemoma tudi za graditev objektov komunalnih naprav, ki so po programu določeni za usmerjeno stanovanjsko graditev na območju občine Izola.

8. člen

V objavljenem razpisu mora biti navedeno, koliko denarnih sredstev bo na razpolago za posojila:

- organizacijam za nakup, graditev ali rekonstrukcijo stanovanj,
- delavcem za nakup stanovanj v etažni lastnini, za graditev individualnih s stanovanjskih hiš ali za rekonstrukcijo obstoječih stanovanjskih hiš in stanovanj,
- organizacijam na področju šolstva, zdravstva, otroškega in socialnega varstva,
- komunalnih zemljišč in usmerjeno stanovanjsko graditev.

V primeru, da razpisana sredstva za katerega od namenov ne zadoščajo za pokritje vseh prijavljenih in upravičenih potreb, se zniža višina posojil vsem prosilcem posamezne skupine za enak odstotek.

9. člen

V objavljenem razpisu morajo biti navedeni zlasti:

- pogoj za posamezne vrste posojila,
- višina lastne udeležbe za posamezne vrste posojila, ki je diferencirana,
- kateri prosilci bodo imeli prednost v natečaju in v kakšnih mejah,
- dokumentacija, ki mora biti predložena v vlogi za posojilo,
- rok, do katerega je treba vložiti zahtevek za posojilo,
- dokazilo o lastni udeležbi,
- rok, do katerega je treba vložiti zahtevek za posojilo in kje se mora vložiti,
- način in rok objave rezultata razpisa.

10. člen

Obrestna mera za vsa posojila znaša 4 % letno. Po preteku desetih let od pričetka vračanja posojila se obrestna mera za neodplačani del posojila poveča za 2 % letno.

11. člen

Najdaljša odplačilna doba za posojilo po tem pravilniku je 24 let. Organizacije vračajo posojila v polletnih enuitetah, delavci pa v mesečnih anuitetah, ali v mesečnih obrokih, ki znašajo šestino polletne anuitete.

12. člen

Šestina polletne anuitete od vseh posojil za isto stanovanje ali stanovanjsko hišo ne more biti nižja od mesečne stanarine za to stanovanje ali s stanovanjsko hišo, ki bi jo delavec plačeval po predpisih o stanarinah. Če se osebni dohodek delavca med odplačevanjem posojil bistveno zmanjša, lahko zaprosi stanovanjsko skupnost za stalno ali začasno znižanje višine mesečnih obrokov ali začasno odložitve plačevanja teh obrokov. O tem sklepa komisija za dodeljevanje kreditov.

POSOJILA ORGANIZACIJAM ZA NAKUP, GRADNJO IN REKONSTRUKCIJO NAJEMNIH STANOVANJ

13. člen

Organizacije, ki sodelujejo na razpisu morajo zagotoviti najmanj 40 % lastne udeležbe, izjemoma imajo lahko nižjo udeležbo organizacije iz 5. člena tega pravilnika, vendar najmanj 20 %.

14. člen

Organizacije in občani, ki kupujejo stanovanje v etažni lastnini in ki so uspeli na razpisu, združujejo svojo udeležbo in sredstva pridobljena na razpisu pri Samoupravni stanovanjski skupnosti občine Izola, ki je investitor usmerjene in organizirane stanovanjske graditve v imenu in za račun organizacije.

Organizacija in občan imata pravico sodelovati pri izbiri lokacije in vrsti stanovanjskega objekta.

Organizacije in občani vplačajo polovico lastne udeležbe ob dokončnem naročilu stanovanja, preostanek pa v roku, določenem s pogodbo o nakupu stanovanj.

15. člen

Organizacija lahko dobi posojilo iz združenih sredstev za nakup ali graditev najemnih stanovanj, če predloži naslednja dokazila:

- srednjeročni program in letni program za reševanje stanovanjskih vprašanj svojih delavcev,
- sklep organa upravljanja o najetju posojila in o zagotovitvi lastne udeležbe,
- izračun povprečnega mesečnega netto osebnega odhodka za poslenega za preteklo leto,
- sklep o zagotovitvi sredstev za vračanje najetih posojil.

16. člen

Višina posojila in udeležba posojilojemalca je odvisna od povprečnega osebnega dohodka.

17. člen

Organizacija ne more pridobiti v posameznem letu več kot trikratni znesek, ki ga je združila v preteklem letu, v petletnem obdobju pa ne več kot dvakratni znesek sredstev, ki jih je združila v zadnjem petletnem obdobju.

V primeru, da tako izračunana sredstva ne zadoščajo za nakup ene stanovanjske enote, se znesek posojila izjemoma poveča do višine, ki skupaj z udeležbo predstavlja vrednost ene stanovanjske enote. Določbe 16. in 17. člena ne veljajo za organizacije v ustanavljanju in izgradnji.

18. člen

Organizacija lahko dobi posojilo na podlagi tega pravilnika pod naslednjimi minimalnimi pogoji glede lastne udeležbe, odpačilne dobe in obrestne mere:

- a) organizacije s povprečnim osebnim dohodkom, ki ne dosega 90 % republiškega povprečja, zagotovijo najmanj 40 % lastne udeležbe pri najdaljši 24 letni odplačilni dobi s 4 % oz. 6 % obrestno mero,
- b) organizacije s povprečnim osebnim dohodkom v SR Sloveniji (— 10 % + 10 %) zagotovijo najmanj 50 % lastne udeležbe pri najdaljši 20 letni odplačilni dobi s 4 % oz. 6 % obrestno mero,
- c) organizacije, ki presegajo povprečje osebnih dohodkov pod točko b) zagotovijo najmanj 60 % lastne udeležbe pri najdaljši 15-letni odplačilni dobi s 4 % oz. 6 % obrestno mero.

Odplačilna doba je odvisna od višine posojila in kreditne sposobnosti posojilojemalca.

POSOJILA DELAVCEM ZA NAKUP STANOVANJ, ZA GRADITEV STANOVANJSKE HIŠE V OSEBNI LASTI IN ZA REKONSTRUKCIJO, REVITALIZACIJO OBSTOJEČIH STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ

19. člen

Posojilo iz združenih sredstev za nakup stanovanja v etažni lastnini ali za graditev individualne stanovanjske hiše lahko dobi delavec (v nadaljnjem besedilu »prosilec«), zaposlen pri organizaciji, ki združuje sredstva pri SSSO Izola, ali ki je zaposlen pri občani, ki pri opravljanju samostojne dejavnosti na območju občine Izola uporablja dopolnilno delo drugih oseb.

