



Občina · Comune di
IZOLA · ISOLA

URADNE OBJAVE

OBČINE IZOLA

BOLLETTINO UFFICIALE

DEL COMUNE DI ISOLA

www.uradne-objave.izola.si

e-pošta: urednik.UO@izola.si

Št. 18/2020

Izola, ponedeljek 12. 10. 2020

Uradne objave Občine Izola, leto VII

VSEBINA

- PRAVILNIK o oddajanju poslovnih stavb in poslovnih prostorov Občine Izola v najem
- ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem pristanišču Izola
- ODLOK o spremembah in dopolnitvah Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Mestna knjižnica Izola
- Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Odloka o delni spremembi in dopolnitvi zazidalnega načrta »LIVADE I« v Izoli (Ur. Objave št. 5/89 in 7/89) (Skrajšano: Spremembe in dopolnitve ZN LIVADE I)

CONTENUTO

- REGOLAMENTO sull'assegnazione in locazione di edifici e locali commerciali del Comune di Isola
- DECRETO di modifica e integrazione del Decreto sul porto comunale di Isola
- DECRETO di modifica e integrazione del Decreto sull'istituzione dell'Ente pubblico Biblioteca civica di Isola
- Delibera sull'avvio della predisposizione delle modifiche e integrazioni del Decreto di modifica e integrazione parziale del piano di edificazione particolareggiato »LIVADE I« a Isola (Bollettino Ufficiale nn. 5/89 e 7/89) (In breve: PEP LIVADE I)

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA ŽUPAN – IL SINDACO

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave Občine Izola št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo)

RAZGLAŠAM

PRAVILNIK O ODDAJANJU POSLOVNIH STAVB IN POSLOVNIH PROSTOROV OBČINE IZOLA V NAJEM

Ž u p a n
Danilo MARKOČIČ

Številka: 3528-6/2020
Datum: 12. 10. 2020

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/2018), Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/1974, 34/1988, Uradni list RS, št. 32/2000, 102/2002 – odl. US in 87/2011 – ZMVN-A), 29. in 65. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 – uradno prečiščeno besedilo, 76/2008, 79/2009, 51/2010, 40/2012 – ZUJF, 14/2015 – ZUUJFO, 11/2018 – ZSPD-SLS-1, 30/2018, 61/2020 – ZIUZEOP-A in 80/2020 – ZIUOOPE) ter 30. in 101. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave Občine Izola št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Izola na 11. redni seji, dne 1. 10. 2020, sprejel

PRAVILNIK o oddajanju poslovnih stavb in poslovnih prostorov Občine Izola v najem

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina pravilnika)

- (1) Ta pravilnik določa postopek in pogoje:
 - za oddajo poslovnih prostorov v najem ter merila za določanje najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Izola (v nadaljnjem besedilu: občina);
 - za oddajo poslovnih prostorov v občasno uporabo ter merila za določanje uporabnine za poslovne prostore v lasti občine;
 - za oddajo poslovnih prostorov v brezplačno uporabo.
- (2) Upravljavec zagotavlja pri oddaji poslovnih prostorov v najem in oddaji v brezplačno uporabo gospodarno rabo, preglednost in javnost vodenja postopkov ter sprejemanja odločitev, s ciljem najugodnejšega izida ravnanja s poslovnimi prostori občine.

2. člen
(pomen poslovnega prostora)

- (1) Za poslovno stavbo se šteje stavba, ki je namenjena za poslovne dejavnosti in se v ta namen pretežno tudi uporablja.
- (2) Za poslovni prostor se šteje eden ali več prostorov, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben ali skupen glavni vhod ter so namenjeni za poslovno in drugo dejavnost.

3. člen
(oddaja v najem)

- (1) Upravljavec lahko odda v najem poslovne prostore, ki jih začasno ne potrebuje noben uporabnik. Najemnina se plačuje mesečno ali letno.

II. REGISTER POSLOVNIH PROSTOROV

4. člen

(register poslovnih prostorov)

- (1) Register poslovnih prostorov občine in register sklenjenih najemnih pogodb za te poslovne prostore vodi upravljavec.
- (2) V register poslovnih prostorov občine se uvrščajo vsi poslovni prostori, ki so v lasti občine.

III. POSTOPKI ODDAJE POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

5. člen

(metode oddaje v najem)

- (1) Metode oddaje poslovnih prostorov v najem so:
 1. javna dražba;
 2. javno zbiranje ponudb in
 3. neposredna pogodba.
- (2) V postopku oddaje poslovnih prostorov se izbere tista metoda, ki občini zagotavlja najugodnejši ekonomski učinek, pri tem pa je praviloma primarni cilj oddaje poslovnih prostorov, doseganje čim višje najemnine, bogatenje turistične ponudbe in zagotavljanje potreb občanov skladno z javnim interesom lokalne skupnosti.

IV. SESTAVA, PRISTOJNOSTI KOMISIJE IN POSTOPEK ODDAJE POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM V PRIMERU JAVNE DRAŽBE ALI JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

6. člen

(določitev komisije)

- (1) V primeru izvedbe javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb imenuje župan Komisijo za oddajanje nepremičnega premoženja v najem (v nadaljevanju: komisija), ki vodi postopke oddajanja poslovnih prostorov v najem. Za svoje delovanje komisija sprejme Poslovnik o delu občinske komisije za oddajo nepremičnega premoženja v najem.
- (2) Komisijo sestavljajo predsednik in najmanj šest članov, ki na javni dražbi ali javnem zbiranju ponudb izberejo najugodnejšega ponudnika z absolutno večino glasov.
- (3) Komisija je za svoje delo odgovorna županu in mu mora o svojem delu tudi poročati.

7. člen

(javna dražba)

- (1) Javna dražba se izvede kot javno oddajanje poslovnih prostorov v najem, pri kateri je najemna pogodba sklenjena s ponudnikom, ki pristane na vnaprej določene pogoje in ponudi najvišjo najemnino.
- (2) Izvedba javne dražbe se objavi na spletni strani upravljavca, Občine Izola ali tudi na drug krajevno običajen način.
- (3) Objavijo se najmanj naslednji podatki:
 - naziv in sedež organizatorja javne dražbe ter naziv in sedež upravljavca, če ta ni obenem organizator javne dražbe;
 - opis predmeta oddaje v najem;
 - predvideno dejavnost oziroma prednostne dejavnosti ali omejitve;
 - čas, za katerega se poslovni prostor odda v najem;
 - način in rok plačila najemnine;
 - kraj in čas javne dražbe;
 - izključno mesečno najemnino in najnižji znesek njenega višanja;
 - višino varščine, ki jo je potrebno položiti pred začetkom javne dražbe in ki praviloma ne sme biti manjša od treh izklicnih najemnin ter obvestilo, v kakšnem času jo je potrebno plačati;
 - številka transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino;
 - obvestilo dražiteljem, da bo po končani javni dražbi varščina brez obresti vrnjena tistim, ki na javni dražbi ne bodo uspeli in

navedbo roka, v katerem bo vrnjena;

- razloge za zadržanje varščine;
- opozorilo, da na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe;
- informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko interesenti pred začetkom javne dražbe seznanijo s podrobnejšimi pogoji javne dražbe in si ogledajo predmet javne dražbe;
- navedbo, da lahko predstojnik upravljavca ali organ pristojen za izvrševanje proračuna občine (župan) ali oseba, ki jo organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine (župan), za to pooblasti, postopek ustavi do sklenitve pravnega posla, pri čemer se dražiteljem povrnejo stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine;
- morebitne druge pogoje in posebnosti javne dražbe ali pravnega posla.

8. člen

(rok za izvedbo javne dražbe)

- (1) Med objavo razpisa o javni dražbi in izvedbo javne dražbe ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni.

9. člen

(postopek)

- (1) Na javni dražbi kot dražitelji ne morejo sodelovati oseba, ki vodi javno dražbo, cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezano osebo se po tem členu štejejo:
 - fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilcem v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne;
 - fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilcem v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja;
 - pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 %;
 - druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.
- (2) Najugodnejši dražitelj mora pred sklenitvijo pogodbe podati pisno izjavo, da ni povezana oseba po prejšnjem odstavku. Član komisije mora pred začetkom javne dražbe opozoriti, da obstaja kateri od izločitvenih razlogov iz prejšnjega odstavka.
- (3) Na javno dražbo lahko pristopijo le dražitelji oziroma tretje osebe, ki:
 - izpolnjujejo pogoje, določene v objavi javne dražbe, in so v celotnem znesku pravočasno vplačali varščino in
 - ob pristopu na dražbo predložijo dokument, na podlagi katerega je mogoče identificirati dražitelja oziroma tretjo osebo.
- (4) Če se v imenu dražitelja dražbe udeleži in draži tretja oseba, ki ni njen zakoniti zastopnik, mora ta komisiji za izvedbo javne dražbe predložiti pisno pooblastilo dražitelja, v imenu katerega se udeležuje dražbe.
- (5) Izklicna mesečna najemnina se viša po zneskih, objavljenih v objavi razpisa o javni dražbi. Če nihče od udeležencev javne dražbe najvišje določene cene ne zviša pred tretjim izklicem, se šteje, da je sprejeta tista najemnina, ki je bila izklicana trikrat. Ko je najemnina izklicana trikrat, komisija ugotovi, komu in po kakšni mesečni najemnini je bil predmetni poslovni prostor oddan v najem in najemnika pozove k sklenitvi najemne pogodbe.
- (6) Vplačane varščine dražiteljev, ki se javne dražbe ne udeležijo ali k dražbi ne pristopijo, se zadržijo.
- (7) Če izklicna višina najemnine ni bila dosežena, je javna dražba neuspešna.

10. člen

(zapisnik o javni dražbi)

- (1) Javna dražba se izvede na kraju in ob času, ki sta navedena v

objavi razpisa o javni dražbi. O javni dražbi se sestavi zapisnik, ki ga podpišejo člani komisije.

- (2) Zapisnik iz prejšnjega odstavka vsebuje podatke o:
- kraju, datumu in uri izvedbe javne dražbe;
 - imenih in priimkih članov komisije;
 - predmetu javne dražbe;
 - izklicni mesečni najemnini;
 - najnižjem znesku višanja;
 - imenih in priimkih dražiteljev, njihovih zastopnikov ali pooblaščenec;
 - ugotovitvah, ali dražitelji izpolnjujejo druge pogoje iz razpisa in najvišji izklicani najemnini in imenu in priimku oziroma nazivu najugodnejšega dražitelja ter o ugotovitvah, da je bil najugodnejši dražitelj pozvan k sklenitvi pogodbe, ali ugotovitev, da izklicna vrednost ni bila dosežena in javna dražba ni bila uspešna.

11. člen

(sklenitev najemne pogodbe)

- (1) Z najugodnejšim dražiteljem se sklene najemna pogodba v 15 dneh po končani dražbi.
- (2) Če dražitelj ne podpiše najemne pogodbe v navedenem roku, mu lahko upravljavec podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino.
- (3) Če najugodnejši dražitelj ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

12. člen

(javno zbiranje ponudb)

- (1) Javno zbiranje ponudb se izvede kot na nedoločen ali določljiv krog oseb naslovljeno vabilo k dajanju ponudb za najem poslovnih prostorov pod vnaprej objavljenimi pogoji.
- (2) Javno zbiranje ponudb se objavi na spletni strani upravljavca, Občine Izola ali tudi na drug krajevno običajen način.
- (3) Med objavo razpisa o javnem zbiranju ponudb in odpiranjem ponudb ne sme preteči manj kot 20 dni in ne več kot 60 dni.
- (4) Objava razpisa o javnem zbiranju ponudb vsebuje:
- naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb in sedež upravljavca, če ta ni hkrati organizator javnega zbiranja ponudb;
 - opis predmeta javnega zbiranja ponudb;
 - predvideno dejavnost oziroma prednostne dejavnike ali omejitve;
 - merila za ocenjevanje najugodnejše ponudbe;
 - čas za katerega se poslovni prostor odda v najem;
 - izhodiščno mesečno najemnino;
 - način in rok plačila najemnine;
 - višino varščine, številko transakcijskega računa za vplačilo, zahtevo po predložitvi potrdila o plačilu predpisane varščine ob oddaji ponudbe oz. do odpiranja ponudb;
 - obvestilo ponudnikom, da bo po končanem javnem zbiranju ponudb varščina vrnjena tistim, ki v postopku javnega zbiranja ponudb ne bodo uspešni, in navedba roka, v katerem bo vrnjena;
 - razloge za zadržanje varščine;
 - rok za prejem ponudbe;
 - rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo, ki začne teči od dneva oddaje ponudbe od sklenitve najemne pogodbe;
 - obliko in pogoje, pod katerimi mora najemnik predložiti ponudbo, ali sestavine, ki naj jih ponudba vsebuje, in navedbo, da se bodo po prejemu ponudb s ponudniki lahko opravila dodatna pogajanja;
 - navedbo, ali je odpiranje ponudb javno ali ne;
 - navedbo, po kateri metodi se bo nadaljeval postopek ob več najugodnejših ponudbah;
 - opozorilo, da pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne smejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe;
 - informacijo o tem, kje in pod kakšnimi pogoji lahko zainteresirani najemniki pridobijo podrobnejše informacije o predmetu javnega zbiranja ponudb zaradi oblikovanja ponudbe za najem in si ogledajo predmet javnega zbiranja ponudb;
 - kontaktne osebe upravljavca;
 - izjavo ponudnika, da ni povezana oseba s člani komisije ali

- cenilec, pri čemer se smiselno uporablja 5. odstavek tega člena;
 - navedbo, da lahko predstojnik upravljavca ali organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine (župan), ustavi postopek do sklenitve najemne pogodbe, pri čemer se ponudnikom povrne stroški v višini izkazanih stroškov za prevzem razpisne dokumentacije in morebitne vplačane varščine in
 - morebitne druge pogoje in posebnosti javnega zbiranja ponudb ali pravnega posla, ki jih mora izpolnjevati ponudnik.
- (5) Pri javnem zbiranju ponudb kot ponudniki ne morejo sodelovati cenilec in člani komisije ter z njimi povezane osebe. Za povezano osebo se štejejo:
- fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilec v krvnem sorodstvu v ravni vrsti do katerega koli kolena, v stranski vrsti pa do tretjega kolena, ali ki je s članom komisije ali cenilec v zakonu, zunajzakonski skupnosti, sklenjeni ali nesklenjeni partnerski zvezi ali v svaštvu do drugega kolena, ne glede na to, ali je zakonska zveza oziroma partnerska zveza prenehala ali ne;
 - fizična oseba, ki je s članom komisije ali cenilec v odnosu skrbništva ali posvojenca oziroma posvojitelja;
 - pravna oseba, v kapitalu katere ima član komisije ali cenilec delež večji od 50 odstotkov;
 - druge osebe, s katerimi je glede na znane okoliščine ali na kakršnem koli pravnem temelju povezan član komisije ali cenilec, tako da zaradi te povezave obstaja dvom o njegovi nepristranskosti pri opravljanju funkcije člana komisije ali cenilca.
- (6) Po prejemu ponudb se lahko opravijo dodatna pogajanja, da se doseže za upravljavca ugodnejša ponudba.
- (7) Z najugodnejšim ponudnikom se sklene pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega najemnika.
- (8) Če ponudnik ne sklene pogodbe v roku iz prejšnjega odstavka, lahko upravljavec podaljša rok za sklenitev pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino. Če najugodnejši ponudnik ne podpiše pogodbe niti v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

13. člen

(postopek)

- (1) Odpiranje ponudb je javno.
- (2) Pred obravnavo prispelih ponudb komisija izloči prepozne in nepopolne vloge in o tem obvesti ponudnika.
- (3) Ne glede na prejšnji odstavek lahko ponudnik, čigar ponudba je prispela pravočasno in vsebuje vse sestavine ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo, tako ponudbo dopolni do odpiranja ponudb, in sicer z listinami, ki jih iz razlogov izven nje-gove sfere ni mogel pravočasno priložiti.
- (4) Za ugotovitev najugodnejše ponudbe komisija opravi točkovanje prejetih ponudb po kriterijih in merilih določenih v tabeli 1, ki je sestavni del tega pravilnika.
- (5) Če je med prejetimi ponudbami več najugodnejših ponudb, komisija opravi dodatna pogajanja z najugodnejšimi ponudniki.
- (6) Postopki iz prejšnjega odstavka tega člena morajo biti izvedeni v roku zavezanosti ponudnikov za dane ponudbe, sicer javno zbiranje ponudb ni uspešno.
- (7) Če v postopku javnega zbiranja ponudb ni bila dosežena vsaj izhodiščna mesečna najemnina ali v postopku po petem odstavku tega člena ni bila dosežena vsaj najemnina, ki so jo v postopku javnega zbiranja ponudb ponudili najugodnejši ponudniki, javno zbiranje ponudb ni uspešno.

14. člen

(zapisnik)

- (1) Ponudbe se odpirajo na kraju in ob času, ki sta navedena v objavi razpisa o javnem zbiranju ponudb. O odpiranju ponudb se sestavi zapisnik, ki ga podpišejo člani komisije.
- (2) Zapisnik iz prejšnjega odstavka vsebuje podatke o:
- kraju, datumu in uri odpiranja prispelih ponudb;
 - imenih in priimkih članov komisije;
 - predmetu javnega zbiranja ponudb;
 - izhodiščni vrednosti najemnine, če je ta objavljena;
 - imenih in priimkih oziroma nazivih ponudnikov in ponujenih

najemninah;

- ugotovitvah o popolnosti in pravočasnosti ponudb;
 - ugotovitvah, ali ponudniki izpolnjujejo druge pogoje iz razpisa;
 - morebitnem sklepu o izvedbi postopkov iz petega odstavka 13.člena in
 - najvišji ponujeni najemnini, doseženem številu točk iz četrtega odstavka 13.člena in imenu in priimku oziroma nazivu najugodnejšega ponudnika ter ugotovitev, da je bil najugodnejši ponudnik pozvan k sklenitvi pogodbe, ali ugotovitev, da izhodiščna najemnina oziroma najemnina, ki so jo ponudili najugodnejši ponudniki, ni bila dosežena in javno zbiranje ponudb ni bilo uspešno.
- (3) O neuspelem javnem zbiranju ponudb upravljavec obvesti ponudnike v osmih dneh.

15. člen

(sklenitev pogodbe)

- (1) Z najugodnejšim ponudnikom se sklene najemna pogodba najpozneje v 15 dneh po opravljeni izbiri najugodnejšega ponudnika.
- (2) Če najugodnejši ponudnik ne sklene najemne pogodbe v roku iz prvega odstavka tega člena, lahko upravljavec podaljša rok za sklenitev najemne pogodbe, vendar ne za več kot 15 dni, ali pa zadrži njegovo varščino.
- (3) Če najugodnejši ponudnik ne podpiše najemne pogodbe niti v podaljšanem roku, upravljavec zadrži njegovo varščino.

