



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka :
Numero : 011-15/2014

Piran : 30. 4. 2019
Pirano :

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O ZNIŽANJU NAJEMNIN POSLOVNIH
PROSTOROV V LASTI OBČINE PIRAN V MESTNEM JEDRU PIRANA – DRUGA
OBRAVNAVA**

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14-uradno prečiščeno besedilo, 35/17 in 43/18) predlagam v obravnavo in odločanje gradivo:

**PREDLOG ODLOKA O ZNIŽANJU NAJEMNIN POSLOVNIH PROSTOROV V
LASTI OBČINE PIRAN V MESTNEM JEDRU PIRANA
(DRUGA OBRAVNAVA)**

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- Denio Zadković, župan Občine Piran,
- Aleš Buležan, direktor Občinske uprave,
- mag. Natali Gak, vodja Urada za premoženjskopravne zadeve.



Župan
Občine Piran
Denio Zadković



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE
Urad za premoženjskopravne zadeve - Ufficio affari legali patrimoniali

Številka:

Numero: 011-15/2014

Piran:

Pirano: 30. 4. 2019

OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O ZNIŽANJU NAJEMNIN POSLOVNIH PROSTOROV
V LASTI OBČINE PIRAN V MESTNEM JEDRU PIRANA – DRUGA OBRAVNAVA**

1. PRAVNA PODLAGA

Pravna podlaga je Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju ZSPDSLS-1, Ur. l. RS, št. 11/18 in 79/18), Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (v nadaljevanju Uredba, Ur. l. RS, št. 31/18) in Statut Občine Piran (Ur. l. RS, št. 5/14, 35/17 in 43/18).

2. OBRAZLOŽITEV

Ob obravnavi predloga odloka v prvi obravnavi je nekaj občinskih svetnikov podalo predlog, da se v predlaganem odloku uredi možnost znižanja tudi za veljavna najemna razmerja. Na seji občinskega sveta so strokovne službe pojasnile, da bi bil predlog, da bi se najemnine za veljavna najemna razmerja znižale samodejno oziroma s sklenitvijo aneksa (brez novega razpisa), v nasprotju z zakonodajo ter pojasnile, da lahko do nižje najemnine pride po predhodni razvezi veljavne najemne pogodbe in novem javnem zbiranju ponudb, ki bi se pričel z izhodiščno najemnino, določeno pod ocenjeno vrednostjo. Ne glede na ta pojasnila je bilo mogoče v razpravi razbrati prepričanje svetnic in svetnikov, da je taka ureditev (tj. samodejno znižanje brez novega razpisa) nujno potrebna. Glede na navedeno se je župan odločil, da kljub pomisleku pravne službe pobudo podpre, zaradi česar je v predlogu odloka med prehodnimi in končnimi določbami uvrščena določba, ki ureja vpliv sprejema odloka na veljavna najemna razmerja. Glede na to, da cilj ureditve ni samodejno znižanje vseh najemnin v mestnem jedru Pirana, je določba vsebinsko dopolnjena z navajanjem dejavnosti, za katere je mogoče zaprositi za znižanje najemnin.

Spremenjena je tudi določba, ki opredeljuje mestno jedro Pirana. Po dodatni preučitvi smo ugotovili, da Asanacijski načrt mesta Piran (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 10-77 s sprem.) ne ureja v celoti mestnega jedra Pirana, zaradi česar so v novi določbi 1. člena predlaganega odloka z namenom celovite opredelitve mestnega jedra Pirana navedeni vsi akti, ki urejajo to območje. Dodani so tako še Prostorski ureditveni pogoji za območje OZT 3/1.4 »Pri obzidju« v Piranu (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 17/88), Zazidalni načrt prenove kareja Židovski trg v Piranu (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 26/79), Prostorski ureditveni pogoji za Tartinijev trg v Piranu (pl.c. CST 3/1.1) (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 34/89 s sprem.) ter Lokacijski načrt za garažno hišo ob vstopu v mesto Piran (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 39/97 s sprem.).