Če je več prosilcev za posojilo za nakup istega stanovanja v etažni lastnini ali za graditev iste individualne stanovanjske hiše in živijo prosilci v skupnem gospodinjstvu, lahko dobi posojilo iz združenih sredstev samo eden in samo enkrat.

Če nastopa več prosilcev v smislu prejšnjega odstavka, ki živijo v družinski skupnosti, jih je smatrati kot enega prosilca s tem, da višina vseh posojil iz združenih sredstev ne more presegati višine posojila, izračunane po 20. in 22. členu tega pravilnika.

Izjemoma lahko dobi prosilec posojilo tudi v naslednjem letu če ostanejo sredstva nerazdeljena in če ni dobil v preteklem letu posojila v polnem znesku po izračunu v smislu 20. in 22. člena. Dodatno posojilo lahko znaša največ do nominalne višine med pripadajočim in odobrenim zneskom posojila v preteklem letu.

20. člen

Iz združenih sredstev lahko dobi prosilec iz 19. člena posojilo največ do 35 % vrednosti njemu ustreznega standardnega stanovanja. V primeru, da bi znašala vsa posojila iz združenih sredstev več kot 80 % vrednosti standardnega stanovanja, ki pripada prosilcu, se zniža posojilo po tem pravilniku za znesek, ki presega 80 %.

21. člen

Prosilec lahko dobi posojilo iz združenih sredstev, če predloži naslednjo dokumentacijo:

- a) pogodbo o nakupu stanovanja, gradbeno dovoljenje za novo gradnjo ali prigrasitev del za rekonstrukcijo,
- b) družinski list,
- c) potrdilo delovne organizacije o višini OD za preteklo leto za vse zaposlene člane gospodinjstva, ki s tem posojilom rešujejo svoj stanovanjski problem,
- d) pismeno izjavo o višini vseh do sedaj sprejetih posojil iz družbenih sredstev,
- e) v primeru, ko koristi družbeno najemno stanovanje pismeno izjavo, da ga bo v roku 2 let po obvestilu, da lahko koristi posojilo izpraznil stvari in oseb in izročil imetniku stanodajalske pravice, kdor nima najemniškega stanovanja pa pismeno izjavo, da bo stanovanje, ki ga gradi ali kupuje usposobil za bivanje in se vanj vselil v istem roku,
- f) dokaz, da je stanovanjska hiša zgrajena najmanj do III. faze.

V primeru, če prosilec ne izpolni pogoja iz točke e, se mu obrestna mera poveča na 12 % za čas do izselitve iz najemnega stanovanja oziroma dokončanja in vselitve v novo stanovanje.

22. člen

Prosilec lahko dobi iz združenih sredstev posojilo pod naslednjimi pogoji glede lastne udeležbe, odpačilne dobe posojila in obrestne mere:

- a) če je znašal v preteklem letu povprečni mesečni dohodek na člana gospodinjstva do 40 % povprečnega osebnega dohodka delavca v SRS, lahko dobi prosilec do 35 % posojila pri največ 24 letni odplačilni dobi posojila in 4 % oz. 6 % obrestno mero,
- b) če je znašal v preteklem letu povprečni mesečni dohodek na člana gospodinjstva do 70 % povprečnega OD delavca v SRS lahko dobi prosilec od 30 % posojila pri največ 20 letni odplačilni dobi posojila in 4 % oz. 6 % obrestno mero,
- c) če je znašal v preteklem letu povprečni mesečni dogodek na člana gospodinjstva nad 70 % povprečnega OD delavca v SRS, lahko dobi prosilec do 25 % posojila pri največ 15 letni odplačilni dobi posojila in 4 % oz. 6 % obrestno mero.

Odplačilna doba je odvisna od višine posojila in kreditne sposobnosti posojilojemalca.

Povprečni mesečni dohodek na člana gospodinjstva se dokazuje na način, kot je predpisan v odloku o delni nadomestitvi stanarine.

23. člen

V primeru, da prosilec pozneje proda ali kako drugače oduji stanovanje, za katerega je koristil posojilo iz združenih sredstev, je dolžan odplačati neodplačani del posojila v 30 dneh od dneva prodaje ali odujitve.

24. člen

Posojilo za rekonstrukcijo obstoječih hiš in stanovanj lahko dobijo lastniki stanovanjskih hiš in stanovanj, ki delajo pri organizaciji, ki ima sedež v občini Izola in združuje svoja sredstva pri Stanovanjski skupnosti na podlagi samoupravnega sporazuma ali občinskega odloka in sicer za take rekonstrukcije, s katerimi se poveča stanovanjska površina, oziroma število stanovanjskih prostorov ali izboljšajo stanovanjske razmere z uvedbo ali modernizacijo sanitarne oziroma ogrevalne opreme, v okviru standardne površine in opremljenosti.

25. člen

Pogoji za pridobitev posojila za rekonstrukcijo so isti kot pri nakupu, oziroma gradnji stanovanj za delovne organizacije in za občane, s tem, da prosilec pripada 50 % posojila od vrednosti, ki bi mu pripadala po 22. členu.

26. člen

Prosilec mora k vlogi za posojilo priložiti poleg dokumentov iz 21. člena tega pravilnika tudi tehnično dokumentacijo za priglasitev del oz. predračun teh del.

POSOJILA ZA GRADITEV KOMUNALNIH NAPRAV IN NAPELJAV

27. člen

Iz združenih sredstev lahko dobijo posojilo tudi komunalne in druge delovne organizacije za graditev komunalnih naprav na zemljišču, ki je po občinskem odloku odločeno za usmerjeno in organizirano stanovanjsko graditev.

28. člen

Pogoje za odobritev posojila po prejšnjem členu določi odbor za graditev Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Izola.

POSTOPEK DODELJEVANJA POSOJIL

29. člen

Postopek razpiše in razpis objavi Komisija za dodeljevanje kreditov iz združenih sredstev v Primorskih novicah. Na podlagi razpisa sprejema vloge strokovna služba in ugotavlja upravičenost do posojila ob pregledu poslane dokumentacije.

Rok za dostavo vloge je 30 dni od dneva objave razpisa. Pri postopku dodeljevanja posojil se upošteva le popolne vloge z vsemi v razpisu zahtevanimi prilogi.

30. člen

Po poteku razpisnega roka predloži strokovna služba vse preverjene in dokumentirane zahteve prosilcev. Komisiji za dodeljevanje kreditov iz združenih sredstev, ki odloča o dodelitvi posojil.

