



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

ŽUPAN – IL SINDACO

Številka:
Numero: 46506-1/2001

Piran:
Pirano: 21.6.2023

**OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN**

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

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- Andrej Korenika, župan Občine Piran,
- Kristina Ivančič, v.d. direktor občinske uprave,
- mag. Natali Gak, vodja Urada za premoženjskopravne zadeve,



Župan
Občine Piran
Andrej Korenika



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

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

Številka:
Numero: 46506-1/2001

Piran:
Pirano: 21.6.2023

**OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN**

**ZADEVA: PREDLOG SKLEPA O SPREMEMBI CENIKA 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 – v nadaljevanju ZSPDSLS-1), 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. Občina Piran daje v najem in namerava tudi v prihodnje dajati v najem zemljišča, 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, trgovine, obrti in industrije (1 do 2 odstotka).

ZSPDSLS-1 določa, da se stvarnega premoženja ne sme oddati v najem pod ocenjeno vrednostjo, če zakon ne določa drugače (35. člen), pri čemer zakon določa obveznost cenitve višine najemnine le za postopke oddaje, pri katerih višina najemnine v enem letu izkustveno preseže 10.000 EUR (38. člen). Pod navedeno vrednostjo se izhodiščna najemnine določi izkustveno. V zelo redkih primerih Občina Piran oddaja zemljišča, katerih najemnina presega 10.000,00 EUR, saj gre večinoma za manjše obsege zemljišč za kmetijski namen. Iz tega razloga je Občinski svet v letu 2020 sprejel cenik za izračun najemnin za najem stavbnih zemljišč v lasti Občine Piran (Ur.l. RS 101/2020), ki se uporablja za določitev izhodiščne najemnine v postopkih oddaje zemljišč v najem.

Izračun najemnine je na podlagi veljavnega cenika 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.

Veljavni cenik samo za zemljišča, ki jih občina oddaja v najem za postavitev kioskov, določa obveznost predhodne izvedbe cenitve, na podlagi katere se določi izhodiščna najemnina. Za vse druge namene se uporabi veljavni cenik, razen v kolikor bi izhodiščna najemnina presegla vrednost 10.000,00 EUR, ko je po zakonu izvedba cenitve obvezna.

Kot izhaja iz uvoda Občina zgolj v manjšem odstotku (1-2%) oddaja zemljišča, ki so namenjena turizmu, trgovini, industriji in obrti. V teh primerih, sploh pri večjih površinah, se je izkazalo, da s cenikom določena višina najemnine lahko tudi pomembneje odstopa od primerljivih najemnin na trgu. Tako je v enem konkretnem primeru najemnina po ceniku bila ovrednotena v višini 0,89 EUR/m²/leto, medtem ko je bila izhodiščna najemnina ob upoštevanju cenitve, katero smo pridobili za primerljivo zemljišče 0,35 EUR/m²/mesec, zaradi česar bi bilo v neskladju z načelom gospodarnosti, če bi zemljišča za ta namen oddajali po najemninah iz veljavnega cenika. Glede na navedeno predlagamo Občinskemu svetu, da sprejme predlagani sklep, s katerim se delno spremeni veljavni cenik in sicer tako, da se za namen izračunavanja letne najemnine za uporabo zemljišča za oddajanje stavbnih zemljišč za namene turizma, trgovine, industrije in obrti pri določanju izhodiščne najemnine ne upošteva več cenika, temveč se izhodiščna najemnina določi na podlagi predhodno pridobljene cenitve.

Predlagamo, da Občinski svet sprejme priloženi sklep.



v.d. direktor občinske uprave
Kristina Ivančič

Priloga:

- Predlog sklepa
- Predlog Sklepa o spremembi cenika za izračun najemnin za najem stavbnih zemljišč v lasti Občine Piran
- Cenik za izračun najemnin za najem stavbnih zemljišč v lasti Občine Piran



OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Številka : - /2019
Numero :

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 Sklep o spremembi cenika za izračun najemnin za najem stavbnih zemljišč v lasti Občine Piran (Uradni list RS 101/2020).

3.

Ta sklep začne veljati takoj.

Župan
Občine Piran
Andrej Korenika

PRILOGA 2

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS št. 5/14 – uradno prečiščeno besedilo, 35/17 in 43/18), je Občinski svet Občine Piran na _____ redni seji sprejel naslednji

SKLEP O SPREMEMBI CENIKA ZA IZRAČUN NAJEMNIN ZA NAJEM STAVBNIH ZEMLJIŠČ V LASTI OBČINE PIRAN

1.

