

Številka:
Numero: 46506-1/2001

Piran:
Pirano: 18. 6. 2020

**OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN**

**ZADEVA: PREDLOG SKLEPA O CENIKU ZA IZRAČUN NAJEMNIN ZA NAJEM
STAVBNIH ZEMLJIŠČ V LASTI OBČINE PIRAN**

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran predlagam Občinskemu svetu Občine Piran v obravnavo in sprejem naslednji

**PREDLOG SKLEPA
O CENIKU ZA IZRAČUN NAJEMNIN ZA NAJEM STAVBNIH ZEMLJIŠČ
V LASTI OBČINE PIRAN**

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- Denio Zadković, župan Občine Piran,
- Daniel Tomljanović, direktor občinske uprave,
- mag. Natali Gak, vodja Urada za premoženjskopravne zadeve,
- Mladen Dodig, višji svetovalec za premoženjskopravne zadeve.



Župan
Občine Piran
Denio Zadković

PO POOBLASTILU
podžupan KARLO RADOVAC



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

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

Številka: 46506-1/2001
Numero:

Piran: 18. 6. 2020
Pirano:

OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN

ZADEVA: PREDLOG SKLEPA O CENIKU ZA IZRAČUN NAJEMNIN ZA NAJEM
STAVBNIH ZEMLJIŠČ V LASTI OBČINE PIRAN

1. PRAVNA PODLAGA

Pravna podlaga je Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in Statut Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14, 35/17 in 43/18).

2. OBRAZLOŽITEV

V skladu z 62. členom ZSPDSLS-1 se nepremično premoženje v lasti samoupravnih lokalnih skupnosti, ki ga ne potrebuje noben upravljavec ali uporabnik, lahko odda v najem. To pomeni, da samoupravna lokalna skupnost odda v najem tista zemljišča, ki jih ne potrebuje, ker ne more uresničiti njihovega namena.

Občina Piran daje v najem in namerava tudi v prihodnje dajati v najem zemljišča, ki jih ne potrebuje, ker ne more uresničiti njihovega namena, za štiri glavne namene. Ti so:

- kmetijski namen,
- stanovanjski namen,
- namen izvajanja trgovine in turizma ter
- industrijski in obrtni namen.

Trenutno prevladujejo najemi zemljišč, ki jih Občina Piran daje v najem za kmetijski namen (približno 70 odstotkov) ali stanovanjski najem (približno 20 odstotkov), sledijo najemi zemljišč z mešano (kmetijsko-stavbno) rabo (približno 8 odstotkov) ter zanemarljiv odstotek zemljišč, ki so namenjeni izvajanju dejavnosti turizma, obrti in industrije (1 do 2 odstotka).

Ker je model zakupov, ki je veljal in se uporabljal vse do leta 2018,¹ v neskladju z ZSPDSLS-1 (občina lahko oddaja v najem svoje nepremično premoženje načelom le po ocenjeni vrednosti), predlagamo Občinskemu svetu Občine Piran v sprejem nov cenik za najem zemljišč v lasti Občine Piran, ki upošteva zdajšnje stanje zemljišč in potrebe prebivalstva po najemih zemljišč od Občine Piran (samooskrba, finančna vzdržnost), gibanja cen na trgu nepremičnin, posebnosti, s katerimi se sooča Občina Piran in njeni občani, ter vse relevantne spremembe zakonodaje s področja stvarnega premoženja samoupravnih lokalnih skupnosti.

Poseben izziv je predstavljala določitev novih vrednosti oziroma določitev nove metode izračuna vrednosti najema zemljišč, ki jih občani in drugi uporabljajo v kmetijski namen. Občina Piran ima namreč v najemu pretežno stavbna zemljišča, ki jih daje v najem za kmetijski namen. Določitev ocenjene vrednosti s strogo tržnega vidika bi imela namreč za Občino Piran zelo neugodne posledice. Z veliko verjetnostjo namreč lahko pričakujemo opuščanje najemov in skrbi za taka zemljišča ter druge posledice, ki bi jih tako opuščanje prineslo (tj. izpad dohodka iz naslova najemov, neobdelana in zapuščena zemljišča, dodatni stroški za občino zaradi čiščenja in vzdrževanja takih zemljišč, itd.).