Sklep in rezultati dodelitve posojil se objavijo v Primorskih v novicah najkasneje v roku 45 dni po roku, ki je bil določen za sprejem vlog.

31. člen

Vse sporne zadeve iz razpisa za posojilo po tem pravilniku rešuje Odbor za graditev Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Izola.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

32. člen

Vse bančne posle v zvezi s posojili po tem pravilniku opravlja po pooblastilu Temeljna banka Koper na podlagi dokumentacije, ki jo posreduje strokovna služba.

33. člen

Glede ugotavljanja kreditne sposobnosti prosilcev posojila, načini potrebe in odplačevanja posojil in drugih vprašanj, ki jih ne ureja ta pravilnik, se smiselno uporabljajo akti banke o stanovanjskem kreditiranju in drugi predpisi ter družbeni dogovori s področja stanovanjskega gospodarstva.

34. člen

Za vse zadeve, ki niso posebej urejene z določbami tega pravilnika, se neposredno uporabljajo ustrezne določbe družbenega dogovora o upravljanju in gospodarjenju s sredstvi za kreditiranje graditve stanovanja (Ur. l. SRS št. 1-74) oz. smernice za nadaljni razvoj družbeno-ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu iz leta 1979.

35. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o kreditiranju stanovanjske graditve iz združenih sredstev Obalne samoupravne stanovanjske skupnosti (Uradne objave št. 10-1976).

36. člen

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

Predsednik skupščine
samoupravne stanovanjske skupnosti
AGOSTINI ENIO, l. r.

Izola, 8. april 1980

PRAVILNIK O ODDAJANJU POSLOVNIH PROSTOROV

1. ODDAJA PROSTOROV

1. člen

Ta pravilnik ureja pogoje, pod katerimi Samoupravna stanovanjska skupnost občine Izola oddaja v najem poslovne prostore ter način določanja najemnine za te prostore, ki so v upravljanju Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Izola (v nadaljnjem besedilu: skupnost).

2. člen

Za poslovni prostor se v smislu zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih šteje eden ali več prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben glavni vhod. Za poslovni prostor se štejejo tudi garaže, ki so v stanovanjskih hišah ali izven nje in ne pripadajo stanovanju kot pritiklina.

3. člen

Skupnost oddaja v najem poslovne prostore organizacijam združenega dela, samoupravnim interesnim skupnostim, družbeno-političnim organizacijam, državnim organom, društvom, drugim družbeno-pravnim osebam, nosilcem zasebnih obrtnih delavnic in gostišč, drugim nosilcem samostojne dejavnosti ter civilno pravnim osebam, za opravljanje njihove dejavnosti.

Poslovni prostor se lahko odda v najem le za tisto dejavnost, za katero je določen z odlokom Skupščine občine Izola o določitvi namembnosti poslovnih prostorov.

Dokler skupščina občine ne določi z odlokom namembnost poslov in prostorov, določi to skupnost s posebnim sklepom.

4. člen

Poslovni prostori se oddajajo v najem praviloma z licitacijo.

Licitacijo opravi licitacijska komisija, ki jo imenuje odbor za gospodarjenje pri Samoupravni stanovanjski skupnosti.

Licitacija se objavi na krajevno običajen način (oglasnih deskah v prostorih skupnosti in na oglasnih deskah krajevnih skupnosti), lahko pa se objavi tudi v javnih informacijskih sredstvih.

Način objave določi komisija za poslovne prostore skupnosti.

5. člen

Poslovni prostori, ki služijo državnim organom, družbenopolitičnim organizacijam, društvom, samoupravnim interesnim skupnostim, ali ki služijo dejavnostim, ki so deficitarne, se oddajo v najem z neposredno pogodbo.

Odbor za gospodarjenje lahko na predlog komisije za poslovne prostore odloči, da se tudi v drugih upravičenih primerih poslovni prostor odda v najem z neposredno pogodbo.

6. člen

Licitacija mora biti objavljena najmanj 15 dni pred dnevom licitacije. Razpis mora vsebovati zlasti:

1. kraj, ulico in hišno številko poslovnega prostora,
2. površino poslovnega prostora,
3. namembnost,
4. izključno ceno za kv. m poslovnega prostora,
5. višino varščine,
6. navedbe o morebitnih potrebnih vlaganjih za ureditev ali preureditev poslovnega prostora,
7. navedbo kraja, datuma in ure javne licitacije.

7. člen

Komisija za poslovne prostore prične z javno licitacijo ob napovedanem času tako, da prisotne seznani s pogoji licitacije, predvsem pa:

1. da morajo zastopniki oziroma pooblaščenici predložiti pooblastilo za zastopanje,
2. da znaša najnižji znesek naslednjega ponudnika 1,00 din za kv. m,
3. da na licitaciji uspe tisti ponudnik, ki kot zadnji ponudi najvišjo ceno za kv. m mesečne najemnine, oziroma ponudnik, ki ob enaki eni ponudi še druge ugodnejše pogoje, če so ti določeni v razpisu,
4. da lahko licitira samo tisti ponudnik, ki je vplačal na tekoči račun ali blagajno skupnosti varščino v višini trimesečne najemnine za poslovni prostor, izračunane na podlagi izključne cene za kv. m, vendar ne manj kot 1.000 din,
5. da bo ponudnikom, ki na licitaciji niso uspeli, varščina vrnjena, najugodnejšemu ponudniku pa bo varščina obračunana pri plačilu najemnine,
6. da ponudniku, ki je na licitaciji uspel, ne bo vrnjena varščina, če v določenem roku ne bi sklenil najemne pogodbe s skupnostjo.

8. člen

O poteku licitacije se vodi zapisnik.

Zapisnik mora vsebovati: kraj in datum licitacije, imena članov komisije, imena ponudnikov, ki so vplačali varščino in višino varščine, predmet licitacije, ime in priimek oziroma firmo ponudnika, ki je uspel na licitaciji in višina cene, ki je bila dosežena za kv. m, obvestilo drugim udeležencem — ponudnikom, kje in kdaj lahko dvignejo varščino.

V zapisnik se vpišejo tudi eventualne pripombe udeležencev licitacije.

