OBČINA JESENICE

PROGRAM RAVNANJA S POSLOVNIMI PROSTORI, KI SO V LASTI IN UPRAVLJANJU OBČINE JESENICE ZA OBDOBJE 2018 –2022

avgust 2017

KAZALO VSEBINE:

1. NAČELA IN IZHODIŠČA ZA SPREJEM PROGRAMA RAVNANJA S POSLOVNIMI PROSTORI V LASTI IN UPRAVLJANJU OBČINE JESENICE 3
1.1 USTAVA REPUBLIKE SLOVENIJE 3
1.2 ZAKON O LOKALNI SAMOUPRAVI 3
1.3 ZAKON O STVARNEM PREMOŽENJU DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI 3
1.4 PROGRAM RAVNANJA S POSLOVNIMI PROSTORI, KI SO V LASTI IN UPRAVLJANJU OBČINE JESENICE 4
2. POSLOVNI FOND V LASTI OBČINE JESENICE 5
3. CILJI RAVNANJA S POSLOVNIMI PROSTORI V LASTI IN UPRAVLJANJU OBČINE JESENICE 8
3.1 DOLGOROČNI IN KRATKOROČNI CILJI RAVNANJA S POSLOVNIMI PROSTORI V LASTI OBČINE JESENICE 8
4. VZDRŽEVANJE POSLOVNIH PROSTOROV 9
4.1 TEKOČE IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE POSLOVNIH PROSTOROV 9
4.2 OKVIRNI PETLETNI PLAN VZDRŽEVANJA 9
5. ZAVAROVANJE POSLOVNIH PROSTOROV 11
6. PRODAJA POSLOVNIH PROSTOROV 11
7. ODDAJA POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM 12
8. UREDITEV ZEMLJIŠKOKNJIŽNJIH ZADEV ZA POSLOVNE PROSTORE 12
9. VZPOSTAVLJANJE PLAČILNE DISCIPLINE NAJEMNIKOV 12
10. CILJI IN VIZIJA PROGRAMA RAVNANJA S POSLOVNIMI PROSTORI V LASTI OBČINE JESENICE 13

1. POGLAVJE

NAČELA IN IZHODIŠČA ZA SPREJEM PROGRAMA RAVNANJA S POSLOVNIMI PROSTORI V LASTI IN UPRAVLJANJU OBČINE JESENICE

1.1 USTAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91 in spr.) v 1. odstavku 140. člena določa, da v pristojnost občine spadajo lokalne zadeve, ki jih občina lahko ureja samostojno in ki zadevajo samo prebivalce občine. Občina v okviru Ustave in zakonov samostojno ureja lokalne zadeve javnega pomena, ki so določene z Zakonom o lokalni samoupravi – ZLS, s področnimi zakoni ter s splošnimi akti občine, kot tudi državne naloge, ki jih država prenese na občine z njihovim soglasjem ter z zagotovi sredstva za njihovo uresničevanje. Pomembne izvirne pristojnosti občine so že razmejene z materialnimi zakoni, ki urejajo posamezna področja družbenega življenja (urejanje prostora in varstvo okolja, gospodarske in negospodarske javne službe, razvoj gospodarstva v lokalnem okolju, ravnanje z nepremičnim premoženjem, idr.). Naloge občine so razdeljene v več skupin, in sicer na tiste, ki se nanašajo na normativno urejanje (sprejem občinskih aktov), na naloge, ki jih občina opravlja s svojimi ukrepi (npr. spodbujanje gospodarskega razvoja občine), na naloge, ki jih občina opravlja s svojimi sredstvi (npr. gradnja in vzdrževanje javnih cest in javnih poti), ter na upravljanje z občinskim premoženjem.[1]

1.2 ZAKON O LOKALNI SAMOUPRAVI

Zakon o lokalni samoupravi (ZLS, UL RS, št. 72/93 in spr.) v 3. poglavju z naslovom naloge občine navaja, katere naloge občina opravlja za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev, med drugimi navaja tudi:

»Občine so osebe javnega prava s pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja. Občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom. Za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev med drugim upravlja tudi občinsko premoženje.[2]«

