



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 35280-5/2019
Datum: 21.01.2019

5

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA**

NASLOV: **Predlog Sklepa o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Kopra v lasti Mestne občine Koper**

GRADIVO PRIPRAVIL: **Občinska uprava Mestne občine Koper
Urad za nepremičnine**

IZDELOVALEC
GRADIVA: **Urad za nepremičnine**

POROČEVALEC: **Melita Osvaldič, vodja Urada za nepremičnine**

PRISTOJNA DELOVNA
TELESA: **Odbor za finance in gospodarstvo**

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog Sklepa o o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Kopra v lasti Mestne občine Koper

GRADIVO::
- predlog sklepa
- obrazložitev predloga sklepa

ŽUPAN
Aleš Bržan, l.r.



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

PREDLOG

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave št. 40/00, 30/01, 29/03, in UL RS št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne _____, sprejel

SKLEP

o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Kopra v lasti Mestne občine Koper

1.

S tem sklepom se najemnine za poslovne prostore v lasti Mestne občine Koper znižajo za 30% od obračunane mesečne najemnine.

2.

Ta sklep velja za poslovne prostore, ki so locirani v historičnem mestnem jedru Kopra, kot ga določa Odlok o razglasitvi historičnega mestnega jedra Kopra za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradni list RS št. 98/2007).

3.

Ta sklep velja za najemnike, vse pravne in fizične osebe, ki opravljajo pridobitno dejavnost ter društva, ob pogoju da imajo do dneva zapadlosti v celoti poravnane tako obveznosti iz naslova najemnin, kot obveznosti iz naslova obratovalnih stroškov.

4.

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1. januarja 2019 do 31. decembra 2019.

Številka: 35280-5/2019

Datum:

Mestna občina Koper
ŽUPAN
Aleš Bržan

O B R A Z L O Ž I T E V

predloga Sklepa o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Kopr v lasti Mestne občine Koper

Za območje historičnega mestnega jedra je s 1.1.2014 z veljavnostjo do 31.12.2015 stopil v veljavo Sklep o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Kopr v lasti Mestne občine Koper in sicer za vse najemnike občinskih poslovnih prostorov, ki so imeli v celoti poravnane tako obveznosti iz naslova najemnega razmerja kot iz naslova obratovalnih stroškov.

Razlog za sprejetje sklepa je bila gospodarska kriza, ki je prizadela predvsem srednje in manjše gospodarske subjekte oz. samostojne podjetnike. Utemeljenost sprejetega ukrepa je bila ugotovljena z Elaboratom o analizi cen najemnin poslovnih prostorov v lasti Mestne občine Koper na podlagi opravljenih analiz pregleda obstoječih najemnin ter takratnih gospodarskih razmer na trgu. Za leto 2016 je bil sprejeti sklep podaljšan.

Na polagi pozitivnih učinkov je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne 22.12.2016 sprejel nov Sklep o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Kopr v lasti Mestne občine Koper, z veljavnostjo do 31.12.2017 in sicer za vse najemnike občinskih poslovnih prostorov, ki so imeli v celoti poravnane tako obveznosti iz naslova najemnega razmerja kot iz naslova obratovalnih stroškov. Namen sprejetja Sklepa je stimulacija subjektov, ki opravljajo pridobitno dejavnost ter društev, torej subjektov, ki se ne financirajo iz proračunskih sredstev, k ohranjanju dejavnosti v mestnem jedru, ter izboljšanje plačilne discipline najemnikov. Veljavnost predmetnega sklepa se je iztekla z dnem 31.12.2018.

V letu 2018, na podlagi ponovno izvedene analize, ugotavljamo podobne oz. delno izboljšane rezultate poslovanja najemnikov v mestnem jedru kot pretekla leta.

Vezano na večletno veljavnost Sklepa se ugotavlja predvsem povečana plačilna disciplina najemnikov, kontinuiteta poslovanja dolgoletnih mestnih ponudnikov ter vsesplošno oživljanje mestnega jedra.

V vseh letih veljave Sklepa o znižanju ugotavljamo boljše rezultate poslovanja najemnikov v mestnem jedru in tudi povečano plačilno disciplino, pri čemer pa se nekateri ekonomski dejavniki, ki vplivajo na poslovanje v mestnem jedru spreminjajo počasneje. Pri tem je mišljena še vedno koncentrirana ponudba v velikih nakupovalnih središčih, oddaljenost parkirišč ter nedostopnost starega mestnega jedra s prevoznimi sredstvi.

Mestna občina Koper želi še naprej spodbujati angažiranost lokalnih podjetnikov, upošteva tudi gospodarske in trenutne družbene razmere in pa predvsem specifiko poslovnih prostorov v mestnem jedru, ki delujejo v težjih pogojih, kot poslovni prostori na obrobju mesta, v trgovskih centrih.

Na podlagi navedenega se Občinskemu svetu predlaga sprejem novega Sklepa o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Kopr v lasti Mestne občine Koper, ki bo veljal izključno za najemnike poslovnih prostorov, ki so pravne ali fizične osebe, in opravljajo pridobitno dejavnost ter društva, ob pogoju da imajo v celoti poravnane tako obveznosti iz naslova najemnine kot iz naslova obratovalnih stroškov.

Predmet sklepa so poslovni prostori v lasti Mestne občine Koper, ki so locirani v historičnem mestnem jedru Kopra, kot ga določa Odlok o razglasitvi historičnega mestnega jedra Kopra za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradni list RS št. 98/2007).

Najemnine se znižajo za 30% od obračunane mesečne najemnine s pričetkom z mesecem januarjem 2019, in sicer za obdobje enega leta, do 31.12.2019.

Pred iztekom veljavnosti sklepa, se ponovno opravi analiza, na podlagi katere se ugotovi stanje na gospodarskem trgu ter ponovno določi ustrezno višino najemnin.

Občinskemu svetu se predlaga, da predlagani sklep obravnava in sprejme v predloženem besedilu.

Koper, 21. januar 2019

Pripravila:
Anuška Šuber



Vodja Urada za nepremičnine
Melita Osvaldič