9. člen

S ponudnikom, ki je uspel na licitaciji, sklene skupnost najemno pogodbo. Pogodba mora vsebovati zlasti:

1. naziv oziroma ime ter točen naslov oziroma sedež pogodbenih strank,
2. predmet pogodbe (točna označba in površine poslovnega prostora),
3. namen, za katerega se sme poslovni prostor uporabljati,
4. čas, za katerega se sklepa pogodba (za določen ali nedoločen čas),
5. višina mesečne najemnine za kv. m,
6. dospelost plačila najemnine in način plačila,
7. začetek plačevanja najemnine,
8. obveznosti glede vzdrževanja in preurejanja poslovnega prostora,
9. rok, v katerem bo skupnost izročila poslovni prostor najemjemalcu oziroma kdaj ga je dolžan prevzeti v posest,
10. eventualne druge dogovorjene pogoje.

10. člen

Ponudnik, ki je na licitaciji uspel, je dolžan skleniti najemno pogodbo za poslovni prostor s skupnostjo v roku, ki ga določi skupnost, najpozneje pa v 30 dneh po končani licitaciji. Če v tem roku ponudnik ne sklene najemne pogodbe s pogoji, ki so bili doseženi na licitaciji, skupnost z njim ni dolžna skleniti najemne pogodbe. V takem primeru zapade ponudniku varščina v korist skupnosti.

11. člen

Skupnost mora izročiti najemjemalcu poslovni prostor v posest v roku, ki je določen v najemni pogodbi, vendar najkasneje v 30 dneh po sklenitvi pogodbe.

12. člen

Izvod najemne pogodbe dostavi skupnost občinskemu upravnemu organu SO Izola, pristojnemu za stanovanjske zadeve v 30. dneh po sklenitvi pogodbe.

II. POSTOPEK ZA DOLOČITVE NAJEMNINE

13. člen

Poslovni prostori se razvrste v dve skupini, in sicer:

I. Kraj, kjer je poslovni prostor (lokacija)

II. Namen, za katerega se lahko uporablja.

Glede na kraj (lokacijo) se poslovni prostori razvrste na podskupine, in sicer:

I. A. najugodnejše lege: turistični centri, trgi, glavne in obrežne ulice,

I. B. manj ugodne lege v strnjem naselju,

I. C. zaledje, odmaknjene ulice brez možnosti dovoza.

14. člen

Glede na namembnost se poslovni prostori razvrste na podskupine, in sicer:

II. A. vse dejavnosti, razen tistih, ki so našteje v podskupini B in C,

II. B. trgovine z živili, storitvena obrt: čevljarji, krojači, pletilje, tapetniki, frizerji, ključavničarji, steklarji, pečarji, pleskarji, kleparji, knjigovezne in druge storitvene obrti oziroma dejavnosti,

II. C. državni organi in družbenopolitične organizacije, društva in samoupravne interesne skupnosti.

15. člen

Vrednost elementov v podskupinah je v vseh primerih enaka in znaša:

1. za podskupino A = 20 točk

2. za podskupino B = 10 točk

3. za podskupino C = 5 točk

Kategorizacija poslovnih prostorov, po kriterijih iz členov 13., 14. in 15. tega pravilnika, ki jo določi skupnost, je sestavni del tega pravilnika.

16. člen

Znesek najemnine za kv. m poslovnega prostora se izračuna na osnovi priročnika za ugotavljanje vrednosti poslovnih prostorov, ki je sestavni del tega pravilnika.

Najemnina po priročniku za ugotavljanje vrednosti poslovnih prostorov se izračuna samo za tiste poslovne prostore, za katere najemnina ni bila določena na licitaciji.

Najemnina se lahko zniža največ za 20 % za najemnike pod II. C in deficitarne obrti pod II. B iz 14. člena tega pravilnika.

Če Skupščina občine Izola predpiše najvišje najemnine za poslovne prostore, se pri izračunu ekonomske najemnine upoštevajo ta določila.

17. člen

Z najemnino za poslovne prostore se lahko poročuna za dosedanja vlaganja v te prostore, če so ta vlaganja pridobila na funkcionalnosti in uporabnosti poslovnega prostora. Vsa taka vlaganja se lahko priznajo le na podlagi verodostojnih listin.

Sredstva, ki jih je najemjemalec vložil za opremo poslovnega prostora, se ne morejo upoštevati pri proračunu najemnine za poslovni prostor.

Eventualno preureditev poslovnega prostora sme v bodoče izvršiti najemjemalec samo s pismenim pristankom skupnosti.

18. člen

Na območju starega dela mesta Izole, se zaradi predvidene prenove, poslovni prostori oddajajo samo začasno.

Najemniki poslovnih prostorov v omenjenem delu mesta Izola imajo ob enakih pogojih, predpravo pridobitve novega saniranega poslovnega prostora. Za čas prekinitve dejavnosti posameznih najemnikov začasnih poslovnih prostorov, stanovanjska skupnost ne odgovarja in ni dolžna poskrbeti, v kolikor nima možnosti, nadomestne poslovne prostore. Vsa vlaganja najemnikov v začasne poslovne prostore gredo na riziko najemnikov samih in nimajo pravice do povračila vloženih sredstev.

19. člen

Dosedanje pogodbe za poslovne prostore morajo biti vsklajene z določbami tega pravilnika v roku treh mesecev.

Najemniku poslovnega prostora, ki v roku iz prejšnjega odstavka ne želi skleniti nove najemne pogodbe, se odpove dosedanja najemna pogodba po določilih zakona.

20. člen

Ta pravilnik začne veljati osmi dan po objavi v Uradnih objavah.
Izola, 8. aprila 1980

Predsednik skupščine
samoupravne stanovanjske
skupnosti
ENIO AGOSTINI, l.r.

PRIROČNIK ZA UGOTAVLJANJE VREDNOSTI POSLOVNIH PROSTOROV

Priročnik za ugotovitev vrednosti poslovnih prostorov je sestavni del samoupravnega sporazuma o odločitvi kriterijev in osnov za oblikovanje ekonomske najemnine ter o načinu razporejanja in uporabe prihodkov sklada stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov, ki se oblikujejo iz najemnin za poslovne prostore družbene lastnine v upravljanju pri samoupravni stanovanjski skupnosti Izola.

Gradbena vrednost poslovnega prostora se ugotovi na podlagi točkovne vrednosti poslovnega prostora, vrednosti točke in uporabne površine poslovnega prostora.

Točkovna vrednost poslovnega prostora se ugotovi s točkovanjem poslovnega prostora na podlagi tega priročnika.