Kot je bilo podrobneje obrazloženo že v gradivu za prvo branje in tudi na seji sveta dne 25. 4. 2019, mora biti dejavnost v skladu z razvojnim programom Občine Piran. Občina Piran nima za zdaj še posebnega, novejšega razvojnega programa za mesto Piran, zato bo treba pri izbiri ekonomsko najugodnejše ponudbe presojati skladnost ponudb z drugimi strateškimi dokumenti, tj. Strategijo razvoja turizma v občini Piran do leta 2025, Lokalnim programom kulture Občine Piran za obdobje 2018–2021 in navedenimi prostorskimi akti. Ker ti programi in akti morda ne bodo vselej omogočali jasne presoje, katere poslovne dejavnosti so z razvojnega vidika v interesu mestnega jedra Pirana in njegovih prebivalcev, smo zaradi jasnosti primeroma našli, katere dejavnosti se na podlagi predlaganega odloka v vsakem primeru štejejo za dejavnosti, ki so v interesu razvoja mestnega jedra Pirana. Poudarjamo, da ne gre za zaključen krog dejavnosti. Kot je izhajalo iz razprave svetnikov, je namreč eden poglavitnih ciljev te ureditve prav ta, da se v mestno jedro Pirana vrnejo ali omogoči obratovanje tistih poslovnih dejavnosti, s katerimi se zadovoljujejo potrebe prebivalcev mesta Piran in glede katerih bodisi zaradi logističnih težav bodisi zaradi manjšega števila stalnih prebivalcev v Piranu in s tem tudi stalnih uporabnikov storitev, ni pričakovati, da zmorejo pokriti vrednost tržne najemnine. Ob tem pa velja vnovič opozoriti, da širitev kroga subjektov, upravičenih do znižanja najemnin (denimo na društva in nevladne organizacije, ki nimajo pridobljenega statusa delovanja v javnem interesu), oziroma poslovnih dejavnosti ni utemeljena in bi po stališču Ministrstva za javno upravo lahko vodila k zlorabam inštituta znižane najemnine.¹

Na seji sveta dne 25. 4. 2019 je bil podan tudi predlog oblikovanja komisije, ki bi odločala o namembnosti (namenu uporabe) poslovnih prostorov v mestnem jedru Pirana. V zvezi s tem dodatno pojasnjujemo, da mora v skladu z 49. členom ZSPDSLS-1 župan v vsakem primeru imenovati komisijo za postopke javnega zbiranja ponudb. Glede na ta predlog je v odlok vnesena določba, da se v komisijo obvezno imenuje tudi člana sveta Krajevne skupnosti Piran.

V predlogu odloka je upoštevana tudi pripomba svetnic in svetnikov o višini znižanja, in sicer določeno je, da znižanje najemnine v mesecih maj, junij, julij, avgust in september znaša 50 odstotkov, v mesecih oktober, november, december, januar, februar, marec in april pa 75 odstotkov.

¹ Odgovor na poslansko pobudo mag. Meire Hot v zvezi s proučitvijo področne zakonodaje, ki ureja stvarno premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti in se nanaša na plačevanje najemnin za poslovne prostore v lasti lokalnih skupnosti po tržni vrednosti, št. 001-30/2018/23 z dne 9. 11. 2018, Ministrstvo za javno upravo.

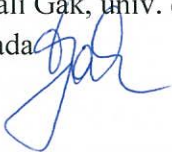
4. SKLEP

Predlagamo, da Občinski svet Občine Piran potrdi predlagani odlok.

Pripravili:

Kristina Ivančič, univ. dipl. prav., l. r.,
podsekretarka

mag. Natali Gak, univ. dipl. prav.,
vodja Urada



Aleš Buležan, spec., l. r.,
direktor občinske uprave



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

011-15/2014

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014, 35/17, 43/18) je Občinski svet Občine Piran na ... redni seji dne ... sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občinski svet sprejme predlog Odloka o znižanju najemnin poslovnih prostorov v lasti Občine Piran v mestnem jedru Pirana.

2.

Ta sklep velja takoj.

