



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPAN

Številka: 007-27/2011

Datum: 5. 1. 2012

Mestnemu svetu
Mestne občine Ptuj

ZADEVA: Informacija 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 Informacijo o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem.

Dr. Štefan ČELAN,
župan
Mestne občine Ptuj

Priloga:

- Informacija o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem



MESTNA OBČINA PTUJ
ŽUPAN

Številka: 007-27/2011

Datum: 5. 1. 2012

Mestnemu svetu
Mestne občine Ptuj

ZADEVA: Informacija o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem

Okvirni statistični podatki o številu poslovnih prostorov in najemnikov na dan 1.12.2011:

- Mestna občina Ptuj ima v lasti 161 poslovnih prostorov in 32 garaž,
- 124 poslovnih prostorov je lociranih v starem mestnem jedru, kar predstavlja 77 % vseh poslovnih prostorov,
- vse garaže so locirane izven mestnega jedra, na Osojnikovi cesti, Rimski ploščadi in Ciril Metodovem drevoredu,
- praznih 6 kletnih – skladiščnih prostorov, namenjenih izključno skladiščenju blaga (nahajajo se v kletnih prostorih stanovanjskih blokov),
- prazni so 3 skladiščni prostori na dvoriščih stavb v mestnem jedru, namenjeni skladiščenju blaga,
- praznih je še 13 poslovnih prostorov, od tega jih je 5 trenutno neveljavnih, ker so potrebni celovite prenove (2 zaradi predvidene prodaje, 1 zaradi menjave, 1 zaradi denacionalizacije),
- 4 prostori se uporabljajo za potrebe Mestne občine Ptuj (skladiščenje arhivskega materiala, skladiščenje materiala za prireditve, dodatni upravni prostori).

Pravna podlaga:

Ravnanje s stvarnim premoženjem ureja Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010) ter Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011). Med stvarno premoženje se štejejo nepremičnine in premoženje.

Poslovni prostori so urejeni tudi 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), vendar je zastarel in v praksi neuporaben.

Na podlagi teh predpisov je Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejel Odlok o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 14/07 in 7/10). Na podlagi odloka je Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejel Pravilnik o osnovah in merilih za določitev najemnine poslovnih prostorov in garaž (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 1/08). Na podlagi pravilnika je nastalo delovno navodilo za točkovanje poslovnih prostorov in garaž.

Izračun najemnine poslovnih prostorov in garaž

Osnova za določitev izhodiščne vrednosti mesečne najemnine je vrednost poslovnih prostorov in garaž, ki se določi na podlagi točkovanja le – teh.

Pri točkovanju poslovnih prostorov in garaž se uporablja delovni obrazec – Zapisnik o točkovanju poslovnih prostorov in garaž. Vsak poslovni prostor in garaža sta točkovana v skladu z Delovnim navodilom za točkovanje poslovnih prostorov in garaž ter v skladu s Pravilnikom o osnovah in merilih za določitev najemnine poslovnih prostorov in garaž.

Zapisnik je sestavljen iz naslednjih sklopov:

- splošni podatki o poslovnem prostoru,
- površina poslovnega prostora,
- vpliv velikosti korelacijski faktorja na vrednost poslovnega prostora,
- točkovanje gradbenega dela poslovnega prostora stavba (konstrukcija - prevladuje leto gradnje), stavbno pohištvo, podi/tlaki, stene, korekcijski faktor (velikost prostora in razpon konstrukcije), instalacije, prostori skupne rabe, odbitne točke,
- razpredelnica za ugotavljanje točk nekaterim gradbenim elementom,
- vrednot opreme,
- povzetek elementov za izračun vrednosti poslovnega prostora.

Izračun vrednosti poslovnega prostora se izvede na osnovi predpisane formule:

$$V_p = \text{Št} \times U_p \times K_f \times V_t \times \text{Št}(o)$$

pri čemer pomeni

1. V_p – vrednost poslovnega prostora,
2. Št – število točk pripisanemu gradbenem delu poslovnega prostora na enoto površine m^2 ,
3. U_p – uporabna vrednost poslovnega prostora,
4. K_f – vpliv višine in razpona konstrukcije (korelacijski faktor),
5. V_t – vrednost točke,
6. $\text{Št}(o)$ – število točk opreme.