V. ODDAJANJE POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM V PRIMERU NEPOSREDNE POGODBE

16. člen

(metoda neposredne pogodbe)

- (1) Poslovni prostor se lahko odda v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je podan eden izmed naslednjih pogojev:
- je občina manj kot 50-odstotna solastnica nepremičnine;
 - če je predvideni letni prihodek od oddaje poslovnega prostora v najem nižji od 5.000 EUR;
 - če oddaja poslovnega prostora v najem po metodi javne dražbe in javnega zbiranja ponudb ni uspela, in sicer najkasneje v dveh mesecih po neuspeli metodi, pri čemer se višina najemnine v ponovljenem postopku oddaje prvič lahko zniža največ do 15 odstotkov in drugič, če je predhodni postopek oddaje ponovno neuspešen, največ do 30 odstotkov od prvotne izklicne ali izhodiščne vrednosti najemnine;
 - če se poslovni prostor odda v najem osebi javnega prava (državi RS, drugi občini, krajevni skupnosti, če je s statutom občine določeno, da gre za pravne osebe javnega prava, javnemu zavodu, javnemu gospodarskemu zavodu, javni agenciji in javnemu skladu) za izvajanje javnih nalog;
 - če se poslovni prostor odda v najem nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje tistih dejavnosti, za katere jim je podeljen status;
 - če se poslovni prostor odda v najem socialnemu podjetju, delujočemu v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo (v nadaljnjem besedilu: socialno podjetje), vendar le v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljeno;
 - če se odda poslovni prostor, ki ga je socialno podjetje do takrat uporabljalo na podlagi pogodbe o brezplačni uporabi iz tretje alineje prvega odstavka 68. člena ZSPDSLS-1;
 - če se poslovni prostor odda v najem za obrambo, varnost, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah ali za razvoj obrambne industrije ali razvojnih obrambnih projektov;
 - če se poslovni prostor odda v najem mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in imajo na njenem ozemlju svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno, za izvajanje njihovih nalog.

17. člen

(namera o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji v najem)

- (1) Namera o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji v najem se objavi na spletni strani upravljavca, Občine Izola ali tudi na drug krajevno običajen način.
- (2) Namera o sklenitvi pogodbe o oddaji v najem se objavi najmanj 20 dni pred nameravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni.
- (3) Namere o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji v najem ni treba objaviti, če se neposredna pogodba sklepa zaradi:
- pomoči občine v skladu s predpisi o obrambi ali zaradi pomoči občine ob naravnih ali drugih nesrečah;
 - zagotavljanja potrebne pripravljenosti na naravne ali druge nesreče v skladu s predpisi;
 - varovanja tajnih podatkov pri izvajanju obveščevalnih in varnostnih nalog.
- (4) Pred sklenitvijo neposredne pogodbe upravljavec z zainteresiranimi osebami opravi pogajanja o najemnini in drugih morebitnih pogojih najema.

18. člen

(vsebina namere o sklenitvi neposredne pogodbe)

- (1) Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe vsebuje:
- naziv in sedež upravljavca, ki sklepa najemno pogodbo;
 - opis predmeta neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem;
 - rok za sprejem ponudbe ali izjave o interesu;
 - navedbo, da se bodo po prejemu ponudb, če bo zainteresiranih oseb več, z njimi opravila pogajanja o višini najemnine in o drugih pogojih pravnega posla;
 - način in rok plačila najemnine;
 - informacijo o tem, kje zainteresirani lahko dobijo dodatne informacije ali pojasnila o ponudbi, navedbo kontaktne osebe;
 - navedbo, da lahko predstojnik upravljavca oz. organ, odgovoren za izvrševanje proračuna občine (župan) postopek ustavi do sklenitve najemne pogodbe, pri čemer se povrne morebitne vplačane varščine;
 - morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati uspešni ponudnik.
- (2) Objava namere o sklenitvi neposredne pogodbe o oddaji poslovnega prostora v najem lahko vsebuje tudi podatek o najnižji ponudbeni najemnini.

19. člen

(postopek oddaje poslovnega prostora na podlagi neposredne metode)

- (1) Za vodenje postopkov pri oddajanju poslovnih prostorov v najem in za odločanje o pravicah in obveznostih v skladu s tem pravilnikom, je pristojen upravljavec, kolikor izvedba javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb po tem pravilniku ni potrebna.

20. člen

(pritožbeni organ)

- (1) O pritožbah zoper morebitne upravne akte upravljavca, v zvezi z oddajo poslovnega prostora na podlagi neposredne metode, odloča župan.

VI. TRAJANJE, NASTANEK IN PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

21. člen

(trajanje najemnega razmerja)

- (1) Poslovni prostori se oddajo v najem za določen čas, vendar ne za dlje kot pet let, ali za nedoločen čas z odpovednim rokom, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev.
- (2) Po izteku najemnega razmerja za določen čas se lahko poslovni prostor ponovno odda v najem, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v najem.

22. člen

(predmet najemne pogodbe)

- (1) Najemno razmerje nastane s sklenitvijo najemne pogodbe v pisni obliki. Ob predaji/ prevzemu poslovnega prostora se sestavi prevzemni zapisnik.
- (2) Najemna pogodba mora vsebovati:
 - identifikacijske podatke o lokaciji poslovnega prostora;
 - površino poslovnega prostora;
 - višino mesečne najemnine, način in rok plačila;
 - obveznost najemnika, da poleg najemnine krije obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja, stroške uporabe stavbnega zemljišča, stroške upravljanja in zavarovanja, če cena upravljanja ali zavarovanja ni upoštevana v najemnini, in druge stroške, za katere se stranki dogovorita;
 - navedbo dejavnosti, ki se bo opravljala v poslovnem prostoru;
 - čas, za katerega se sklepa najemna pogodba;
 - metodo oddaje poslovnega prostora;
 - dolžnost glede vzdrževanja poslovnega prostora;
 - določbe o oddaji v podnajem;
 - pravico vstopa upravljavca v poslovni prostor in pravico ogleda oz. pregleda le-tega;
 - druga določila, ki so pomembna za vsakokratno sklepanje najemnega razmerja.
- (3) Najemno pogodbo sklepa upravljavec.

23. člen

(podnajem)

- (1) Najemnik ne sme oddajati poslovnega prostora v podnajem brez predhodnega soglasja upravljavca.
- (2) Najemnik lahko na podlagi predhodnega pisnega soglasja upravljavca odda poslovni prostor v podnajem, če se oddaja za krajše časovno obdobje ali v manjšem obsegu. Predhodno pisno soglasje upravljavca mora biti podano k vsakemu konkretnemu pravnemu poslu posebej.
- (3) Splošno pogodbeno določilo najemne pogodbe o dopustnosti oddaje poslovnega prostora v podnajem je nično. Pravni posel o oddaji poslovnega prostora v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja upravljavca je ničen.
- (4) Najemnik je upravljavcu dolžan izročiti neupravičeno pridobljeno premoženjsko korist, ki jo je prejel na podlagi oddaje v podnajem, ki je v nasprotju z določbami tega člena.

24. člen

(normalna raba poslovnega prostora)

- (1) Najemnik je dolžan najeti poslovni prostor vzdrževati v zapisniško prevzetem stanju, upoštevajoč normalno obrabo v skladu s standardi vzdrževanja. Glede stroškov tekočega vzdrževanja se smiselno uporabljajo določbe Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS št. 20/2004 in 18/2011).
- (2) Najemnik je dolžan na svoje stroške odpraviti škodo v poslovnem prostoru, ki jo sam povzroči.

25. člen

(nujna popravila)

- (1) V primeru nujnega popravila je najemnik dolžan to takoj, vendar pa najkasneje v treh dneh, to sporočiti najemodajalcu oziroma upravniku. Najemodajalec mora popravila začeti v najkrajšem možnem roku, ki ne sme biti daljši od 30 dni.

26. člen

(zavarovanje nepremičnine)

- (1) Upravljavec zavaruje nepremično premoženje, ki se oddaja v najem, in sicer na način, ki je za stvarno premoženje najprimernejši, praviloma za običajna tveganja.
- (2) Najemnik je odgovoren za vso škodo, ki nastane od stvari ali iz dejavnosti, ki jo izvaja v poslovnih prostorih ali iz njegove krivdne odgovornosti.
- (3) Opremo v poslovnem prostoru, ki je v lasti najemnika, je dolžan zavarovati najemnik sam.

27. člen

(prenehanje najemnega razmerja)

- (1) Najemno razmerje preneha:
 - po preteku časa, za katerega je bila pogodba sklenjena,
 - sporazumno s soglasjem pogodbenih strank; odpovedni rok je 30 dni,
 - s sodno odpovedjo strank; odpovedni rok je 30 dni,
 - z odstopom od pogodbe, če najemnik krši določbe najemne pogodbe.
- (2) Po prenehanju najemnega razmerja je najemnik dolžan poslovni prostor s pripadajočimi ključi vrniti v zapisniško prevzetem stanju, ki ne zmanjšuje ocenjene vrednosti poslovnega prostora, upoštevajoč normalno obrabo v skladu s standardi vzdrževanja. Ob predaji izpraznjenega poslovnega prostora se sestavi prevzemni zapisnik.

28. člen

(krivdni odpovedni razlogi)

- (1) Upravljavec lahko predlaga razdrtje najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene določbe o trajanju najemnega razmerja in o odpovednem roku, v naslednjih primerih:
 - če najemnik odda poslovni prostor v podnajem brez predhodnega soglasja upravljavca,
 - če najemnik uporablja poslovni prostor na način, s katerim druge najemnike ali stanovalce ovira ali moti pri normalni uporabi njihovih poslovnih prostorov ali stanovanj,
 - če najemnik izvršuje ali izvrši v poslovnem prostoru adaptacijo oziroma investicijska vlaganja brez predhodnega soglasja upravljavca,
 - če najemnik na zahtevo upravljavca v dogovorjenem roku ne opravi del, ki so potrebna za vzdrževanje poslovnega prostora in ki spadajo med njegove stroške,
 - če najemnik v dogovorjenem roku ne prične opravljati dejavnosti, za katero mu je bil dodeljen poslovni prostor,
 - če najemnik brez soglasja upravljavca spremeni predmet poslovanja ali opravi druge statusne spremembe, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru,
 - če najemnik za več kot en mesec brez opravičenega razloga preneha opravljati poslovno dejavnost,
 - če najemnik izgubi status na podlagi katerega je pridobil poslovni prostor v najem,
 - če najemnik najmanj dva meseca ne plača najemnine in obratovalnih stroškov in če jih ne poravnava niti v nadaljnjih šestdesetih dneh po prejemu opomina,
 - če najemnik na kakršenkoli način ovira prenovo poslovnega prostora in zgradbe, v kateri se nahaja poslovni prostor ali jo ovira,
 - če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovno stavbo oziroma poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda,
 - v drugih primerih, ki so določeni z zakonom ali dogovorjeni z najemno pogodbo.

VII. NAČIN IN MERILA DOLOČANJA NAJEMNIN

29. člen

(določitev mesečne najemnine)

- (1) Izhodiščna mesečna najemнина je izražena v absolutnem znesku ali v EUR/m² in je določena glede na namembnost poslovnega prostora oziroma dejavnost, ki se bo v njem odvijala. Upravljavec za oceno najemnine naroči cenitev ali jo določi izkustveno, če cenitev ni predpisana skladno z ZSPD-SLS-1.
- (2) Če za poslovni prostor višina letne najemnine preseže 10.000 EUR, se pred sklenitvijo pravnega posla mora opraviti cenitev višine najemnine. Ocenjena višina najemnine predstavlja izhodiščno mesečno najemnino.

30. člen

(oddaja pod ocenjeno vrednostjo najemnine)

- (1) Pod ocenjeno vrednostjo najemnine se lahko odda v najem poslovni prostor, ki je namenjen poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti in kulturni dejavnosti, pri čemer je med ponudbami, ki so v javnem interesu lokalne skupnosti, merilo za izbor najugodnejšega ponudnika ekonomsko najugodnejša ponudba.
- (2) V primeru iz prejšnjega odstavka tega člena, se poslovni prostori oddajo v najem na podlagi metode javnega zbiranja ponudb ali neposredne metode. Ne glede na metodo, je v oddajo vključena komisija iz 6. člena tega pravilnika.
- (3) Objava javnega zbiranja ponudb ali namere o sklenitvi neposredne pogodbe lahko vsebuje morebitne druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati ponudnik.
- (4) Pred postopkom oddaje poslovnega prostora za dejavnosti iz prvega odstavka župan izda sklep, v katerem opredeli namembnost oddaje prostora in odstotek znižanja najemnine.
- (5) Odstotek znižanja najemnine je odvisen od namembnosti poslovnega prostora kot sledi:

Namembnost oddaje prostora	% znižanja najemnine
Umetniška in kulturna dejavnost	do največ 50%
Obrtna dejavnost: - Urarstvo; - čevljarstvo; - fotografska dejavnost; - šiviljstvo in šiviljska galanterija; - ribarnica; - prodaja lokalnih kmetijskih izdelkov; - prodaja lokalnih spominkov; - usnjena galanterija.	do največ 30 %

31. člen

(uskaljevanje najemnin)

- (1) Najemnine se letno usklajujejo s povprečnim letnim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin objavljenim v Uradnem listu Republike Slovenije.

32. člen

(način plačila najemnine)

- (1) Najemnik poslovnega prostora plačuje najemnino za tekoči mesec, mesečno, in sicer do zadnjega dne v mesecu, razen v primerih drugačne opredelitve v najemni pogodbi. V primeru zamude plačila se zaračunavajo zakonite zamudne obresti.
- (2) Poleg najemnine je najemnik dolžan redno plačevati še obratovalne in druge stroške za predmetni poslovni prostor (individualne stroške) ter sorazmerni del obratovalnih in drugih stroškov za skupne dele in naprave zgradbe. Prav tako mora poravnati stroške tekočega vzdrževanja najetega prostora ter skupnih naprav. Glede stroškov tekočega vzdrževanja se smiselno uporabljajo določbe Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS št. 20/2004).

33. člen

(izjemno znižanje najemnine ali oprostitve plačila najemnine)

- (1) Za določen čas se najemniku lahko na podlagi vloge zniža najemmina ali oprosti plačilo najemnine v naslednjih primerih:
 - za čas obnove javne infrastrukture s predhodnim soglasjem upravljavca, v okviru predvidenega terminskega plana izvajanja del, če je moteno, oteženo ali onemogočeno opravljanje dejavnosti v poslovnem prostoru;
 - za čas adaptacije poslovnega prostora oziroma za čas investicijskih vlaganj v poslovni prostor s predhodnim pisnim soglasjem upravljavca, v okviru terminskega plana izvajanja del;
 - če je najemnik, ki je sicer nosilec in edini izvajalec dejavnosti, v postopku zdravljenja ali rehabilitacije je lahko oproščen plačila najemnine največ do 6 mesecev. Svojo nesposobnost za opra-

vljanje dejavnosti mora dokazovati po pravilih zdravniške komisije ZZS;

- v primeru naravnih nesreč ali razglašanih epidemij nalezljivih bolezni, zaradi česar je onemogočeno ali prepovedano izvajanje najemnikove dejavnosti, pri čemer mora slednji poleg vloge predložiti tudi ustrezna dokazila.
- (2) Vlogo najemnika pregleda strokovna služba upravljavca, ki poda predlog. O predlogu odloča predstojnik upravljavca s pisnim obvestilom najemniku. V primerih iz četrte alineje prejšnjega odstavka o predlogu odloča župan.

34. člen

(brezplačna uporaba)

- (1) Poslovni prostor v lasti občine, ki ga ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik se lahko da v brezplačno uporabo po metodi javnega zbiranja ponudb ali z neposredno pogodbo:
 - osebam javnega prava za opravljanje javnih nalog;
 - nevladnim organizacijam, ki jim je podeljen status delovanja v javnem interesu, za opravljanje tistih dejavnosti, za katere jim je podeljen status;
 - socialnemu podjetju ali nepridobitni pravni osebi, kot je opredeljena v zakonu, ki ureja socialno podjetništvo, ki namerava poslovati kot socialno podjetje in bo začela postopek registracije v skladu z zakonom, ki ureja socialno podjetništvo (v nadaljnjem besedilu: nepridobitna pravna oseba), v obsegu, ki je potreben za opravljanje dejavnosti, za katero je ustanovljena, ali
 - mednarodnim organizacijam, katerih članica je Republika Slovenija in imajo na njenem ozemlju svoj sedež, agencijo, oddelek, predstavništvo ali pisarno, za izvajanje njihovih nalog.
- (2) Ne glede na metodo, je v oddajo vključena komisija iz 6. člena tega pravilnika.
- (3) Pravno poslovni uporabniki iz prejšnjega odstavka so dolžni občini za uporabo poslovnega prostora na podlagi prejšnjega odstavka izročiti neupravičeno prejeta korist v višini določene najemnine za uporabo:
 - od dneva prenehanja statusa ali okoliščine, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi;
 - od dneva začetka uporabe poslovnega prostora, ki je določen v pogodbi o brezplačni uporabi, če se nepridobitna pravna oseba iz tretje alineje prejšnjega odstavka, v šestih mesecih po sklenitvi pogodbe o brezplačni uporabi ne registrira kot socialno podjetje ali
 - od dneva pravnomočnosti odločbe o prepovedi poslovanja kot socialno podjetje.

35. člen

(čas trajanja oddaje v brezplačno uporabo in odpovedni razlogi)

- (1) Poslovni prostor se lahko odda v brezplačno uporabo za čas opravljanja nalog oziroma dejavnosti iz prvega odstavka 34. člena, vendar največ za obdobje, ki ni daljše od petih let.
- (2) Če občina ali drug uporabnik poslovnega prostora ne potrebuje, se lahko obdobje iz prejšnjega odstavka podaljša še enkrat za pet let, na podlagi novega, predhodno izvedenega postopka oddaje v brezplačno uporabo.
- (3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena, se v primerih iz tretje alineje prvega odstavka 34. člena lahko pogodba o brezplačni uporabi poslovnega prostora sklene:
 - z nepridobitno pravno osebo za čas postopka registracije socialnega podjetja, vendar največ za obdobje šestih mesecev in
 - s socialnim podjetjem, za obdobje, ki ni daljše od treh let.
- (4) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena se lahko stvarno premoženje odda v brezplačno uporabo za obdobje, ki ni daljše od 20 let, če gre za oddajo za potrebe obrambe, varnosti, zaščite, reševanja in pomoči ob naravnih in drugih nesrečah.
- (5) Upravljavec poslovnega prostora lahko pred potekom pogodbenega obdobja odpove pogodbo o brezplačni uporabi, če:
 - pravno poslovnim uporabnikom iz prvega odstavka 34. člena preneha okoliščina ali status, ki sta bila podlaga za sklenitev pogodbe o brezplačni uporabi;
 - občina ali uporabnik poslovni prostor potrebuje za opravljanje

- svojih nalog ali
- pravno poslovni uporabnik tudi po opominu upravljavca uporablja poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali ga uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda.

36. člen
(objava)

- (1) Namera o oddaji poslovnega prostora v brezplačno uporabo se objavi na spletni strani upravljavca najmanj 20 dni pred name-ravano sklenitvijo neposredne pogodbe in mora biti objavljena najmanj 20 dni.

37. člen
(obvezne sestavine)

- (1) V pogodbi o oddaji poslovnega prostora v brezplačno upo-rabo se določi obveznost uporabnika, da redno plačuje obra-tovalne in druge stroške za predmetni poslovni prostor (indi-vidualne stroške) ter sorazmerni del obratovalnih in drugih stroškov za skupne dele in naprave zgradbe. Prav tako mora poravnati stroške tekočega vzdrževanja najetega prostora ter skupnih naprav. Glede stroškov tekočega vzdrževanja se smi-selno uporabljajo določbe Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS št. 20/2004 in 18/2011).

