



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

3/1

Številka: 35280-49/2021-6
Datum: 20.7.2022

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 obdobje od 1. 8. 2022 do 31. 12. 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, Vršilka dolžnosti direktorja občinske
uprave**

**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 obdobje od 1. 8. 2022 do 31. 12. 2022.

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) 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 obdobje od 1. 8. 2022 do 31. 12. 2022

1.

S tem sklepom se za obdobje od 1. 8. 2022 do 31. 12. 2022 najemnine za poslovne prostore v lasti Mestne občine Koper, znižajo za 50% 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. 8. 2022 do 31. 12. 2022.

5.

Z začetkom veljavnosti tega sklepa preneha veljati Sklep o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Kopra v lasti Mestne občine Koper za leto 2022, št. 35280-49/2021 z dne 23. 12. 2021, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 204/2021.

Številka: 35280-49/2021-6
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 obdobje od 1. 8. 2022 do 31. 12. 2022

Dosedanji 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 Laboratom 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.

Ker se še vedno odražajo posledice epidemije Covid – 19, predvsem pa upošteva dodatno zaostrene razmere poslovanja zaradi posledic rasti cen energentov in druginje v zadnjih mesecih, je poslovanje ponudnikov v mestnem jedru še dodatno okrnjeno. Trgovci so negotovi tudi glede poslovanja v prihodnjih mesecih, saj so posledice spremenjenih geopolitičnih in gospodarskih razmer nepredvidljive.

Prav tako je Mestna občina Koper s strani Zavoda »KOPER OTOK« prejela prošnjo za revidiranje višine najemnin poslovnih prostorov v starem mestnem jedru, ki so v lasti Mestne občine Koper. Zaradi draženja energentov in drugih osnovnih surovin ter negotovosti, v kateri so se znašli najemniki poslovnih prostorov zaradi epidemije Covid – 19 Zavod naproša Mestno občino Koper za revidiranje višine najemnin.

Mestna občina Koper želi zato še dodatno 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. 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.

Na podlagi navedenega se Občinskemu svetu predlaga sprejem 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 s tem predlogom sklepa znižajo za 50% od obračunane mesečne najemnine v obdobju od 1. 8. 2022 do 31. 12. 2022.

Pred iztekom veljavnosti tega sklepa bo Mestna občina Koper ponovno opravila analizo, na podlagi katere se bo ugotovilo stanje na gospodarskem trgu ter ponovno določilo ustrezno višino najemnin.

S sprejemom tega sklepa preneha veljati Sklep o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Kopra v lasti Mestne občine Koper za leto 2022, št. 35280-49/2021, ki ga je Občinski svet Mestne občine Koper sprejel dne 23. 12. 2021 in je bil objavljen v Uradnem listu RS št. 204/2021.

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

Koper, 20. julij 2022

Pripravila:
Jana Božič Glavič, univ. dipl. prav.

Vršilka dolžnosti direktorja:
Irena Kocjančič, univ. dipl. prav.