Po veljavni zakonodaji je torej nesporno, da samoupravna lokalna skupnost lahko oddaja v najem svoje nepremično premoženje načeloma le po ocenjeni vrednosti. Zakon sicer predvideva nekatere izjeme od tega pravila (denimo pri poslovnih prostorih), vendar najema zemljišč ni mogoče šteti mednje. Kot že poudarjeno, Občina Piran daje v zakup stavbna zemljišča, pri katerih (vsaj trenutno) namena »stavbnosti« ne more uresničiti, saj ji tega ne omogočajo prostorski akti, prav tako in/ali ni omogočen priklop na javno infrastrukturo in/ali niso podani drugi elementi za izračun komunalnega prispevka. Občina Piran tako daje in bo dala v zakup pretežno zemljišča, ki se dejansko lahko uporabljajo zgolj kot kmetijska. Ker namena »stavbnosti« zemljišča ne more uresničiti niti zakupnik, temveč je edini mogoči način uporabe zemljišča kmetijski, to vpliva tudi na določitev višine zakupnine. Glede na to je po našem mnenju mogoče ta zemljišča, kljub temu, da so stavbna, oceniti glede na njihovo možno dejansko rabo. Pri tem naj opozorimo tudi na določbo petega odstavka 35. člena ZSPDSLS-1, ki določa, da se ob naročilu cinitve, cenilec seznani z namenom in drugimi okoliščinami, ki lahko vplivajo na ocenjeno vrednost, pri čemer smo mnenja, da je možen način uporabe zemljišča taka okoliščina.

Pri pripravi novih vrednosti je Občina Piran pritegnila k sodelovanju cenilca in izvedenca gradbene stroke Salka Pivača, ki je po usklajevanjih z Občino Piran potrdil nove vrednosti najemov zemljišča v lasti Občine Piran, upoštevajoč tako zakonske predpise kot tudi dejstvo, da se pri določitvi vrednosti najema zemljišč, katerih »stavbnosti« ni mogoče uresničiti,

¹ Cenik za izračun zakupnin za oddajo stavbnih zemljišč v zakup (Uradne objave Primorskih novic Koper, št 36/2003).

upošteva dejanska raba (tj. kmetijska). Izračun vrednosti tako temelji na cenitveni metodologiji.

Najemnina za stavbno zemljišče, ki je predmet najemne pogodbe, se določi na m² stavbnega zemljišča in plačuje v enkratnem letnem znesku.

Izračun najemnine je razdeljen v tri sklope: *prvi sklop* zajema najem stavbnega zemljišča za namene kmetijske uporabe, *drugi sklop* obsega najem stavbnih zemljišč za namene turizma in trgovine, industrije in obrti ter stanovanjski namen, *tretji sklop* pa določa druge primere najemov stavbnih zemljišč.

V nadaljevanju predstavljamo novi Cenik za izračun najemnin za najem stavbnih zemljišč v lasti Občine Piran.

Cenik za izračun najemnin za najem stavbnih zemljišč v lasti Občine Piran

1. SKLOP: Najem stavbnega zemljišča za kmetijski namen

Višina najemnine se izračuna po naslednjih merilih: osnova za izračun najemnine je osnovna cena za m² stavbnega zemljišča, pomnožena z velikostjo zemljišča, ki je predmet najema, pomnožena s faktorjem za kmetijsko namembnost, pomnožena s faktorjem za velikost ter pomnožena s faktorjem za lokacijo zemljišča.

$$C_n = O_c \times F_v \times v \times F_l \times F_k$$

C_n = višina letne najemnine (EUR/leto)

O_c = osnovna cena na 1 m² (EUR/m²/leto)

F_v = faktor velikosti

v = velikost (m²)

F_l = faktor lokacije

F_k = faktor za kmetijsko rabo (= 0,2)

