



ŽUPAN – IL SINDACO

Številka :
Numero : 011-15/2014

Piran : 15. 4. 2019
Pirano :

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O ZNIŽANJU NAJEMNIN POSLOVNIH
PROSTOROV V LASTI OBČINE PIRAN V MESTNEM JEDRU PIRANA – PRVA
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
(PRVA 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: 011-15/2014
Numero:

Piran: 15. 4. 2019
Pirano:

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIRAN

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

Občina Piran upravlja z več kot 120 poslovnimi prostori v njeni lasti, od tega jih 80 leži v mestnem jedru Pirana.¹ Prostore oddaja v najem v skladu z ZSPDSLS-1, Uredbo in razvojnimi akti Občine Piran.²

Pri upravljanju (gospodarjenju) s poslovnimi prostori Občina Piran sledi naslednjim ciljem:

- povečati ali ohraniti vrednost poslovnih prostorov,
- pospešiti razvoj poslovnih prostorov in poslovnih dejavnosti,

¹ Za namen te obrazložitve (gradiva) je mestno jedro Pirana določeno na podlagi Asanacijskega načrta mesta Piran (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 10-77 s sprem.).

² Strategija razvoja turizma v občini Piran do leta 2025; Lokalni program kulture Občine Piran za obdobje 2018-2021; Asanacijski načrt mesta Piran, Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 10-77; Odlok o spremembi Asanacijskega načrta mesta Piran, Uradne objave Primorske novice, št. 15/1998; Obvezna razlaga 4. in 8. člena Pravilnika o izvajanju Asanacijskega načrta mesta Piran (Uradne objave Primorskih novic Koper št. 10-77), Uradne objave Primorske novice, št. 10/2001.

- posebej pospešiti razvoj poslovnih dejavnosti v mestnem jedru Pirana, s poudarkom na ohranjanju tradicionalnih vsebin (domača in umetnostna obrt ter kulturna dejavnost) urbanega središča v skladu z razvojnimi akti Občine Piran,
- zaokrožiti lastništvo v objektih, v katerih se nahajajo poslovni prostori v lasti občine,
- zagotoviti prostorsko organizacijo in delovanje občinske uprave.

Tretji odstavek 62. člena ZSPDSLS-1 določa, da se lahko pod ocenjeno vrednostjo odda v najem nepremično premoženje samoupravnih lokalnih skupnosti, ki je namenjeno *poslovni dejavnosti*, zlasti dejavnosti *domače in umetnostne obrti in kulturni dejavnosti*, pri čemer je med ponodbami, ki so v skladu z *razvojnimi programom samoupravne lokalne skupnosti*, merilo za izbor najugodnejšega ponudnika ekonomsko najugodnejša ponudba.

Ministrstvo za javno upravo je v odgovoru 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, poudarilo, da kljub načelu odplačnosti kot temeljnemu načelu zakona ter splošnemu pravnemu pravilu, da se izjeme razlagajo restriktivno, dikcija iz tretjega odstavka 62. člena ZSPDSLS-1 precej široka, saj določa oddajo nepremičnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti, ki je namenjeno poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti ter kulturni dejavnosti. Prav z namenom ohranitve mestnih središč tudi za v njih stanujočem prebivalstvu, se je obdržala dikcija »poslovne dejavnosti«, ki je namenjena denimo ohranjanju starih mestnih jeder. Ministrstvo pojasnjuje, da je namen določbe ta, da s tovrstno oddajo nepremičnega premoženja v najem samoupravne lokalne skupnosti **prispevajo k ohranjanju in razvoju slovenske kulturne dediščine, ohranjanju urbanih središč s tradicionalno oskrbo in s tem tudi k promociji turizma in države** (poudarek dodan, op. avt.). Poslovne dejavnosti, ki torej predstavljajo tradicionalno oskrbo in prispevajo k ohranjanju urbanih središč, kot so **pekarna, ribarnica, mesnica, čevljarstvo in druge lokalno tradicionalne vsebine** (poudarek dodan, op. avt.), so torej dopustne na podlagi veljavne zakonske ureditve. Širitev kroga subjektov, upravičenih do znižanja najemnin (denimo na društva in nevladne organizacije, ki nimajo pridobljenega statusa o delovanju v javnem interesu), oziroma poslovnih dejavnosti ni utemeljena in bi lahko vodila k zlorabam inštituta znižane najemnine.

