



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

8/1

Številka: 35280-5/2022

Datum: 24.1.2022

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

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

NASLOV: **Predlog Sklepa o uporabi indeksa rasti cen življenjskih potrebščin pri določitvi višine najemnine v pogodbah o najemu poslovnega prostora**

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

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

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 uporabi indeksa rasti cen življenjskih potrebščin pri določitvi višine najemnine v pogodbah o najemu poslovnega prostora.**

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 Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18, 61/20 – ZDLGPE in 175/20) in 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03, in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18), je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne \_\_\_\_\_, sprejel

**SKLEP**  
**o uporabi indeksa rasti cen življenjskih potrebščin pri določitvi višine najemnine v**  
**pogodbah o najemu poslovnega prostora**

**1.**

S tem sklepom se v veljavnih pogodbah o najemu poslovnega prostora v lasti Mestne občine Koper določi indeks cen življenjskih potrebščin kot indeks revalorizacije mesečne najemnine.

**2.**

Ta sklep velja za veljavne pogodbe o najemu poslovnega prostora, v katerih se za obračun višine najemnine uporablja povprečni indeks za stanovanjsko gradnjo, ki ga mesečno objavlja Gospodarska zbornica Slovenije, in za najemna razmerja za poslovne prostore v lasti Mestne občine Koper, ki se bodo sklepala od uveljavitve tega sklepa dalje.

**3.**

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1. februarja 2022.

Številka: 35280-5/2022

Datum:

MESTNA OBČINA KOPER  
ŽUPAN  
Aleš Bržan

**O B R A Z L O Ž I T E V**  
**predloga Sklepa o uporabi indeksa rasti cen življenjskih potrebščin pri določitvi višine  
najemnine v pogodbah o najemu poslovnega prostora**

Mestna občina Koper ima za namen oddaje poslovnih prostorov sklenjene najemne pogodbe, pri katerih se najemnine mesečno usklajujejo s povprečnim indeksom za stanovanjsko gradnjo, ki ga mesečno objavlja Gospodarska zbornica Slovenije. Ta indeks temelji na spremembi stroškov pri gradnji objektov. V letu 2021 in tudi v preteklih letih se je gibal med 100 in 102, v začetku leta 2022 pa je nastal velik razkorak med vrednostjo indeksa za stanovanjsko gradnjo in vrednostjo indeksa rasti življenjskih stroškov, saj je ob koncu leta dosegel vrednost 115 (istočasno je znašala vrednost indeksa rasti življenjskih stroškov 104,9). Posledično se občutno povišujejo tudi višine najemnin, katerih izračun je vezan nanj.

S strani najemnikov poslovnih prostorov Mestne občine Koper smo prejeli pobudo za spremembo najemnih pogodb v delu, ki zadeva dogovor o spremembi indeksa za zviševanje višine najemnine s predlogom za uporabo indeksa cen življenjskih potrebščin. Trenutna situacija, povezana z virusom Covid-19, ki se je v Sloveniji začela konec meseca marca 2020, je bistveno vplivala na izvajanje raznih dejavnosti v mestnem jedru Kopra. Ukrepi za zajezitev virusa so bistveno omejili možnosti poslovanja in izvajanja dejavnosti. Vse navedeno je in še vedno vpliva na prihodke in poslovanje, posledično pa zmožnost plačevanja najemnin.

Povprečni indeks za stanovanjsko gradnjo je specializiran indeks za stanovanjsko gradnjo in njegova rast je odvisna od okoljskih predpisov, ki jih mora stanovanjska gradnja izpolnjevati. To se posebej odraža na predpise v fazi pridobivanja materialov za gradnjo, kot tudi pogojem in zahtevnosti stanovanjske gradnje, ki so vedno bolj zahtevni – faza prehoda na energetske učinkovito gradnjo. Po drugi strani se za merilo rasti ravni cen na splošno in realno ohranjanje vrednosti najemnin oz. denarja uporablja indeks cen življenjskih potrebščin (ki je tudi merilo stopnje inflacije), saj zajema najširši nabor rasti cen.

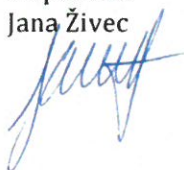
Pogodbene obveznosti izhajajo iz načela enake vrednosti dajatev, kot enega izmed osnovnih načel obligacijskega prava; cilj pogodbenega razmerja je torej enakovrednost in sorazmernost vzajemnih dajatev. Višanje najemnine v skladu s pogodbeno določenim indeksom za stanovanjsko gradnjo namreč ni namenjeno temu, da bi se dvignila cena najema poslovnega prostora, pač pa predvsem zato, da se ohranja vrednost oz. višina najemnine. Upoštevanje bistveno višje rasti indeksa za stanovanjsko gradnjo v primerjavi z indeksom življenjskih potrebščin, se namenu tega pogodbenega določila v praksi izkrivi, zato je smiselno vezati pogodbeno določeno višanje najemnine na indeks rasti življenjskih potrebščin, ki bistveno bolj zasleduje cilj usklajevanja višine najemnine.

V sklepu predlagani indeks se uporabi pri določitvi višine najemnine v pogodbah o najemu poslovnih prostorov z mesecem februarjem 2022, pri čemer bo Mestna občina Koper v ta namen najemnikom poslovnih prostorov predlagala sklenitev aneksov k veljavnim pogodbam.

Zaradi zgoraj obrazloženega realnega povečanja obveznosti iz naslova najemnin, ki so posledica upoštevanja povprečnega indeksa za stanovanjsko gradnjo, se Občinskemu svetu predlaga, da sprejme predlagani sklep, na podlagi katerega se povprečni indeks za stanovanjsko gradnjo v sklenjenih pogodbah o najemu poslovnih prostorov nadomesti z indeksom cen življenjskih potrebščin, ki ga objavlja Statistični urad Republike Slovenije.

Koper, 24. januar 2022

Pripravila:  
Jana Živec



Vodja Urada  
Irena Kocjančič, univ.dipl.prav.