1.3 ZAKON O STVARNEM PREMOŽENJU DRŽAVE IN SAMOUPRAVNIH LOKALNIH SKUPNOSTI

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS, UL RS št. 86/2010 in spr.) ter Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (UL RS št. 34/2011 in spr.) (v nadaljevanju Uredba) urejata ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. ZSPDSLS ureja evidence nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti.[3] V okviru ravnanja s stvarnim premoženjem občine pa je pomembno tudi načelo gospodarnosti, ki določa, da je potrebno zagotoviti ustrezno gospodarno rabo stvarnega premoženja. Postopke ravnanja s stvarnim premoženjem je treba voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški in na podlagi metod, ki omogočajo najugodnejše rezultate za občino.[4]

1 Šturm, Komentar k Ustavi RS, str. 959.

2 ZLS, 20. in 21. člen

3 ZSPDSLS, 1. člen

4 ZSPDSLS 4. člen

1.4 PROGRAM RAVNANJA S POSLOVNIMI PROSTORI, KI SO V LASTI IN UPRAVLJANJU OBČINE JESENICE

Pravno podlago za sprejem Programa ravnanja s poslovnimi prostori, ki so v lasti in upravljanju Občine Jesenice posredno predstavljajo določbe ZLS, ZSPDSLS, Uredbe, pristojnost za sprejem programa pa občinskemu svetu Občine Jesenice daje Statut Občine Jesenice (UL RS št. 101/2015), ki določa, da občinski svet kot najvišji organ odločanja v vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine sprejema odloke in druge občinske akte[5].

Namen programa ravnanja s poslovnimi prostori, ki so v lasti in upravljanju Občine Jesenice, naj bi odražal vizijo dolgoročnega razvoja občine na tem področju. Program ravnanja s poslovnimi prostori sam po sebi ne more razrešiti nakopičenih problemov, ki so v prvi vrsti povezani s finančnimi instrumenti. Vendar pa samo sprejeta vizija, podprta s prostorskimi dokumenti in ukrepi, ter rednim pritokom finančnih sredstev dolgoročno omogoča izboljšanje stanja in uporabe poslovnega fonda v občini Jesenice. S programom se na podlagi načel ZLS in ZSPDSLS konkretizira politika upravljanja s poslovnimi prostori občine.

5 Statut Občine Jesenice, 14. člen

2. POGLAVJE

POSLOVNI FOND V LASTI OBČINE JESENICE

Poslovni prostori v lasti Občine Jesenice so poslovni prostori Občine Jesenice, ki jih je občina zgradila, ali jih pridobila v svojo last za ne-stanovanjsko rabo in obsegajo:

- poslovne prostore, ki jih za svojo dejavnost uporabljajo občina, državni upravni organi in organizacije, krajevne skupnosti,
- poslovne prostore, ki jih za svojo dejavnost uporabljajo javni in drugi zavodi, katerih ustanoviteljica oziroma soustanoviteljica je Občina Jesenice,
- poslovne prostore, ki so namenjeni za delovanje organizacij in društev s področja kulture, socialnega varstva in varstva mladine, političnih strank in drugih neprofitnih organizacij,
- poslovne prostore, ki jih za svojo dejavnost uporabljajo gospodarske družbe in garaže,
- gostinske lokale,
- druge poslovne prostore.

S poslovnimi prostori in stavbami, ki niso na podlagi posebnih predpisov (npr. ustanovitvenih aktov javnih zavodov) ali ustreznih sklepov občinskega sveta in župana dane v upravljanje drugim organizacijam in zavodom, upravlja Oddelek za okolje in prostor Občine Jesenice. Izjema je še stavba, v kateri je sedež Občine Jesenice, Cesta železarjev 6, Jesenice, ki je v pristojnosti Kabineta župana.

Upravljanje s poslovnimi prostori in stavbami se nanaša na investicijsko in tekoče vzdrževanje obstoječih poslovnih prostorov, na oddajanje poslovnih prostorov v najem in prodajo poslovnih prostorov.