Vrednost točke, ki je osnova za ugotovitev uporabne vrednosti poslovnih prostorov in garaž, se določi s sklepom Mestnega sveta Mestne občine Ptuj in se usklajuje vsako leto z indeksom rasti življenjskih potrebščin po podatkih Zavoda Republike Slovenije za statistiko.

Mesečna najemnina (N_m) se izračuna po formuli:

$$N_m = V_p \times K / 12 \times 100$$

K – letna stopnja najemnine izražena v procentih od vrednosti poslovnega prostora. Letna stopnja najemnine (K) je odvisna od lege in namembnosti poslovnega prostora.

Letne stopnje najemnine (K) v % so:

Namembnost	Cona (območje)		
	I .	II .	III .
A skupina	6,0	5,0	4,0
B skupina	15,0	10,0	7,0
C skupina	20,0	15,0	9,0

V skupini A so naslednje dejavnosti:

- socialno varstvo,
- dejavnost muzejev,
- varstvo kulturne dediščine,
- umetniško ustvarjanje in poustvarjanje,
- izobraževanje.

V skupini B so naslednje dejavnosti:

- politične organizacije,
- športna dejavnost,
- domača in umetna obrt (status, katerega dodeljuje Obrtna zbornica Slovenije).

V skupini C so vse ostale dejavnosti .

Cone (območja) zajemajo :

I . CONA

Minoritski trg; Krempljeva ul.; Mestni trg; Ulica Heroja Lackova ul.; Zelenikova ul.; Osojnikova cesta.; Trstenjakova ul.; Miklošičeva ul.; Potrčeva cesta od št. 1 do 10; Novi trg; Slomškova ul.; Slovenski trg; Murkova ul.;

II . CONA

Prešernova ul.; Raičeva ul; Potrčeva cesta od št. 10 dalje; Gregorčičev drevored; Ciril Metodov drevored; Ormoška cesta.; Vodnikova ul.; Zagrebška cesta.; Žnidaričevo nabrežje; Mariborska cesta; Zadružni trg; Muzejski trg; Na hribu; Grajska ulica; Vičava; Panonska ul.; Volkmerjeva ul.; Rimska ploščad; Kraigherjeva ul.; Ul. 25 maja; Ul. 5. Prekomorske; Arbaiterjeva ul.; Jadranska ul.; Vošnjakova ul.; Vrazov trg; Aškerčeva ul.; Cvetkov trg; Cankarjeva ul.; Dravska ul.

III . CONA

Ostalo območje Mestne občine Ptuj, razen ulic in trgov, ki so uvrščeni v I. in II. cono.

Uporabnina za garaže se določi po obrazcu za točkovanje s tem, da letna stopnja uporabnine (K) znaša 6 razen za garaže, ki so v prvi coni, kjer znaša stopnja uporabnine (K) 8.

Večina ulic v starem mestnem jedru je v skladu s pravilnikom uvrščena v II. cono in glede na dejstvo, da ima Mestna občina Ptuj večina svojih poslovnih prostorov (77 %) lociranih v starem mestnem jedru, imajo ti najemniki že nižje najemnine.

Praktični primer izračuna najemnine:

Naključno smo izbrali poslovni prostor na Cankarjevi ulici 5 na Ptuj. Poslovni prostor se nahaja v dveh etažah, ima vhod iz ulice in je urejen in takoj vseljiv.

Zapisnik o točkovanju poslovnih prostorov je bil opravljen 7. 5. 2008.

Splošni podatki:

- naslov, lastnik, zemljiškoknjižno stanje, leto izgradnje, število etaž in ostali splošni podatki poslovnega prostora.

Površina poslovnega prostora (Up):

- premerjeni so bili vsi prostori poslovnega prostora in določena uporabna neto površina poslovnega prostora v izmeri 60,90 m².

Vpliv velikosti korelacijskega faktorja (Kf):

- ker razpon konstrukcije poslovnega prostora meri do 6 m in višina poslovnega prostora do 3 m, je določen korelacijski faktor na 1,00.