TABELE

ZA UGOTAVLJANJE VREDNOSTI POSLOVNIH PROSTOROV

A. Tabela elementov poslovnega prostora, za katerega se ugotavljajo pozitivne točke

	Število točk		
1. GARADIVO IN KONSTUKCIJA			
a) koliba	20	c) vrata s polnili	5
b) stavbe iz slabega gradiva	25	— iz mehkega lesa	6
c) stavbe iz mešanega gradiva (slabo in trdo gorivo)	35	— furnirana ali obložena s plastiko	7
č) stavbe iz trdega gradiva	42	— iz trdega lesa	8
d) kvalitetne stavbe	46	d) aluminijska vrata	8
e) izredno kvalitetne stavbe	50		
f) potresno varno zgrajene stavbe	55		
2. Višina poslovnega prostora			
a) 2.20 m	—4	4. Okna in izlozbe glede na izvedbo	
b) 2.30 m	—2	a) okna slabe izvedbe	2
c) 2.40 m	0	b) enojna okna — lesene izvedbe	4
č) 2.50 m	1	— kovinske izvedbe	6
d) 2.70 m	3	c) vezana okna — lesene izvedbe	6
e) 2.90 m	5	— kovinske izvedbe	8
f) 3.10 m	7	č) dvojna okna — lesene izvedbe	7
g) 3.30 m	9	— izvedba v kombinaciji s kovino	9
h) 3.50 m	11	d) uporaba posebnih zaščitnih stekel (termopan, barvna stekla)	2
i) 3.70 m	13	e) zasenčitev	
j) 3.90 m	15	— plastične zavese ali drvonitke	2
k) 4.00 m	16	— plastične ali lesene rolete ter vetrnice	4
l) nad 4 m	18	— luxaflex rolete	5
3. Vrata glede na izvedbo kril			
a) vrata slabe izvedbe	2	5. Obdelava sten v poslovnih prostorih	
b) vrata z gladkimi krili	4	a) neometane stene	0
— iz mehkega lesa	5	b) slabo ometane stene	1
— furnirana ali obložena s plastiko	5	c) dobro ometane stene	2
— iz trdega lesa	6	č) stene fino zglajene ali obdelane z dodatnimi oblogami (mavčne plošče)	3
		d) stene gladko obdelane ali obložene s tapetami	5
		e) keramika	8
		6. Tla v poslovnih prostorih	
		a) zemlja	0
		b) opeka	1
		c) beton	2
		č) navadna (lesena)	3
		d) boljša lesena ali teraco	4
		e) parket (bukov, hrastov) ksilolit, plastične mase in naravni kamen	6
		f) moderni podi (tapisom in podobno)	7
		g) keramične ploščice:	
		do 10 m ²	6
		do 20 m ²	8
		nad 20 m ²	10
		7. Tla v kuhinji, kopalnici in sanitarijah	
		a) zemlja	0
		b) opeka, beton ali navadna tla iz desk	1
		c) boljša tla iz desk (ladijski pod)	2
		č) keramične ploščice, ksilolit ali plastične mase	3
		d) parket, topli pod	4
		8. Plinska napeljava v poslovnem prostoru	
		a) ni plinskih napeljav	0
		b) so plinske napeljave	2
		9. Tovorno dvigalo in jašek za smeti	
		a) ni tovornega dvigala in ne jaška za smeti	0
		b) jašek za smeti	1
		c) tovorno dvigalo	2
		10. Naprave za ogrevanje poslovnega prostora	
		a) ni peči in priključkov za dimnike	0
		b) priključek za dimnike	1
		c) zidana peč ali železna	1
		č) lončena peč, plinska, oljna, žarilna peč ali termoakumulacijska peč	2
		d) etažna kurjava za posamezni poslovni prostor	15
		e) centralna kurjava	12
		f) vsak nadaljnji element pod c) in č)	1
		g) kotlovnica	18

Opomba: Pod d) in e) se računa grelna telesa in hišna instalacija brez kotlovnice in kotlov.

11. Električne napeljave	
a) ni električnih napeljav	0
b) napeljava za delno razsvetljavo	2
c) napeljava za popolno razsvetljavo	4
č) napeljava za popolno razsvetljavo, termična napeljava in priključki za stroje	6
d) če je pri napeljavi pod c) in č) dvotarifni števec	1
12. Osebnostno dvigalo	
a) ni osebnega dvigala	0
b) je osebnostno dvigalo	6
c) če je v stopnišču vgrajeno več kot eno dvigalo, za vsako nadaljnje dvigalo	4
13. Vodovod	
a) ni vodovoda v bližini stavbe	0
b) vodnjak, kapnica, črpalka ali vodovodna pipa na dvorišču	1
c) vodovod v stavbi	2
č) vodovod v poslovnem prostoru	4
14. Kanalizacija	
a) ni kanalizacije	0
b) kanalizacija na dvorišču ali greznica (zidana straniščna jama)	1
c) kanalizacija v stavbi	2
č) kanalizacija v poslovnem prostoru	3
14.a. Lokacija — kategorizacija	
a) najugodnejše lege	20
b) manj ugodne lege	10
c) odmaknjene ulice brez možnosti dovoza	5
14.b. Namen uporabe poslovnega prostora	
a) vse dejavnosti, razen tistih, ki so naštet v podsk. b in c	20
b) trgovine z živili, storitvena obrt (čevljarji, krojači, pletilje, tapetniki, frizerji, ključavničarji, steklarji, pečarji, pleskarji, kleparji, knjigovezi in druge storitvene obrti)	10
c) državni organi in DPO ter društva	5
15. Obloga sten v kuhinji, kopalnici in sanitarijah	
a) stene obložene s cementnimi ali teraco ploščicami ali s teracom:	
— do 15 m ²	1
— nad 15 do 25 m ²	2
— nad 25 m ²	3
b) obložene s keramičnimi ploščicami ali plastičnimi masami:	
— do 8 m ²	2
— nad 8 do 15 m ²	3
— nad 15 do 22 m ²	4
— nad 22 m ²	5
c) stene obložene z naravnim kamnom ali mozaiki:	
— do 10 m ²	3
— nad 10 do 20 m ²	5
— nad 20 m ²	8
16. Garderobe in sanitarije	
a) umivalnik v prostoru	1
b) umivalnik v predprostoru ali v garderobi	2
c) umivalnik pred straniščem	3
d) stranišče	4
e) za vsako nadaljnje stranišče	2
f) stranišče za dva ali več koristnikov	2
g) garderoba kot prostor do 5 m ²	3
h) garderoba kot prostor nad 5 m ²	6
i) za vsako prho	2
j) za vsako kopalnico	6
k) bojler	3
17. Električni radiatorji	
a) za vsak radiator	2