Župan Občine Piran
Denio Zadković

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014, 35/17, 43/18) in 3. odstavka 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS št. 11/2018, 79/2018) je Občinski svet Občine Piran na ... redni seji dne ... sprejel

ODLOK

o znižanju najemnin poslovnih prostorov v lasti Občine Piran v mestnem jedru Pirana

1. člen

Ta odlok določa način oddaje v najem poslovnih prostorov v lasti Občine Piran pod ocenjeno vrednostjo.

Določbe tega odloka se nanašajo le na poslovne prostore v lasti Občine Piran, ki se nahajajo v mestnem jedru Pirana, kot je določen v Asanacijskem načrtu mesta Piran (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 10-77 s sprem.), Prostorskih ureditvenih pogojih za območje OZT 3/1.4 »Pri obzidju« v Piranu (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 17/88), Zazidalnem načrtu prenove kareja Židovski trg v Piranu (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 26/79), Prostorskih ureditvenih pogojih za Tartinijev trg v Piranu (pl.c. CST 3/1.1) (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 34/89 s sprem.) ter Lokacijskem načrtu za garažno hišo ob vstopu v mesto Piran (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 39/97 s sprem.).

2. člen

Poslovni prostori iz 1. člena tega odloka, ki so namenjeni poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti ter kulturni dejavnosti, se lahko oddajo pod ocenjeno vrednostjo. V teh primerih se izhodiščna najemnina določi v višini 50 odstotkov ocenjene vrednosti tržne najemnine za mesece maj, junij, julij, avgust in september ter v višini 75 odstotkov ocenjene vrednosti tržne najemnine za mesece oktober, november, december, januar, februar, marec in april.

Kot merilo za izbor se v primeru iz prejšnjega odstavka določi ekonomsko najugodnejša ponudba, ki mora biti v skladu z razvojnim programom Občine Piran.

Za poslovne dejavnosti, ki so v skladu z razvojnim programom Občine Piran, se na podlagi tega odloka v vsakem primeru štejejo naslednje dejavnosti: ribarnica, mesnica, čevljarstvo, tehnična trgovina in izvajanje drugih poslovnih dejavnosti, ki zagotavljajo zadovoljevanje potreb prebivalcev mesta Piran in glede katerih v času objave javnega razpisa za oddajo poslovnega prostora v mestu Piran ni nobenega drugega izvajalca.

Ne glede na določbe prejšnjega odstavka, se kot poslovne dejavnosti, za katere je mogoča oddaja poslovnega prostora pod ocenjeno vrednostjo, lahko določijo tudi druge poslovne dejavnosti, katerih zagotavljanje izhaja iz programov, strategij in drugih dokumentov Občine Piran.

3. člen

Določbe tega odloka ne posegajo v določbe zakonov, ki urejajo brezplačno uporabo prostorov v lasti občine.

4. člen

Postopke javnega zbiranja ponudb, ki vključujejo tudi določitev predvidene poslovne dejavnosti v poslovnem prostoru in opredelitev, ali se oddaja vrši ob upoštevanju tega odloka pod ocenjeno vrednostjo, vodi komisija.

Komisijo imenuje župan in jo sestavljajo najmanj trije člani, od katerih mora biti eden predstavnik sveta Krajevne skupnosti Piran. Predstavnik Krajevne skupnosti Piran izbere svet Krajevne skupnosti Piran.

Za delovanje v komisiji člani ne prejmejo posebne nagrade ali nadomestila.

Prehodne in končne določbe

5. člen

Veljavna najemna razmerja za poslovne prostore iz območja, določenega v 1. členu tega odloka, se z določbami tega odloka uskladijo tako, da se k veljavnim najemnim razmerjem za poslovne dejavnosti, ki so v skladu z razvojnimi programom občine Piran ali v skladu z določbami iz tretjega odstavka 2. člena tega odloka, sklene aneks, s katerim se najemnina zniža in uskladi z višino, določeno v prvem odstavku 2. člena tega odloka. Za sklenitev aneksa morajo najemniki podati vlogo na Občino Piran.

Postopek presoje utemeljenosti vloge za sklenitev aneksa vodi komisija iz 4. člena tega odloka.

6. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Denio Zadković
Župan
Občine Piran