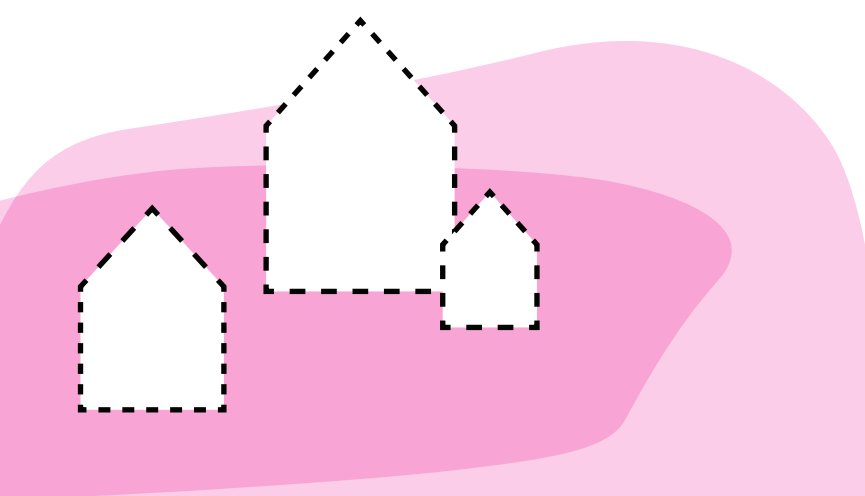


Imam prazno stanovanje ...

KAKO ODDATI STANOVANJE?

Kratek vodnik po oddaji stanovanj



Projekt v podporo izvajanju Alpske konvencije v Sloveniji v letu 2019 in 2020: Trajnostni pristop k urejanju stanovanjske problematike mladih

... v nelegalno zgrajenem objektu.

Ali je objekt mogoče legalizirati po katerem od 4 postopkov, ki so navedeni spodaj?

1 Je **ZGRAJEN PRED LETOM 1968** brez gradbenega dovoljenja in je od takrat brez bistvenih sprememb? (118. člen GZ)

DA → **DOMNEVA IZDANE-GA GRADBENEGA IN UPORABNEGA DOVOLJENJA**

NE

2 Je **ZGRAJEN PRED LETOM 1998** brez gradbenega dovoljenja in je od takrat brez bistvenih sprememb? (117. člen GZ)

DA → **OBJEKT DALJŠEGA OBSTOJA**

NE

3 Je **ZGRAJEN PRED 2018** in nekoliko spremenjen tekom gradnje? (66. in 113. člen GZ)

DA → **DOPUSTNA MANJŠA ODSTOPANJA**

NE

4 Je **ZGRAJEN PO 1998 IN PRED UVELJAVITVIJO GZ*** ter bistveno spremenjen tekom gradnje? (35. - 59. člen, 114. - 116. člen)

DA → **LEGALIZACIJA VEČJIH ODSTOPANJ**

NE

OBJEKT NI SKLADEN S PREDPISI. → POGOJNO USPEŠNO → **LOKACIJSKA PREVERITEV** (taksa)

*Določba veljavna 5 let od uveljavitve GZ!

POTREBUJEMO:

- uradni ortofoto posnetek iz leta 1967 (zgodovinski arhiv, GIS, GURS),
- podatke iz historičnega katastra (GURS),
- dokazila o izpolnjevanju pogojev iz 197. člena ZGO-1 (ZGO-1 dostopen na spletu).

ODDAMO ZAHTEVO ZA IZDAJO ODLOČBE (pri upravnem organu, ki je izdal gradbeno dovoljenje) **na predpisanem obrazcu:** <https://e-uprava.gov.si/podrocja/vloge/vloga.html?id=3409>

taksa

ODLOČBA O DOMNEVI IZDANE-GA GRADBENEGA IN UPORABNEGA DOVOLJENJA

POTREBUJEMO:

- posnetek obstoječega stanja (izdela projektant),
- dokazilo o daljšem obstoju (fotografije, načrti, GURS),
- evidentiranost objekta v katastru stavb (vlogo vložite na Geodetski upravi Republike Slovenije).

ODDAMO ZAHTEVO ZA LEGALIZACIJO **na predpisanem obrazcu:** <https://e-uprava.gov.si/podrocja/vloge/vloga.html?id=3687>

taksa **nado-mestilo** **komunalni prispevek**

DOVOLJENJE ZA OBJEKT DALJŠEGA OBSTOJA

POTREBUJEMO:

- preveritev odstopanj glede na veljavno zakonodajo v času gradnje ali danes,
- posnetek obstoječega stanja, izdelava PID (izdela projektant),
- priprava mape Dokazila o zanesljivosti objekta (izdela udeleženec pri graditvi glede na 4. odstavek 68. člena GZ).

ODDAMO VLOGO ZA UPORABNO DOVOLJENJE PO REDNEM POSTOPKU

taksa

UPORABNO DOVOLJENJE

POTREBUJEMO:

- posnetek obstoječega stanja (izdela projektant),
- mnenja pristojnih služb o skladnosti,
- preveritev skladnosti z veljavnimi predpisi in OPN oz. OPPN ali s predpisi, ki so veljali v času gradnje (projektant).

ODDAMO ZAHTEVO ZA LEGALIZACIJO OBJEKTA **na predpisanem obrazcu:** <https://e-uprava.gov.si/podrocja/vloge/vloga.html?id=3686>

taksa **nado-mestilo** **komunalni prispevek**

ODLOČBA O LEGALIZACIJI

Lokacijska preveritev je instrument prostorskega načrtovanja, s katerim se, med drugim, za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta lahko dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v tem aktu. ((ZUreP-2); 127. člen) Postopek je pogojno uspešen in se nadaljuje z legalizacijo.