Cenik za izračun najemnin za najem stavbnih zemljišč v lasti Občine Piran (Uradni list 101/2020 – v nadaljevanju Cenik) se spremeni tako, da se

- 2. SKLOP preneha uporabljati za najem stavbnih zemljišč za namene turizma in trgovine, industrije in obrti in se tako uporablja samo za izračun najemnine za stanovanjski najem
- v 3. SKLOPU doda nov 3. odstavek, ki se glasi:

»Najem stavbnih zemljišč za namene turizma, trgovine, industrije in obrti: pri določanju vrednosti najema stavbnega zemljišča za namene turizma, trgovine, industrije in obrti se v skladu z veljavnim zakonom, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, naroči cenitev.«

2.

Ta sprememba začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Župan Občine Piran
Andrej Korenika

umetniško delovanje in izjemen ustvarjalni opus, ki ga postavlja med največje likovne umetnike doma in v tujini. Ukvarja se s slikarstvom, grafiko in objekti. Imel je preko 200 samostojnih razstav, sodeloval je na več kot 400 skupinskih razstavah doma in po svetu. Za svoje delo je prejel številna domača in mednarodna priznanja. Čeprav živi v Kranju, je rodna Goriška tista dežela, ki nenehno zaznamuje njegovo ustvarjanje, tako da je s tem postal svojevrstni ambasador Nove Gorice. Posveča se tudi organizaciji kulturnih prireditev, z donacijami svojih del pa bogati goriški kulturni prostor. Z ustvarjalno močjo sodeluje pri kandidaturi Nove Gorice za Evropsko prestolnico kulture.

NAGRADO FRANCETA BEVKA prejme:

– **GORAZD HUMAR**, roj. 1949, univ. dipl. inž. gradbeništva, Markova pot 11, Šempeter pri Gorici, za dolgoletno strokovno delo, s katerim ni samo populariziral železniški Solkanski most kot eno najpomembnejših turističnih znamenitosti Mestne občine Nova Gorica, pač pa se je z raziskovanjem gradbene oziroma kulturne dediščine na Primorskem, v Sloveniji in širše uveljavil kot izjemen poznavalec, s čimer je nedvomno obogatil kulturno življenje na Goriškem in tako pomembno prispeval k širši prepoznavnosti našega območja.

NAGRADO MESTNE OBČINE NOVA GORICA prejmejo:

– **RADIO ROBIN**, d. o. o., Industrijska cesta 5, Nova Gorica, za dolgoletno skrb za vsesplošno podajanje informacij s poudarkom na lokalni informiranosti poslušalcev, za organizacijo družabnih dogodkov in ker je redni brezplačni promotor in aktivni udeleženec humanitarnih dejavnosti na Goriškem.

– **MILOŠ RIJAVEC**, roj. 1966, akademski glasbenik – trobentar, Soška cesta 1/a, Solkan, za večletno aktivno delovanje v vlogah pedagoga, glasbenika in organizatorja, ki je bilo zaslužno tako za razvoj zasedbe Big banda NOVA, ki letos praznuje 25-letnico delovanja, kot tudi za razvoj glasbenega prostora na Goriškem in širše.

– **NADA URŠIČ DEBELJAK**, roj. 1968, prof. angleškega in italijanskega jezika, Cankarjeva 28, Nova Gorica, za skoraj dvajsetletno vodenje javnega zavoda Ljudska univerza Nova Gorica, pri čemer je s svojim načinom vodenja, proaktivnostjo, pozitivno naravnostjo in drzno vizijo pomembno prispevala k razvoju in omogočanju vseživljenjskega učenja v regiji, državi in tudi mednarodno.

BEVKOVO LISTINO prejme:

– **METKA FRANKO**, roj. 1943, dramska, televizijska in filmska igralka, Šolska ulica 20, Solkan, za svoje delo v gledališki, filmski in televizijski dejavnosti, saj je s svojo igro zaznamovala goriški in primorski prostor kot tudi širše. Bila je članica PDG, sedanjega SNG NG vse od njegovih začetkov do upokojitve in del akcijskega odbora nekoč prepoznavnega mednarodnega festivala Goriško srečanje malih odrov.

PLAKETO MESTNE OBČINE NOVA GORICA prejmejo:

– **ZDRUŽENJE BORCEV ZA VREDNOTE NOB NOVA GORICA**, Kidričeva 9, Nova Gorica, za dolgoletno delovanje vse od leta 1947, ki si prizadeva z razvejanimi aktivnostmi ohranjati in utrjevati spoštljiv spomin na boj Primorcev med drugo svetovno vojno ter utrjevati narodovo samozavest. Organizacija je povezovalni člen med veteranskimi organizacijami in občinami na območju Goriške, označuje pa jih tudi zgledno sodelovanje z antifašističnimi organizacijami iz Italije in Avstrije.