Poslovni prostori, s katerimi v okviru občinske uprave upravlja Oddelek za okolje in prostor so:

zap.št.	št. PP (ID znak)	Parcelna številka	naslov	Namenska raba
1	2175-2764-1	1983/3 k.o. Jesenice	Cesta Borisa Kidriča 37c	arhiv
2	2175-2764-2	1983/3 k.o. Jesenice	Cesta Borisa Kidriča 37c	Del stavbe za kulturo in razvedrilo
3	2175-2764-3	1983/3 k.o. Jesenice	Cesta Borisa Kidriča 37c	Del stavbe za kulturo in razvedrilo
4	2175-2764-4	1983/3 k.o. Jesenice	Cesta Borisa Kidriča 37c	Del stavbe za kulturo in razvedrilo
5	2175-2764-5	1983/3 k.o. Jesenice	Cesta Borisa Kidriča 37c	Klima postaja
6	2175-2764-6	1983/3 k.o. Jesenice	Cesta Borisa Kidriča 37c	Del stavbe za kulturo in razvedrilo
7	2175-2764-7	1983/3 k.o. Jesenice	Cesta Borisa Kidriča 37c	Poslovni prostor
8	2175-2764-8	1983/3 k.o. Jesenice	Cesta Borisa Kidriča 37c	Dvorana za družbene prireditve
9	2175-2764-9	1983/3 k.o. Jesenice	Cesta Borisa Kidriča 37c	Del stavbe za kulturo in razvedrilo
10	2175-2764-11	1983/3 k.o. Jesenice	Cesta Borisa Kidriča 37c	restavracija
11	2175-2764-12	1983/3 k.o. Jesenice	Cesta Borisa Kidriča 37c	Poslovni prostori
12	2175-2764-13	1983/3 k.o.	Cesta Borisa Kidriča 37c	Poslovni prostori

		Jesenice		
13	2175-2764-15	1983/3 k.o. Jesenice	Cesta Borisa Kidriča 37c	Poslovni prostori
14	2175-2764-17	1983/3 k.o. Jesenice	Cesta Borisa Kidriča 37c	Del stavbe za kulturo in razvedrilo
15	2175-2764-18	1983/3 k.o. Jesenice	Cesta Borisa Kidriča 37c	Del stavbe za kulturo in razvedrilo
16	2175-2764-19	1983/3 k.o. Jesenice	Cesta Borisa Kidriča 37c	Del stavbe za kulturo in razvedrilo
17	2175-2764-20	1983/3 k.o. Jesenice	Cesta Borisa Kidriča 37c	garaža
18	2175-397-104	533/45 k.o. Jesenice	Cesta Cirila Tavčarja 3b	Pisarna
19	2175-397-106	533/45 k.o. Jesenice	Cesta Cirila Tavčarja 3b	Pisarna
20	2175-397-103	533/45 k.o. Jesenice	Cesta Cirila Tavčarja 3b	Pisarna
21	2175-397-105	533/45 k.o. Jesenice	Cesta Cirila Tavčarja 3b	Poslovni prostor
22	2175-397-101	533/45 k.o. Jesenice	Cesta Cirila Tavčarja 3b	Pisarna
23	2175-397-102	533/45 k.o. Jesenice	Cesta Cirila Tavčarja 3b	Pisarna
24	2175-663-35	370/1 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 18	Pisarna
25	2175-663-30	370/1 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 18	Lekarna
26	2175-663-32	370/1 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 18	Pisarne
27	2175-663-33	370/ k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 18	Pisarne
28	2175-663-34	370/1 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 18	Trgovina
29	1	463/0 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 51	Pisarne
30	2175-302-10	487/6 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78	Jedilnica s kuhinjo
31	2175-302-5	487/9 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78	Fotokopirnica
32	2175-302-6	487/ k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78	Predavalnica s sanitarijami
33	2175-302-7	487/9 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78	Arhiv v zahodnem delu stavbe
34	2175-302-8	487/9 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78	Arhiv v vzhodnem delu stavbe
35	2175-302-9	487/9 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78	Arhiv v srednjem delu stavbe
36	2175-302-11	487/9 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78	Arhiv v južnem delu stavbe
37	2175-204-2	486/4 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
38	2175-204-8	486/4 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
39	2175-204-9	486/4 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
40	2175-204-10	486/4 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
41	2175-204-11	486/4 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
42	2175-204-12	486/4 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna

43	2175-204-13	486/4 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
44	2175-204-14	486/4 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
45	2175-204-15	486/4 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
46	2175-204-21	486/4 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
47	2175-204-22	486/4 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78a	Garaža
48	2175-204-23	486/4 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 78a	Garaža
49	2175-673-5	354/6 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 9	Pisarne
50	2175-673-5	354/6 k.o. Jesenice	Cesta maršala Tita 9	Pisarne
51	2172-372-1, 2172-372-5	6/3 k.o. Hrušica	Hrušica 5	Poslovni prostor
52	1	448/0 k.o. Hrušica	Hrušica 55a	Pisarna in dvorana
53	2	448/0 k.o. Hrušica	Hrušica 55a	Pisarna
54	3	448/0 k.o. Hrušica	Hrušica 55a	Pisarna
55	4	448/0 k.o. Hrušica	Hrušica 55a	Pisarna
56	17	1681/17 k.o. Jesenice	Javornik parc.št. 1681/17	Garaža
57	22	1681/22 k.o. Jesenice	Javornik parc.št. 1681/22	Garaža
58	1	422/0 k.o. Javorniški Rovt	Javorniški Rovt 22	Turistično gostinski objekt
59	2	427/2 k.o. Javorniški Rovt	Javorniški Rovt 22A	Turistično gostinski objekt
60		561/2 k.o. Jesenice	Log Ivana Krivca 15	Pokrito parkirišče (garaža)
61	1		Mencingerjeva 1	Pisarne
62	2		Mencingerjeva 1	Pisarne
63	2176-321-3		Blejska Dobrava 44	Pisarna
64	2176-321-6		Blejska Dobrava 44	Skladišče

Skupna vrednost zgoraj navedenih poslovnih prostorov po podatkih računovodske evidence Občine Jesenice je na dan 30.06.2017 znašala 3.096.860,46 €.

Na dan 10.08.2017 ima Občina Jesenice prazne naslednje poslovne prostore:

- pisarno in poslovni prostor na Cesti Cirila Tavčarja 3b
- pretežni del poslovnih prostorov na Cesti maršala Tita 78a
- manjši del pisarn na Cesti maršala Tita 9 ter
- poslovni prostor na Hrušici 5.

Ostali prostori so zasedeni z znanimi uporabniki in sklenjene tudi ustrezne pogodbe.

3. POGLAVJE

CILJI RAVNANJA S POSLOVNIMI PROSTORI V LASTI IN UPRAVLJANJU OBČINE JESENICE

3.1 DOLGOROČNI IN KRATKOROČNI CILJI RAVNANJA S POSLOVNIMI PROSTORI V LASTI OBČINE JESENICE

Dolgoročni cilji ravnanja s poslovnimi prostori v lasti Občine Jesenice so:

- prenova in obnova starega poslovnega fonda, kar pomeni ohranjanje ali povečanje vrednosti poslovnih prostorov,
- racionalna izraba obstoječih poslovnih prostorov,
- odprodaja poslovnih prostorov, ki jih občina ne potrebuje za opravljanje javnih nalog.

Kratkoročni cilji so opredeljeni v petletnem planu vzdrževanja poslovnih prostorov. To so:

- upravljanje s poslovnimi prostori, ki so namenjeni opravljanju nalog občine (prostori KS, prostori namenjeni pravnim osebam (društva), ki delujejo v javnem interesu,…),
- tekoče in investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov
- prenova izpraznjenih poslovnih prostorov, v kolikor je to v javnem interesu (za potrebe izvajanja nalog občine),
- odprodaja poslovnih prostorov, v katere ni smotrno vlagati, ker bi stroški investicijskega vzdrževanja presegli dejansko vrednost poslovnega prostora oziroma prostori dolgoročno niso namenjeni izvajanju nalog občine,
- učinkovito pobiranje in izterjava najemnin, izvajanje deložacij,
- oddaja v najem poslovnih prostorov na podlagi veljavnih predpisov s področja ravnanja z nepremičnim premoženjem oseb javnega prava in s tem zagotavljanje ustreznega prihodka,
- pomoč pri iskanju rešitev pri pridobivanju poslovnih prostorov zainteresiranim skupinam.