FAKTOR LOKACIJE (po grafiki):*

A.	Strogi center Portoroža (avditorij, cel Portorož)	F= 1,50
B.	Območje zahodno in južno od Belokriške ceste in Koprške ceste ob robu južne pozidave Lucan in Kampolin ter Fazan in ob regionalni cesti do bivše tovarne Droga	F= 1,30
C.	Območje naselbinskih jeder Sečovelj, Dragonje, Strunjana, Padne, Nove vasi in Sv. Petra	F= 1,10
D.	Druga območja nestrnjene naselbinske sestave	F= 0,90

* *Grafična priloga z mejami območij je sestavni del tega cenika. Obseg za izračunavanje faktorja lokacije je za primere najema kmetijskega zemljišča ohranjen iz Cenika za obračun zakupnin za oddajo stavbnih zemljišč v zakup (UL RS št. 36, 26. 9. 2003).*

FAKTOR VELIKOSTI:*

Do 100 m ²	F= 1,20
100 do 300 m ²	F= 1,00
300 do 700 m ²	F= 0,80
700 m ² do 1000 m ²	F= 0,60
1000 do 2000 m ²	F= 0,30
2000 do 5000 m ²	F= 0,20
Nad 5000 m ²	F= 0,10

* *Pri odločitvi o uporabi faktorja za velikost se upošteva, da v kolikor ima najemnik več zemljišč v najemu (združena celota), se faktor velikosti upošteva za celotno površino zemljišč v najemu. Za zemljišča, ki pa se med seboj ne stikajo, se upošteva vsaka površina zemljišč posebej.*

Za izračun letne najemnine se upošteva osnovna cena na 1 m² zemljišča v višini **0,60 EUR/m²**, ki se korigira s faktorjem za dejavnost (kmetijstvo) v višini 0,2.

Ne glede na izračun najemnine po tem ceniku letna najemnina ne more biti manjša od 60 EUR.

2. SKLOP: Najem stavbnih zemljišč za namene turizma in trgovine, industrije in obrti ter za stanovanjski namen

Za namen izračunavanja letne najemnine za najem stavbnih zemljišč za namene turizma in trgovine, industrije in obrti ter za stanovanjski namen, se najemnina izračuna po naslednjih merilih:

$$C_n = F_l \times F_d \times O_c \times v$$

C_n = višina letne najemnine (EUR/leto)

O_c = osnovna cena na 1 m² (EUR/m²/leto)

F_l = faktor lokacije

F_d = faktor dejavnosti

v = velikost (m²)

Za izračun letne najemnine se upošteva osnovna cena na 1 m² zemljišča v višini **1,00 EUR/m²**.

Ne glede na izračun po tem ceniku letna najemnina ne more biti manjša od 60 €.

FAKTOR DEJAVNOSTI:

1.	Turizem, trgovina	F= 2,0
2.	Industrija, obrt	F= 1,1
3.	Stanovanjski namen	F= 1,0

FAKTOR LOKACIJE: (po grafiki)*

A.	Območje KS Portorož, Piran, Lucija, »zaledje«	F= 1,0
B.	Območje Strunjanske doline – senčne lege	F= 0,70
C.	Območje KS Sečovelje	F= 0,70
D.	Območje KS Raven	F= 0,50
E.	Območje KS Nova vas	F= 0,50
F.	Območje Piran, Portorož in Lucija, obmorski del – najboljše lokacije in OC Lucija	F= 1,30
G.	Območje Strunjana, obmorski del, vključno s Salinero	F= 1,15
H.	Območje KS Padna	F= 0,50

** Grafična priloga z mejami območij je sestavni del tega cenika. Uvedena so nova območja glede na prej veljavni model zakupov (najemov).*

3. SKLOP: Drugi primeri najemov stavbnih zemljišč

Parkirni prostor. Za namen izračunavanja letne najemnine za najem stavbnega zemljišča za izključni namen parkirnega prostora se določi fiksni znesek za najem 1 m² v višini **13,00 EUR/m²/leto**.