18. Dodatna oprema in instalacija	
a) priključek za telefon (za vsako številko)	1
b) skupinska TV antena ali žični TV priključek — za vsak kanal	1
c) domofon ali električna vrata:	
— domofon	1
— električna vrata	1
č) klimatizacija	10
d) premične stene v prostorih (za vsaka 2 m ²)	1
19. Ureditev dovoza	
a) ni dovoza	0
b) dovoz urejen v makadamski izvedbi	1
c) dovoz urejen, tlakovan ali asfaltiran	2
d) dovoz urejen s parkingom	5

B. TABELA ZA POPRAVEK SEŠTEVKA TOČK, DOBLJENIH PO TABELI A za pisarniške prostore

Tlorisna uporabna površina v m ²	Število točk po tabeli A				
	do 70	71—80	81—90	91—100	nad 100
do 30					
40—50	—	+4	+7	+9	+12
50—60	—	+3	+5	+7	+9
60—70	—	—	+1	+3	+5
70—80	—	—	—1	—2	—3
80—90	—	—1	—2	—4	—5
90—100	—	—2	—3	—4	—6
100—150	—	—3	—4	—6	—8
150—200	—	—4	—5	—7	—10
nad 200	—	—5	—6	—9	—12

za trgovinske in gostinske prostore

Tlorisna uporabna površina v m ²	Število točk po tabeli A				
	do 70	71—80	81—90	91—100	nad 100
do 50	—	+5	+8	+11	+14
50—70	—	+4	+6	+8	+11
70—90	—	—	+2	+4	+6
90—110	—	—	—2	—4	—6
110—120	—	—2	—4	—6	—8
120—150	—	—3	—5	—7	—10
150—200	—	—4	—7	—9	—12
nad 200	—	—5	—8	—11	—14

za ostale vrste poslovnih prostorov

Tlorisna uporabna površina v m ²	Število točk po tabeli A				
	do 70	71—80	81—90	91—100	nad 100
do 50	—	+5	+8	+10	+13
51—70	—	+4	+6	+8	+10

71—90	—	—	+2	+4	+6
91—110	—	—	—2	—4	—6
111—120	—	—1	—3	—5	—7
121—150	—	—3	—5	—7	—9
150—200	—	—4	—7	—9	—11
nad 200	—	—5	—8	—11	—13

Poslovni prostor z nosilnim svetlim razponom nad 7 m		Poslovni prostor z nosilnim svetlim razponom od 5—7 m	
1—3	1.10	1—3	1.05
3—5	1.20	3—5	1.15
nad 5	1.25	nad 5	1.20

C. TABELA ELEMENTOV POSLOVNEGA PROSTORA, KI SE ZANJE UGOTAVLJAJO NEGATIVNE TOČKE

	Število točk
1. Obrabljenost poslovnega prostora	
a) kolibe	
— stare do 5 let	0
— nad 5 do 10 let	2
— nad 10 do 15 let	4
— nad 15 let	6
b) hiše iz slabega gradiva	
— stare do 8 let	0
— nad 8 do 16 let	4
— nad 16 do 24 let	6
— nad 24 let	8
c) hiše iz mešanega gradiva	
— stare do 14 let	0
— nad 14 do 28 let	8
— nad 28 do 42 let	10
— nad 42 let	12
č) stavbe iz trdega gradiva	
— stare do 25 let	0
— nad 25 do 40 let	10
— nad 40 do 60 let	15
— nad 60 let	20
d) kvalitetne stavbe	
— stare do 25 let	0
— nad 25 do 40 let	11
— nad 40 do 60 let	17
— nad 60 let	22
e) izredno kvalitetne stavbe	
— stare do 25 let	0
— nad 25 do 40 let	12
— nad 40 do 60 let	18
— nad 60 let	24
2. Vlažnost poslovnega prostora	
a) popolna	
koliba	5
hiša iz slabega gradiva	8
hiša iz mešanega gradiva	11
hiša iz trdega gradiva	17
kvalitetna stavba	22
b) delna	
koliba	2
hiša iz slabega gradiva	4
hiša iz mešanega gradiva	6
hiša iz trdega gradiva	8
kvalitetna stavba	10
3. Praktičnost poslovnega prostora	
a) da ima samostojen vhod	0
b) vhod iz stopnišča	3
c) vhod skozi skupno vežo	6

TABELA Č

Popravek vrednosti poslovnega prostora v odvisnosti od cene celotnega objekta.