Točkovanje gradbenega dela poslovnega prostor (Št):

Točkovanje gradbenega dela je odvisno od starosti konstrukcije, oken, vrat, tlakov, fasade, vodovodne, električne in centralne napeljave. Odvisna je od vrste izvedbe oken, vrat, tlakov notranjih sten in instalacij (les, plastika, keramika, teraco, parket ipd.). Dodatne točke se pripišejo v kolikor je v poslovnem prostoru etažna centralna kurjava, telekomunikacijski priključek, klima naprava, sistem prezračevanja, protivlomna naprava, dvigalo. Poslovnemu prostoru se pripišejo dodatne točke v kolikor mu pripadajo zunanje pokrito ali nepokrito parkirišče, atrij, parkirišče v garaži, zaklonišče. V kolikor poslovnemu prostoru pripadajo skupna stopnišča, kopalnica in skupne sanitarije se mu pripišejo dodatne točke. Točkovanje predvideva tudi odbitne točke v primeru, da je v prostoru vidna vlaga, da so sanitarni prostori ločeni in da se prostor nahaja v mansardi. Poslovnemu prostoru smo s točkovanjem pripisali 266,8 točk.

Vrednost opreme (Št(o)):

- poslovni prostor je prazen. Oprema 0 točk.

Vrednost točke (Vt):

Mestni svet Mestne občine Ptuj je dne 6. 12. 2010 sprejel sklep o določitvi vrednosti točke in le – ta znaša 1,722 EUR.

Iz podatkov na podlagi točkovanega zapisnika izračunamo vrednost poslovnega prostora po formuli: $V_p = \text{Št} \times U_p \times K_f \times V_t \times \text{Št}(o)$

praktičen izračun: $V_p = 266,8 \times 60,9 \times 1,00 \times 1,722 \times 0 = 27.979,20$

Mesečna najemnina (Nm) se izračuna po formuli:

$$N_m = V_p \times K / 12 \times 100$$

K – poslovni prostor se nahaja v coni II in ob predpostavki, da se bo v njem odvijala tržna dejavnost je K 15,0.

praktični izračun: $N_m = 27.979,20 \times 15,0 / 12 \times 100 = 379,70 \text{ EUR}$.

V skladu s pravilnikom se za poslovne prostore v I in II. coni, ki imajo neposreden vhod iz ulice, se najemnina poveča za 20 %.

Najemnina (Nm) za primer tega poslovnega prostora torej znaša $379,70 + 20\%$ je **455,60 EUR**.

Praktičen primer ponazarja sistem izračuna najemnine iz katerega je mogoče razbrati, da se najemnina izračuna iz številnih podatkov. Točkovanje poslovnega prostora torej predstavlja le del izračuna najemnine. Točkovanje poslovnega prostora pokaže dejansko stanje poslovnega prostora in v praksi se je izkazal za zelo natančnega. S točkovanjem, kot rečeno, dobimo stanje poslovnega prostora, kar omogoča pravičen izračun najemnine glede na stanje prostora, ki ga oddajamo v najem.

Vzemimo primer, ko namerava Mestna občina Ptuj oddati v najem dva poslovna prostora v isti coni za izvajanje tržne dejavnosti. En poslovni prostor je popolnoma urejen, drugi potreben celovite prenove. Točkovnik zazna stanje vsakega poslovnega prostora posebej in tisti najemnik, ki najeme slabši prostor ima zaradi tega nižjo najemnino, ne glede, da bosta oba opravljala tržno dejavnost in se prostora nahajata v isti coni.

Mestna občina Ptuj, mora na osnovi zakona in uredbe, ki urejata stvarno premoženje, uskladiti odlok s spremembami v zakonodaji. Na podlagi tega bodo v odloku usklajene metode razpolaganja s stvarnim premoženjem kot jih zahtevata zakon in uredba.

Pred predložitvijo spremembe odloka Mestnemu svetu Mestne občine Ptuj in na podlagi stališč Mestnega sveta Mestne občine Ptuj, da se proučijo akti, ki urejajo oddajanje poslovnih prostorov in garaž v najem ter pravilnik, ki določa izračun najemnine, podajamo mestnemu svetu predlog možnih rešitev:

1. kot že opisano, smatramo, da je sistem izračunan najemnine na podlagi točkovanega zapisnika dober, ker izkaže realno stanje poslovnega prostora, ki se oddaja v najem,
2. možna je sprememba pravilnika v delu, ko določa cone:
 - o glede na situacijo v starem mestnem jedru smatramo, da bi lahko Krempljevo ulico, Zelenikovo ulico, Potrčevo cesto od št. 1 do 10 ter Murkovo ulico uvrstili v cono II,
 - o v coni I bi tako ostali Minoritski trg, Mestni trg, Ulica heroja Lacka, Osojnikova cesta (garaže), Trstenjakova ulica, Miklošičeva ulica, Novi trg, Slomškova ulica ter Slovenski trg,
 - o iz cone II bi v cono III uvrstili Potrčevo cesto od št. 10 naprej, Zagrebško cesto, Žnidaričevo nabrežje, Mariborsko ulico, Muzejski trg, Na hribu, Grajsko ulico, Vičavo, Rimsko ploščad, Kraigherjevo ulico, Ulico 25 maja, Ulico 5. Prekomorske, Panonska ulica, Arbajterjevo ulico, Jadransko ulico, Vošnjakovo ulico, Volkmerjeva cesta ter Aškerčevo ulico.
 - o v II coni bi ostale Prešernova ulica, Raičeva ulica, Gregorčičev drevored, Ciril Metodov drevored, Ormoška ulica, Vodnikova ulica, Zadrुžni trg, Vrazov trg, Cvetkov trg, Cankarjeva ulica in Dravska ulica.

Na pobudo Odbora za okolje in prostor ter gospodarsko infrastrukturo v nadaljevanju podajamo izračune najemnine za 10 poslovnih prostorov, na podlagi veljavnega pravilnika in spremenjenih con:

- v tabeli 1 smo praktično ponazorili višine najemnin za poslovne prostore, ki so po veljavnem pravilniku locirani v coni I in bi bili po spremembi pravilnika locirani v coni II. Izbrani poslovni prostori so bili izbrani naključno, za opravljanje tržne dejavnosti.

tabela 1

naslov	najemnine/eur - cona I	najemnine/eur - cona II
Krempljeva 3	75,80	56,80
Krempljeva 10	147,50	110,60
Murkova 5	927,40	695,50

- v tabeli 2 smo praktično ponazorili višine najemnin za poslovne prostore, ki so po veljavnem pravilniku locirani v coni II in bi bili po spremembi pravilnika locirani v coni III. Izbrani poslovni prostori so bili izbrani naključno, za opravljanje tržne dejavnosti.

tabela 2

naslov	najemnine/eur - cona II	najemnine/eur - cona III
Jadranska 4	120,20	72,10
Jadranska 4	139,70	135,20
Jadranska 11	153,60	92,10
Jadranska 17	680,05	408,03
Aškerčeva 4	469,50	281,70
Cankarjeva 5	455,60	251,70
Cankarjeva 8	233,10	139,80

Poudariti je potrebno, da bodo imele spremembe odloka in pravilnika učinke pri oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem po njunem sprejemu, medtem ko spremembe, na že sklenjena najemna razmerja, ne bo vplivale.

V kolikor bi želeli najemnikom poslovnim prostorov takoj znižati najemnino bi morali znižati vrednost točke, ki je osnova za ugotovitev uporabne vrednosti poslovnih prostorov in garaž. S sprejetjem takega ukrepa, bi se vsem najemnikom najemnina znižala za procent, ki bi ga določil Mestni svet Mestne občine Ptuj.