VIII. VLAGANJA V POSLOVNI PROSTOR

38. člen
(primopredajni zapisnik)

- (1) Najemniku poslovnega prostora se odda v najem urejen poslovni prostor. Stanje poslovnega prostora se ugotavlja na podlagi zapisnika o primopredaji poslovnega prostora.

39. člen
(dodatna vlaganja)

- (1) Višina najemnine določena na podlagi 29. člena tega pravil-nika, se uporablja za poslovne prostore, ki ne zahtevajo doda-tnih tehničnih posegov in opreme. Kolikor najemnik glede na dejavnost potrebuje dodatna vlaganja in zaščito (kot. npr. trezor, zaklonišča, elektronske naprave in podobno), je dolžan, po pridobitvi soglasja upravljavca, dodatna vlaganja izvesti na lastne stroške.
- (2) Najemnik je dolžan po prenehanju najemnega razmerja vzpo-staviti poslovni prostor v prvotno stanje. V kolikor lastnik pre-sodi, da so zanj vsa ali določena dodatna vlaganja koristna, lahko najemodajalcu izplača amortizirano vrednost vlaganj in slednje obdrži.

40. člen
(investicijska vzdrževalna dela)

- (1) V kolikor želi najemnik izvesti investicijska vzdrževalna dela, mora od lastnika oziroma upravljavca pridobiti soglasje.
- (2) V primerih, ko se najemnik z lastnikom dogovori o priznanih vlaganjih (vlaganja niso breme najemnika), je dolžan upra-vljavcu in lastniku predložiti predlog, vključno s pridobljeno ponudbo za izvedbo del najkasneje do 1. septembra tekočega leta za prihodnje leto. Soglasje za priznana vlaganja se izda največ do višine predložene ponudbe in zgolj v primeru, da so zagotovljena sredstva v proračunu prihodnjega leta. Po kon-čanih delih lastnik ali zanj upravljavec na podlagi predložene dokumentacije oceni višino zanj koristnih vlaganj, za katere mu najemnik izstavi račun z zapadlostjo 30 dni.
- (3) Zvišanje najemnine zaradi izvedenih investicijskih vzdrževal-nih del stranki dogovorita z aneksom k najemni pogodbi.

41. člen
(soglasje)

- (1) Med trajanjem najemnega razmerja najemnik ne sme brez soglasja upravljavca:

- spremeniti, zožiti ali razširiti predmet poslovanja v poslovnem prostoru;
 - izvršiti drugih statusnih sprememb, ki neposredno vplivajo na dejavnost v poslovnem prostoru;
 - izvajati preureditvenih del v poslovnem prostoru.
- (2) Soglasje k spremembam med trajanjem najemnega razmerja iz prejšnjega odstavka daje predstojnik upravljavca.

IX. ODDAJANJE POSEBNIH POSLOVNIH PROSTOROV V OBČASNO UPORABO

42. člen
(postopek oddaje v občasno uporabo)

- (1) Če to ni v nasprotju z namembnostjo poslovnega prostora in se z uporabo ne krmi ugled upravljavca, se poslovni prostor lahko oddaja v uporabo po posameznih urah ali dnevih, pri čemer oddaja po urah ne sme preseči povezanih 23 ur, oddaja po dnevih pa ne povezanih 31 dni.
- (2) Uporabnina predstavlja tržno odmero, ki se določi izkustveno ali s cenitvijo tako, da se z uporabnino pokrijejo obratovalni stroški in stroški manjših vzdrževalnih del. Uporabnina se pla-ča na podlagi izstavljenega računa.
- (3) V primerih iz tega člena ni obvezna objava namere o oddaji poslovnega prostora v uporabo.

X. KONČNE DOLOČBE

43. člen

- (1) Za vsebine, ki jih ta pravilnik ne obravnava, se uporabljajo določbe Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/2018 in 79/2018) in določbe njemu podrejenih področnih predpisov.

44. člen

- (1) Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

Številka: 3528-6/2020
Datum: 1. 10. 2020

Ž u p a n
DaniLO MARKOČIČ

PRILOGA

TABELA 1: MERILA ZA IZBOR NAJUGODNEJŠEGA PONUDNIKA PRI JAVNEM ZBIRANJU PONUDB

Prijavitelj: _____

	MERILA	Možne točke	Dodeljene točke
1	Kvaliteta in zanimivost programa	do 20	
2	Višina ponujene najemnine: - najemnina je višja od izhodiščne – vsakih 20 EUR= 1 točka - najemnina je enaka izhodiščni = 0 točk		

Predsednik komisije:

Člani komisije:

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO**

In virtù dell'articolo 56 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 5/2018 – testo unico ufficiale)

P R O M U L G O**il****R E G O L A M E N T O
SULL'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI
EDIFICI E LOCALI COMMERCIALI DEL
COMUNE DI ISOLA**

Il Sindaco
Danilo MARKOČIČ

Prot. n.: 3528-6/2020

Data: 12. 10. 2020

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE**

In virtù della Legge sul patrimonio reale dello stato e degli enti di autonomia locali (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 11/2018 e 79/2018), dell'Ordinanza sul patrimonio reale dello stato e degli enti di autonomia locali (Gazzetta Ufficiale della RS n. 31/2018), della Legge sugli stabili e sui locali commerciali (Gazzetta Ufficiale della SRS nn. 18/1974, 34/1988, Gazzetta Ufficiale della RS nn. 32/2000, 102/2002 – Sentenza della CC e 87/2011 – Sigla: ZMVN-A), degli articoli 29 e 65 della Legge sulle autonomie locali (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 94/2007 – testo unico ufficiale, 76/2008, 79/2009, 51/2010, 40/2012 – Sigla: ZUJF, 14/2015 – Sigla: ZUUJFO, 11/2018 – Sigla: ZSPDLS-1, 30/2018, 61/2020 – Sigla: ZIUZEOP-A e 20/2020 – Sigla: ZIUOOPE) e degli articoli 30 e 101 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale elettronico n. 5/2018 – testo unico ufficiale), il Consiglio del Comune di Isola, riunitosi il 1° ottobre 2020 alla sua 11ª seduta ordinaria, accoglie il seguente

**REGOLAMENTO
sull'assegnazione in locazione di edifici e locali
commerciali del Comune di Isola**

I DISPOSIZIONI GENERALI**Articolo 1**

(contenuto del regolamento)

- (1) Il presente regolamento stabilisce il procedimento e le condizioni per:
- la locazione di locali commerciali e i criteri per determinare i canoni di locazione per i locali commerciali di proprietà del Comune di Isola (nel testo a seguire: Comune),
 - la locazione temporanea di locali commerciali e i criteri per determinare i canoni di utilizzo per i locali commerciali di proprietà del Comune,
 - la locazione di locali commerciali a titolo gratuito.
- (2) Nell'assegnazione in locazione di locali commerciali e nell'assegnazione in locazione di locali commerciali a titolo gratuito il gestore garantisce l'utilizzo razionale, la trasparenza e la pubblicità dei procedimenti e dell'approvazione di decisioni per gestire al meglio i locali commerciali del Comune.

Articolo 2

(importanza del registro commerciale)

- (1) Si considera edificio commerciale l'edificio destinato ad attività commerciali e viene utilizzato a detti scopi.
- (2) Si considerano locale commerciale uno o più locali, di regola unità edificata e che hanno un'entrata principale particolare o comune e sono destinati all'attività commerciale o di altro tipo.

Articolo 3

(assegnazione in locazione)

- (1) Il gestore può assegnare in locazione i locali commerciali non utilizzati temporaneamente da alcun utente. Il canone di locazione si corrisponde per mese o per anno.

II REGISTRO DEI LOCALI COMMERCIALI**Articolo 4**

(registro dei locali commerciali)

- (1) Il registro dei locali commerciali del Comune e il registro dei contratti di locazione stipulati per i locali commerciali vengono gestiti dal gestore.
- (2) Si classificano nel registro dei locali commerciali del Comune tutti i locali commerciali di proprietà del Comune.

III PROCEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI COMMERCIALI**Articolo 5**

(metodi di assegnazione in locazione)

- (1) Sono metodi di assegnazione in locazione dei locali commerciali:
1. asta pubblica;
 2. sollecitazione pubblica di offerte, e
 3. contratto diretto.
- (2) Nel procedimento di assegnazione in locazione dei locali commerciali si sceglie il metodo che garantisce al Comune un miglior effetto economico, si tratta del miglior canone di locazione, miglioramento dell'offerta turistica e soddisfare le necessità dei cittadini in conformità all'interesse pubblico della comunità locale.

IV COMPOSIZIONE, COMPETENZE DELLA COMMISSIONE E PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI COMMERCIALI IN CASO DI ASTA PUBBLICA O SOLLECITAZIONE PUBBLICA DI OFFERTE**Articolo 6**

(determinazione della commissione)

- (1) In caso di asta pubblica o sollecitazione pubblica di offerte, il Sindaco nomina la Commissione per l'assegnazione in locazione dei locali commerciali (nel testo a seguire: commissione) che gestisce i procedimenti di assegnazione in locazione dei locali commerciali. La commissione approva per il proprio operato il Regolamento di procedura sull'operato della commissione comunale per l'assegnazione in locazione dei locali commerciali.
- (2) La Commissione è composta dal Presidente e da almeno sei membri che selezionano all'asta pubblica o alla sollecitazione pubblica di offerte il miglior offerente con la maggioranza assoluta di voti.
- (3) La Commissione risponde del proprio operato al Sindaco e deve informarlo del proprio operato.

Articolo 7

(asta pubblica)

- (1) L'asta pubblica si esegue quale assegnazione in locazione pubblica dei locali commerciali, dove il contratto viene stipulato con l'offerente che accetta le condizioni prestabilite ed offre il miglior canone di locazione.
- (2) L'esecuzione dell'asta pubblica si pubblica sulla pagina web del gestore, del Comune di Isola o anche in altro modo usuale.
- (3) Si pubblicano almeno i seguenti dati:
- denominazione e sede dell'organizzatore dell'asta pubblica e denominazione e sede del gestore, se diverso dall'organizzatore dell'asta pubblica;
 - descrizione dell'oggetto di assegnazione in locazione;
 - attività prevista ovv. attività prioritarie o limitazioni;
 - periodo di locazione del locale commerciale;
 - modalità e termine di pagamento del canone di locazione;
 - luogo e orario dell'asta pubblica;
 - canone di locazione mensile di base e ammontare minimo del suo aumento all'asta;
 - ammontare del deposito cauzionale da versare prima dell'inizio dell'asta pubblica e che di regola non deve essere inferiore a tre canoni di locazione mensili di base e l'avviso sul termine di pagamento della stessa;
 - numero del conto corrente su cui versare il deposito cauzionale;
 - avviso ai partecipanti all'asta pubblica che al termine della stessa il deposito cauzionale verrà restituito a coloro che non avranno successo all'asta senza interessi e il termine di restituzione dello stesso;
 - motivi di mancata restituzione del deposito cauzionale;
 - avviso che all'asta pubblica non possono partecipare l'estimatore e i membri della commissione, nonché le persone legate agli stessi;
 - informazione su dove e a quali condizioni gli interessati possono conoscere i dettagli dell'asta pubblica prima del suo inizio e che possono visitare l'oggetto dell'asta;
 - avviso che il superiore del gestore o l'organo competente alla realizzazione del bilancio di previsione del Comune (il Sindaco) o il soggetto autorizzato da parte dell'organo, responsabile della realizzazione del bilancio di previsione del Comune, può fermare il procedimento fino alla stipulazione del negozio giuridico, fermo restando che i partecipanti vengono risarciti delle spese dimostrabili per l'acquisizione della documentazione del bando e dell'eventuale deposito cauzionale versato;
 - eventuali altre condizioni e caratteristiche dell'asta pubblica o del negozio giuridico.

Articolo 8

(termine di esecuzione dell'asta pubblica)

- (1) Tra la pubblicazione del bando di concorso sull'asta pubblica e l'esecuzione dell'asta pubblica non devono passare meno di 20 e più di 60 giorni.

Articolo 9
(procedimento)

- (1) Non può partecipare all'asta il soggetto che conduce l'asta pubblica, l'estimatore e i membri della commissione, nonché i soggetti legati agli stessi. Si considera soggetto legato ai sensi del presente articolo:
- la persona fisica in parentela con il membro della commissione o con l'estimatore in linea diretta a qualsiasi grado, in linea parallela fino al 3° grado, o che risulta coniugato/a con il membro della commissione o con l'estimatore, ci convive, è in unione civile convalidata o meno o affinità fino al 2° grado, senza riguardo al fatto che il matrimonio o unione civile sia terminato/a o meno,
 - la persona fisica in relazione di tutela o adozione con il membro della commissione o l'estimatore,
 - la persona giuridica, nel cui capitale il membro della commissione o l'estimatore possiede la quota di oltre il 50%,
 - altre persone con le quali risulta legato in dette circostanze o in qualsiasi altra relazione giuridica il membro della commissione o l'estimatore, in modo che a causa di detto legame sussiste dubbio sull'obiettività nella funzione di membro della commissione o estimatore.
- (2) Prima della stipulazione del contratto il miglior offerente deve presentare la dichiarazione scritta di non essere un soggetto con i legami di cui al comma precedente. Il membro della commissione deve avvisare prima dell'inizio dell'asta se sussiste uno dei motivi di espulsione di cui al comma precedente.
- (3) Possono presentarsi all'asta pubblica solamente i partecipanti all'asta ovv. persone terze che:
- soddisfano le condizioni stabilite nella pubblicazione dell'asta pubblica e che hanno pagato il deposito cauzionale nella somma e nel termine prestabilito, e
 - all'asta presentano il documento in base al quale risulta possibile identificare il partecipante ovv. la persona terza.
- (4) Nel caso in cui partecipa all'asta a nome del partecipante una persona terza che non è suo rappresentante legale, lo stesso deve presentare alla commissione per l'attuazione dell'asta pubblica l'autorizzazione scritta del partecipante, a nome del quale partecipa all'asta.
- (5) Il canone di locazione di base va aumentato nelle somme pubblicate nel bando di concorso sull'asta pubblica. Nel caso in cui nessuno dei partecipanti all'asta pubblica non aumenta il miglior prezzo prima del terzo invito, si considera approvato il canone di locazione pronunciato tre volte. Quando si pronuncia il canone di locazione tre volte la commissione rileva a chi e a quale canone di locazione si cede in locazione il locale commerciale e si invita il locatario a stipulare il contratto di locazione.
- (6) I soggetti che hanno versato il deposito cauzionale, ma non partecipano all'asta, non vengono risarciti degli stessi.
- (7) Se non si raggiunge il canone di locazione di base, l'asta si considera fallita.

Articolo 10
(verbale sull'asta pubblica)

- (1) L'asta pubblica si esegue nel luogo e nell'orario stabiliti nel bando sull'asta pubblica. In merito all'asta pubblica si redige un verbale che va sottoscritto da tutti i membri della commissione.
- (2) Il verbale di cui al comma precedente contiene i dati relativi a:
- luogo, data e orario dell'asta pubblica,
 - nomi e cognomi dei membri della commissione,
 - oggetto dell'asta pubblica,
 - canone di locazione di base,
 - somma minima di aumento,
 - nomi e cognomi dei partecipanti, dei loro rappresentanti legali o delegati,
 - rilevamenti in merito ai quali i partecipanti soddisfano le altre condizioni del bando, e
 - il canone di locazione pronunciato più alto e il nome e cognome

ovv. denominazione del miglior offerente e in merito ai rilevamenti che il miglior offerente è stato invitato a stipulare il contratto o che non sia stato raggiunto il canone di locazione di base o che l'asta pubblica sia fallita.

Articolo 11

(stipulazione del contratto di locazione)

- (1) Con il miglior offerente si stipula il contratto di locazione nel termine di 15 giorni dal termine dell'asta.
- (2) Se il miglior offerente non sottoscrive il contratto di locazione nel termine stabilito, il gestore può prorogare detto termine, ma non oltre 15 giorni, in caso contrario l'offerente non viene risarcito del deposito cauzionale.
- (3) Se il miglior offerente non sottoscrive il contratto di locazione neanche nel termine prorogato, il gestore trattiene il suo deposito cauzionale.

Articolo 12

(sollecitazione pubblica di offerte)

- (1) La sollecitazione pubblica di offerte si esegue in forma di invito a presentare le offerte per la locazione di locali commerciali a un numero indefinito o definito di persone a condizioni prestabilite.
- (2) La sollecitazione pubblica di offerte si pubblica sulla pagina web del gestore, del Comune di Isola o in altro modo usuale.
- (3) Tra la pubblicazione del bando sulla sollecitazione pubblica di offerte e l'apertura delle offerte non devono passare meno di 20 e più di 60 giorni.
- (4) La pubblicazione del bando sulla sollecitazione pubblica di offerte contiene i seguenti dati:
- denominazione e sede dell'organizzatore della sollecitazione pubblica di offerte e sede del gestore, se non è anche organizzatore della sollecitazione pubblica di offerte,
 - descrizione dell'oggetto di sollecitazione pubblica di offerte,
 - attività prevista ovv. fattori prioritari e limitazioni,
 - criteri di valutazione della miglior offerta,
 - periodo per il quale il locale commerciale viene assegnato in locazione,
 - canone di locazione mensile di base,
 - modalità e termine di pagamento del canone di locazione,
 - ammontare del deposito cauzionale, numero del conto corrente per il versamento, richiesta di presentazione dell'attestato di versamento del deposito cauzionale alla presentazione dell'offerta ovv. fino all'apertura delle offerte,
 - avviso agli offerenti che al termine della sollecitazione pubblica di offerte il deposito cauzionale verrà restituito a coloro che non avranno successo alla sollecitazione pubblica di offerte e il termine in cui verranno risarciti del deposito cauzionale,
 - motivi di mancata restituzione del deposito cauzionale,
 - termine di presentazione dell'offerta,
 - termine entro il quale gli offerenti sono vincolati dall'offerta presentata, che decorre dal giorno di presentazione dell'offerta alla stipulazione del contratto di locazione,
 - forma e condizioni di presentazione dell'offerta, o contenuti dell'offerta e l'avviso che a seguito della presentazione delle offerte si potranno eseguire con gli offerenti ulteriori trattative,
 - indicazione se l'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica o meno,
 - indicazione a quale metodo continuerà il procedimento in caso di più migliori offerte,
 - avviso che non possono partecipare alla sollecitazione pubblica di offerte l'estimatore e i membri della commissione, nonché le persone legate agli stessi,
 - informazione relativa a dove e a che condizioni i locatari interessati possono acquisire informazioni dettagliate sull'oggetto della sollecitazione pubblica di offerte e sulla possibilità di visitare l'oggetto della sollecitazione pubblica di offerte,
 - persona di contatto del gestore,
 - dichiarazione dell'offerente di non essere soggetto legato ai membri della commissione e all'estimatore; si applica in senso il

- quinto comma del presente articolo,
- avviso che il rappresentante del gestore o l'organo competente alla realizzazione del bilancio di previsione del Comune (il Sindaco) può fermare il procedimento fino alla stipulazione del contratto di locazione, fermo restando che gli offerenti vengono risarciti delle spese dimostrabili del ritiro della documentazione del bando e dell'eventuale deposito cauzionale versato, e
 - eventuali altre condizioni e caratteristiche della sollecitazione pubblica di offerte o del negozio giuridico che deve soddisfare l'offerente.
- (5) Non possono partecipare come offerenti alla sollecitazione pubblica di offerte l'estimatore e i membri della commissione, nonché le persone legate agli stessi:
- la persona fisica in parentela con il membro della commissione o con l'estimatore in linea diretta a qualsiasi grado, in linea parallela fino al 3° grado, o che risulta coniugato/a con il membro della commissione o con l'estimatore, ci convive, è in unione civile convalidata o meno o affinità fino al 2° grado, senza riguardo al fatto che il matrimonio o unione civile sia terminato/a o meno,
 - la persona fisica in relazione di tutela o adozione con il membro della commissione o l'estimatore,
 - la persona giuridica, nel cui capitale il membro della commissione o l'estimatore possiede la quota di oltre il 50%,
 - altre persone con le quali risulta legato in dette circostanze o in qualsiasi altra relazione giuridica il membro della commissione o l'estimatore, in modo che a causa di detto legame sussiste dubbio sull'obiettività nella funzione di membro della commissione o estimatore.
- (6) A seguito del recapito delle offerte, si possono eseguire ulteriori trattative per raggiungere l'offerta migliore per il gestore.
- (7) Si stipula il contratto di locazione con il miglior offerente nel termine di 15 giorni dall'effettuata selezione del miglior locatario.
- (8) Nel caso in cui l'offerente non stipula il contratto nel termine stabilito di cui al comma precedente, il gestore può prorogare il termine di stipulazione del contratto, ma non più di 15 giorni, in caso contrario trattiene il suo deposito cauzionale. Nel caso in cui il miglior offerente non stipula il contratto nemmeno nel termine protratto, il gestore trattiene il suo deposito cauzionale.

