



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

**Župan – Sindaco**

6

Številka: 35280-50/2022

Datum: 10. 1. 2023

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 2023**

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

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

POROČEVALEC: **mag. Matjaž Marsič, vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine, Po pooblastilu št. 100-11/2007 z dne 13. 5. 2022**

PRISTOJNA DELOVNA  
TELESA: /

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 2023.**



ŽUPAN  
Aleš Bržan, l. r.

- GRADIVO:
- predlog sklepa
  - obrazložitev predloga sklepa



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 leto 2023**

**1.**

S tem sklepom se za leto 2023 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, ki se ne financirajo iz proračunskih sredstev, 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 2023 do 31. decembra 2023.

Številka: 35280-50/2022

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 2023**

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 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 najemnikom, ki imajo poravnane tekoče obveznosti, predstavljajo še sprejemljive najemnine, ki zagotavljajo kontinuiteto poslovanja in plačilno disciplino.

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, ki se ne financirajo iz proračunskih sredstev, 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 2023, in sicer za obdobje enega leta, do 31.12.2023.

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. 1. 2023

Pripravili:  
Jana Živec, l.r.  
Jana Božič Glavič



mag. Matjaž Marsič  
Podsekretar - Vodja Urada za  
in upravljanje nepremičnin prostorski  
razvoj in nepremičnine  
Po pooblastilu št. 100-11/2007 z dne  
13.5.2022

