



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPAN

Številka: 007-4/2012

Datum: 13. 3. 2013

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE PTUJ

ZADEVA: Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem

Na podlagi 23. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 9/07) in 76. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 12/07 in 1/09), predlagam mestnemu svetu v obravnavo in sprejem osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem.

Dr. Štefan ČELAN,
župan Mestne občine Ptuj

Priloga:

- Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem
- Odlok o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 7/12)

V skladu z Zakonom o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74 in 34/88, Uradni list RS, št. 10/91, 17/91-ZUDE, 13/93-ZP-G, 66/93-ZP-H, 32/00, 102/02-odl. US in 87/11-ZMVN-A), Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10 in 75/12), Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/11 in 42/12) in na podlagi 12. člena Statuta Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 9/07) je Mestni svet Mestne občine Ptuj na _____ seji, dne _____, sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem

1. člen

V Odloku o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 7/12) se v 5. členu za drugim odstavkom doda nov tretji odstavek, ki glasi:
»(3) Odločitev o znižanju najemnine iz 19.a člena tega odloka sprejme razširjena Komisija za vodenje in nadzor postopka ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj, na podlagi pogojev iz tretjega odstavka 19.a člena tega odloka. Razširjeno komisijo imenuje župan Mestne občine Ptuj s posebnim sklepom.«.

2. člen

Za 19. členom se doda nov 19.a člen, ki glasi:

»19.a člen

(1) Na podlagi tega odloka se lahko najemniku, na podlagi prejete vloge, najemnina zniža, v kolikor opravlja dejavnosti, skladno s Standardno klasifikacijo dejavnost, in sicer:

- trgovina:
 - 47.1 - trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah,
 - 47.110 - trgovina na drobno z živili,
 - 47.190 - druga trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah,
 - 47.2 - trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z živili,
 - 47.510 - trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah s tekstilom,
 - 47.7 - trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z drugimi izdelki;
- druge dejavnost (storitvene in obrtne delavnice storitvenega značaja):
 - 95.2 - popravila izdelkov za široko rabo,
 - 96 - druge storitvene dejavnosti;
- gostinska ponudba:
 - 56.101 - restavracije in gostilne,
 - 56.102 - okrepčevalnice in podobni obrati,
 - 56.103 - slaščičarne in kavarne,
 - 56.290 - druga oskrba z jedmi;
- dejavnosti, ki jih opravljajo podjetja, katerih večinski lastnik je Mestna občina Ptuj;
- in druge dejavnosti, ki so skladno z razvojnim programom Mestne občine Ptuj, izjemno pomembne za razvoj in oživitev starega mestnega jedra.

(2) Najemnina se zniža:

- 80 % za prvo leto od odobritve vloge;

- 60 % za drugo leto od odobritve vloge;
- 40 % za tretje leto od odobritve vloge;
- 20 % za četrto leto od odobritve vloge.

Peto leto je najemnik dolžan plačati celotno najemnino.

(3) Da se najemniku najemnina zniža mora izpolnjevati naslednje pogoje:

- da izvaja dejavnosti, ki so navedene v prvem odstavku tega člena odloka;
- da ima do Mestne občine Ptuj poplačane vse obveznosti;
- da predloži poslovni načrt, s katerim dokazuje izvajanje dejavnosti za najmanj 5 let in izkazuje kako bo njegova dejavnost pripomogla k oživitvi starega mestnega jedra;
- znižanje najemnine se lahko odobri zgolj najemnikom, ki opravljajo dejavnost v starem mestnem jedru.

(4) Posamezni gospodarski subjekt lahko samo enkrat uveljavlja znižanje najemnine na podlagi določb drugega odstavka tega člena.

(5) Najemniku, kateremu je znižanje najemnine odobreno, je dolžan plačati varščino v višini dveh izdraženih, ponujenih ali tekočih najemnin. Najemniki nosijo obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.«.

3. člen

Besedilo 29. člena se spremeni tako, da glasi:

»Uporabnina za garaže se določi po obrazcu iz 24. člena tega odloka s tem, da letna stopnja uporabnine znaša $K = 10$, razen za garaže, ki so v prvi coni, kjer znaša stopnja uporabnine $K = 15$.«.

Prehodna in končna določba

4. člen

(1) Določbe iz 19.a člena odloka se uporabljajo tudi za obstoječa najemna razmerja za najemnike poslovnih prostorov, ki so last Mestne občine Ptuj, na območju starega mestnega jedra. Začetek postopka znižanja najemnine se prične na podlagi vloge najemnika.

(2) Obstoječa najemna razmerja za garaže je potrebno v šestih mesecih po uveljavitvi tega odloka uskladiti z določili tega odloka in skleniti nove najemne pogodbe.

5. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Mestne občine Ptuj.

Številka: 007-4/2012

Datum:

OBRAZLOŽITEV

Mestni svet Mestne občine Ptuj je na 25. redni seji, dne 21. 1. 2013, obravnaval in sprejel Osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem (v nadaljevanju: osnutek odloka).

O osnutku odloka so predhodno razpravljali Odbor za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo, Odbor za gospodarstvo, Odbor za finance ter Statutarno pravna komisija.

Odbor za finance je predlagal:

- da se 19.a člen dopolni s konkretnimi primeri dejavnosti oz. se navedejo dejavnosti, za katere bi obstajala možnost znižane najemnine po navedenem členu,
- v 2. členu se besedilo »iz petindvajsetega člena« nadomesti z besedilom » iz 24. člena«.

Predloga sta bila upoštevana, kar je razvidno iz predloženega gradiva.

Odbor za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo je predlagal:

- da se v veljavnem Odloku o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem v drugem odstavku 19.a člena napiše, da o opredelitvi občinskega interesa za dejavnosti, ki jih izvajajo posamezne organizacije, odloča komisija, ki jo imenuje župan po predhodnem soglasju mestnega sveta;
- iz 19.a člena Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem se naj izvzame pogojevanje s prisotnostjo dejavnosti v trgovskih centrih.

Predloga sta bila upoštevana, kar je razvidno iz predloženega gradiva.

Odbor za gospodarstvo je ugotovil, da so predlagane stimulacije občine premalo za oživitev praznih občinskih poslovnih prostorov in starega mestnega jedra, saj odlok ne rešuje pereče problematike celovito.

Potrebno je pripraviti dolgoročne rešitve za mestni prometni režim in strategijo glede interesa najema poslovnih prostorov v mestu.

Problematiko prometnega režima urejata Odlok o ureditvi cestnega prometa na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 8/10) in Odredba o določitvi javnih in rezerviranih parkirnih površin na območju Mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 11/12).

V dopolnjenem osnutku odloka so upoštevana stališča in mnenja delovnih teles mestnega sveta ter pripombe, dane na sami seji mestnega sveta, spremembe pa so razvidne iz spodnje tabele.

Pregled sprememb in dopolnitev posameznih členov predloga odloka glede na osnutek:

Spremenjeni člani odloka	Spremembe
tretji odstavek 5. člen	doda se besedilo » <i>Odločitev o znižanju najemnine iz 19.a člena tega odloka sprejme razširjena Komisija za vodenje in nadzor postopka ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj, na podlagi pogojev iz tretjega odstavka 19.a člena tega odloka. Razširjeno komisijo imenuje župan Mestne občine Ptuj s posebnim sklepom.</i> «
prvi odstavek 19.a člena	doda se besedilo:» <i>Na podlagi tega odloka se lahko najemniku, na podlagi prejete vloge, najemnina zniža, v kolikor opravlja dejavnosti, skladno s Standardno klasifikacijo dejavnost, in sicer:</i> - <i>trgovina:</i> - <i>47.1 – trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah,</i>

	<ul style="list-style-type: none"> - 47.110 – trgovina na drobno z živili, - 47.190 – druga trgovina na drobno v nespecializiranih prodajalnah, - 47.2 – trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z živili, - 47.510 – trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah s tekstilom, - 47.7 – trgovina na drobno v specializiranih prodajalnah z drugimi izdelki; - Druge dejavnost (storitvene in obrtne delavnice storitvenega značaja): <ul style="list-style-type: none"> - 95.2 - popravila izdelkov za široko rabo, - 96 - druge storitvene dejavnosti; - gostinska ponudba: <ul style="list-style-type: none"> - 56.101 - restavracije in gostilne, - 56.102 - okrepčevalnice in podobni obrati, - 56.103 - slaščičarne in kavarne, - 56.290 - druga oskrba z jedmi; - dejavnosti, ki jih opravljajo podjetja, katerih večinski lastnik je Mestna občina Ptuj; - in druge dejavnosti, ki so skladno z razvojnim programom Mestne občine Ptuj, izjemno pomembne za razvoj in oživitve starega mestnega jedra.«
drugi odstavek 19.a člena	<p>spremeni se besedilo: »Najemnina se zniža:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 80 % za prvo leto od odobritve vloge; - 60 % za drugo leto od odobritve vloge; - 40 % za tretje leto od odobritve vloge; - 20 % za četrto leto od odobritve vloge. <p><i>Peto leto je najemnik dolžan plačati celotno najemnino.«</i></p>
tretji odstavek 19.a člena	<p>doda se besedilo:»Da se najemniku najemnina zniža mora izpolnjevati naslednje pogoje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da izvaja dejavnosti, ki so navedene v prvem odstavku tega člena odloka; - da ima do Mestne občine Ptuj poplačane vse obveznosti; - da predloži poslovni načrt, s katerim dokazuje izvajanje dejavnosti za najmanj 5 let in izkazuje kako bo njegova dejavnost pripomogla k oživitvi starega mestnega jedra; - znižanje najemnine se lahko odobri zgolj najemnikom, ki opravljajo dejavnost v starem mestnem jedru.«
četrti odstavek 19.a člena	<p>spremeni se:»Posamezni gospodarski subjekt lahko samo enkrat uveljavlja znižanje najemnine na podlagi določb drugega odstavka tega člena.«</p>
peti odstavek 19.a člena	<p>spremeni se:»Najemniku, kateremu je znižanje najemnine odobreno, je dolžan plačati varščino v višini dveh izdraženih, ponujenih ali tekočih najemnin. Najemniki nosijo obratovalne stroške, stroške rednega vzdrževanja in druge stroške, za katere se stranki dogovorita s pogodbo.«</p>

