



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
ŽUPAN – IL SINDACO

Številka: 35280-74/2019
Datum: 10. 12. 2019

8

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 v predloženem besedilu.

GRADIVO::
- predlog sklepa
- obrazložitev predloga sklepa

ŽUPAN
Aleš Bržan, l.r.



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ 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 2020 do 31. decembra 2020.

Številka: 35280-74/2019
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
Kopra v lasti Mestne občine Koper**

Ukrep 30 % znižanja najemnin Sklep o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Kopra v lasti Mestne občine za vse najemnike, ki imajo v celoti poravnane tako obveznosti iz naslova najemnega razmerja kot iz naslova obratovalnih stroškov je v veljavi že od leta 2014.

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

Znižanje najemnin se je izkazalo kot pozitivno v smislu oživljanja mestnega jedra, kontinuitete poslovanja dolgoletnih mestnih ponudnikov in ne nazadnje kot prispevek k izboljšanju plačilne discipline najemnikov.

Na podlagi analize za leto 2019 je ugotovljeno, da je beležnih sorazmerno malo odpovedi najemnih razmerij za poslovne prostore v lasti MOK na območju mestnega jedra, in isto število na novo oddanih poslovnih prostorov.

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. Poleg tega je trenutno na trgu povečana ponudba poslovnih prostorov za oddajo v najem, izven mestnega jedra.

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 Kopra 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 (do dneva zapadlosti tekočega računa).

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 2020, in sicer za obdobje enega leta, do 31.12.2020.

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, 10. december 2019

Pripravila:
Anuška Šuber



Vodja Urada za nepremičnine
Melita Osvaldič

