



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

**Župan – Sindaco**

9

Številka: 35280-64/2024

Datum: 10. 12. 2024

MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA  
**Občinski svet - Consiglio comunale**

**ZADEVA:** PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

**NASLOV:** Predlog Sklepa o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Kopra v lasti Mestne občine Koper za leto 2025

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Občinska uprava Mestne občine Koper  
Urad za prostorski razvoj in nepremičnine

**IZDELOVALEC  
GRADIVA:** Urad za prostorski razvoj in nepremičnine

**POROČEVALEC:** mag. Matjaž Marsič, Vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine

**PRISTOJNA DELOVNA  
TELESA:** Odbor za finance in gospodarstvo

**PREDLOG SKLEPA:**

**Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog Sklepa o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Kopra v lasti Mestne občine Koper za leto 2025.**



**ŽUPAN**  
Aleš Bržan, l. r.

**GRADIVO:**

- predlog sklepa
- obrazložitev predloga sklepa



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

**Občinski svet – Consiglio comunale**

**PREDLOG**

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave št. 40/00, 30/01, 29/03, in UL RS št. 90/05, 67/06, 39/08 in 33/18) in Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1, Uradni list RS št. 11/18, 79/18 in 78/23) je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne \_\_\_\_\_ 2024 sprejel

**SKLEP**  
**o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Kopra**  
**v lasti Mestne občine Koper za leto 2025**

**1.**

Znižajo se najemnine za poslovne prostore v historičnem mestnem jedru Kopra, ki so v lasti Mestne občine Koper za 30% od vsakokrat obračunane mesečne najemnine.

**2.**

Sklep velja za poslovne prostore, ki so locirani v historičnem mestnem jedru Kopra, kot ga določa Odlok o razglasitvi historičnega mestnega jedra Kopra za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradni list RS št. 98/07, 44/18).

**3.**

Sklep velja za najemnike, ki so pravne ali fizične osebe in v najetem poslovnem prostoru opravljajo pridobitno dejavnost ter za vsa društva, ki se ne financirajo iz proračunskih sredstev, ob pogoju, da imajo na dan zapadlosti tekočega računa v celoti poravnane tako obveznosti iz naslova najemnin, kot obveznosti iz naslova obratovalnih stroškov.

Sklep ne velja za najemnike, ki v najetem poslovnem prostoru opravljajo skladiščno dejavnost.

**4.**

Sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporablja pa se od 1. januarja 2025 do 31. decembra 2025.

Številka: 35280-64/2024

Datum: \_\_\_\_\_

**ŽUPAN**  
**Aleš Bržan**



## **O B R A Z L O Ž I T E V**

### **predloga Sklepa o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Koprja v lasti Mestne občine Koper za leto 2025**

Mestna občina Koper je prvi ukrep znižanja najemnin poslovnih prostorov, ki so v lasti Mestne občine Koper in se nahajajo v historičnem mestnem jedru Koprja, sprejela leta 2013. Ukrep znižanja najemnin je veljal za vse najemnike, ki so imeli v celoti poravnane obveznosti do Mestne občine Koper iz naslova najemnega razmerja, kot tudi obveznosti iz naslova obratovalnih stroškov. Razlog za sprejetje prvega sklepa za znižanje najemnin je bila gospodarska kriza, ki je tedaj prizadela predvsem srednje in manjše gospodarske subjekte oziroma samostojne podjetnike.

Utemeljenost sprejetja ukrepa je bila za vsako leto ugotovljena z Elaboratom o analizi cen najemnin poslovnih prostorov v lasti Mestne občine Koper, izdelanim s strani cenilca stvarnega premoženja. Elaborat je bil za vsako leto izdelan na podlagi opravljenih analiz pregleda zasedenosti poslovnih prostorov, višine najemnin, gospodarskih razmer na trgu ter specifične lastnosti poslovnih prostorov v starem mestnem jedru.

V vseh letih veljave instrumenta ugotavljamo povečano plačilno disciplino najemnikov in kontinuiteto poslovanja dolgoletnih mestnih ponudnikov. Kljub vse bolj koncentrirani ponudbi poslovnih prostorov na obrobju historičnega mestnega jedra in v nakupovalnih središčih, oddaljenosti parkirišč in nedostopnosti starega mestnega jedra s prevoznimi sredstvi je ukrep znižanja najemnin poslovnih prostorov pripomogel tudi k oživitvi historičnega mestnega jedra.

Glede na specifične lastnosti poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru višine najemnin, kot so dejansko obračunane najemnikom, ki imajo poravnane tekoče obveznosti, predstavljajo še sprejemljive najemnine, ki zagotavljajo kontinuiteto poslovanja in plačilno disciplino.

Mestna občina Koper želi še naprej spodbujati angažiranost lokalnih podjetnikov, upošteva tudi gospodarske in trenutne družbene razmere ter predvsem specifične lastnosti poslovnih prostorov v mestnem jedru, ki delujejo v bistveno težjih pogojih, kot poslovni prostori na obrobju mesta in v trgovskih centrih.

Na podlagi vsega navedenega in Elaborata o analizi cen najemnin poslovnih prostorov v lasti Mestne občine Koper, ki ga je decembra 2024 izdelal cenilec stvarnega premoženja – nepremičnin Nevij Kavrečič, se Občinskemu svetu predlaga sprejem novega Sklepa o znižanju najemnin poslovnih prostorov v historičnem mestnem jedru Koprja v lasti Mestne občine Koper, ki bo veljal izključno za najemnike poslovnih prostorov, ki so pravne ali fizične osebe in v najetem poslovnem prostoru opravljajo pridobitno dejavnost ter društva, ki se ne financirajo iz proračunskih sredstev, ob pogoju da imajo v celoti poravnane tako obveznosti iz naslova najemnine kot iz naslova obratovalnih stroškov (do dneva zapadlosti tekočega računa).

Sklep ne velja za najemnike, ki v najetem poslovnem prostoru opravljajo skladiščno dejavnost.

Predmet sklepa so poslovni prostori v lasti Mestne občine Koper, ki so locirani v historičnem mestnem jedru Koprja, kot ga določa Odlok o razglasitvi historičnega mestnega jedra Koprja za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradni list RS št. 98/07, 44/18).

Najemnine se znižajo za 30% od vsakokrat obračunane mesečne najemnine, s pričetkom z mesecem januarjem 2025, in sicer za obdobje enega leta, to je do 31.12.2025.

Pred iztekom veljavnosti sklepa se bo ponovno opravila analiza, na podlagi katere se bo ugotovilo stanje na gospodarskem trgu ter ponovno določilo ustrezen odstotek znižanja najemnin.

Občinskemu svetu se predlaga, da predlagani sklep obravnava in sprejme v predloženem besedilu.

Koper,

Pripravili:  
Maja Pencelj  
Višja svetovalka za pridobivanje in  
upravljanje nepremičnin



mag. Matjaž Marsič  
Podsekretar – Vodja Urada za  
in upravljanje nepremičnin prostorski  
razvoj in nepremičnine