Izvajanje poslovnih dejavnosti, ki pomenijo ohranjanje tradicionalnih vsebin v mestnem jedru Pirana, ter plačevanje tržne vrednosti najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Piran, v katerih se te dejavnosti odvijajo, predstavljata velik izziv za najemnike teh prostorov in občino, ki želi ohraniti živahnost, ustvarjalnost in urejenost mestnega jedra. Mestno jedro Pirana je namreč omejeno dostopno z motornimi vozili,³ kar najemnikom otežuje poslovanje (npr. dostavo, pridobivanje ustrezne delovne sile, izvajanje postopkov, ki temeljijo na načelih HACCP⁴ idr.), v zimskih mesecih pa mestno jedro doživi tudi tak upad obiska in posledično dohodka za vse, ki se ukvarjajo s poslovnimi dejavnostmi, da je plačevanje tržne vrednosti najemnin (za najemnike poslovnih prostorov v lasti Občine Piran) življenjsko nevzdržno. Številni najemniki opozarjajo, da so prihodki, ki jih pridobijo v obdobju poletne sezone (tj. od aprila do septembra) premajhni, da bi lahko pokrili prihodkovni izpad v zimskih mesecih (tj. od oktobra do marca) ter stroške dela in poslovanja.

³ Glej tudi Celostno prometno strategijo Občine Piran, junij 2017, str. 17-18.

⁴ HACCP je mednarodna metoda zagotavljanja varne prehrane.

Občina je do leta 2018 poslovne prostore oddajala na podlagi Odloka o oddajanju poslovnih prostorov v lasti Občine Piran v najem (Uradne objave Primorske novice, št. 23/2004; ULRS, št. 32/2011), ki je vseboval izrecno določbo, da se za poslovne prostore, v katerih se opravlja deficitarna dejavnost ter za poslovne prostore, ki jih uporabljajo javni zavodi in ustanove, ki so za izvajanje svoje dejavnosti financirani iz republiškega proračuna, lahko župan, s posebnim sklepom, odobri popust do 80 odstotkov na izračunano najemnino. Zaradi zakonske zahteve po uskladitvi podzakonskih predpisov z novim ZSPDLSL-1 je Občinski svet Občine Piran na 32. redni seji dne 2. oktobra 2018 navedeni odlok razveljavil.

Posledično v zadnjih mesecih beležimo številne kritike, pobude in prošnje, naj se vrednosti tržnih najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Piran zmanjšajo pod ocenjeno vrednost, drugače bodo najemniki primorani prekiniti najemna razmerja in poiskati druge lokacije, zunaj mestnega jedra, za opravljanje svojih poslovnih dejavnosti. Občina je denimo v tem obdobju zaradi previsokih najemnin izgubila najemnika mesnice, neuspešno je prek javnega zbiranja ponudb s tržno določeno vrednostjo najemnine iskala novega najemnika, svoj odhod pa napoveduje tudi najemnik ribarnice. Tržne najemnine pa otežkočajo tudi izvajanje umetniške in kulturne poslovne dejavnosti v mestne jedru Pirana.

Glede na pogovore z najemniki v letu 2018 in 2019 ter upoštevajoč načelo racionalnosti, učinkovitosti in transparentnosti poslovanja Občine Piran pri oddajanju poslovnih prostorov v najem predlagamo, da se najemnine za poslovne prostore v lasti Občine Piran, ki se nahajajo v mestnem jedru Pirana, znižajo za 50 odstotkov od izhodiščne (tržne) mesečne najemnine. Predlog znižanja v navedeni višini temelji na analizi znižanih vrednosti najemnin poslovnih prostorov v drugih slovenskih občinah (prevladuje 30- do 50-odstotno znižanje), upoštevanju posebnosti piranskega mestnega jedra in izkušnjah dozdajšnje prakse nižanja najemnin za poslovne prostore v lasti Občine Piran (v povprečju v poletnih mesecih 45 odstotkov, v zimskih pa 75 odstotkov).

3. SKLEP

Občina Piran ocenjuje, da je nujno sprejeti odlok, ki bi dopuščal možnost oddaje v najem pod ocenjeno vrednostjo nepremičnega premoženja samoupravne lokalne skupnosti, ki je namenjeno poslovni dejavnosti, zlasti dejavnosti domače in umetnostne obrti ter kulturni dejavnosti.

Z navedenim ukrepom bi Občina Piran spodbudila gospodarsko poslovanje in ohranitev delovnih mest ter zasedenost poslovnih prostorov. Poleg tega pa bi prispevala k oživiljanju mestnega jedra Pirana.

Glede na navedeno predlagamo, da Občinski svet Občine Piran obravnava navedeni predlog odloka in ga potrdi.

Pripravili:

Sodelavci Urada za premoženjskopravne zadeve

mag. Natali Gak,
vodja Urada



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



OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Številka : ____ - ____ /2019
Numero :

Piran :
Pirano :

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 v prvi obravnavi skupaj z mnenji, predlogi, pripombami in stališči svetnikov, ki so jih dali na današnji seji Občinskega sveta Občine Piran ter s stališčem Odbora za finance in proračun.

2.

Ta sklep velja takoj.

Župan
Občine Piran
Denio Zadković

PREDLOG ODLOKA

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 na poslovne prostore v lasti Občine Piran, ki se nahajajo v mestnem jedru Pirana, kot je določeno v Asanacijskem načrtu mesta Piran (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 10-77 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.

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

3. člen

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

4. člen

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

Župan
Občine Piran
Denio Zadković