4. POGLAVJE

VZDRŽEVANJE POSLOVNIH PROSTOROV

4.1 TEKOČE IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE POSLOVNIH PROSTOROV

Tekoče vzdrževanje pomeni sprotno (redno) vzdrževanje, zamenjavo manjših delov in popravila manjših vrednosti, da bi se preprečile večje okvare, stroški pa se obračunavajo sproti in v dejanski višini ter nastajajo praviloma vsako obračunsko obdobje (vsako poslovno leto).

Investicijsko vzdrževanje zajema večja (občasna) popravila zaradi obnovitve ali ohranitve funkcionalnosti poslovnih prostorov, ta so povezana z nastajanjem večjih stroškov v daljših obdobjih, in jih je treba načrtovati vnaprej. Pri gradbenih objektih na primer pomenijo investicijska vzdrževalna dela izvedbo popravil, gradbenih, obrtniških in drugih del ter izboljšav, ki sledijo napredku tehnike in tehnologije, z njimi pa se ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminjajo njegove zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjega videza.

Razlog za investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov je predvsem starost (s tem povezana iztrošenost) poslovnih prostorov in izboljšanje energetske varčnosti. Investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov izvajamo po Planu vzdrževanja poslovnih prostorov. V planu vzdrževanja so zajeta sredstva za investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov, adaptacije poslovnih prostorov ob izpraznitvi – zamenjavi najemnika poslovnega prostora ter sredstva za plačila, ki so namenjena vzdrževanju skupnih delov in naprav večstanovanjskih stavb in v katerih je lociran poslovni prostor, ki je v lasti občine Jesenice. Za vsak poslovni prostor se zbirajo podatki o zahtevanih popravilih. Popravila se vključijo v petletni plan vzdrževanja glede na nujnost popravil. Pri vključitvi v plan je potrebna tudi ocena stroškov, kar je podlaga za zagotovitev potrebnih sredstev v proračunu občine.

4.2 OKVIRNI PETLETNI PLAN VZDRŽEVANJA

Občina Jesenice je z namenom izboljšanja poslovnega fonda izdelala okvirni petletni plan vzdrževanja poslovnih prostorov, ki ga je mogoče, glede na izkazane prioritete ter skladno s splošnimi usmeritvami tega programa, letno dopolnjevati. Dela se bodo izvajala v okviru zagotovljenih sredstev v proračunu Občine Jesenice, za posamezno leto.

Leto 2018

OPIS DELA INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA	OKVIRNA VREDNOST V EUR
Ureditev tlakov (tla, talne obloge) v prostoru KS na Blejski Dobravi 44	3.000,00
Cesta maršala Tita 51 (hidroizolacija)	5.000,00
Planina pod Golico 31 (geomehanične raziskave)	2.000,00
Mencingerjeva 1 (ureditev prostorov)	3.000,00
Plačilo investicijskega vzdrževanja skupnih delov v večstanovanjskih stavbah v katerih so poslovni prostori (zaračunava Dominvest).	4.700,00
Nujna investicijska dela, intervencijska dela in dela, ki jih je potrebno opraviti ob menjavi najemnika	8.000,00

Leto 2019

OPIS DELA INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA	OCENJENA VREDNOST V EUR
Izolacija strehe nad dvorano (Blejska Dobrava 44)	15.000,00
Plačilo investicijskega vzdrževanja skupnih delov v večstanovanjskih stavbah v katerih so poslovni prostori (zaračunava Dominvest).	4.700,00
Nujna investicijska dela, intervencijska dela in dela, ki jih je potrebno opraviti ob menjavi najemnika	6.000,00

Leto 2020

OPIS DELA INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA	OCENJENA VREDNOST V EUR
Sanacija dvigala (stavba KS) Planina pod Golico	25.000,00
Plačilo investicijskega vzdrževanja skupnih delov v večstanovanjskih stavbah v katerih so poslovni prostori (zaračunava Dominvest).	4.700,00
Nujna investicijska dela, intervencijska dela in dela, ki jih je potrebno opraviti ob menjavi najemnika	10.000,00