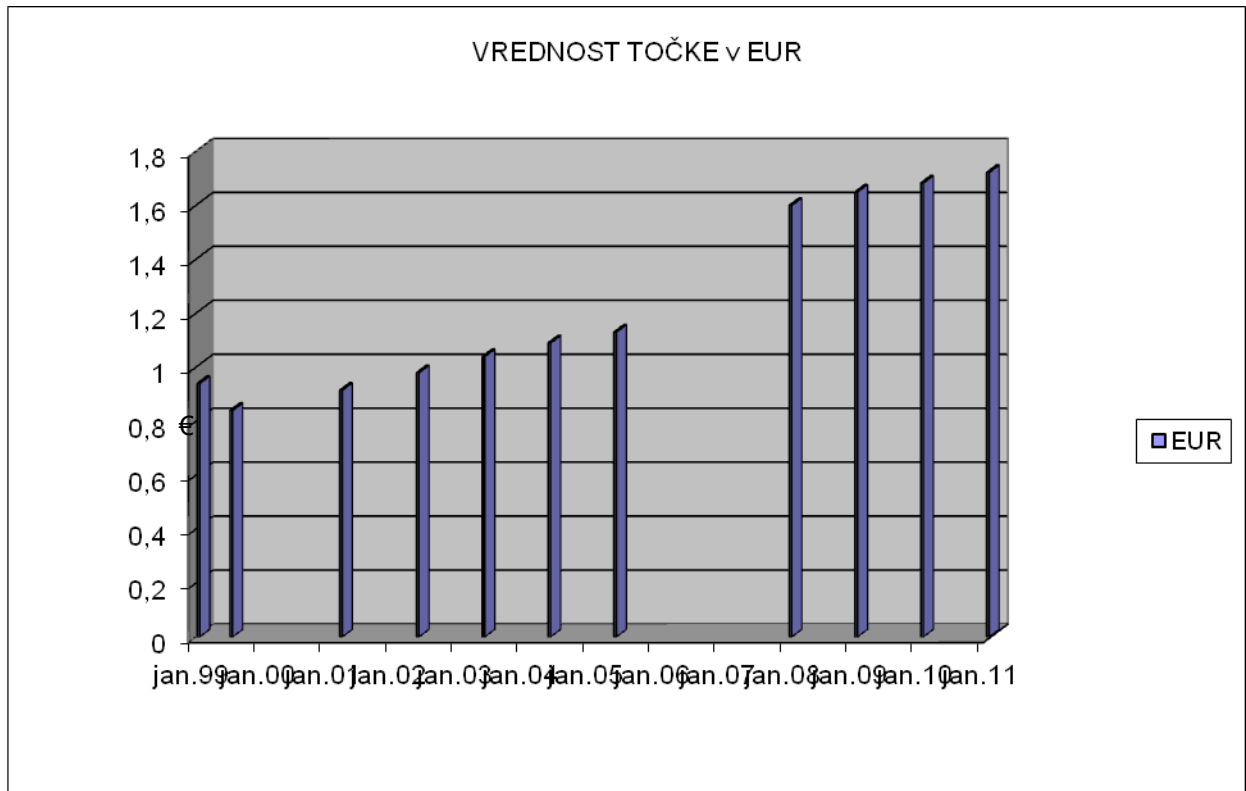
Zgodovina določanja vrednosti točke

Vrednost točke, ki je v letu 1999 znašala 225,00 SIT je ostanek svojevrstnih posebnosti prejšnjih pogledov na področje takratnega gospodarstva in se je do takrat vsakoletno višala z vrednostjo nemške marke. Zaradi uvedbe davka na dodano vrednost je kasneje leta 1999 Mestni svet Mestne občine Ptuj sprejel sklep o znižanju vrednosti točke iz 225,00 SIT v 201,00 SIT.

V letu 2005 so se najemnine s sklepom Mestnega sveta Mestne občine Ptuj povišale za 3,2 % kolikor je znašal indeks rasti cen življenjskih potrebščin v letu 2004. Vrednost točke je od 1. 5. 2005 do 31. 12. 2007 znašala 271,80 SIT (oziroma 1,13 EUR).

Mestni svet Mestne občine Ptuj je s sklepom št. 007-35/07 z dne 20. 11. 2007, vrednost točke povečal na 1,60 EUR (40% povečanje) in je veljala za leto 2008. Od leta 2008 do 2011 se je mesečna najemnina letno korigirana z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin. V letu 2009 je sledilo višanje točke za 3,6 % in je znašala 1,65 EUR. V letu 2010 se je točka višala za 2,0 % in je znašala 1,683 EUR. V letu 2011 se je točka zvišala za 2,30 % in znaša 1,722 EUR.

Graf 1: Prikaz rasti vrednosti točke za izračun najemnin za poslovne prostore v Mestni občini Ptuj (vrednosti so zaradi primerljivosti preračunane v EUR)



Ocena finančnih in drugih posledic

Mestna občina Ptuj je od 1. 1. 2011 do 30. 11. 2011 prejela iz naslova najemnim 542.943,91 EUR. Predvidevamo, da bo prihodek od najemnin v letu 2011 približno 590.000,00 EUR.

V nadaljevanju vam podajamo simulacijo finančnih učinkov prihodkov iz najemnim v proračun občine:

- povečanje točke za 1,8 % (predlog sklepa, nov. 2011) – povečanje prihodkov za 10.620 EUR/letno;
- zmanjšanje točke za 3% (takojšen učinek za vse najemnike) - zmanjšanje prihodkov za 17.700 EUR/letno;
- zmanjšanje točke za 5% - zmanjšanje prihodkov za 29.500 EUR/letno;
- zmanjšanje točke za 10 % - zmanjšanje prihodkov za 59.000 EUR/letno.