– **MARIJA KAPUŠIN**, roj. 1968, računovodja, Ledine 27, Nova Gorica, za pomemben prispevek pri ustanovitvi Folklornega društva Gartrož Nova Gorica, ki kot edina folklorna skupina v mestni občini uspešno poustvarja plesno, pevsko, glasbeno in drugo duhovno dediščino našega prostora, za strokovnost na področju folklorne, za delovanje v lokalnem okolju, ki je velikokrat prostovoljno in vedno povezovalno.

– **MANUFATURA TRGOVSKO PODJETJE**, d. d., Sedejeva ulica 6, Nova Gorica, za dolgoletno prisotnost na našem območju vse od leta 1962, saj kot najpomembnejši tekstilni trgovec na Primorskem pomembno vpliva na ugled in trajnostni razvoj Mestne občine Nova Gorica.

– **ZVEZA SLOVENSKE KATOLIŠKE PROSVETE**, Drevored/Viale XX. settembre 85, Gorica (IT), za več kot šestde-

setletno delovanje na področju povezovanja kulturnih društev v zamejstvu k skupnemu prizadevanju za razvoj kulture in slovenskega jezika, za sodelovanje s sorodnimi društvi tako v zamejstvu kot v Avstriji in matični domovini ter za posvečanje posebne pozornosti čezmejnemu sodelovanju na Goriškem in širše.

– **MIROSLAV TOKIČ**, roj. 1954, trener namiznega tenisa, Cankarjeva ulica 50, Nova Gorica in **BOJAN TOKIČ**, roj. 1981, profesionalni športnik, Podrob 5, Nova Gorica, za izredne dosežke pri razvoju namiznega tenisa na Goriškem in za vrhunske dosežke v namiznem tenisu svetovnega formata, s katerimi sta ponesla ime Nove Gorice v širni svet. Zaradi strokovnosti, zavzetosti in predanosti namiznemu tenisu sta vzor in navdih mlajšim generacijam, ki začenjajo svojo športno pot.

2.

Ta sklep začne veljati takoj in se ga objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 094-1/2020-23

Nova Gorica, dne 24. junija 2020

Župan
Mestne občine Nova Gorica
dr. Klemen Miklavič

PIRAN

1898. Cenik za izračun najemnin za najem stavbnih zemljišč v lasti Občine Piran

Na podlagi 33. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO in 76/16 – odl. US) in 31. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14 – uradno prečiščeno besedilo, 35/17 in 43/18)

RAZGLAŠAM CENIK za izračun najemnin za najem stavbnih zemljišč v lasti Občine Piran,

ki ga je sprejel Občinski svet Občine Piran na 15. redni seji dne 29. junija 2020.

Št. 46506-1/2001

Piran, dne 9. julija 2020

Župan
Občine Piran
Denio Zadkovič

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 – odl. US, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 – odl. US, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE) in 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/14 – uradno prečiščeno besedilo, 35/17 in 43/18), je Občinski svet Občine Piran na 15. redni seji dne 29. junija 2020 sprejel naslednji

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, ves Portorož)	F= 1,50
B.	Območje zahodno in južno od Belokriške ceste in Koprške ceste ob robu južne pozidave Lucan ter Kampolin ter Fazan in ob regionalni cesti do bivše tovarne Droga	F= 1,30
C.	Območje naselbinskih jeder Sečovlj, 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, ki se objavi na spletni strani Občine Piran. Obseg za izračunavanje faktorja lokacije je za primere najema kmetijskega zemljišča ohranjen iz Cenika za obračun zakupnin za oddajo stavbnih zemljišč v zakup (Uradni list RS, št. 36, 26. september 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 če 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 najemina 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 najemina 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 najemina 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 Sečovlje	F= 0,70
D.	Območje KS Sv. Peter	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, ki se objavi na spletni strani Občine Piran. 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.

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.

Letna najemina, 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.

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.

Z uveljavitvijo tega cenika preneha veljati Cenik za izračun zakupnin za oddajo stavbnih zemljišč v zakup (Uradne objave Primorskih novic Koper, št. 36/2003).

Ta cenik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 46506-1/2001

Piran, dne 29. junija 2020

Župan
 Občine Piran
 Denio Zadkovič