Articolo 13 (procedimento)

- (1) L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica.
- (2) Prima dell'esame delle offerte pervenute la commissione esclude le richieste tardive e incomplete e ne informa gli offerenti interessati.
- (3) Senza riguardo al comma precedente, l'offerente che inoltra l'offerta tempestivamente e che risulta completa, ma con documentazione carente, può integrare la propria offerta fino all'apertura delle offerte, e cioè con i documenti che non aveva potuto allegare prima per forza maggiore.
- (4) La commissione esegue un punteggio delle offerte pervenute a seconda dei criteri e delle misure stabilite nella tabella 1, parte integrante del presente regolamento.
- (5) Nel caso in cui ci siano più offerte migliori, la commissione esegue ulteriori trattative con i migliori offerenti.
- (6) I procedimenti di cui al comma precedente del presente articolo devono essere eseguiti nel termine di vincolazione dell'offerta, in caso contrario la sollecitazione pubblica di offerte si ritiene fallita.
- (7) Nel caso in cui durante il procedimento di sollecitazione pubblica di offerte non venga raggiunto almeno il canone di locazione di base o nel caso in cui durante il procedimento di cui al quinto comma del presente articolo non venga raggiunto almeno il canone di locazione, offerto nel procedimento della sollecitazione pubblica di offerte dai migliori offerenti, la sollecitazione pubblica di offerte si ritiene fallita.

Articolo 14 (verbale)

- (1) Le offerte vengono aperte nel luogo e nell'orario stabiliti nella pubblicazione del concorso sulla sollecitazione pubblica di offerte. In merito all'apertura delle offerte si redige un verbale che va sottoscritto dai membri della commissione.
- (2) Il verbale di cui al comma precedente contiene i dati relativi a:
 - luogo, data e orario di apertura delle offerte pervenute,
 - nomi e cognomi dei membri della commissione,
 - oggetto della sollecitazione pubblica di offerte,
 - canone di locazione di base, se pubblicato,
 - nomi e cognomi ovv. denominazioni e canoni di locazione offerti,
 - rilevamenti relativi alla completezza e alla tempestività delle offerte,
 - rilevamenti relativi al fatto se gli offerenti soddisfano le altre condizioni del bando,
 - eventuale delibera sull'attuazione dei procedimenti di cui al quinto comma dell'articolo 13, e
 - canone di locazione più alto offerto, numero di punti raggiunto di cui al quarto comma dell'articolo 13 e nome e cognome ovv. denominazione del miglior offerente e rilevamento sull'invito al miglior offerente a stipulare il contratto di locazione o rilevamento che il canone di locazione di base ovv. il canone di locazione offerto dai migliori offerenti non è stato raggiunto e che quindi la sollecitazione pubblica di offerte si ritiene fallita.
- (3) Il gestore informa gli offerenti in merito al fallimento della sollecitazione pubblica di offerte nel termine di otto giorni.

Articolo 15

(stipulazione del contratto)

- (1) Si stipula il contratto di locazione con il miglior offerente nel termine di 15 giorni dall'effettuata selezione del miglior offerente.
- (2) Nel caso in cui il miglior offerente non stipuli il contratto di locazione nel termine di cui al primo comma del presente articolo, il gestore può prorogare il termine per la stipulazione del contratto di locazione, ma non più di 15 giorni; in caso contrario trattiene il deposito cauzionale.
- (3) Nel caso in cui il miglior offerente non stipuli il contratto di locazione nemmeno nel termine protratto, il gestore trattiene il suo deposito cauzionale.

V ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI LOCALI COMMERCIALI IN CASO DI CONTRATTO DIRETTO

Articolo 16

(metodo con contratto diretto)

- (1) Si può assegnare in locazione il locale commerciale con contratto diretto, se risulta soddisfatta una delle seguenti condizioni:
 - il Comune è proprietario di meno del 50% dell'immobile,
 - le entrate previste dall'assegnazione in locazione del locale commerciale sono inferiori a 5.000 EURO,
 - nel caso in cui l'assegnazione in locazione del locale commerciale con asta pubblica e sollecitazione pubblica di offerte fallisce, e cioè al massimo entro due mesi dal fallimento, dove il canone di locazione nel procedimento rinnovato può essere inferiore la prima volta del 15% e la seconda volta al massimo del 30% dal canone di locazione di base,
 - nel caso in cui il locale commerciale si cede in locazione a un soggetto del diritto pubblico (Stato della RS, altro Comune, Comunità locale, se stabilito dallo statuto che si tratta di soggetto del diritto pubblico, ente pubblico, ente pubblico economico, agenzia pubblica o fondo pubblico) per l'attuazione di mansioni pubbliche,
 - nel caso in cui il locale commerciale si cede in locazione ad organizzazioni non governamentali con status di attività nell'interesse pubblico per l'attuazione di dette attività,
 - nel caso in cui il locale commerciale si cede in locazione ad

un'azienda sociale che opera in conformità alla legge che regola l'imprenditoria sociale (nel testo a seguire: azienda sociale), ma solamente nella parte necessaria per detta attività,

- nel caso in cui si cede in locazione il locale commerciale che l'azienda sociale aveva utilizzato fino ad allora in base al contratto sull'utilizzo a titolo gratuito di cui al terzo alinea dell'articolo 68 della Legge sul patrimonio reale dello stato e degli enti di autonomia locali,
- nel caso in cui il locale commerciale si cede in locazione per la difesa, la sicurezza, il salvataggio e l'assistenza in caso di intermperie naturali e di altro tipo o per lo sviluppo dell'industria di difesa o progetti di difesa di sviluppo,
- nel caso in cui il locale commerciale si cede in locazione ad organizzazioni internazionali, cui membro è la Repubblica di Slovenia e che hanno sede, agenzia, dipartimento, rappresentanza o ufficio per la propria attività nel suo territorio.

Articolo 17

(intento di stipulazione diretta del contratto di locazione)

- (1) L'intento di stipulazione diretta del contratto di locazione si pubblica sulla pagina web del gestore, del Comune di Isola o in altro modo usuale.
- (2) L'intento di stipulazione diretta del contratto di locazione si pubblica almeno 20 giorni prima della prevista stipulazione del contratto diretto e deve rimanere pubblicata almeno per 20 giorni.
- (3) L'intento di stipulazione diretta del contratto di locazione non si pubblica se il contratto si stipula per:
 - assistenza del Comune in conformità alle disposizioni sulla difesa o per assistenza del Comune in caso di intemperie naturali o di altro tipo,
 - garanzia di preparazione a intemperie naturali o di altro tipo in conformità alle disposizioni,
 - tutela dei dati riservati nell'attuazione di mansioni di informazione e protezione.
- (4) Prima della stipulazione del contratto il gestore svolge con i soggetti interessati ulteriori trattative in merito al canone di locazione ed altre condizioni della locazione.

Articolo 18

(contenuto dell'intento di stipulazione diretta del contratto)

- (1) La pubblicazione dell'intento di stipulazione del contratto diretto contiene:
 - denominazione e sede del gestore che stipula il contratto di locazione,
 - descrizione dell'oggetto del contratto diretto di locazione del locale commerciale,
 - termine di approvazione dell'offerta o della dichiarazione di interesse,
 - indicazione che nel caso in cui ci siano diversi interessati, si eseguirà con loro, a seguito della presentazione delle offerte, ulteriori trattative in merito canone di locazione e altre condizioni del negozio giuridico,
 - modalità e termine di pagamento del canone di locazione,
 - informazione relativa a dove gli interessati possono reperire ulteriori informazioni o chiarimenti, informazione relativa alla persona di contatto,
 - indicazione sul fatto che il superiore del gestore o il gestore competente alla realizzazione del bilancio di previsione (il Sindaco) può fermare il procedimento fino alla stipulazione del contratto di locazione, fermo restando che gli offerenti vengono risarciti dell'eventuale deposito cauzionale versato,
 - eventuali altre condizioni che deve soddisfare l'offerente.
- (2) La pubblicazione dell'intento di stipulazione del contratto diretto di assegnazione in locazione del locale commerciale può contenere anche il dato relativo al canone di locazione più basso.

Articolo 19

(procedimento di locazione del locale commerciale con contratto diretto)

- (1) Compete al gestore la gestione dei procedimenti di assegnazione in locazione dei locali commerciali e la deliberazione in merito ai diritti e agli obblighi in conformità al presente regolamento, se l'attuazione dell'asta pubblica o della sollecitazione pubblica di offerte a seconda del presente regolamento non è necessaria.

Articolo 20

(organo di ricorso)

- (1) In merito a ricorsi contro eventuali atti amministrativi del gestore relativi all'assegnazione in locazione del locale commerciale in base al metodo diretto delibera il Sindaco.

VI DURATA, INIZIO E TERMINE DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE

Articolo 21

(durata del rapporto di locazione)

- (1) I locali commerciali si cedono in locazione a tempo determinato, ma non oltre cinque anni, o a tempo indeterminato con termine di preavviso che non deve essere inferiore a sei mesi.
- (2) Allo scade del rapporto di locazione a tempo determinato il locale commerciale può essere nuovamente assegnato in locazione in base a un nuovo, antecedente procedimento di locazione.

Articolo 22

(oggetto del contratto di locazione)

- (1) Il rapporto di locazione si stipula con contratto di locazione in forma scritta. Si redige un verbale in merito alla cessione/acquisizione del locale commerciale in locazione.
- (2) Il contratto di locazione deve contenere:
 - dati di identificazione sull'ubicazione del locale commerciale;
 - superficie del locale commerciale;
 - ammontare del canone di locazione mensile, modalità e termine di pagamento;
 - obbligo del locatario di pagare, oltre al canone di locazione, anche le spese di esercizio, le spese della regolare manutenzione, le spese di utilizzo del terreno edificabile, le spese di gestione e assicurazione, se il prezzo di gestione o assicurazione non è incluso nel canone di locazione, e le altre spese in merito alle quali accordano le parti;
 - indicazione dell'attività da svolgere nel locale commerciale;
 - periodo di locazione del locale commerciale;
 - metodo di locazione del locale commerciale;
 - obbligo relativo alla manutenzione del locale commerciale;
 - disposizioni relative al subaffitto;
 - diritto di sopralluogo da parete del gestore e diritto di revisione del locale commerciale;
 - altre disposizioni importanti alla stipulazione del contratto di locazione.
- (3) Il contratto di locazione viene stipulato dal gestore.

Articolo 23

(subaffitto)

- (1) Il locatario non deve cedere il locale commerciale in subaffitto senza consenso preliminare del gestore.
- (2) In base al consenso preliminare del gestore il locatario può subaffittare il locale commerciale, se lo stesso si affitta per un periodo breve. Il consenso preliminare del gestore deve figurare per ogni negozio giuridico a parte.
- (3) La disposizione generale del contratto di locazione sull'ammissibilità del locale commerciale di subaffitto è nulla. Il negozio giuridico sul subaffitto del locale commerciale è nullo senza il consenso preliminare del gestore.
- (4) Il locatario è tenuto a presentare al gestore ogni provente ingi-

ustificabile, percepito in base al subaffitto che risulta contrario alle disposizioni del presente articolo.

Articolo 24

(utilizzo normale del locale commerciale)

- (1) Il locatario è tenuto a mantenere il locale commerciale nelle condizioni originali, considerando comunque il normale uso in conformità agli standard di utilizzo. In merito alle spese della manutenzione corrente si utilizzano in senso le disposizioni del Regolamento sugli standard di manutenzione degli stabili residenziali e degli appartamenti (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 20/2004 e 18/2011).
- (2) Il locatario è tenuto a riparare i danni nel locale commerciale da lui arrecati a proprie spese.

Articolo 25

(riparazioni urgenti)

- (1) In caso di riparazioni urgenti il locatario è tenuto a informare immediatamente, ma al massimo entro tre giorni, il locatore o il gestore. Il locatore deve avviare la riparazione quanto prima, ma comunque non entro i 30 giorni.

Articolo 26

(assicurazione dell'immobile)

- (1) Il gestore assicura il patrimonio immobiliare che si assegna in locazione e cioè nel modo più idoneo al patrimonio reale, di regola per i rischi regolari.
- (2) Il locatario risponde di tutti i danni, insorti dalla sua attività nel locale commerciale o per sua responsabilità.
- (3) Il locatario è tenuto ad assicurare le attrezzature nel locale commerciale, che sono di sua proprietà, a spese proprie.

Articolo 27

(terminazione del rapporto di locazione)

- (1) Il rapporto di locazione termina:
 - al termine del periodo per il quale è stipulato il contratto,
 - consensualmente con il consenso di entrambe le parti contraenti; il termine di preavviso è di 30 giorni,
 - con disdetta giudiziale delle parti; il termine di preavviso è di 30 giorni,
 - con rinuncia al contratto, se il locatario viola le disposizione del contratto di locazione.
- (2) Al termine del rapporto di locazione il locatario è tenuto a restituire il locale commerciale con le chiavi nelle condizioni come da verbale di acquisizione, che non diminuisce il valore stimato del locale commerciale, considerando comunque l'uso normale in conformità agli standard di manutenzione. All'atto di restituzione del locale commerciale si redige un verbale.

Articolo 28

(motivi di risoluzione del contratto)

- (1) Il gestore può proporre la risoluzione del contratto di locazione e richiedere lo sgombero del locale commerciale in qualsiasi momento, senza riguardo alle disposizioni del contratto relative alla durata del contratto di locazione e al termine di preavviso nei casi seguenti:
 - se il locatario subaffitta il locale commerciale senza consenso preliminare del gestore,
 - se il locatario utilizza il locale commerciale in modo da ostacolare gli altri locatari o residenti nell'utilizzo normale dei loro locali commerciali o appartamenti,
 - se il locatario realizza nel locale commerciale la ristrutturazione o investimenti senza consenso preliminare del gestore,
 - se il locatario non realizza i lavoro necessari alla manutenzione del locale commerciale e che rappresentano spese a suo carico nel termine prestabilito e su richiesta del gestore,
 - se il locatario non avvia la propria attività nel termine prescritto,
 - se il locatario modifica senza consenso del gestore l'oggetto di gestione o realizza altre modifiche di stato che influiscono direttamente sull'attività del locale commerciale,

- se il locatario cessa di esercitare l'attività commerciale per più di un mese senza motivo giustificato,
- se il locatario perde lo status in base al quale aveva acquisito il locale commerciale in locazione,
- se il locatario non paga per almeno due mesi il canone di locazione e le spese di esercizio e se non salda i propri debiti nemmeno nei prossimi sessanta giorni dal recapito del sollecito di pagamento,
- se il locatario in qualsiasi altro modo ostacola il rinnovo del locale commerciale o dell'edificio dove si trova il locale commerciale,
- se il locatario anche a seguito del sollecito continua ad utilizzare l'edificio commerciale o il locale commerciale senza cure, in modo che insorgano ulteriori danni,
- in altri casi, determinati dalla legge o accordati con il contratto di locazione.

VII MODALITÀ E MISURE DI DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

Articolo 29

(determinazione del canone di locazione mensile)

- (1) Il canone di locazione mensile di base è espresso in somma assoluta o in EURO/m² ed è stabilita in merito alla destinazione d'uso del locale commerciale o all'attività che vi si svolgerà. Il gestore richiede una valutazione o determina la somma per esperienza, se non prevede la valutazione la Legge sul patrimonio reale dello stato e degli enti di autonomia locali.
- (2) Se il canone di locazione annuale per il locale commerciale supera i 10.000 EURO, prima della stipulazione del negozio giuridico bisogna eseguire la valutazione del canone di locazione. Il canone di locazione stimato rappresenta il canone di locazione mensile di base.

Articolo 30

(canone di locazione inferiore al canone di locazione stimato)

- (1) Il locale commerciale può essere assegnato in locazione ad un canone di locazione inferiore al canone di locazione stimato, se il locale commerciale è destinato all'attività di artigianato locale e artistico, dove tra le offerte nell'interesse della comunità locale la misura per la selezione del miglior offerente è la miglior offerta dal punto di vista economico.
- (2) Nel caso di cui al comma precedente, i locali commerciali vengono assegnati in locazione in base al metodo di sollecitazione pubblica di offerte o con metodo diretto. Senza riguardo al metodo utilizzato, nel procedimento di locazione si include la commissione di cui all'articolo 6 del presente regolamento.
- (3) La pubblicazione della sollecitazione pubblica di offerte o dell'intento di stipulazione diretta del contratto può contenere eventuali altre condizioni, che deve soddisfare l'offerente.
- (4) Prima del procedimento di locazione del locale commerciale per le attività di cui al primo comma del presente articolo, il Sindaco rilascia la delibera con la quale si stabilisce la destinazione d'uso della locazione del locale commerciale e la percentuale di diminuzione del canone di locazione.
- (5) La percentuale di diminuzione del canone di locazione dipende dalla destinazione d'uso del locale commerciale, come segue:

Destinazione d'uso del locale assegnato in locazione	% di diminuzione del canone di locazione
Attività artistica e culturale	fino al massimo 50%

Attività di artigianato: - orologeria - calzolaio - attività fotografica - sartoreria e articoli sartoriali - pescheria - vendita di prodotti argicoli locali - vendita di souvenir locali - pelletteria	fino al massimo 30%
--	---------------------

Articolo 31

(armonizzazione dei canoni di locazione)

- (1) I canoni di locazione vengono armonizzati annualmente con l'indice medio di crescita dei prezzi di consumo, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica di Slovenia.