Leto 2021

OPIS DELA INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA	OCENJENA VREDNOST V EUR
Zamenjava fasadnega stavbnega pohištva (celotni objekt)-KS Blejska Dobrava	15.000,00
Plačilo investicijskega vzdrževanja skupnih delov v večstanovanjskih stavbah v katerih so poslovni prostori (zaračunava Dominvest).	4.700,00
Nujna investicijska dela, intervencijska dela in dela, ki jih je potrebno opraviti ob menjavi najemnika	10.000,00

Leto 2022

OPIS DELA INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA	OCENJENA VREDNOST V EUR
Zamenjava strehe Kidričeva 37c	60.000,00
Plačilo investicijskega vzdrževanja skupnih delov v večstanovanjskih stavbah v katerih so poslovni prostori (zaračunava Dominvest).	5.000,00
Nujna investicijska dela, intervencijska dela in dela, ki jih je potrebno opraviti ob menjavi najemnika	10.000,00

5. POGLAVJE

ZAVAROVANJE POSLOVNIH PROSTOROV

Občina Jesenice ima vse poslovne prostore zavarovane pri Zavarovalnici Triglav in Sava. Poleg strojelomnega zavarovanja, splošne odgovornosti in požarnega zavarovanja za skupne dele in naprave stavbe ter gradbenih del, imamo sklenjena tudi druga zavarovanja (vlomsko zavarovanje, zavarovanje stekel, opreme). Za zavarovanje poslovnih prostorov Občina Jesenice letno nameni približno 10.000,00 €.

6. POGLAVJE

PRODAJA POSLOVNIH PROSTOROV

Odločitev o prodaji poslovnih prostorov se sprejme na podlagi ocen potrebnih vlaganj in ocene, da upravljanje z obstoječimi poslovnimi prostori ni več rentabilno. Prav tako v skladu z načelom gospodarnosti je občina dolžna nepremično premoženje, ki ga ne potrebuje za opravljanje svojih nalog prvenstveno prodati. Na podlagi teh ocen vsako leto v načrt razpolaganja, ki ga potrdi Občinski svet, vključimo tisto nepremično premoženje, ki ga občina ne potrebuje. S tem zagotavljamo gospodarno rabo. Po potrebi načrt razpolaganja med letom sproti dopolnjujemo. Prodaja poslovnih prostorov se vrši v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (UL RS št. 86/2010 in spr.) in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (UL RS št. 34/2011 in spr.).

V letih 2018 - 2022 nameravamo prodati poslovne prostore: Hrušica 5, ter poslovni prostor na Cesti Cirila Tavčarja 3b (št. 105). V kolikor pa bomo ocenili, da je potrebno posamezen poslovni prostor prodati, bomo le tega uvrstili v načrt razpolaganja, ki ga bomo predložili v potrditev Občinskemu svetu.

Poslovne prostore, ki so v lasti Občine Jesenice na naslovu Cesta maršala Tita 78a bomo oddali v upravljanje Osnovnemu zdravstvu Gorenjske, v kolikor bo OZG izrazil pripravljenost za upravljanje s temi prostori. Prav tako bomo dali v upravljanje trenutno prazni poslovni prostor na naslovu Cesta maršala Tita 78, Jesenice, ker ga OZG že sedaj potrebuje za izvajanje svoje dejavnosti.

7. POGLAVJE

ODDAJA POSLOVNIH PROSTOROV V NAJEM

Občina Jesenice oddaja v najem poslovne prostore, ki jih ne potrebuje za lastne potrebe. Pravna podlaga za oddajo poslovnih prostorov v najem ZSPDSLS in Uredba. Z uporabniki občinskih poslovnih prostorov ima Občina Jesenice sklenjene najemne pogodbe ali pogodbe o uporabi poslovnih prostorov. Najemne pogodbe za poslovne prostore se sklepajo za določen čas z možnostjo podaljšanja ali za nedoločen čas z odpovednim roku, ki ne sme biti daljši od šestih mesecev.