POJASNILA

K TABELAM ZA UGOTAVLJANJE VREDNOSTI POSLOVNEGA PROSTORA

TABELA A

- Gradivo in konstrukcija
 - Za kolibe se štejejo hiše iz protja ali improvizirane začasne hiše kratke trajnosti,
 - za stavbe iz slabega gradiva se štejejo hiše iz lesenega predalčja, zapolnjenega z žgano ali nežgano opeko, hiše iz nabite gline in slabše lesene hiše,
 - med stavbe iz mešanega gradiva spadajo stavbe, ki so zgrajene deloma iz slabega gradiva (nežgana opeka, oplet z glinasto oblogo, nabita glina, les in podobno), ter stavbe iz opeke in kamna, zidane z blatom in lesenimi stropovi ali stavbe iz opeke, pri katerih so zidovi debeli do 25 cm. V to skupino spadajo tudi stavbe iz tako imenovanih tankih montažnih elementov slabše izdelave z nezadostno toplotno izolacijo in lesene stavbe iz plohov, oblic ali poloblic brez posebne toplotne izolacije,
 - za stavbe iz trdega gradiva se štejejo stavbe, ki imajo zidove iz opeke, debele najmanj 25 cm, zidane v apneni malti ali zidavi iz kamna ali iz gradiva, podobne kakovosti z lesenimi stropovi,
 - za kvalitetne stavbe se štejejo stavbe, ki imajo zidove iz istega materiala kot stavbe pod toč. č) in nasivne stropove,
 - za izredno kvalitetne stavbe se štejejo stavbe, zgrajene iz opeke, betona, armiranega betona in skeletne stavbe z masivnimi stropovi,
 - za potrebno varnost zgrajene stavbe se štejejo le stavbe, ki so zgrajene po predpisih o potresni varnosti.
- Višina lokala
 - Višino lokala merimo od površine poda do stropa. Pri poštevnih stropih se meri višina tako, da se meri najvišja in najnižja višina med stropom in podom, obe ti višini seštejemo in delimo seštevek z 2. — Pri obokanih stropih se meri višina prostora od tal do opore oboka in doda polovica višine oboka.
- Vrata
 - Za vrata slabe kakovosti se štejejo vrata iz desk (tesarska vrata) in vrata slabe izdelave ponavadi pri starih hišah.
 - b), c) in d) posebno pojasnilo ni potrebno.
- Okna in izlozbe
 - za okna slabe izvedbe se štejejo enojna okna v starih hišah
 - do e) Posebno pojasnilo ni potrebno.
- Obdelava sten v poslovnih prostorih
 - Za slabo ometane stene se štejejo stene, pri katerih površina ni ravna (valovita) ali surovo obdelana ali pa so stene ometane z blatno malto in pobeljene ali pobarvane z navadno barvo,
 - za dobro ometane stene se štejejo normalno ometane stene z ravno površino, ki so pobeljene ali pobarvane z navadno barvo,
 - za stene, zglajene z mavcem, se štejejo stene, pri katerih je vsa površina zglajena s tanko plastjo mavca in pobarvane z navadno barvo ali obdelane z dodatnimi oblogami (mavčne plošče),
 - tapete — pretežni del.
- Tla v poslovnih prostorih
 - navadna lesena tla so izdelana iz desk, ki so položene tako, da se dotikajo (niso med seboj vžlebljene),
 - boljša lesena tla so izdelana iz ožjih desk, ki so med seboj povezana na pero in utor (ladijska tla),
- Tla v kuhinji, kopalnici in sanitarijah
 - če so podi v kuhinji in kopalnici ter sanitarijah različne kakovosti (kuhinja ima npr. ladijska tla, kopalnica pa keramične ploščice), vzamemo tisto število točk, ki ustreza kakovosti poda, ki ima večjo površino.
- Plinska napeljava v poslovnem prostoru
 - plinske napeljave v poslovne prostore le tedaj ne točujemo s

predpisanimi točkami, kadar plina ni mogoče uporabljati, ker ni priključka na mestno plinsko omrežje,

— če uporabnik poslovnega prostora ne uporablja plinske napeljave iz kakršnegakoli drugega vzroka (ker je napeljava pokvarjena ali zamašena, ker nima aparata itd.), se predpisane točke kljub temu upoštevajo.

9. Tovorno dvigalo in jašek za smeti

— Posebno pojasnilo ni potrebno

10. Naprave za ogrevanje poslovnega prostora

— Za zidane peči se štejejo peči, ki so zidane iz navadne opeke, za železne pa navadne železne peči,

— za lončene peči se štejejo peči in kamini, izdelani iz lončenih pečnic, ali peči, zidane iz materiala podobne kakovosti (klinker). Sem spadajo tudi železne peči boljše zunanje izdelave, ki so znotraj obložene s samotno opeko.

Pripomba: Element pod tč. b) točkujemo samo, če v poslovnem prostoru ni peči in so samo priključki. Pod toč. e) spadajo: razvodna hišna instalacija, radiatorji, prostor za deponijo premoga oziroma rezervoar za mazut ali olje, pri priključku na toplarno ali skupno kotlarno pa razdelilna postaja. Kotlovnica ni všteta.

11. Električna napeljava

b) Napeljava za delno razsvetljavo je napeljava, na kateri so samo izvodi za žarnice in največ en priključek (vtičnica). Za delno razsvetljavo se šteje napeljava, ki je izpeljana nad ometom, ne glede na število svetlobnih mest,

c) napeljava je napeljava, ki ima svetlobna mesta na stropih ter vtičnice za nadomestna svetlobna telesa. Napeljava je izpeljana pod omet,

č) po tej točki se točkuje električna napeljava, kadar je dana možnost priključka za stroje in tehnične naprave — električna peč, sevalnik itd.

12. Osebo dvigalo

— če je v stopnišču vgrajeno več kot eno dvigalo, se vsako nadaljnje dvigalo točkuje posebej s štirimi točkami.

13. Vodovod

c) Po tej točki se točkuje vodovodna napeljava v stavbi ne glede na lego (pritličje ali v nadstropjih),

č) vodovod v poslovnem prostoru se točkuje ne glede na število odtočnih mest.

14. Kanalizacija

c) in č) Velja tolmačenje kot pod točko 13.

15. Obloga sten v kuhinji, kopalnici in sanitarijah

— po tej točki se točkuje obložena površina sten in obloga obzidanih kopalnih kadi.

16. Garderobe in sanitarije

d) Če je več stranišč v poslovnem prostoru, se vsako stranišče točkuje z dvema točkama.

g) Garderoba se ocenjuje samo, če je poseben prostor za namestitev garderobnih omarič.

i) če je v poslovnem prostoru prostor za prhe in obstoja instalacija, se ocenjuje vsaka prha.

j) Če je v poslovnem prostoru več kopalnic, se ocenjuje vsaka kopalnica.

17. Električni radiatorji

— Ne točkujemo se navadni grelci, temveč samo električni radiatorji.

18. Dodatna oprema in instalacije

a) če je možnost priključka na javno telefonsko omrežje, se predpisane točke računajo ne glede na to, če uporabnik poslovnega prostora nima telefonskega aparata,

b) za skupinsko TV anteno ali žični TV priključek se šteje instalacija, speljana od skupne TV antene na strehi hiše do posameznega poslovnega prostora, točke se računajo ne glede na to, če je uporabnik poslovnega prostora ne uporablja.

19. Ureditev dovoza

a) Kadar ni k poslovnemu prostoru možen dovoz z avtomobilom, se dovoz ne točkuje.

b) Za dovoz izdelan v makedamski izvedbi se šteje nasutje z grmozom in njegovo utrditev.

c) V to točko spada tlakovan ali asfaltiran dovoz, ki ni omejen zaradi prometa. Če je dovoz omejen samo ob določenih urah, se dovoz točkuje.

č) Pod to točko se točkuje vsak dovoz, kjer je možno parkiranje avtomobilov, ali iztovarjanje za daljši čas.

Pripomba: Pri točkovanju po tabeli A, je treba upoštevati, da se posamezni elementi opreme poslovnega prostora ne točkuje, če je dokazano, da so ti elementi vgrajeni na stroške koristnika.

20. Ugodnosti zaradi vpliva števila stanovanj

— Točke se upoštevajo pri zgradbah v strnjem naselju in pri hišah, ki niso stare več kot 50 let.