Articolo 32

(modalità di pagamento del canone di locazione)

- (1) Il locatario del locale commerciale paga il canone di locazione per il mese corrente una volta al mese, e cioè fino all'ultimo giorno del mese, tranne in caso di disposizioni diverse nel contratto di locazione. In caso di ritardo del pagamento, si commisurano i legittimi interessi di mora.
- (2) Oltre al canone di locazione, il locatario è tenuto a pagare regolarmente anche le spese di esercizio e le altre spese relative al locale commerciale in oggetto (spese individuali), nonché la parte proporzionale delle spese di esercizio e altre per le parti e gli impianti comuni dello stabile. Il locatario deve altresì pagare le spese della manutenzione corrente del locale commerciale e degli impianti comuni. In merito alle spese della regolare manutenzione si applicano in senso le disposizioni del Regolamento sugli standard di manutenzione degli stabili residenziali e degli appartamenti (Gazzetta Ufficiale della RS n. 20/2004).

Articolo 33

(diminuzione eccezionale del canone di locazione o esonero dal pagamento del canone di locazione)

- (1) Si può diminuire il canone di locazione o esonerare il locatario dal pagamento del canone di locazione a tempo determinato nei seguenti casi:
- per il periodo di rinnovo dell'infrastruttura pubblica previo consenso del gestore, nell'ambito del previsto piano cronologico dei lavori, se risulta ostacolato o impossibilitato lo svolgimento dell'attività nel locale commerciale,
 - per il periodo di ristrutturazione del locale commerciale ovv. per il periodo degli investimenti nel locale commerciale previo consenso del gestore, nell'ambito del piano cronologico di realizzazione dei lavori,
 - se il locatario, titolare ed unico esercente dell'attività, è nel procedimento di cure o riabilitazione; fermo restando che può essere esonerato dal pagamento del canone di locazione per al massimo sei mesi. Deve dimostrare la propria incapacità di svolgimento dell'attività a seconda della normativa della commissione medica dell'Assicurazione della RS per l'assicurazione medica,
 - in caso di calamità naturali o proclamazione di epidemie di malattie infettive, per cui risulta impossibile o vietato svolgere le attività del locatario; bisogna comunque presentare gli attestati idonei.
- (2) La richiesta del locatario va revisionata dal servizio tecnico del gestore che procede alla proposta. Delibera in merito alla proposta il superiore del gestore con avviso scritto al locatario. Delibera in merito alla proposta relativa al quarto alinea del comma precedente il Sindaco.

Articolo 34

(utilizzo a titolo gratuito)

- (1) Il locale commerciale di proprietà del Comune, di cui non necessita alcun gestore o utente, può essere ceduto in locazione

o a titolo gratuito tramite metodo di sollecitazione pubblica di offerte o contratto diretti a:

- persone del diritto pubblico per l'attuazione di mansioni pubbliche,
 - organizzazioni non governamentali, alle quali è conferito lo status di attività nell'interesse pubblico, per lo svolgimento di dette attività,
 - azienda sociale o persona giuridica non a scopo di lucro, come determinata dalla legge che regola l'imprenditoria sociale che intende operare quale azienda sociale e avvierà il procedimento di registrazione in conformità alla legge che regola l'imprenditoria sociale (nel testo a seguire: persona giuridica non a scopo di lucro) nelle dimensioni necessarie allo svolgimento di detta attività, o
 - organizzazioni internazionali, cui membro è anche la Repubblica di Slovenia e che hanno sede, agenzia, dipartimento, rappresentanza o ufficio nel territorio della Repubblica di Slovenia per lo svolgimento delle proprie attività.
- (2) Senza riguardo al metodo, si include nel procedimento anche la commissione di cui all'articolo 6 del presente regolamento.
- (3) Gli utenti di cui al comma precedente devono presentare al Comune i proventi ingiustificati derivanti dall'utilizzo del locale commerciale in base al comma precedente nella somma del canone di locazione stabilito:
- dal giorno di cessazione dello status o delle condizioni che erano la base per la stipulazione del contratto sull'utilizzo a titolo gratuito,
 - dal giorno di inizio dell'utilizzo del locale commerciale, come stabilito nel contratto sull'utilizzo gratuito, se la persona giuridica non a scopo di lucro di cui al terzo alinea del comma precedente, nel termine di sei mesi a seguito della stipulazione del contratto sull'utilizzo gratuito non si registra quale azienda sociale, o
 - dal giorno di passaggio in giudicato dell'atto amministrativo sul divieto di gestione in qualità di azienda sociale.

Articolo 35

(periodo di durata della locazione a titolo gratuito e motivi di disdetta)

- (1) Il locale commerciale si può cedere in affitto a titolo gratuito per il periodo di svolgimento delle mansioni ovv. delle attività di cui al primo comma dell'articolo 34, ma al massimo per un periodo non superiore a cinque anni.
- (2) Se il Comune od altro utente non ha bisogno del locale commerciale, il periodo di cui al comma precedente può essere prorogato per altri cinque anni in base a un nuovo procedimento di assegnazione in locazione a titolo gratuito.
- (3) Senza riguardo al primo e al secondo comma del presente articolo, nei casi di cui al terzo alinea del primo comma dell'articolo 34, si può stipulare il contratto di locazione a titolo gratuito:
- con la persona giuridica non a scopo di lucro per il periodo del procedimento di registrazione dell'azienda sociale, ma al massimo per sei mesi, e
 - con l'azienda sociale per un periodo non superiore a tre anni.
- (4) Senza riguardo al primo e al secondo comma del presente articolo, il patrimonio reale può essere nuovamente ceduto in locazione a titolo gratuito per un periodo non superiore a 20 anni, se si tratta di locazione per motivi di difesa, sicurezza, protezione, salvataggio e assistenza in caso di intemperie e calamità naturali.
- (5) Il gestore del locale commerciale può disdire il contratto sulla locazione a titolo gratuito prima dello scadere del periodo di locazione, se:
- agli utenti di cui al primo comma dell'articolo 34 cessa lo status o la condizione che era la base per la stipulazione del contratto sulla locazione a titolo gratuito,
 - il Comune o l'utente del locale commerciale necessita dello stesso per lo svolgimento delle proprie attività, o
 - se l'utente anche a seguito dell'avviso del gestore utilizza il locale commerciale in contrasto con il contratto di locazione o lo utilizza

senza cure in modo da arrecare ulteriori danni.

Articolo 36
(pubblicazione)

- (1) L'intento di assegnazione in locazione del locale commerciale si pubblica sulla pagina web del gestore almeno 20 giorni prima della stipulazione diretta del contratto e deve rimanere pubblicato per almeno 20 giorni.

Articolo 37
(contenuti obbligatori)

- (1) Nel contratto sulla locazione del locale commerciale a titolo gratuito si determina l'obbligo dell'utente di pagare regolarmente le spese di esercizio e di altro tipo per il locale commerciale in oggetto (spese individuali) e la parte proporzionale delle spese di esercizio comuni per le parti comuni dello stabile e degli impianti. Inoltre, l'utente deve pagare le spese della manutenzione corrente del locale commerciale e degli impianti in comune. In merito alle spese della manutenzione corrente si applicano in senso le disposizioni del Regolamento sugli standard di manutenzione degli stabili residenziali e degli appartamenti (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 20/2004 e 18/2011).

VIII INVESTIMENTI NEL LOCALE COMMERCIALE

Articolo 38
(verbale di consegna)

- (1) Si consegna al locatario il locale commerciale in ordine. Lo stato del locale commerciale si rileva in base al verbale sulla consegna del locale commerciale.

Articolo 39
(ulteriori investimenti)

- (1) L'ammontare del canone di locazione in base all'articolo 29 del presente regolamento si utilizza per i locali commerciali che non richiedono ulteriori interventi tecnici e attrezzature. Nel caso in cui il locatario necessita di ulteriori investimenti e protezione per lo svolgimento della propria attività (ad es. casaforte, rifugio, impianti elettronici e simile), lo stesso è tenuto a investire, previo consenso del gestore, a proprie spese.
- (2) Il locatario è tenuto a restituire il locale commerciale nel suo stato originale allo scadere del rapporto di locazione. Se il proprietario ritiene che gli investimenti nel locale sono stati utili, può risarcire il locatore del valore ammortizzato degli investimenti e mantenerli.

Articolo 40
(lavori di manutenzione di investimento)

- (1) Se il locatario desidera investire nel locale, deve acquisire il consenso del proprietario ovv. del gestore.
- (2) Nei casi in cui il locatario accorda con il proprietario gli investimenti (essi non sono a carico del locatario), è tenuto a presentare al gestore e al proprietario la proposta, comprensiva dell'offerta acquisita di realizzazione dei lavori entro e non oltre il 1° settembre dell'anno corrente per l'anno successivo. Il consenso per gli investimenti si rilascia al massimo fino all'ammontare dell'offerta presentata e solamente nel caso siano garantiti i mezzi nel bilancio per l'anno successivo. Al termine del lavoro il proprietario o per lo stesso il gestore valuta l'ammontare degli investimenti in base alla documentazione presentatagli; il locatario gli presenta la fattura con scadenza di 30 giorni.
- (3) L'aumento del canone di locazione a causa degli investimenti viene accordato con appendice al contratto di locazione.

Articolo 41
(consenso)

- (1) Durante il rapporto di locazione, senza il consenso del gestore

il locatario non deve:

- modificare, restringere o allargare l'oggetto di gestione nel locale commerciale,
 - realizzare altre modifiche di stato che influiscono direttamente sull'attività nel locale commerciale,
 - realizzare opere di ristrutturazione nel locale commerciale.
- (2) Il consenso alle modifiche durante il rapporto di locazione di cui al comma precedente viene rilasciato dal superiore del gestore.

IX LOCAZIONE DI LOCALI COMMERCIALI PARTICOLARI PER L'UTILIZZO TEMPORANEO

Articolo 42

(procedimento di locazione temporanea dei locali commerciali)

- (1) Se ciò non è in contrasto con la destinazione d'uso del locale commerciale e detto utilizzo non danneggia l'immagine del gestore, il locale commerciale può essere assegnato in locazione per ora o giorno, dove la locazione per ora non deve superare 23 ore consecutive, la locazione per giorno invece 31 giorni consecutivi.
- (2) Il canone di locazione rappresenta una quota di mercato che viene stabilita per esperienza o con valutazione in modo da coprire le spese di esercizio e le spese di minori lavori di manutenzione. Il canone di locazione si paga in base alla fattura rilasciata.
- (3) Nei casi di cui al presente articolo, non è obbligatoria la pubblicazione dell'intento sull'assegnazione in locazione del locale commerciale.

X DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 43

- (1) Per i contenuti non esaminati dal presente regolamento si applicano le disposizioni della Legge sul patrimonio reale dello stato e degli enti di autonomia locali (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 11/18 e 79/18) e le disposizioni accessorie settoriali di detto atto.

Articolo 44

- (1) Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno dopo la sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale del Comune di Isola.

Prot.n.: 3528-6/2020

Data: 1. 10. 2020

Il Sindaco
Daniilo MARKOČIČ

ALLEGATO

TABELLA 1: MISURE DI SELEZIONE DEL MIGLIOR OFFERENTE ALLA SOLLECITAZIONE PUBBLICA DI OFFERTE

Richiedente: _____

	MISURE	Punti possibili	Punti acquisiti
1	Qualità e attrattiva del programma	do 20	
2	Ammontare del canone di locazione offerto: - il canone di locazione è superiore a quello di base – ogni 20 EURO = 1 punto - il canone di locazione è pari a quello di base = 0 punti		

Il Presidente della Commissione:

Membri della Commissione:

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO**

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave Občine Izola št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo)

RAZGLAŠAM**ODLOK
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ODLOKA O
OBČINSKEM PRISTANIŠČU IZOLA****Ž u p a n
Danilo MARKOČIČ**Številka: 373-1/2014
Datum: 12. 10. 2020**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE**

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi ((Uradni list RS, št. 94/2007 – uradno prečiščeno besedilo, 76/2008, 79/2009, 14/2010, 51/2010, 40/2012 – ZUJF, 14/2015 – ZUUJFO, 76/2016 – odl. US, 11/2018 – ZSPDLS-1, 30/2018, 61/2020 – ZIUZE-OP-A in 80/2020 – ZIUOOPE), 32. člena Pomorskega zakonika (Uradni list RS, št. 62/2016 – uradno prečiščeno besedilo, 41/2017, 21/2018 – ZNOrg in 31/2018 – ZPVZRZECEP), 3. in 7. člena Zakona o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS, št. 32/1993, 30/1998 – ZZLPP0, 127/2006 – ZJZP, 38/2010 – ZUKN in 57/2011 – ORZGJS40), 5. člena Odloka o gospodarskih javnih službah (Uradne objave Občine Izola, št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo), 30. in 101. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Izola na 11. redni seji, dne 1. 10. 2020, sprejel naslednji

**ODLOK
o spremembah in dopolnitvah
Odloka o občinskem pristanišču Izola**

1. člen

V Odloku o občinskem pristanišču Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 24/2015, 16/2018 in 16/2019, se 4. člen spremeni tako, da se glasi:

»4. člen

(obseg in namembnost občinskega pristanišča Izola)

- (1) Območje občinskega pristanišča Izola obsega kopni del, vodni del in pristaniško infrastrukturo.
- (2) Kopni del zajema:
- carinski pomol ter obalni zid v dolžini cca. 10 m, med severnim in glavnim pomolom in deset metrov od severnega pomola proti severu skupaj s skalometom,
 - glavni pomol s pripadajočim zemljiščem, razširjenim delom na korenu pomola, dostopno potjo med skalometom in kamnitim ločilnim zidom,
 - mandrač s pripadajočim zemljiščem in obalnim zidom ob mandraču,
 - severni in južni mandračev pomol s pripadajočim zemljiščem,
 - obalni zid od južnega korena južnega mandračevega pomola, vzdolž Sončnega nabrežja v dolžini približno 242 m, do vogala na Lonki, ob parkirišču v dolžini približno 118 m, do nasutja pred objektom Srednja šola Izola,
 - nasutja pred objektom Srednja šola Izola ter obalni zid do bazena za dvig plovil ter v Zazidalnem načrtu Marina predvideni pomol B,
 - površine severno in zahodno od objektov bivšega obrata „Ribe“, „Arga“, območja parka Arrigoni in zemljišča severno od hotela Delfin do valobrana št. 1 ter valobrana št. 1 in 2.
- (3) Vodni del zajema:
- območje med severnim pomolom (carinski pomol) in glavnim pomolom ter 22 metrov severno od severnega pomola,
 - območje med glavnim pomolom, obalnim zidom ob mandraču, vzdolž Sončnega nabrežja, parkirišča v dolžini približno 118 m, nasutja pred objektom Srednja šola Izola, površine severno od objektov bivšega obrata „Ribe“, „Arga“, območje severno od parka Arrigoni in zemljišča severno od hotela Delfin ter valobrana št. 1 in 2,
 - dostopni koridor za pristanišča iz 2. do 6. točke četrtega odstavka tega člena.
- (4) Pristaniška infrastruktura zajema vodni, priobalni in drugi prostor, ki obsega sidrišče, grajene ali negrajene dele obale, valolome, naprave, operativne obale, objekte in prostore na območju občine Izola, ki so namenjeni za opravljanje pristaniške dejavnosti, za privezovanje, za zasidranje in varstvo plovil, za izgradnjo in vzdrževanje plovil, vkrcevanje in izkrcovanje oseb in tovara, hrambo, skladiščenje in za druge gospodarske aktivnosti, ki so s temi dejavnostmi v medsebojni zvezi ter premoženje, ki se lahko daje v najem za opravljanje tržne dejavnosti.
- (5) Posamezni deli pristanišča imajo naslednji obseg in namembnost kopnega in vodnega dela:

1. Severni pomol (carinski pomol):	
namembnost:	javno mestno pristanišče, namenjeno za javni promet potnikov, oskrbo plovil z gorivom ter pristajanju, privezu, sidranju in varovanju plovil ter opravljanju carinske in mejne kontrole,
a. kopni del:	carinski pomol ter obalni zid v dolžini cca. 10 m, med severnim in glavnim pomolom in deset metrov od severnega pomola proti severu skupaj s skalometom, ter približno 160 m valobrana vključno z ločilnim zidom in obojestranskim skalometom,
b. vodni prostor:	vodni prostor okoli severnega pomola, akvatorij severno od glavnega pomola in akvatorij podaljška glavnega pomola.
2. Glavni pomol:	

namembnost:	pristanišče namenjeno prvenstveno plovilom za ribištvo in plovilom za marikulturo ter po 1. 1. 2021 tudi ostalim plovilom, s tem da imajo po 1. 1. 2021 prednost nova plovila za ribištvo in plovila za marikulturo pred ostalimi plovili,
a. kopni del:	območje glavnega pomola v skupni dolžini približno 215 m, vključno z razširjenim delom dostopne poti glavnega pomola, ločilnim zidom in skalometom,
b. vodni prostor:	akvatorij potreben za manevriranje in privezovanje plovil ob glavnem pomolu.
3. Mandrač:	
namebnost:	v jugozahodnem delu, ob obali, ribiško pristanišče, namenjeno plovilom za ribištvo in plovilom za marikulturo dolžine do 10 m; v jugovzhodnem delu, ribiško pristanišče, namenjen plovilom za ribištvo in plovilom za marikulturo dolžine do 15 m; v severovzhodnem delu, krajevno pristanišče s posebnim režimom zaradi pomena za izgled mesta (v grafični prilogi z oznako 3A) – posebni režim se predpiše v Splošnih pogojih,
a. kopni del:	obalni zid malega severnega pomola mandrača ter jugozahodni del mandrača, v skupni dolžini približno 65 m, pristanišče namenjeno plovilom za ribištvo in plovilom za marikulturo in kratkotrajnemu pristajanju plovil za oskrbo z gorivom in drugim dejavnostim s soglasjem upravljavca ter kopni del površine približno 700 m ² severozahodnega dela parcele 1108, k. o. Izola, ter pripadajočim skalometom, obalni zid južnega mandračevega pomola ter jugovzhodnega dela mandrača, v skupni dolžini približno 58 m, pristanišče namenjeno plovilom za ribištvo in plovilom za marikulturo ter kopnim delom parcele 1108, k. o. Izola, površine približno 490 m ² v njenem jugozahodnem delu, v severovzhodnem delu mandrača, ob obali v dolžini približno 90 m, krajevno pristanišče s posebnim režimom zaradi pomena za izgled mesta (v grafični prilogi z oznako 3A).
b. vodni prostor:	akvatorij potreben za manevriranje in privezovanje plovil v mandraču.
4. Ob malem južnem pomolu mandrača:	
a. namembnost:	ribiško pristanišče, namenjeno plovilom za ribištvo in plovilom za marikulturo,
b. vodni prostor:	akvatorij potreben za manevriranje in privezovanje plovil ob obali malega južnega pomola mandrača.
5. Ob Sončnem nabrežju:	
a. namembnost:	krajevno pristanišče namenjeno za dnevne priveze, komunalne priveze,časne priveze in priveze za posebne namene,

b. kopni del:	območje v dolžini približno 242 m od točke stika korena malega južnega pomola mandrača vzdolž Sončnega nabrežja do vogala na Lonki, vzdolž parkirišča v dolžini približno 118 m, s pripadajočim obalnim zidom, skladno z grafično karto, ki je sestavni del - priloga tega odloka,
c. vodni prostor:	območje med Sončnim nabrežjem in vzporedno mejo akvatorija, oddaljeno približno 118 m od Sončnega nabrežja skladno z grafično karto, ki je sestavni del - priloga tega odloka.
6. Turistično pristanišče marina Izola:	
a. namembnost:	turistično pristanišče (marina) in športno pristanišče (upravljanje tega dela pristanišča je urejeno z Odlokom o koncesiji za upravljanje in izgradnjo posameznih delov pristanišča (pomol A in pomol B) (Uradne objave Občine Izola, št. 1/10 in 2/14),
b. kopni del:	površine od bazena za dvig plovil, zemljišče severno od objektov bivšega obrata Arga, območja parka Arrigoni in zemljišča severno od hotela Delfin do valobrana št. 1, ter valobran št. 1 in 2 s skalometom, pomol A in območje pomola B,
c. vodni prostor:	zajema vodno površino, omejeno z objekti kopnega dela, na zunanji strani pa do meje vplovitvenega koridorja oziroma vodnih površin pristanišča 2.