Kiosk. Za namen izračunavanja letne najemnine za uporabo zemljišča za oddajanje stavbnih zemljišč za namene postavitve kioskov po naslednjih merilih: pri določanju vrednosti najema stavbnega zemljišča za namen postavitve kioska se v skladu z veljavnim zakonom, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, naroči cenitev, saj gre za začasni objekt z omejeno dobo najema.

4. DRUGO

Revalorizacija. Letna najemnina, določena ob sklenitvi najemne pogodbe, osnovna cena na m² zemljišča ter minimalni znesek letne najemnine se enkrat letno revalorizira oziroma uskladi z uradno objavljenim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem letu. Letno izhodiščno najemnino določi župan s sklepom. Prav tako Župan Občine Piran s sklepom uskladi z uradno objavljenim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem letu letno najemnino, osnovno ceno za m² ter minimalni znesek letne najemnine.

Oprostitev plačila najemnine. Najemnika, ki ni zmožen poplačati najemnine po tem ceniku, se oprosti obveznosti plačila najemnine, pri čemer mora tak najemnik izkazati s pravnomočno odločbo pristojnega organa, da je prejemnik denarne socialne pomoči po predpisih o socialnem varstvu.

Razveljavitev. S sprejemom tega cenika se razveljavi Cenik za izračun zakupnin za oddajo stavbnih zemljišč v zakup (Uradne objave Primorskih novic Koper, št 36/2003).

Glede na vse navedeno predlagamo, da Občinski svet Občine Piran predlagano obravnava in potrdi.

Pripravila:

Mladen Dodig,
višji svetovalec za premoženjskopravne zadeve

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





OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Številka : ____-____/2019
Numero : ____-____/2019

Piran :
Pirano :

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14, 35/17 in 43/18) in Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), je Občinski svet Občine Piran na redni seji dne sprejel naslednji

SKLEP

1.

Sprejme se Cenik za izračun najemnín za najem stavbnih zemljišč v lasti Občine Piran.

3.

Ta sklep začne veljati takoj.

Župan
Občine Piran
Denio Zadković

Koper, 26. septembra 2003

Št. 36

Občina Piran

- Cenik za obračun zakupnin za oddajo stavbnih zemljišč v zakup
- Odlok o rebalansu proračuna Občine Piran za leto 2003
- Odlok o uporabi sredstev proračunskih rezerv
- Pravilnik o štipendiranju in sofinanciranju strokovnega izobraževanja
- SKLEP o imenovanju posebne občinske volilne komisije Občine Piran
- SKLEP o imenovanju Občinske volilne komisije Občine Piran

Comune di Pirano

- Il listino prezzi per il computo dei canoni d'affitto delle aree fabbricabili in locazione
- Il decreto di variazione del bilancio di previsione del Comune di Pirano per il 2003
- Il decreto sull'utilizzo dei mezzi della riserva del bilancio di previsione
- Il regolamento sull'assegnazione di contributi allo studio e la partecipazione al finanziamento dell'istruzionale
- DELIBERAZIONE della nomina alla Commissione elettorale particolare del Comune di Pirano
- DELIBERAZIONE della nomina la Commissione elettorale del Comune di Pirano

Občina Piran

Na podlagi 33. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93, 6/94-odločba US, 45/94-odločba US, 57/94 in 14/95) in 31. člena Statuta Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 10/99)

RAZGLAŠAM

CENIK za obračun zakupnin za oddajo stavbnih zemljišč v zakup, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Piran na seji dne 11. septembra 2003.

Številka: 46506-1/2001
Piran, 22. septembra 2003

Županja Občine Piran
VOJKA ŠTULAR, prof.

Na podlagi 31. člena Statuta občine Piran (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 10/99), 80h in 80i člena Zakona o javnih finančah (Uradni list RS št. 79/99), 59. in 60. člena Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03) je Občinski svet Občine Piran na 8. redni seji dne 11. 9. 2003 sprejel naslednji

CENIK

ZA OBRAČUN ZAKUPNIN ZA ODDAJO STAVBNIH ZEMLJIŠČ V ZAKUP

1. Zakupnina za stavbno zemljišče, ki je predmet zakupne pogodbe, se določi na m² stavbnega zemljišča in plačuje v enkratnem znesku za vse primere.