3. člen	spremeni se številka:»24. člena.«
4. člen	doda se odstavek:»Določbe iz 19.a člena odloka se uporabljajo tudi za obstoječa najemna razmerja za najemnike poslovnih prostorov, ki so last Mestne občine Ptuj, na območju starega mestnega jedra. Začetek postopka znižanja najemnine se prične na podlagi vloge najemnika.«

V sprejetem osnutku odloka je bilo opredeljeno, da o opredelitvi želene ponudbe v mestnem jedru in o opredelitvi občinskega interesa za tako dejavnost, ter znižanju najemnine, odloča Mestni svet Mestne občine Ptuj.

V dopolnjenem osnutku odloka je, na podlagi razprave na delovnih telesih in na seji mestnega sveta predlagano, da o znižanju najemnine odloča razširjena Komisija za vodenje in nadzor postopka ravnanja s stvarnim premoženjem Mestne občine Ptuj (v nadaljevanju: komisija), ki jo imenuje župan Mestne občine Ptuj s posebnim sklepom. Razširjena komisija bo imela zraven stalnih članom še enega predstavnika mestnega sveta, ki ga predlaga Odbor za gospodarstvo.

Upoštevali smo predloge delovnih teles in članov mestnega sveta in opredelili dejavnosti na osnovi Standardne klasifikacije dejavnosti SKD – 2008 (Uradni list RS, št. 69/07), katere so opredeljene v prvem odstavku 19.a člena odloka.

V nadaljevanju 19.a člena odloka smo upoštevali predloge delovnih teles in članov mestnega sveta ter črtali dikcijo:«ki jo trgovski centri izven starega mestnega jedra ne ponujajo” in dodali pogoje, ki jih mora izpolnjevati subjekt za pridobitev znižanja najemnine.«

Upoštevani so bili predlogi, da lahko možnost odobritve popusta izkoristijo tudi že obstoječi najemniki, kar je opredeljeno v prvem odstavku 4. člena odloka.

Prilagamo okvirno finančne učinke odobritve popusta vsem obstoječim najemnikom:

- lanska višina najemnin za poslovne prostore je znašala 555.267,00 EUR.
- Ocenjujemo, da bo letošnja najemnina cca. 480.000,00 EUR:
- 20 % zneska znaša 96.000,00 EUR,
 - 40 % zneska znaša 192.000,00 EUR,
 - 60 % zneska znaša 288.000,00 EUR,
 - 80 % zneska znaša 384.000,00 EUR.

Osnutek Odloka o spremembah Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem smo na predlog delovnih teles in mestnega sveta, posredovali vsem četrtnim skupnostim in gospe Alenki Simonič kot predstavnici Iniciative za oživitev starega mestnega jedra.

S strani četrtnih skupnosti smo prejeli predloge za spremembe, ki se nanašajo zgolj na premoženje, ki jim je dano v upravljanje. Predlogov na osnutek odloka glede predlaganega znižanja najemnin nismo prejeli. Prav tako nismo prejeli predlogov s strani Iniciative za oživitev starega mestnega jedra.

Na podlagi predlagane spremembe in dopolnitve Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem smo naredili analizo finančnih posledic predlagane spremembe.

Analiza je bila opravljena ob predpostavki, da bi trenutno prazne poslovne prostore oddali v najem na podlagi predlaganih sprememb odloka.