(6) Vodni prostor pristanišča iz 1. – 6. točke 5. odstavka tega člena je v skladu z Delnim vodnim dovoljenjem, št. 35504-34/2004/11 z dne 20. 3. 2008, z Delnim vodnim dovoljenjem, št. 35534-3/2010-4 z dne 5. 3. 2010, Odločbo o spremembi delnega vodnega dovoljenja, št. 35534-6/2012-8 z dne 30. 10. 2012 in vodnim dovoljenjem, št. 35534-12/2014-8, 35534-15/2014-6 z dne 17. 12. 2014, definiran z Gauss – Krügerjevimi koordinatami.

(7) Opredelitve obsega delov pristanišča iz tega člena, so določene v grafični obliki na karti v merilu 1:2500, ki je sestavni del in priloga tega odloka. Ribiško pristanišče je na tej prilogi označeno s šrafuro.«

2. člen

46. člen spremeni tako, da se glasi:

»46. člen

V primeru, da je v občinskem pristanišču iz 1. do 5. točke 5. odstavka 4. člena tega odloka:

- plovilo privezано ali zasidrano brez ustreznega soglasja oziroma pogodbe,
- privezано plovilo ni vzdrževano, je zanemarjeno, je delno oziroma v celoti potopljeno ali da kako drugače kazi videz okolice,
- plovilo ali drugi predmet ali vozilo brez soglasja ali v nasprotju s soglasjem upravljavca zaseda akvatorij ali drugo kopno površino pristanišča,
- privezано ali zasidrano plovilo, za katero ni poravnana zapadla pristojbina in
- privezано ali zasidrano plovilo, ki nima veljavnega plovnega dovoljenja, ali sklenjenega ustreznega obveznega zavarovanja za plovilo,

je upravljavec dolžan lastnika plovila opozoriti o nepravilnostih pisno z vročitvijo in mu postaviti rok za odpravo teh.«

3. člen

47. člen spremeni tako, da se glasi:

»47. člen

(1) Če pozvani lastnik nepravilnosti iz 46. člena ne odpravi v postavljenem roku, upravljavec o tem pisno obvesti Občinsko inšpekcijo in redarstvo Občine Izola, ki mora izdati odločbo o takojšnji prisilni odstranitvi plovila, predmeta ali vozila iz pristanišča in njegovo začasno hrambo na varnem kraju, vse na stroške uporabnika.

(2) Z odločbo iz prvega odstavka je Občinska inšpekcija in redarstvo Občine Izola dolžna seznaniti Upravo Republike Slovenije za pomorstvo.«

4. člen

Ta Odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

Ž u p a n
Danilo MARKOČIČ

Številka: 373-1/2014

Datum: 1. 10. 2020

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO**

In virtù dell'articolo 56 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 5/2018 – testo unico ufficiale)

P R O M U L G O

il

**D E C R E T O
DI MODIFICA E INTEGRAZIONE
DEL DECRETO SUL PORTO
COMUNALE DI ISOLA**

**Il Sindaco
Danilo MARKO ČIČ**

Prot. n.: 373-1/2014
Data: 12. 10. 2020

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE**

In virtù dell'articolo 29 della Legge sulle autonomie locali (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 94/07 – testo unico ufficiale, 76/08, 79/09, 14/10, 51/10, 40/12 – Sigla: ZUJF, 14/15 – Sigla: ZUUJFO, 76/16 – Ordinanza CC, 11/18 – Sigla: ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – Sigla: ZIUZEOP-A e 80/20 – Sigla: ZIUOOPE), dell'articolo 32 del Codice marittimo (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 62/16 – testo unico ufficiale, 41/17, 21/18 – Sigla: ZNOrg e 31/18 – Sigla: ZPVZRZE-CEP), degli articoli 3 e 7 della Legge sui servizi pubblici di rilevanza economica (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 32/93, 30/98 – Sigla: ZZLPPO, 127/06 – Sigla: ZJZP, 38/10 – Sigla: ZUKN e 57/11 – Sigla: ORZGJS40), dell'articolo 5 del Decreto sui servizi pubblici di rilevanza economica (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 5/18 – testo unico ufficiale), degli articoli 30 e 101 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 5/18 – testo unico ufficiale), il Consiglio del Comune di Isola, riunitosi il 1° ottobre 2020 alla sua 11ª seduta ordinaria, accoglie il seguente

**DECRETO
di modifica e integrazione del
Decreto sul porto comunale di Isola**

Articolo 1

Nel Decreto sul porto comunale di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 24/2015, 16/2018 e 16/2019), si modifica l'articolo 4 che recita ora come segue:

»Articolo 4

(dimensioni e finalità del porto comunale di Isola)

- (1) L'area del porto comunale di Isola comprende la superficie di terraferma, la superficie di mare e l'infrastruttura portuale.
- (2) La superficie di terraferma comprende:
 - il molo doganale e la banchina della lunghezza di circa 10m, tra il molo nord e il molo principale e dieci metri dal molo nord verso nord insieme al frangiflutti,
 - il molo principale con il terreno pertinente, la parte allargata della via di accesso al molo principale, la via di accesso tra il frangiflutti e il muro di separazione in pietra,
 - il mandracchio con il terreno pertinente e la banchina lungo il mandracchio,
 - il molo nord e sud del mandracchio e il terreno pertinente,
 - la banchina dalla via di accesso meridionale al molo sud del mandracchio, lungo Riva del Sole della lunghezza di circa 242m, fino all'angolo presso Campo alle Porte, lungo il parcheggio nella lunghezza di circa 118m, fino al terrapieno di fronte all'edificio della Scuola media di Isola,
 - il terrapieno di fronte all'edificio della Scuola media di Isola e la banchina fino al bacino per il sollevamento dei natanti e il molo B, come previsto nel Piano di edificazione particolareggiato Porto turistico di Isola,
 - le superfici a nord e a ovest degli edifici degli ex stabilimenti industriali »Riba«, »Argo«, l'area del parco Arrigoni e i terreni a nord dell'albergo »Delfin« fino al frangiflutti n. 1 e i frangiflutti nn. 1 e 2.
- (3) La superficie di mare comprende:
 - l'area tra il molo nord (il molo doganale) e il molo principale, e 22m a nord del molo nord,
 - l'area tra il molo principale, la banchina lungo il mandracchio che si estende lungo Riva del Sole, il parcheggio, per una lunghezza di cca. 118 m, il terrapieno di fronte alla Scuola media Isola, le superfici a nord degli ex stabilimenti industriali »Riba« e »Argo«, l'area a nord del parco Arrigoni, i terreni a nord dell'albergo »Delfin« e dei frangiflutti n. 1 e 2,
 - il corridoio di accesso ai porti di cui ai punti dal 2 al 6 del quarto comma del presente articolo.
- (4) Le infrastrutture portuali comprendono lo spazio idrico, costiero e altro che include la zona di attracco, le parti edificate o non della costa, i frangiflutti, gli impianti, le coste operative, gli stabili e gli spazi nel territorio nel comune di Isola, destinati all'attuazione dell'attività portuaria, agli ormeggi, all'attracco e alla sicurezza delle imbarcazioni, alla costruzione e mantenimento delle imbarcazioni, al carico e scarico di persone e merci, alla conservazione, immagazzinamento e altre attività economiche legate a detta attività e al patrimonio che può essere ceduto in locazione per l'attuazione dell'attività di lucro.
- (5) Le singole parti del porto hanno la seguente destinazione d'uso e comprendono le seguenti superfici di terraferma e del mare:

1 Molo nord (molo doganale):	
destinazione d'uso:	porto pubblico cittadino, destinato al trasporto pubblico di passeggeri, al rifornimento delle imbarcazioni con carburante, all'approdo, ormeggio, ancoraggio, custodia delle imbarcazioni e all'esecuzione del controllo doganale e del controllo di frontiera,
a superficie di terraferma:	molo doganale e banchina nella lunghezza di circa 10m, tra il molo nord e il molo principale e dieci metri dal molo nord verso nord insieme al frangiflutti e circa 160m di frangiflutti incluso il muro di separazione e il frangiflutti dai due lati,

b superficie di mare:	spazio di mare intorno al molo nord, l'acquatorio a nord del molo principale e l'acquatorio della prolungazione del molo principale.
2 Molo principale:	
destinazione d'uso:	porto destinato in primo luogo alle imbarcazioni da pesca e per la maricoltura, e dopo al 1° gennaio 2021 anche alle altre imbarcazioni, considerando che a partire dal 1° gennaio 2021 hanno precedenza le nuove imbarcazioni da pesca e per la maricoltura,
a superficie di terraferma:	area del molo principale nella lunghezza complessiva di circa 215m, compresa la parte allargata della via di accesso al molo principale, il muro di separazione e il frangiflutti,
b superficie di mare:	corridoio marino, destinato alla manovra e all'ormeggio delle imbarcazioni lungo il molo principale.
3 Mandracchio:	
destinazione d'uso:	nella parte sudoccidentale, lungo la costa porto peschereccio, destinato alle imbarcazioni da pesca e alle imbarcazioni per la maricoltura della lunghezza fino a 10m; nella parte sudorientale porto peschereccio, destinato alle imbarcazioni da pesca e alle imbarcazioni per la maricoltura della lunghezza fino a 15m; nella parte nordorientale porto locale con regime particolare per l'importanza dell'aspetto della città (allegato grafico con contrassegno 3A) – il regime particolare si prescrive nelle Condizioni generali,
a superficie di terraferma:	banchina del piccolo molo nord del mandracchio e parte sudoccidentale del mandracchio della lunghezza complessiva di circa 65m, porto destinato alle imbarcazioni da pesca e per la maricoltura e all'ormeggio breve di imbarcazioni per il rifornimento di carburante ed altre attività in accordo con il gestore del porto e parte terrestre della superficie di circa 700 m2 della parte nordoccidentale della p.c. 1108 C.c. Isola con il pertinente frangiflutti, banchina del molo sud del mandracchio e della parte sudorientale del mandracchio della lunghezza complessiva di circa 58m, porto destinato alle imbarcazioni per la pesca e la maricoltura e la parte terrestre della p.c. 1108 C.c. Isola della superficie di circa 490 m2 nella sua parte sudoccidentale, nella parte nordorientale del mandracchio, lungo la costa nella lunghezza di circa 90m, porto locale con regime particolare per l'importanza dell'aspetto della città (allegato grafico con contrassegno 3A).
b superficie di mare:	corridoio marino destinato alla manovra e all'ormeggio delle imbarcazioni.

4 Lungo il piccolo molo sud del mandracchio:	
a destinazione d'uso:	porto peschereccio, destinato alle imbarcazioni per la pesca e la maricoltura,
b superficie di mare:	corridoio marino destinato alla manovra e all'ormeggio delle imbarcazioni lungo il piccolo molo sud del mandracchio.
5 Lungo Riva del Sole:	
a destinazione d'uso:	porto locale destinato agli ormeggi giornalieri, comunali e agli ormeggi a tempo determinato per finalità particolari,
b parte di terraferma:	area della lunghezza di circa 242m dal punto di contatto tra la via di accesso al piccolo molo sud del mandracchio lungo Riva del Sole fino all'angolo di Campo alle Porte, lungo il parcheggio nella lunghezza di circa 118m con la pertinente banchina, in conformità alla cartina grafica, parte integrante (allegato) del presente decreto,
c parte di mare:	area tra Riva del Sole e il limite parallelo dell'acquatorio, distante circa 118m da Riva del Sole, in conformità alla cartina grafica, parte integrante (allegato) del presente decreto.
6 Porto turistico (marina) di Isola:	
a destinazione d'uso:	porto turistico (marina) e porto sportivo (la gestione di tale parte del porto è regolata dal Decreto sulla concessione per la gestione e la costruzione di parti specifiche del porto (molo A e molo B) (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 1/10 e 2/14),
b parte di terraferma:	superfici dal bacino per il sollevamento dei natanti, terreno a nord degli edifici dell'ex stabilimento industriale »Argo«, area del parco Arrigoni e i terreni a nord dell'albergo Delfin fino al frangiflutti n. 1, i frangiflutti nn. 1 e 2, il molo A e l'area del molo B,
c parte di mare:	comprende la superficie del mare, delimitata dagli impianti sulla terraferma, alla parte esterna invece dal confine del corridoio di accesso ovv. acquatorio del porto n. 2.

- (6) In conformità alla Parziale concessione acqua n. 35504-34/2004/11 del 20 marzo 2008, alla Parziale concessione acqua n. 35534-3/2010-4 del 5 marzo 2010, alla Delibera di modifica della Parziale concessione acqua n. 35534-6/2012-8 del 30 ottobre 2012 e alla concessione acqua n. 35534-12/2014-8, 35534-15/2014-6, datata 17 dicembre 2014, la superficie del mare del porto di cui ai punti da 1 a 6 del quinto comma del presente articolo è definita con le coordinate di Gauss-Krüger.
- (7) Le specificazioni delle parti del porto di cui al presente articolo sono stabilite nella cartina grafica in scala 1:2500, parte integrante e allegato del presente decreto. Il porto peschereccio è segnato in detto allegato con tratteggio.«

Articolo 2

Si modifica l'articolo 46 che recita ora come segue:

»Articolo 46

Nel caso in cui nel porto comunale di cui ai punti dall'1 al 5 del quinto comma dell'articolo 4 del presente decreto:

- un'imbarcazione sia ormeggiata o ancorata nel porto locale senza disporre del necessario permesso o contratto,
 - un'imbarcazione ormeggiata nel porto locale non sia opportunamente mantenuta, sia trascurata o in parte o completamente affondata, oppure risulti indecorosa,
 - un'imbarcazione, altro oggetto o veicolo occupi l'acquatorio o altra superficie portuale su terraferma, senza disporre del necessario permesso del prestatore del servizio pubblico o in difformità del medesimo,
 - non sia stato versato, entro le scadenze previste, il corrispettivo dovuto per l'imbarcazione ormeggiata o ancorata,
 - l'imbarcazione attraccata o ancorata sia sprovvista di valido permesso di navigazione o di idonea assicurazione obbligatoria,
- il gestore ha l'obbligo di avvisare il proprietario dell'imbarcazione in merito alle irregolarità per iscritto con consegna e stabilire il termine di rimedio a tali irregolarità.«

Articolo 3

Si modifica l'articolo 47 che recita ora come segue:

»Articolo 47

- (1) Se il proprietario non provvede a rimediare le irregolarità di cui all'articolo 46 nel termine prestabilito, il gestore informa per iscritto l'Ispettorato e vigilanza del Comune di Isola che è tenuto a rilasciare la determina sull'immediata eliminazione coatta dell'imbarcazione, dell'oggetto o del veicolo dal porto e la sua custodia provvisoria in un luogo sicuro, il tutto a spese dell'utente.
- (2) L'Ispettorato e vigilanza del Comune di Isola è tenuto a informare l'Amministrazione marittima della Repubblica di Slovenia in merito alla determina di cui al primo paragrafo.«

Articolo 4

Il presente decreto entra in vigore il quindicesimo giorno dopo la sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale del Comune di Isola.

Il Sindaco
Danilo MARKOČIČ

Prot. n.: 373-1/2014
Data: 1. 10. 2020

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave Občine Izola št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo)

RAZGLAŠAM**ODLOK**
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ODLOKA O USTANOVITVI
JAVNEGA ZAVODA
MESTNA KNJIŽNICA IZOLA

Župan
Danilo MARKOČIČ

Številka: 014-4/2017
Datum: 12. 10. 2020

**OBČINA ISOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE**

Na podlagi 3. in 8. člena Zakona o zavodih (Uradni list RS, št. 12/91, 8/96, 36/00 – ZPDZC in 127/06 – ZJZP), 26. člena Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/07 – uradno prečiščeno besedilo, 56/08, 4/10, 20/11, 111/13, 68/16, 61/17 in 21/18 – ZNOrg), 20. člena Zakona o knjižničarstvu (Uradni list RS, št. 87/01, 96/02 – ZUJIK in 92/15), 29. in 61. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), in 30. člena Statuta občine Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 5/18 – uradno prečiščeno besedilo), je Občinski svet Občine Izola na 11. redni seji, dne 1. 10. 2020, sprejel

**ODLOK
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
ODLOKA O USTANOVITVI
JAVNEGA ZAVODA
MESTNA KNJIŽNICA ISOLA****1. člen**

S tem odlokom se spremeni in dopolni Odlok o ustanovitvi Mestna knjižnica Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 18/03, 10/05, 4/08 in 6/17 – v nadaljevanju: odlok).

2. člen

Sedma alineja prvega odstavka 12. člena odloka se spremeni tako, da se glasi:

»imenuje direktorja na podlagi javnega razpisa,«

3. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

Številka: 014-4/2017

Datum: 1. 10. 2020

Ž u p a n
Dani lo M A R K O Č I Č

**OBČINA ISOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO**

In virtù dell'articolo 56 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 5/18 – testo unico ufficiale)

P R O M U L G O**il****DECRETO
DI MODIFICA E INTEGRAZIONE
DEL DECRETO SULL'ISTITUZIONE
DELL'ENTE PUBBLICO
BIBLIOTECA CIVICA DI ISOLA**

Il Sindaco
Dani lo M A R K O Č I Č

Prot. n.: 014-4/2017

Data: 12. 10. 2020

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE**

In virtù degli articoli 3 ed 8 della Legge sugli enti (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 12/91, 8/96, 36/00 – Sigla: ZPDZC e 127/06 – Sigla: ZJZP), dell'articolo 26 della Legge sulla realizzazione dell'interesse pubblico per la cultura (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 77/07 – testo unico ufficiale, 56/08, 4/10, 20/11, 111/13, 68/16, 61/17 e 21/18 – Sigla: ZNOrg), dell'articolo 20 della Legge sulla biblioteconomia (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 87/01, 96/02 – Sigla: ZUJIK e 92/15), degli articoli 29 e 61 della Legge sulle autonomie locali (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 94/07 – testo unico ufficiale, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – Sigla: ZUJF, 14/15 – Sigla: ZUUJFO, 11/18 – Sigla: ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – Sigla: ZIUZEOP-A e 80/20 – Sigla: ZIUOOPE) e dell'articolo 30 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 5/18 – testo unico ufficiale), il Consiglio del Comune di Isola, riunitosi il 1° ottobre 2020 alla sua 11ª seduta ordinaria, accoglie il seguente

**D E C R E T O
DI MODIFICA E INTEGRAZIONE DEL
DECRETO SULL'ISTITUZIONE DELL'ENTE
PUBBLICO BIBLIOTECA CIVICA DI ISOLA**

Articolo 1

Con il presente decreto si modifica e integra il Decreto sull'istituzione dell'Ente pubblico Biblioteca civica di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola nn. 18/03, 10/05, 4/08 e 6/17) nel testo a seguire: decreto.