TABELA B

Namen te tabele je, da se na enostaven način popravi seštevek točk, ki ga dobimo po tabeli A. Razlog za popravek je v tem, ker vrednost opreme ne raste v sorazmerju s poslovno površino. To nesorazmerje je toliko večje, kolikor je poslovni prostor boljše opremljen.

TABELA C

1. Obrabljenost poslovnega prostora

— Število točk po starosti stavbe je treba razumeti le kot okvir za oceno obrabljenosti poslovnega prostora. Pri točkovanju je treba torej oceniti obrabljenost poslovnega prostora in odmeriti toliko točk, kolikor jih ustreza resničnemu stanju poslovnega prostora.

Glede klasifikacije stavbe pod a) do e) velja pojasnilo k tabeli A pod 1 — gradivo in konstrukcija.

— S starostjo stavbe je mišljeno število let, odkar so začeli stavbo uporabljati, do leta, v katerem se je izvršila splošna revalorizacija poslovne enote.

— če gre za nadzidanje stavbe se računa starost nadzidanih ali dozidanih poslovnih prostorov od takrat, odkar so ti poslovni prostori v uporabi.

2. Vlažnost poslovnega prostora

a) Popolnoma vlažen je poslovni prostor, v katerem so stene vseh prostorov precej vlažne iz raznih vplivov, za katere ni kriv uporabnik poslovnega prostora.

b) Poslovni prostor je deloma vlažen tedaj, če nastopa vlaga v posameznih prostorih v manjši meri. Če povzroča tako vlago uporabnik poslovnega prostora po svoji krivdi, se ta ne upošteva.

3. Praktičnost poslovnega prostora

a) Če ima poslovni prostor popolnoma samostojen vhod, katerega ne uporabljajo drugi koristniki poslovnih prostorov v zgradbi ali stanovanjski, se po tej postavki točke ne odbijajo.

b) Določbe te postavke se uporabljajo v primeru, kadar ima poslovni prostor vstop iz stopnišča, t. j. edini dostop.

c) Ta določba se uporablja v primeru, če ima poslovni prostor vstop skozi vežo, ki jo uporabljajo stanovalci te zgradbe ali drugi koristniki, ki imajo poslovne prostore v tej zgradbi.

TABELA Č

Izgradnja poslovnega prostora v stanovanjski hiši terja večjo nosilno konstrukcijo stropov ter vpliva na razporeditev stanovanjskih prostorov nad poslovnim prostorom. Vse to tudi vpliva na ceno celotnega objekta. Zato je potreben popravek vrednosti poslovnega prostora, ki se izvrši po tabeli Č. Izračun tega popravka se opravi tako, da se ugotovi koeficient namembnosti etaž, t. j. razmerja med številom stanovanjskih etaž v zgradbi in številom poslovnih etaž v zgradbi.

Koeficient namembnosti — Število etaž stanovanjskih prostorov
Število etaž poslovnih prostorov

S faktorjem povečanja pomnožimo skupno število točk poslovnega prostora, ki smo jih dobili po tabeli A, B, C. Popravljen število točk nato uporabimo za izračun vrednosti poslovnega prostora.

KATEGORIZACIJA

POSLOVNIH PROSTOROV V OBČINI IZOLA GLEDE NA NJIHOVO LOKACIJO

Glede na lokacijo so poslovni prostori razvrščeni v tri podskupine:

A — najugodnejše lege (turistični centri, glavne in občestne ulice):

Bazoviška
Cankarjev drevored
Dantejeva
Drevored 1. maja
Gorkijeva
Kettejeva
Kidričevo nabrežje
Kristanov trg
Leninova
Ljubljanska

Nazorjeva
 Pittonijeva
 Postojnska
 Ribiška
 Trg JLA
 Trg 22. julija
 Trg 29. novembra
 Ul. Oktobrske revolucije
 Ul. Prekomorskih brigad
 Verdijska
 Volarijska
 Industrijska cona

B — manj ugodne lege (v strnjnem naselju):

Aškerčeva
 Alietova
 Bevkova
 Brkinska
 Gasilska
 Gortanova
 Gramscijeva
 Gregorčičeva
 Gubčeva
 Hudourniška pot
 Istrska vrata
 Kajuhova
 Kraška
 Krpanova
 Kumarjeva
 Levstikova
 Morova
 Muzčeva
 Pekarniška
 Plenčičeva
 Prešernova
 Premrlova
 Senčna pot
 Skladiščna
 Kocjančičeva
 Kopališka
 Koprška
 Kosova
 Kosovelova
 Tomšičeva
 Trg padlih
 Ul. Elvire Vatovec
 Ul. Istrskega odreda
 Ul. Ob stolpu
 Ul. Alme Vivode
 Ul. Bogomira Magajne
 Ul. Borisa Kraigherja
 Ul. Ivana Regenta
 Ul. Mirke Kleve
 Ul. Ob pečini
 Ul. Ob starem zidovju

Smrekarjeva
 Sončna pot
 Špinčičeva
 Strma pot
 Tomažičeva
 Ul. Ob stari bolnici
 Ul. Ob vratih
 Ul. Osvobodilne fronte
 Ul. Proleterskih brigad
 Ul. Salvadora Allendeja
 Ul. Sergeja Mašere
 Ul. Svobode
 Vrtna
 Zustovičeva
 Šolska
 Župančičeva

C — zaledje, odmaknjene ulice brez možnosti dovoza:

Cegnarjeva
 Dvoriščna
 Garibaldijeva
 Goriška
 Kažipotna
 Piranska
 Prečna
 Tartinijeva
 Tovarniška
 Tržaška
 Trg pri bolnici
 Trinkova
 Trubarjeva
 Ul. Giordana Bruna
 Dvori nad Izolo
 Jagodje
 Livade
 Malija
 Polje
 Vinica
 Šared

To kategorizacijo je sprejela Komisija za poslovne prostore na svoji seji, dne 8. 4. 80 in jo potrdil Odbor za gospodarjenje s skladom stanovanjskih hiš pri Samoupravni stanovanjski skupnosti občine Izola na svoji seji, dne 8. 4. 80

Kategorizacija je kot priloga sestavni del priročnika za ugotavljanje vrednosti poslovnih prostorov družbene lastnine v upravljanju pri Samoupravni stanovanjski skupnosti občine Izola.

Izola, 8. 4. 1980

Predsednik komisije
 za poslovne prostore
BRČIČ STANISLAVA, l.r.
 Predsednik odbora
 za gospodarjenje
PAVČIČ MARJAN, l.r.

