



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
ŽUPAN – IL SINDACO

9

Številka: 35280-49/2021

Datum: 13. 12. 2021

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 za leto 2022**

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

IZDELOVALEC **Urad za prostorski razvoj in nepremičnine**
GRADIVA:

POROČEVALEC: **Irena Kocjančič, vodja Urada za prostorski razvoj in
nepremičnine**

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

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog Sklepa o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Kopra v lasti Mestne občine Koper za leto 2022.

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) in Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE in 175/20) 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 za leto 2022

1.

S tem sklepom se za leto 2022 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. 98/07, 44/18).

3.

Ta sklep velja za najemnike, vse pravne in fizične osebe, ki opravljajo pridobitno dejavnost ter društva ob pogoju, da imajo na dan 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 2022 do 31. decembra 2022.

Številka: 35280-49/2021
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 za leto 2022

Ukrep 30 % znižanja 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 zasedenosti poslovnih prostorov, višine najemnin ter gospodarskih razmer na trgu.

Ukrep znižanja najemnin se je izkazal kot pozitiven v smislu oživljanja mestnega jedra, kontinuitete poslovanja dolgoletnih mestnih ponudnikov in ne nazadnje kot prispevek k izboljšanju plačilne discipline najemnikov.

V vseh letih veljave instrumenta za znižanje najemnin, 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. Nesporno dejstvo je, da glede na specifiko lastnosti poslovnih prostorov v mestnem jedru višine najemnin, kot so dejansko obračunane na podlagi sklepa občinskega sveta najemnikom, ki imajo poravnane tekoče obveznosti, predstavljajo še sprejemljive najemnine, ki zagotavljajo kontinuiteto poslovanja in plačilno disciplino.

Tudi v letu 2021 se kažejo posledice izbruha epidemije Covid - 19. Zaradi dalj časa trajajočih omejitev oz. celo prepovedi poslovanja gospodarskih in drugih subjektov je bilo poslovanje ponudnikov v mestnem jedru okrnjeno. Prihodki "mestnih trgovcev" so v veliki meri odvisni od turističnega obiska, ki je bil tudi letos bistveno nižji od povečanega v preteklih letih, predvsem zaradi obiska turistov s potniških ladij. Predvsem pa so trgovci negotovi tudi glede poslovanja v prihodnjem letu, saj zaenkrat epidemija, četudi ni razglašena, še traja, tako da morebitnih pozitivnih trendov glede izboljšanja obiska še ni mogoče napovedovati.

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. 98/07, 44/18).

Najemnine se znižajo za 30% od obračunane mesečne najemnine s pričetkom z mesecem januarjem 2022, in sicer za obdobje enega leta, do 31.12.2022.

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, 13. december 2021

Pripravila:
Melita Osvaldič, univ. dipl. prav.

Melita Osvaldič

Vodja Urada
Irena Kocjančič, univ. dipl. prav.