Articolo 2

Il settimo alinea del primo comma dell'articolo 12 del decreto si modifica e recita ora come segue:

»nomina il direttore in base al bando di concorso pubblico,«

Articolo 3

Il presente decreto entra in vigore il quindicesimo giorno dopo la sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale del Comune di Isola.

Prot. n.: 014-4/2017

Data: 1. 10. 2020

**Il Sindaco
Danilo MARKOČIČ**

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO**

Številka: 2505-107/2020

Datum: 5. 10. 2020

Na podlagi 110. člena, prvega (1.) odstavka 119. člena in tretjega (3.) odstavka 268. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) ter 56. člena Statuta občine Izola (Uradne objave občine Izola, št. 5/18 - uradno prečiščeno besedilo) je župan Občine Izola sprejel naslednji

**S K L E P
O PRIPRAVI SPREMEMB IN DOPOLNITEV
Odloka o delni spremembi in dopolnitvi
zazidalnega načrta
»Livade I« v Izoli (Ur. objave št. 5/89 in 7/89),
(Skrajšano: Spremembe in dopolnitve ZN
LIVADE I)**

I. Splošno

S tem sklepom o spremembah in dopolnitvah Odloka o delni spremembi in dopolnitvi zazidalnega načrta »Livade I« v Izoli (Ur. objave št. 5/89 in 7/89), (Skrajšano: Spremembe in dopolnitve ZN LIVADE I)

- (1) se potrdijo izhodišča, določijo aktivnosti in postopki priprave, izdelave in sprejemanja sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I.
- (2) Odločitev za začetek priprave sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I temelji na Izhodiščih za pripravo sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I, št. 18/20, september 2020, ki so bila objavljena na spletni strani Občine Izola dne 25. 09. 2020.
- (3) Pravna podlaga za izdelavo sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) – v nadaljevanju ZUreP-2.
- (4) Izrazoslovje, vsebina in postopki se prilagodijo veljavnim predpisom z resornega področja.

II. Izhodišča za spremembo Zazidalnega načrta

- (1) Po ZN Livade I bi morala na delu parc. št 1967/99 k.o. Izola in 1967/96 k.o. Izola stati večstanovanjska stavba, katere zaradi neprimerne pozidave in rabe sosednjih zemljišč ter neskladja med obema aktoma, sedaj ni mogoče zgraditi na mestu predvidenim z ZN Livade I.
- (2) S postavitvijo točne meje med ZN Livade in PUP-om Livade-Kajuhova, bi se odpravila napaka v grafičnem delu, ravno tako bi se v grafičnem delu prilagodila lega objekta zaradi neprimerne pozidave sosednjih zemljišč. Zaradi napačnih interpretacij in neskladnih urbanističnih pogojev, se je izvedla gradnja objekta, kateri onemogoča bodočo gradnjo stanovanjskega bloka. Z uskladitvijo lege stanovanjskega bloka, kateri je predviden že v veljavnem prostorskem aktu, bi se omočilo zazidavo le-tega.
- (3) Z uskladitvijo lege predvidene večstanovanjske stavbe, glede na obstoječe stanje (pozidava sosednjih parcel) se namreč ne vpliva na širšo prometno in komunalno ureditev in nima za posledico drugačne bivanjske pogoje, kot so bili predvideni z ZN. Bivanjske pogoje se s premikom lege načrtovanega objekta izboljšuje, saj so doseženi večji odmiki od sosednjih parcel in boljša izraba prostora. S tem postopkom bi se odpravile napake, ki so nastale zaradi nenatančnih mej med ZN Livade in PUP-om Livade-Kajuhova. Z omenjenim popravkom se ne spreminja namenska raba območja (še vedno ostaja poselitveno območje - območje stanovanj).
- (4) Izhodišča obravnavajo le majhen del območja ZN LIVADE I, in sicer le:

- med Južno cesto, Ulico Zvonimira Miloša, Ulico Ivana Regenta in Kajuhovo ulico; zajema parceli 1967/97 in 1967/66 obe k.o. Izola. Velikost območja je 5.206,00 m².
- Izven ureditvenega območja se lahko posega z izgradnjo manjkajoče komunalne infrastrukture in priključevanjem na komunalno in cestno infrastrukturo.

(5) Prostorske sestavine planskih aktov občine za območje ZN LIVADE I so zajete v naslednjih dokumentih:

- Dolgoročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-2000 (Uradne objave št. 5/89, 11/89, UL RS št. 112/04),
- Srednjeročni družbeni plan občine Izola za obdobje 1986-1990 (Uradne objave št. 19/90, 22/90, 13/09, UL RS št. 112/04),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Izola za obdobje 1986-1990-2000 (Uradne objave št. 13/95, 14/98, 1/00, 15/00, 18/03, 18/04, 19/04, UL RS št. 112/04),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o usklajenosti prostorskih izvedbenih aktov s prostorskim delom plana občine Izola za obdobje 1986-1990-2000 (Uradne objave št. 13/09).

Obravnavano ureditveno območje leži v planski celoti S 4/5. Namenska raba prostora je Poselitveno območje-območje stanovanj (S). Območje je določeno s PUP Livade-Kajuhova kot območje F, katero se ureja z ZN LIVADE I.

(6) Spremembe in dopolnitve ZN LIVADE I ne spreminjajo namenske rabe prostora in so v skladu s planskimi akti Občine Izola ter s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora.

III. Območje in predmet načrtovanja

- (1) Območje obdelave je med Južno cesto, Ulico Zvonimira Miloša, Ulico Ivana Regenta in Kajuhovo ulico in zajema parceli 1967/97 in 1967/66 obe k.o. Izola.
- (2) Skladno z ZN Livade I, je bilo na delu parc. št. 1967/99 k.o. Izola (parcela ob 1967/97 k.o. Izola) možno zgraditi stanovanjski blok, maksimalne etaže K+P+4, z vmesnimi nižjimi deli. Objekt bi bil skladno z veljavnim prostorskim aktom umeščen v prostor ob obstoječe stanovanjske objekte, vendar zaradi že pozidanih sosednjih parcel, tega sedaj ni mogoče izvesti. Za obravnavano območje veljavni akt predvideva ureditev parkovnih površin in igrišč ter umestitev večstanovanjskega objekta.
- (3) Parc. št. 1967/99 k.o. Izola se delno ureja z ZN Livade I in delno s PUP-om Livade-Kajuhova. Na dotični parceli se je zgradila živilska trgovina Hofer. Ob pridobivanju gradbenega dovoljenja za trgovino Hofer se niso upoštevala določila ZN Livade I, temveč samo PUP, kateri je dovolil gradnjo na lastniški parceli z določenimi odmiki od parcelnih mej, čeprav za del le-te parcele določa, da se ureja po ZN Livade I. Grafični del PUP, kjer so določene meje območij urejanja (v našem primeru območje F) in meja ZN Livade I nista skladni, zaradi česar je prišlo do neskladij pri izdaji gradbenega dovoljenja in izgradnji živilske trgovine Hofer. Ravno tako se pri starejših aktih (kateri so bili risani ročno) pojavljajo odstopanja, so nenatančni in je sedanji prenos mej - izrisa na sedanje parcelno stanje, zelo nenatančen in približen.
- (4) Po ZN Livade I bi morala ravno na delu parc. št. 1967/99 k.o. Izola in 1967/96 k.o. Izola stati večstanovanjska stavba, katere zaradi neprimerne pozidave in rabe sosednjih zemljišč ter neskladja med obema aktoma, sedaj ni mogoče zgraditi na mestu predvidenem z ZN Livade I.
- (5) Predmet sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I je umestitev večstanovanjske stavbe bruto florisne površine okvirno 570 m², etažnosti (K)+P+4 na parceli št. 1967/66 k.o. Izola ter ureditev okolice z otroškim igriščem, zelenimi površinami in manjšim trgovom. Obstoječe igrišče na južnem delu območja se premesti. Uvoz na območje se uredi preko novega priključka z Ulice Zvonimira Miloša. Uredijo se dodatna parkirna mesta za prebivalce predvidene večstanovanjske stavbe.
- (6) Sprejeti odlok o spremembah in dopolnitvah ZN LIVADE I bo pravna podlaga za pridobitev gradbenih dovoljenj za vzdrževanje, rekonstrukcijo, nadomestitve, odstranitve obstoječih

objektov in novo gradnjo objektov, ureditev pripadajočih prometnih in drugih funkcionalnih površin ter komunalno, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo.

IV. Način pridobitve strokovnih rešitev

- (1) Strokovne rešitve za spremembe in dopolnitve ZN LIVADE I izdelata izdelovalec prostorskega akta, ki imenuje odgovornega vodjo izdelave tega akta. Slednji mora izpolnjevati pogoje v skladu s predpisi, ki urejajo arhitekturno in inženirsko dejavnost.
- (2) Investitor zagotovi idejne zasnove rešitev, ureditev in ukrepov, ki so odvisni od načrtovane prostorske ureditve in morebitne druge strokovne podlage, ki bodo izhajale iz smernic nosilcev urejanja prostora.
- (3) Za izdelavo sprememb in dopolnitev odloka bodo uporabljene strokovne podlage, študije, raziskave in razna ekspertna gradiva, ki so bila izdelana za pripravo drugih prostorskih aktov za primerljive prostorske ureditve. Po potrebi se bodo dopolnile ali izdelale na novo v tistih sestavinah, ki so glede na vrsto prostorske ureditve in značilnost prostora relevantne:
 - analiza in vrednotenje prostora (naravne lastnosti prostora, položaj območja znotraj urbane strukture mesta, navezava na obstoječe prometno in komunalno omrežje, lastništvo, valorizacija vplivov in soodvisnosti s kontaktnimi območji),
 - analiza smernic nosilcev urejanja prostora,
 - idejna zasnova predlagane prostorske ureditve, ki se izdelata kot celovita urbanistična krajinska in arhitekturna rešitev,
 - idejna zasnova prometnih, energetskih, vodovodnih in komunalnih infrastrukturnih priključkov in ureditev ter idejna zasnova rešitev in ukrepov za preprečitev negativnih vplivov na okolje, naravo in kulturno dediščino.
- (4) Pri izdelavi sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I se v največjem možnem obsegu upoštevajo in uporabijo že izdelane strokovne podlage, če so ustrezno ažurne in skladne s planskimi akti Občine Izola ter z veljavnimi predpisi za posamezna področja.

V. Vrsta postopka in roki za pripravo

- (1) Skladno s 3. odstavkom 268. člena ZURP-2 se spremembe in dopolnitve ZN LIVADE I pripravlja po postopku, kot je z ZURP-2 določen za OPPN.
- (2) Roki za pripravo gradiva ter pridobitev mnenj po posameznih fazah so okvirno podani po dnevih v spodnji tabeli:

Priprava sklepa o začetku postopka SD ZN LIVADE I	Oktober 2020
Posredovanje sklepa in izhodišč skupaj z vlogo za dodelitev identifikacijske številke na MOP	Oktober 2020
Pridobitev konkretnih smernic državnih NUP (pridobitev smernic DRSV)	30 dni
Priprava osnutka SD ZN LIVADE I	20 dni po prejemu vseh strokovnih podlag
Javna objava osnutka in poziv NUP za mnenje	30 dni po pripravi osnutka
Priprava dopolnjenega osnutka SD ZN LIVADE I	30 dni po pridobitvi vseh mnenj
Javna objava in javna razgrnitev dopolnjenega osnutka SD ZN LIVADE I	30 dni
Proučitev pripomb z javne razgrnitve in javne obravnave	10 dni po zaključku javne razgrnitve
Objava stališč do pripomb	
Priprava predloga SD ZN LIVADE I	20 dni po prejemu vseh dopolnjenih strokovnih podlag

Objava predloga SD ZN LIVADE I in poziv NUP, da podajo mnenje	30 dni
Izdelava usklajenega dopolnjenega predloga	20 dni po prejemu vseh mnenj
Sprejem odloka o SD ZN LIVADE I	30 dni
Posredovanje odloka SD ZN LIVADE I MOP in objava	

- (3) Navedeni roki so podani kot ocena, možne so spremembe zaradi morebitnega dodatnega časa za usklajevanje smernic in mnenj, časa za pripravo in obravnavo CPVO, strokovnih podlag, načrtov, obsega pripomb na javni razgrnitvi in podobno. Rok izdelave se v tem primeru ustrezno podaljša.
- (4) Zaporedja dejanj se z namenom strokovnega in gospodarnega ravnanja skladno z zakonskimi določili in glede na vsebine lahko tekom postopka spremeni, vodi sočasno ali kako drugače usklajuje.

VI. Državni in lokalni nosilci urejanja prostora, ki bodo pozvani na podajo mnenj

- (1) Na osnutek in predlog prostorskega akta je treba pridobiti mnenje lokalnih in državnih nosilcev urejanja prostora.
- (2) S predlaganimi spremembami in dopolnitvami ZN LIVADE I se ne bo posegalo v pristojnosti vseh nosilcev urejanja prostora (NUP), temveč zgolj določenih. Glede na vsebino sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I so NUP naslednji:

Pristojni lokalni nosilci urejanja prostora:

1. Občina Izola, Urad za a gospodarske dejavnosti, investicije in komunalni razvoj, Sončno nabrežje 8, Izola;
 2. Rižanski vodovod, Koper, Ulica 15. maja 13, Koper;
 3. Komunala Izola d.o.o., Industrijska cesta 8, Izola;
 4. Elektro Primorska, PE Koper, Ulica 15. maja 15, Koper;
 5. Telekom Slovenije, PE Koper, Kolodvorska 9, Koper;
 6. Istrabenz plini, Sermin 8a, Koper.
- Pristojni državni nosilci urejanja prostora:
7. Ministrstvo za okolje in prostor RS, Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, Koper.

(3) V postopek se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v postopku priprave prostorskega akta izkaže, da ureditve posegajo v njihovo delovno področje.

(4) Nosilci urejanja prostora morajo v skladu s 4. odstavkom 111. člena ZUreP-2 podati mnenje na osnutek sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I v roku 30 dni od prejema poziva občine ter v skladu z 2. odstavkom 114. člena ZUreP-2 podati mnenje na predlog spremembe ZN LIVADE I v roku 30 dni od prejema poziva občine.

(5) Občina obvesti državne nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, o objavi sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I skupaj z izhodišči, in jih pozove, da podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I na okolje ter njihove konkretne smernice.

Pristojni državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, so naslednji:

1. Ministrstvo za okolje in prostor RS, Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, Koper.

Občina skladno s 40. členom Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ in 21/18 – ZNOrg) obvesti ministrstvo* o nameri izdelave prostorskega akta. V skladu s 4. odstavkom ZUreP-2 ministrstvo* na podlagi mnenj državnih nosilcev urejanja prostora v 21 dneh odloči, ali je za spremembo ZN LIVADE I treba izvesti celovito presajo vplivov na okolje.

*Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za CPVO, Dunajska c. 47, 1000 Ljubljana

VII. Načrt vključevanja javnosti

- (1) Osnutek sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I občina v skladu s 112. členom ZUreP-2 javno razgrme za 30 dni. V tem času je javnosti omogočeno dajanje predlogov in pripomb na objavljeno in razgrnjeno gradivo. Med javno razgrnitvijo občina zagotovi tudi javno obravnavo razgrnjenega gradiva.

VIII. Obveznosti udeležencev pri urejanju prostora glede zagotavljanja podatkov in strokovnih podlag

- (1) Udeleženci pri urejanju prostora so nosilci urejanja prostora, upravni organi in organizacije, strokovna in interesna združenja ter splošna javnost, ki sodeluje pri postopkih sprejemanja prostorskih aktov in drugih odločitev v prostoru in jih te odločitve zadevajo.
- (2) Nosilci urejanja prostora, pristojni za te spremembe in dopolnitve ZN LIVADE I, na zahtevo občine predložijo svoje razvojne in varstvene potrebe, ki se nanašajo na prostor, predložijo razpoložljive strokovne podlage za podane razvojne potrebe za prostorske akte, posredujejo morebitne usmeritve, priporočila in pojasnila s svojih delovnih področij ter podajo smernice in mnenja.
- (3) Za izdelavo sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I se bodo uporabile strokovne podlage in strokovne rešitve, pripravljene in sprejete v prostorskih izvedbenih aktih, ki urejajo kontaktna območja in kjer so načrtovane podobne prostorske ureditve.
- (4) Pri izdelavi sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I se v možnem obsegu upoštevajo in uporabijo že izdelane strokovne podlage, če so ustrezno ažurne in skladne s planskimi akti Občine Izola in z veljavnimi predpisi za posamezna območja.
- (5) Seznam podatkov in strokovnih podlag, katere je treba pripraviti za izvedbo sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I: Spremembe in dopolnitve ZN LIVADE I predvidevajo le premesitve objekta, ki je že predviden v prostorskih aktih Občine Izola. Glede na vsebino in obseg sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I ni treba pripraviti elaborata ekonomike v skladu s 65. členom ZUreP-2. Sprememba ZN LIVADE I namreč ne načrtuje novih prostorskih ureditev, za katere bi bila potrebna gradnja oziroma dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Novih investicij v komunalno opremljanje ni predvidenih, s tega vidika sprememba ZN LIVADE I ne bo imela finančnih posledic na proračun Občine Izola.

IX. Obveznosti v zvezi s financiranjem prostorskega akta

- (1) Finančna sredstva za pripravo in izdelavo sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I zagotovi pobudnik oz. investitor priprave prostorskega akta, v tem primeru je to Občina Izola.

X. Priloge sklepa

- (1) Odlok o delni spremembi in dopolnitvi zazidalnega načrta »Livade I« v Izoli (Ur. objave št. 5/89 in 7/89)-ZN Livade I.

XI. Objava

- (1) Sklep za pripravo sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I se objavi v Elektronskih uradnih objavah Občine Izola ter začne veljati naslednji dan po objavi.
- (2) Ob objavi tega sklepa o pripravi Ministrstvo za okolje in prostor dodeli identifikacijsko številko prostorskega akta v skladu s petim (5.) odstavkom 289. člena ZUreP-2.
- (3) Sklep se skupaj z izhodišči za pripravo sprememb in dopolnitev ZN LIVADE I javno objavi na spletnih straneh Občine Izola.

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO**

Prot. n.: 2505-107/2020

Data: 5. 10. 2020

In virtù dell'articolo 110, del primo comma dell'articolo 119 e del terzo comma dell'articolo 268 della Legge sull'assetto del territorio (Gazzetta Ufficiale della RS n. 61/17) e dell'articolo 56 dello Statuto del Comune di Isola (Bollettino Ufficiale del Comune di Isola n. 5/18 – testo unico ufficiale), il Sindaco del Comune di Isola accoglie il seguente atto di

D E L I B E R A
SULL'AVVIO DELLA PREDISPOSIZIONE
DELLE MODIFICHE E INTEGRAZIONI del
Decreto di modifica e integrazione parziale del
piano di edificazione particolareggiato
»Livade I« a Isola
(Bollettino Ufficiale nn. 5/89 e 7/89)
(In breve: PEP LIVADE I)

I Introduzione

Il presente atto di Delibera di modifica e integrazione del Decreto di modifica e integrazione parziale del piano di edificazione particolareggiato »Livade I« a Isola (Bollettino Ufficiale nn. 5/89 e 7/89) (In breve: Modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I)

- (1) convalida gli indirizzi urbanistici, stabilisce le attività e i procedimenti di predisposizione, stesura e approvazione delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I.
- (2) La decisione per l'avvio della predisposizione delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I si basa sugli Indirizzi urbanistici per la stesura delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I n. 18/20, settembre 2020, pubblicate sulla pagina web del Comune di Isola in data 25 settembre 2020.
- (3) La base giuridica per la stesura delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I è la Legge sull'assetto del territorio (Gazzetta Ufficiale della RS n. 61/17) – nel testo a seguire ZUreP-2.
- (4) I concetti, i contenuti e le procedure si adeguano alle vigenti norme settoriali.