ŽELIM PRODATI

Preverimo, ali je objekt v območju predkupne pravice občine. Če je, potem velja **Odlok o predkupni pravici Občine Idrija** (Uradni list RS, št. 21/03) in zato **oddamo VLOGO za potrdilo o neveljavljanju predkupne pravice**. V potrdilu o neveljavljanju predkupne pravice izrazi Občina Idrija (kot predkupni upravičenec) svojo namero glede pridobitve lastninske pravice na objektu.

Občina Idrija je predkupni upravičenec:

- na nepremičninah na celotnem območju poselitve in na območju obstoječih oziroma predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij ali na delu teh območij,
- na spomeniku, če ta leži na njenem območju (Zakon o varstvu kulturne dediščine),
- pri nakupu zemljišč, razen vodnih zemljišč, na zavarovanih območjih, za katere je sprejela akt o zavarovanju (Zakon o ohranjanju narave).

LAHKO ODDAM ali PRODAM STANOVANJE!

ŽELIM, DA ZAME ODDAJA POSREDNIK

Nov stanovanjski zakon predvideva uvedbo **Javne najemne službe**.* Ta bi kot posrednik najemala stanovanja od lastnikov in jih oddajala v neprofitni najem za daljši čas (najmanj 3 leta). Več informacij je na spletni strani Ministrstva za okolje in prostor.

ŽELIM ODDATI

NAJEMNA POGODBA NAJ VSEBUJE:

- podatke o lastniku in najemniku,
- opis nepremičnine in njenih delov,
- višino najemnine, način in roke plačevanja,
- način plačila stroškov,
- časovno dobo trajanja najema,
- pogoje in odpovedni rok za selitev.

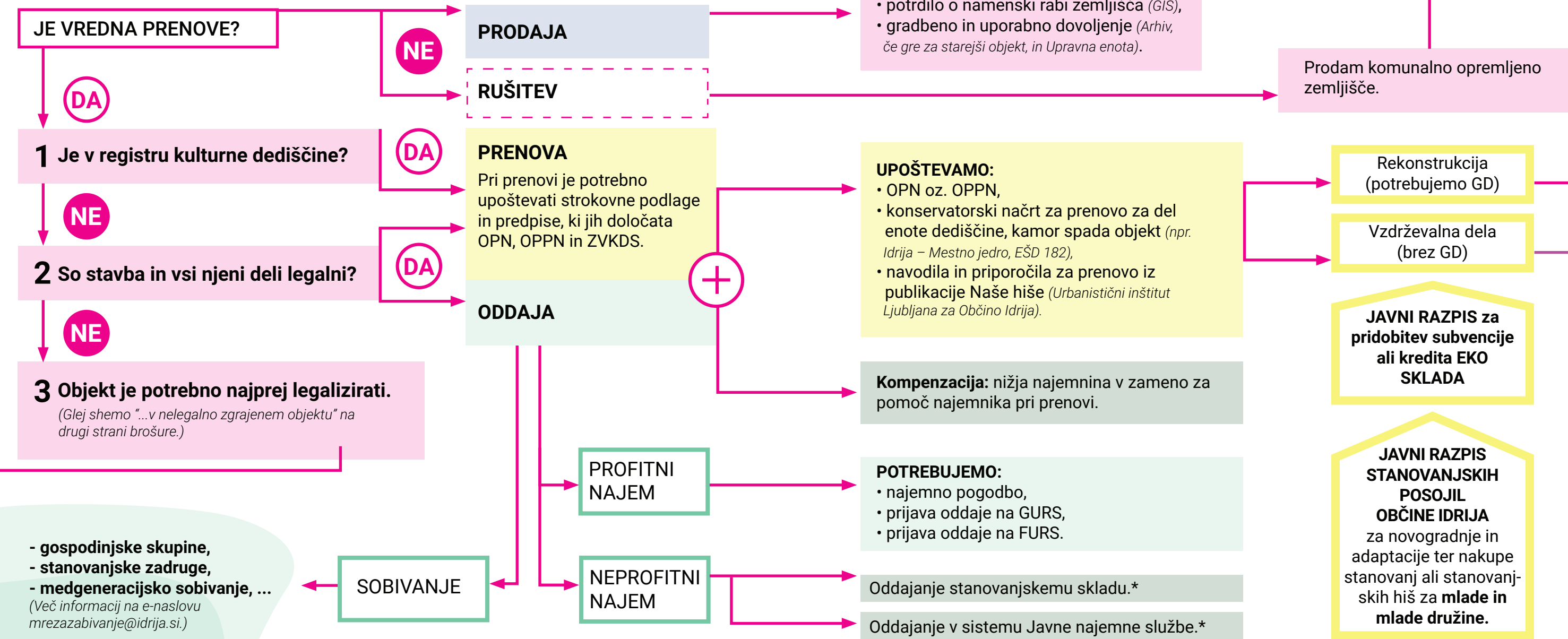
PRIJAVITE ODDAJO NA FURS:

- izpolnite obrazec za napoved za odmero dohodnine iz dohodka od oddajanja premoženja v najem (obrazec tudi v sistemu e-Davki),
- prijavo oddajte do 28. februarja za preteklo leto,
- 27,5 % davek na osnovo višine najemnine v koledarskem letu, odšteta z normiranimi stroški.

PRIJAVITE ODDAJO NA GURS:

- do 15. v naslednjem mesecu po sklenitvi pogodbe.

... v prazni hiši, ki propada.



... v preveliki enodružinski hiši.