Tabela 1 – MESEČNA NAJEMNINA					
NASLOV PRAZNIH POSLOVNIH PROSTOROV	REDNA	POPUST 80%	POPUST 60%	POPUST 40%	POPUST 20%
AŠKERČEVA 4-6	214,99	42,99	85,99	128,90	171,99
CANKARJEVA 5	192,17	38,43	76,86	115,30	153,70
DRAVSKA 8	80,60	16,12	32,20	48,30	64,48
JADRANSKA 11	78,18	15,64	31,27	46,91	62,54
KREMPLJEVA 10	81,40	16,28	32,56	48,84	65,12
MESTNI TRG 4	200,80	40,16	80,32	120,48	160,64
MINORITSKI TRG 4	127,10	25,42	50,84	76,26	101,68
MURKOVA 5	472,50	94,50	189,00	283,50	378,00
POTRČEVA 49	291,36	58,27	116,54	174,82	233,09
POTRČEVA 49	306,08	61,22	122,43	183,65	244,86
PREŠERNOVA 1	267,30	53,46	106,92	160,38	213,84
PREŠERNOVA 11	324,20	64,84	129,68	194,52	259,36
PREŠERNOVA 18	384,94	76,99	153,98	230,96	307,95
PREŠERNOVA 26	24,92	4,98	9,97	14,95	19,94
PREŠERNOVA 29	121,52	24,30	48,61	72,91	97,22
SLOMŠKOVA 18	100,38	20,08	40,15	60,23	80,30
VOŠNJAKOVA 10	107,90	21,58	43,16	64,74	86,32
SKUPAJ	3.376,34	675,26	1.350,48	2.025,65	2.701,03

Tabela 2 - LETNA NAJEMNINA					
NASLOV PRAZNIH POSLOVNIH PROSTOROV	REDNA/ LETNO	80% POPUST/ 1 LETO	60% POPUST/ 2 LETO	40% POPUST/ 3 LETO	20% POPUST/ 4 LETO
AŠKERČEVA 4-6	2.579,88	515,88	1.031,88	1.546,80	2.063,88
CANKARJEVA 5	2.306,04	461,16	922,32	1.383,60	1.844,40
DRAVSKA 8	967,20	193,44	386,40	579,60	773,76
JADRANSKA 11	938,16	187,63	375,26	562,90	750,53
KREMPLJEVA 10	976,80	195,36	390,72	586,08	781,44
MESTNI TRG 4	2.409,60	481,92	963,84	1.445,76	1.927,68
MINORITSKI TRG 4	1.525,20	305,04	610,08	915,12	1.220,16

MURKOVA 5	5.670,00	1.134,00	2.268,00	3.402,00	4.536,00
POTRČEVA 49	3.496,32	699,26	1.398,53	2.097,79	2.797,06
POTRČEVA 49	3.672,96	734,59	1.469,18	2.203,78	2.938,37
PREŠERNOVA 1	3.207,60	641,52	1.283,04	1.924,56	2.566,08
PREŠERNOVA 11	3.890,40	778,08	1.556,16	2.334,24	3.112,32
PREŠERNOVA 18	4.619,28	923,86	1.847,71	2.771,57	3.695,42
PREŠERNOVA 26	299,04	59,81	119,62	179,42	239,23
PREŠERNOVA 29	1.458,24	291,65	583,30	874,94	1.166,59
SLOMŠKOVA 18	1.204,56	240,91	481,82	722,74	963,65
VOŠNJAKOVA 10	1.294,80	258,96	517,92	776,88	1.035,84
SKUPAJ	40.516,08	8.103,07	16.205,78	24.307,78	32.412,41

REDNA LETNA NAJEMNINA ZA OBDOBJE 5 LET	202.580,40
NAJEMNINA NA PODLAGI PREDLAGANEGA POPUSTA ZA 5 LET	121.545,12

Mestna občina Ptuj je v letu 2012 prejela 555.267,00 EUR sredstev iz naslova najemnin. Tabela 1 prikazuje redno mesečno najemnino in mesečne najemnine na podlagi predlaganih sprememb odloka.

V tabeli 2 je prikazana redna letna najemnina in najemnina na podlagi predlaganih sprememb po letih/popust.

Na podlagi veljavne zakonodaje se poslovni prostor lahko odda za največ pet let z možnostjo podaljšanja, zato bi v petih letih redne najemnine za našete poslovne prostore znašale 202.580,40 EUR, seveda ob predpostavki, da se oddajo v najem.

Najemnina na podlagi predlaganih sprememb bi v petih letih znašale 121.545,12 EUR.

Z zapolnitvijo poslovnih prostorov bi odpadli stroški praznih poslovnih prostorov, ki znesejo približno 145 EUR na mesec.

Na podlagi navedenega predlagamo Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj v obravnavo in sprejem osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem.

Pripravila: Asja Stropnik Paternost

Dr. Štefan ČELAN,
župan Mestne občine Ptuj