II Indirizzi urbanistici per la modifica del Piano di edificazione particolareggiato

- (1) Secondo il PEP Livade I su parte delle pp.cc. 1967/99, C.c. Isola e 1967/96, C.c. Isola dovrebbe insistere uno stabile pluriresidenziale, che adesso non può essere realizzato a causa dell'edificazione non idonea e dell'utilizzo non idoneo dei terreni limitrofi, nonché delle incongruenze tra i due atti territoriali.
- (2) Con la determinazione del confine esatto tra il PEP Livade e le CAA Livade – Via Kajuh si eliminerebbe l'errore nella parte grafica; nella parte grafica si adeguerebbe l'ubicazione dello stabile causata dall'edificazione non idonea dei terreni limitrofi. A causa di interpretazioni errate e di condizioni urbanistiche non conformi è stata realizzata l'edificazione dello stabile che impedisce l'edificazione futura del condominio. Armonizzando l'ubicazione del condominio, come previsto nell'atto territoriale vigente, si renderebbe possibile l'edificazione dello stesso.
- (3) Armonizzando l'ubicazione del previsto stabile pluriresidenziale in relazione allo stato esistente (edificazione delle particelle catastali limitrofe) non si influisce sull'assetto del traffico e urbano e non si cambiano le condizioni di vita, come previsto dal PEP. Le condizioni di vita vengono migliorate con lo spostamento dello stabile previsto, ci sono infatti maggiori dista-

chi dalle particelle limitrofe e si ha un utilizzo migliore del territorio. Con detto procedimento si eliminerebbero gli errori, insorti a causa di confini non esatti tra il PEP Livade e le CAA Livade – Via Kajuh. La rettifica in questione non modifica la destinazione d'uso dell'area (questa rimane area residenziale – area di appartamenti).

- (4) Gli indirizzi urbanistici esaminano solamente una parte minore del PEP LIVADE I, e cioè:
 - l'area tra Strada Meridionale, Via Zvonimir Miloš, Via Ivan Regent e Via Kajuh che comprende le pp.cc. 1967/97 e 1967/66, entrambe C.c. Isola. La superficie dell'area è di 5.206,00 m².
 - Al di fuori dell'area di assetto si può intervenire con l'edificazione della mancata infrastruttura comunale e l'allacciamento alle infrastrutture urbane e stradali.
- (5) Gli elementi urbanistici degli atti territoriali comunali per l'area interessata dal PEP LIVADE I sono compresi nei seguenti documenti:
 - Piano sociale a lungo termine del comune di Isola per il periodo 1986 – 2000 (Bollettino Ufficiale nn. 5/89 e 11/89, Gazzetta Ufficiale della RS n. 112/04),
 - Piano sociale a medio termine del comune di Isola per il periodo 1986 – 1990 (Bollettino Ufficiale nn. 19/90, 22/90 e 13/09, Gazzetta Ufficiale della RS n. 112/04),
 - Decreto di modifica e integrazione degli indirizzi urbanistici del piano sociale a lungo e a medio termine del comune di Isola per il periodo 1986-1990-2000 (Bollettino Ufficiale nn. 13/95, 14/98, 1/00, 15/00, 18/03, 18/04, 19/04, Gazzetta Ufficiale della RS n. 112/04),
 - Decreto di modifica e integrazione del Decreto sulla conformità degli atti territoriali di attuazione con la parte territoriale del piano del comune di Isola per il periodo 1986-1990-2000 (Bollettino Ufficiale n. 13/09).

L'area in oggetto si trova nell'unità territoriale S 4/5 con destinazione d'uso del territorio Area residenziale – area di appartamenti (S). L'area è stabilita dalle CAA Livade – Via Kajuh quale area F, interessata dal PEP LIVADE I.

- (6) Le modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I non modificano la destinazione d'uso del territorio e sono conformi agli atti territoriali del Comune di Isola e alle linee guida generali degli enti titolari all'assetto del territorio.

III Area e oggetto di pianificazione

- (1) L'area in oggetto si trova tra Strada Meridionale, Via Zvonimir Miloš, Via Ivan Regent e Via Kajuh e comprende le pp.cc. 1967/97 e 1967/66, entrambe C.c. Isola.
- (2) In conformità al PEP Livade I, su parte della p.c. 1967/99, C.c. Isola (particella accanto alla p.c. 1967/97, C.c. Isola) è stato possibile edificare un condominio con numero massimo di piani K+P+4, con parti intermedie più basse. In conformità al vigente atto territoriale, lo stabile verrebbe realizzato in prossimità agli esistenti edifici residenziali, ma a causa delle particelle vicine già edificate, al momento la sua realizzazione non è possibile. Il vigente atto territoriale prevede per l'area in oggetto l'assetto di superfici a verde e parchi gioco nonché uno stabile pluriresidenziale.
- (3) La p.c. 1967/99, C.c. Isola viene in parte regolata dal PEP Livade I e in parte dalle CAA Livade - Via Kajuh. Sulla particella in questione è stato edificato il negozio Hofer. Nell'acquisizione del permesso di costruire per il negozio Hofer non sono state rispettate le disposizioni del PEP Livade I, ma solamente le CAA che ha permesso l'edificazione sulla p.c. di proprietà con determinato distacco dai limiti della p.c., ma comunque detta parte della p.c. viene regolata dal PEP Livade I. La parte grafica delle CAA, dove sono definiti i limiti delle aree di assetto (nel nostro caso l'area F) e il limite del PEP Livade I non sono conformi, per questo motivo ci sono state incongruenze nel rilascio del permesso di costruire e nell'edificazione del negozio Hofer. Altresì, negli atti più datati (disegnati a mano) ci sono delle incongruenze, non sono molto dettagliati e l'odierno trasferimento dei limiti – disegno

- dell'attuale codizione delle p.c. risulta poco dettagliato e preciso.
- (4) Secondo il PEP Livade I su parte delle pp.cc. 1967/99, C.c. Isola e 1967/96, C.c. Isola dovrebbe insistere uno stabile pluriresidenziale, che adesso non può essere realizzato a causa dell'edificazione non idonea e dell'utilizzo non idoneo dei terreni limitrofi, nonché delle incongruenze tra i due atti territoriali.
- (5) L'oggetto delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I è la realizzazione sulla p.c. 1967/66, C.c. Isola dello stabile pluriresidenziale della superficie della pianta al lordo di circa 570 m², numero di piani (K)+P+4 e assetto dell'ambiente con un parco giochi, superfici a verde e una piccola piazza. L'esistente parco giochi nella parte meridionale dell'area si sposta. L'accesso all'area viene sistemato tramite il nuovo allacciamento da Via Zvonimir Miloš. Si sistemano posti di parcheggio aggiuntivi per gli abitanti del previsto stabile pluriresidenziale.
- (6) L'approvato decreto di modifica e integrazione del PEP LIVADE I rappresenterà la base giuridica per l'acquisizione dei permessi di costruire per la manutenzione, la ricostruzione, la sostituzione, la demolizione degli stabili esistenti e la costruzione ex novo di stabili, l'assetto delle pertinenti superfici del traffico e funzionali e le infrastrutture urbane, energetiche e di comunicazione elettronica.

IV Modalità di acquisizione delle soluzioni tecniche

- (1) Le soluzioni tecniche per le modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I verranno redatte dal redattore dell'atto territoriale che nomina il responsabile di stesura di detto atto. Quest'ultimo deve soddisfare le condizioni in conformità alle disposizioni che regolano l'attività architettonica e ingegneristica.
- (2) L'investitore garantisce le ideazioni delle soluzioni, degli assetti e delle misure che dipendono dal pianificato assetto territoriale ed eventuali altri approfondimenti tecnici che derivano dalle linee guida degli enti titolari all'assetto del territorio.
- (3) Per la stesura delle modifiche e integrazioni del decreto verranno applicati gli approfondimenti tecnici, gli studi e le ricerche, nonché vari materiali di esperti, redatti per la stesura di altri atti territoriali di simile assetto territoriale. Se necessario verranno integrati ed aggiornati nelle parti rilevanti in merito all'assetto territoriale e alle caratteristiche del territorio:
- analisi e valutazione del territorio (caratteristiche naturali del territorio, ubicazione dell'area all'interno della struttura urbana della città, collegamento con l'esistente rete stradale e delle infrastrutture comunali, proprietà, valutazione degli effetti e della codipendenza con le aree limitrofe),
 - analisi delle linee guida degli enti titolari all'assetto del territorio,
 - ideazione dell'assetto territoriale proposto, redatto quale soluzione urbanistica, del paesaggio ed architettonica integrata,
 - ideazione degli allacciamenti del traffico, energetici, idrici e delle infrastrutture comunali, assetto e ideazione delle soluzioni e delle misure per prevenire gli effetti negativi sull'ambiente, la natura e il patrimonio culturale.
- (4) Nella stesura delle modifiche e integrazioni del PEP KHM si considerano ed applicano nella maggior misura possibile le soluzioni tecniche esistenti, se sono aggiornate e conformi agli atti territoriali del Comune di Isola e alle disposizioni vigenti per i singoli settori.

V Tipo di procedimento e termini di stesura

- (1) In conformità al terzo comma dell'articolo 268 della ZUreP-2 le modifiche e integrazioni al PEP LIVADE I si redigono a seconda del procedimento, come stabilito dalla ZUreP-2 per i PTPC.
- (2) I termini per la stesura dei materiali e l'acquisizione dei pareri per singola fase sono determinati approssimativamente per giorno nella seguente tabella:

Predisposizione della delibera sull'avvio del procedimento di modifica e integrazione del PEP LIVADE I	ottobre 2020
Presentazione della delibera e delle linee guida con la richiesta di acquisizione del numero di identificazione al Ministero per l'ambiente e il territorio (acquisizione delle linee guida da parte della Direzione della RS per le acque)	ottobre 2020
Acquisizione di linee guida concrete da parte degli enti titolari all'assetto del territorio statali	30 giorni
Stesura della bozza delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I	20 giorni a seguito dell'acquisizione di tutti gli approfondimenti tecnici
Pubblicazione della bozza e richiesta di parere agli enti titolari all'assetto del territorio	30 giorni a seguito della stesura della bozza
Predisposizione della bozza integrata di modifica e integrazione del PEP LIVADE I	30 giorni a seguito dell'acquisizione di tutti i pareri
Pubblicazione ed esposizione al pubblico della bozza delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I	30 giorni
Esame delle osservazioni presentate durante l'esposizione al pubblico e il dibattito pubblico	10 giorni a seguito della conclusione dell'esposizione al pubblico
Pubblicazione delle prese di posizione in merito alle osservazioni	
Stesura della proposta di modifica e integrazione del PEP LIVADE I	20 giorni a seguito dell'acquisizione di tutti gli approfondimenti tecnici debitamente integrati
Pubblicazione della proposta di modifica e integrazione del PEP LIVADE I e richiesta di parere agli enti titolari all'assetto del territorio	30 giorni
Stesura della proposta integrata e armonizzata	20 giorni a seguito dell'acquisizione di tutti i pareri
Approvazione del decreto di modifica e integrazione del PEP LIVADE I	30 giorni
Presentazione del decreto di modifica e integrazione del PEP LIVADE I al Ministero per l'ambiente e il territorio e pubblicazione	

- (3) I sopraccitati termini sono approssimativi e possono subire modifiche a causa di proroghe dovute al tempo eventualmente dedicato al coordinamento delle linee guida e dei pareri, del tempo per la stesura e l'esame della valutazione integrata dell'impatto sull'ambiente (VIA), delle soluzioni tecniche, dei piani, delle osservazioni all'esposizione al pubblico e simile. In detto caso il termine di stesura viene debitamente prorogato.
- (4) A condizione della concordanza con le norme di legge e in considerazione dei contenuti, nel corso del procedimento la consecuzione delle operazioni può subire modifiche: le operazioni possono essere condotte simultaneamente, o possono essere coordinate ovv. armonizzate in altro modo.

VI Enti titolari all'assetto del territorio statali e locali, legati al conferimento dei pareri

- (1) Bisogna acquisire le linee guida alla bozza e alla proposta dell'atto territoriale dai competenti enti titolari all'assetto del territorio statali e locali.
- (2) Le proposte modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I non interverranno nelle competenze di tutti gli enti titolari all'assetto del territorio (ETAT), ma solo in quelle di alcuni. Gli ETAT in relazione ai contenuti delle modifiche e integrazioni del PEP KHM sono i seguenti:

Gli enti titolari all'assetto del territorio locali sono:

1. Comune di Isola, Ufficio attività economiche, investimenti e sviluppo infrastrutture comunali, Riva del Sole n. 8, Isola;
 2. Acquedotto del Risano, Capodistria, Via XXV maggio n. 13, Capodistria;
 3. Komunala Izola S.r.l., Strada dell'Industria n. 8, Isola;
 4. Elektro Primorska, Filiale di Capodistria, Via XXV maggio n. 15, Capodistria;
 5. Telekom Slovenije, Filiale di Capodistria, Strada della Stazione n. 9, Capodistria;
 6. Istrabenz plini, Sermin n. 8a, Capodistria.
- Gli enti titolari all'assetto del territorio statali sono:
7. Ministero per l'ambiente e il territorio della RS, Direzione della RS per le acque, Settore dell'area dei fiumi dell'Adriatico e il mare, Via del Porto n. 12, Capodistria.

(3) Possono venir inclusi nel procedimento anche altri enti titolari all'assetto del territorio, qualora nel corso della predisposizione dell'atto territoriale si dovesse accertare che determinati assetti interessino le loro sfere d'azione.

(4) In conformità al quarto comma dell'articolo 111 della ZUreP-2, gli enti titolari all'assetto del territorio sono tenuti a presentare il proprio parere alla bozza delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I nel termine di 30 giorni dal recapito della richiesta del Comune ed esprimersi in merito alla proposta della modifica del PEP LIVADE I nel termine di 30 giorni dal recapito della richiesta del Comune in conformità al secondo comma dell'articolo 114 della ZUreP-2.

(5) Il Comune informa gli enti titolari all'assetto del territorio statali che collaborano alla valutazione integrata dell'impatto sull'ambiente in merito alla pubblicazione della delibera sulla predisposizione delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I insieme agli indirizzi urbanistici e li invita a presentare il proprio parere relativo all'impatto delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I sull'ambiente e a presentare le linee guida.

Gli enti titolari all'assetto del territorio statali che collaborano alla valutazione integrata dell'impatto sull'ambiente sono:

1. Ministero per l'ambiente e il territorio della RS, Direzione della RS per le acque, Settore dell'area dei fiumi dell'Adriatico e il mare, Via del Porto n. 12, Capodistria.

In conformità all'articolo 40 della Legge sulla tutela dell'ambiente (Gazzetta Ufficiale della RS nn. 39/06 – testo unico ufficiale, 49/06 – Sigla: ZMetD, 66/06 – Sentenza della CC, 33/07 – Sigla: ZPNačrt, 57/08 – Sigla: ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – Sigla: ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – Sigla: GZ e 21/18 – Sigla: ZNOrg) il Comune informa il ministero* sull'intenzione di stesura dell'atto territoriale. In conformità al quarto comma della ZUreP-2, il ministero* stabilisce, in base ai pareri degli enti titolari all'assetto del territorio nel termine di 21 giorni, se risulta necessaria la valutazione integrata dell'impatto sull'ambiente per la modifica del PEP LIVADE I.

*Ministero per l'ambiente e il territorio, Direzione per l'ambiente, Settore per le VIIA, Dunajska c. 47, 1000 Ljubljana

VII Piano di inclusione del pubblico

- (1) In conformità all'articolo 122 della ZUreP-2, la bozza delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I si espone al pubblico per 30 giorni. In detto periodo il pubblico può presentare osservazioni e proposte relative ai materiali pubblicati ed

esposti. Durante l'esposizione al pubblico il Comune garantisce anche il dibattito pubblico dei materiali esposti.

VIII Obblighi dei partecipanti all'assetto del territorio in relazione alla garanzia dei dati e delle soluzioni tecniche

- (1) I partecipanti all'assetto del territorio sono gli enti titolari all'assetto del territorio, gli organi amministrativi e le organizzazioni, le associazioni professionali e di interesse e il pubblico generale, che collabora nei procedimenti di approvazione degli atti territoriali e delle altre decisioni relative al territorio che lo concernono.
- (2) Gli enti titolari all'assetto del territorio, competenti alle modifiche e integrazioni al PEP LIVADE I, presentano su richiesta del Comune le proprie necessità di sviluppo e tutela relative al territorio, presentano gli approfondimenti tecnici disponibili per le necessità degli atti territoriali, eventuali indirizzi urbanistici, raccomandazioni, chiarimenti delle proprie sfere d'azione e inoltrano le proprie linee guida e i propri pareri.
- (3) Per la stesura delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I verranno applicati gli approfondimenti tecnici e le soluzioni tecniche, redatti e approvati per gli atti territoriali di attuazione che regolano le aree limitrofe e dove si pianifica simili assetti territoriali.
- (4) Per la stesura delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I si considerano e applicano nella maggior misura possibile gli approfondimenti tecnici disponibili, se aggiornati e conformi agli atti territoriali del Comune di Isola e alle disposizioni vigenti per i singoli settori.
- (5) La lista dei dati e degli approfondimenti tecnici da preparare per l'attuazione delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I:

Le modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I prevedono solamente lo spostamento dello stabile, il quale è già previsto negli atti territoriali del Comune di Isola.

Visti i contenuti e le dimensioni delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I non serve preparare l'elaborato di economia in conformità all'articolo 65 della ZUreP-2. La modifica del PEP LIVADE I non prevede infatti nuovi assetti territoriali, per i quali risulta necessaria l'edificazione ovv. l'aggiornamento delle infrastrutture comunali e delle altre infrastrutture pubbliche di rilevanza economica e sociale. Non sono previsti nuovi investimenti di urbanizzazione, da questo punto di vista la modifica del PEP LIVADE I non avrà conseguenze finanziarie sul bilancio di previsione del Comune di Isola.

IX Obblighi connessi con il finanziamento dell'atto territoriale

- (1) I fondi finanziari per la predisposizione e la stesura delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I vengono garantiti dal promotore ovv. investitore della stesura dell'atto territoriale, in questo caso si tratta del Comune di Isola.

X Allegati all'atto di Delibera

- (1) Decreto di modifica e integrazione parziale del piano di edificazione particolareggiato »Livade I« a Isola (Bollettino Ufficiale nn. 5/89 e 7/89) - PEP Livade I.

XI Pubblicazione

- (1) La Delibera di predisposizione delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I si pubblica nel Bollettino Ufficiale elettronico del Comune di Isola ed entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione.
- (2) In conformità al quinto comma dell'articolo 289 della ZUreP-2 alla pubblicazione della presente delibera il Ministero per l'ambiente e il territorio assegna il numero di identificazione dell'atto territoriale.
- (3) La delibera si pubblica, insieme agli indirizzi urbanistici per la predisposizione delle modifiche e integrazioni del PEP LIVADE I sulla pagina web del Comune di Isola.