Prihodki od najemnin poslovnih prostorov

leto	višina prihodkov
2018	80.000,00
2019	80.000,00
2020	80.000,00
2021	80.000,00
2022	80.000,00

Obrazložitev zgornje tabele:
Prihodki od najemnin poslovnih prostorov predstavljajo najemnino za tiste poslovne prostore, ki so na podlagi veljavnih najemnih pogodb oddani v najem. Določeni poslovni prostori so trenutno prazni (nekateri so predvideni za prodajo)[6], ki pa jih še nismo uspeli ponovno oddati v najem. Povpraševanja po takšnih poslovnih prostorih skoraj da ni, kljub temu se trudimo te prostore oddati v najem. Kar pa se tiče poslovnih prostorov na Cesti maršala Tita 78a, načrtujemo oddajo teh prostorov v upravljanje Osnovnemu zdravstvu Gorenjske in sicer za potrebe opravljanja zdravstvene dejavnosti oziroma dejavnosti, ki so povezane z navedeno dejavnostjo.

8. POGLAVJE

UREDITEV ZEMLJIŠKOKNJIŽNJIH ZADEV ZA POSLOVNE PROSTORE

Večina poslovnih prostorov je zemljiškoknjižno urejenih, potrebno je urediti še poslovne prostore na Hrušici 55a. Občina Jesenice je sicer knjižena kot lastnik celotne stavbe, potrebno pa jo je, glede na različne uporabnike tudi etažno urediti.

9. POGLAVJE

VZPOSTAVLJANJE PLAČILNE DISCIPLINE NAJEMNIKOV

Občina Jesenice za poslovne prostore sklepa najemne pogodbe v notarski obliki. S tem je v skladu s 4. členom Zakona o notariatu (UL RS št. 2/2007 – uradno prečiščeno besedilo in spr.) omogočena neposredna izvršljivost vseh obveznosti, ki izhajajo iz najemne pogodbe za poslovne prostore, kar zmanjšuje stroške in skrajšuje čas poravnave zapadlih obveznosti s strani dolžnikov.

Na podlagi Zakona o izvršbi in zavarovanju (UL RS št. 3/2007 – uradno prečiščeno besedilo in spr.) je Občina Jesenice v letih od 2013-2017 vložila 12 predlogov za

[6] Prazni poslovni prostori – razvidno na strani 7

izvršbo na denarna sredstva zaradi poravnave dolga iz naslova najemnin nasproti najemnikom poslovnih prostorov v lasti Občine Jesenice.

Z rednim opominjanjem in izterjavo dolga na podlagi izvršb se je plačilna disciplina v zadnjih letih zelo izboljšala.

V primeru plačilne nediscipline bo Občina Jesenice nadaljevala z opominjanjem in vlaganjem izvršb ter izterjavo zapadlih obveznosti svojih najemnikov za poslovne prostore.

10. POGLAVJE

CILJI IN VIZIJA PROGRAMA RAVNANJA S POSLOVNIMI PROSTORI V LASTI OBČINE JESENIC

Cilj programa ravnanja s poslovnimi prostori v lasti Občine Jesenice, s katerimi upravlja občina sama, in niso dana v upravljanje tretjim pravnim ali fizičnim osebam, je postaviti splošen okvir in osnovna izhodišča za ravnanje s stvarnim premoženjem občine. S programom želimo celovito urediti ravnanje s poslovnimi prostori, kar pomeni, da program postavlja izhodišča za upravljanje ter tekoče in investicijsko vzdrževanje premoženja v petletnem obdobju (prodaja, najem in podobno), ter izhodišča za razpolaganje s tem premoženjem (v primeru, da določeni poslovni prostori niso potrebni za izvajanje javnih nalog).

Vizija dejanj na podlagi tega programa je ravnati s poslovnimi prostori kot dober gospodar, ohranjati vrednost občinskega premoženja, hitro in z najmanjšimi stroški razpolagati z nepotrebnim premoženjem, predvsem pa z vzpostavljanjem pogojev za nemoteno rabo poslovnih prostorov zagotoviti možnosti za delovanje njihovih uporabnikov. Poleg zgoraj navedenega so operativni cilji programa tudi dokončna ureditev etažne lastnine, kar pomeni pravno varnost, urejenost premoženja, znana lastninska struktura ipd, zavarovanje premoženja ter zaključek prodaje poslovnih prostorov.

Jesenice, dne 29.8.2017
št. 3528-13/2017

Pripravili:
Sodelavci Oddelka za okolje in prostor

Občina Jesenice
Župan
Tomaž Tom Mencinger