2. Višina zakupnine se izračuna po naslednjih merilih:
Osnova za izračun zakupnine je osnovna cena za m² zemljišča, pomnožena s faktorji dejavnosti, lokacije in velikosti zemljišča:

Letna zakupnina

$$Cn = Fv \times Fl \times Fd \times Oc.$$

kjer pomenijo:

Cn = letna zakupnina

Oc = osnovna cena

Fv = faktor velikosti

Fl = faktor lege

Fd = faktor dejavnosti

Osnovna cena za m² stavbnega zemljišča se določi v višini 100 SIT. Letna zakupnina ne more biti manjša kot 10.000,00 SIT. Višina letne zakupnine se določi na podlagi naslednjih faktorjev:

FAKTOR DEJAVNOSTI:

- | | |
|-------------------------------|---------|
| 1. Turizem, trgovina | F = 1.5 |
| 2. Industrija, obrt | F = 1.3 |
| 3. Stanovanjski namen | F = 1.0 |
| 4. Manjša kmetijska zemljišča | F = 0.2 |

FAKTOR LOKACIJE:

- | | |
|---|---------|
| 1. Strogi center Portoroža | F = 1.5 |
| 2. Območje zahodno in južno od Belokriške ceste in Koprski ceste ob robu južne pozidave Lucan in Kampolin ter Fazan in ob regionalni cesti do bivše tovarne Droga | F = 1.3 |
| 3. Območje naselbinskih jeder Sečovelj, Dragonje, Strunjana, Padne, Nove vasi in Sv. Petra | F = 1.1 |
| 4. Druga območja nestrjene naselbinske sestave | F = 0.9 |

FAKTOR VELIKOSTI

- | | |
|----------------------------|-----|
| Do 100 m ² | 1.2 |
| 100 - 300 m ² | 1.0 |
| 300 - 700 m ² | 0.8 |
| 700 - 1000 m ² | 0.6 |
| 1000 - 2000 m ² | 0.3 |
| 2000 - 5000 m ² | 0.2 |
| 5000 m ² dalje | 0.1 |

3. Letna zakupnina, določena ob sklenitvi zakupne pogodbe, osnovna cena za m² zemljišča ter minimalen znesek letne zakupnine se enkrat letno revalorizira oz. uskladi z uradno objavljenim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem letu. Letno izhodiščno zakupnino določi s sklepom županja. Prav tako županja Občine s sklepom uskladi z uradno objavljenim indeksom rasti cen življenjskih potrebščin v preteklem letu letno zakupnino, osnovno ceno za m² ter minimalni znesek letne zakupnine.

Plačila zakupnine se lahko oprosti zakupnika v slabih premoženjskih razmerah, pri čemer mora zakupnik tak status dokazati s pravnomočno odločbo, iz katere izhaja, da je zakupnik:

- prejemnik denarne pomoči kot edinega vira preživetja po predpisih socialnega varstva,
- prejemnik denarnega dodatka po predpisih socialnega varstva ter
- prejemnik nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb.

Na zakupnino se obračuna zakonsko določene obveznosti, ki bremenijo zakupnika.

4. Cenik se objavi v Uradnih objavah Primorskih novic in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 46506-1/2001
Piran, 11. septembra 2003

Županja Občine Piran
VOJKA ŠTULAR, prof.

Na podlagi 33. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93, 6/94-odločba US, 45/94-odločba US, 57/94 in 14/95) in 31. člena Statuta Občine Piran (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 10/99)

RAZGLAŠAM

Odlok o rebalansu proračuna Občine Piran za leto 2003, ki ga je sprejel Občinski svet Občine Piran na seji dne 11. septembra 2003.

Številka: 40302-2/2003
Piran, 22. septembra 2003

Županja Občine Piran
VOJKA ŠTULAR, prof.