Primer takojšnega učinka na najemnika:

naslov	trenutna najemnine/eur	+ 1,8 %	-3 %	-5%	-10%
Krempljeva 3	75,80	77,20	73,50	72,00	68,20
Krempljeva 10	147,50	150,10	143,10	140,10	132,70
Murkova 5	927,40	944,10	899,60	881,00	834,60
Jadranska 4	120,20	122,30	116,60	114,20	108,40
Jadranska 4	139,70	142,20	135,50	132,70	125,70
Jadranska 11	153,60	156,30	149,00	145,90	138,24
Jadranska 17	680,05	692,20	659,60	646,00	612,00
Aškerčeva 4	469,50	477,60	455,40	446,00	422,50
Cankarjeva 5	455,60	463,80	441,90	432,80	410,00
Cankarjeva 8	233,10	237,20	226,10	221,40	209,70

V nadaljevanju vam podajamo primerjavo najemnin poslovnih prostorov z drugimi občinami:

- primerjali smo višine najemnin v občinah Radovljica, Jesenice in Mestni občini Maribor. Vse spodaj navedene občine uporabljajo enako metodo za izračun mesečne najemnine N_m :

$$N_m = \frac{V_p \cdot K}{12 \cdot 100}$$

Kot primer je uporabljen **poslovni prostor** površine 45 do 65 m² kar pomeni, da je Korekcijski faktor enak 1, izbrano število točk je 290.

Za naš primer poslovnega prostora je enačba sledeča:

$$V_p = 290 \times \text{vrednost točke} \times 1\text{m}^2 \times 1 = 290 \times \text{vrednost točke}$$

OPOMBA

Najemnine so izračunane okvirno, saj dejanske razmere zelo variirajo od občine do občine. Stavbe so novejšje ali starejše, boljše ali slabše opremljene, kar vpliva že na samo točkovanje. V primeru pa je privzet popolnoma enak prostor po velikosti in standardu za vsako mesto.

UGOTOVITEV IZ PRIMERJAVE:

Če izračunamo povprečno najemnino na kvadratni meter površine za posamezno občino, dobimo naslednji rezultat:

Ptuj (vrednost točke 1,722 €):	povprečna najemnina je 4,14 EUR/m² ;
Radovljica:	povprečna najemnina je 4,93 EUR/m² ;
Jesenice:	povprečna najemnina je 6,91 EUR/m² ;
Maribor:	povprečna najemnina je 6,09 EUR/m² .

Zaključek

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10) v drugem odstavku 4. člena navaja:

"Postopke ravnanja s stvarnim premoženjem je treba voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški in na podlagi metod, ki omogočajo najugodnejše rezultate za državo in samoupravne lokalne skupnosti."

Potrebno je poudariti, da so sredstva pridobljena iz najemnin poslovnih prostorov porabljena namensko, kar pomeni, da s pridobljenimi sredstvi zagotavljamo tekoča in investicijska vzdrževanja prostorov samih, kakor tudi nepremičnine kot celote.

Sredstva za obnove in vzdrževanje poslovnih prostorov in zgradb, v katerih je Mestna občina etažna solastnica poslovnih prostorov, so zagotovljena v proračunu. Sredstva za obnovo zgradb, v katerih je Mestna občina Ptuj etažna solastnica stanovanj, zagotavlja upravnik stanovanj.

Ker je Mestna občina Ptuj največji posamični lastnik nepremičnin v starem mestnem jedru in zaradi velike odgovornosti lokalne skupnosti do lastne materialne dediščine, ki je v veliki meri skoncentrirana v ptujskem mestnem središču in v njegovi neposredni okolici se trudimo svoje nepremičnine primerno vzdrževati. S primernim vzdrževanjem ohranjamo nepremičnine, ohranjamo kulturno dediščino. Nenazadnje nas kot najemodajalca in lastnika zavezujejo predpisi in najemna razmerja, da za svoje poslovne prostore primerno skrbimo. Smatramo, da smo s primerno vzdrževanimi poslovnimi prostori korektni partner v najemnem razmerju. Glede na situacijo v starem mestnem jedru želimo z najemniki korektno sodelovati in jim pomagati v smeri primerno urejenega poslovnega prostora. S takim načinom dosežemo zadovoljstvo najemnika, ki nenezadnje redno poravnava svoje finančne obveznosti.

Pripravila: Asja Stropnik

Dr. Štefan ČELAN,
župan Mestne občine Ptuj