



OBČINA JESENICE

**PROGRAM GOSPODARJENJA S POSLOVNIMI PROSTORI, KI SO V
LASTI IN UPRAVLJANJU OBČINE JESENICE
ZA OBDOBJE 2013 –2017**

maj 2013

1. POGLAVJE

NAČELA IN IZHODIŠČA ZA SPREJEM PROGRAMA GOSPODARJENJA 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.) določa v 140. členu, da v pristojnost občine spadajo zadeve, ki jih občina lahko ureja samostojno in ki zadevajo samo prebivalce občine.

Določba 1. odstavka 140. člena poudarja avtonomijo lokalne skupnosti. To pomeni, da je občina avtonomna skupnost, ki si v skladu s to določbo ustave svoje naloge določa sama. 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. Gre predvsem za tiste zadeve, ki so pretežno usmerjene v določanje oz. zagotovite normalnih življenjskih razmer lokalnega prebivalstva. 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, idr.). Skupine nalog občine se nanašajo na normativno urejanje (sprejem občinskih aktov), naloge, ki jih občina opravlja s svojimi ukrepi (npr. spodbujanje gospodarskega razvoja občine), naloge, ki jih občina opravlja s svojimi sredstvi (npr. gradnja in vzdrževanje javnih cest in javnih poti), ter 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 način ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih

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

² ZLS, 21. člen

lokalnih skupnosti.³ Postopke ravnanja s stvarnim premoženjem je treba voditi učinkovito, s čim manjšimi stroški in na podlagi metod, ki omogočajo najugodnejše rezultate za občino.⁴

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

Pravno podlago za sprejem Programa gospodarjenja s poslovnimi prostori, ki so v lasti in upravljanju Občine Jesenice dajejo torej navedene določbe ZLS, ZSPDSLS, Uredbe, pristojnost za sprejem pa občinskemu svetu Občine Jesenice daje Statut Občine Jesenice (UL RS 1/2006 in spr.), ki določa, da občinski svet kot najvišji organ odločanja v vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine sprejema odloke in druge občinske akte⁵. V njem se na podlagi načel ZLS in ZSPDSLS konkretizira politika upravljanja s poslovnimi prostori občine.

Namen programa gospodarjenja s poslovnimi prostori, ki so v lasti in upravljanju Občine Jesenice, naj bi odražal dolgoročni razvoj občine na tem področju. Program gospodarjenja 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, ter rednim pritokom finančnih sredstev dolgoročno omogoča izboljšanje stanja in uporabe poslovnega fonda v občini Jesenice.

2. POGLAVJE

STATISTIČNI PREGLED PODATKOV O OBČINI JESENICE, POUDAREK NA POSLOVNIH – OSKRBNIH IN STORITVENIH DEJAVNOSTIH⁶

2.1 DEMOGRASKE ZNAČILNOSTI OBČINE JESENICE

V občini Jesenice je bilo na dan 01.07.2012 21.433 prebivalcev, od tega jih je 93,8% državljanov RS, 6,2% pa tujih državljanov s stalnim ali začasnim bivanjem v občini Jesenice. V občini Jesenice je več moške populacije, in sicer delež znaša 50,08%, ženskega prebivalstva pa je 49,92%. Struktura prebivalstva po spolu se z leti bistveno ne spreminja.

Največji delež prebivalstva predstavljajo delovno sposobni prebivalci (starostna skupina 15 – 64 let) in sicer 69,4%, mladih do 14 let je 14,2%, 16,5% pa je prebivalstva starejšega od 64 let (od tega je kar 4,1% prebivalstva starejšega od 80 let), kar že kaže na značilnosti pospešenega staranja. Glede na rezultate, ki nam jih dajejo številke, se demografsko občina spreminja v neugodni smeri, (staranje prebivalstva), kar pa je dokaj skladno s slovenskim povprečjem in trendom demografskih pojavov v državi na splošno.

³ ZSPDSLS, 1. člen

⁴ ZSPDSLS 4. člen

⁵ Statut Občine Jesenice, 13. člen

⁶ Vir: Statistični urad Republike Slovenije; SI-STAT podatkovni portal in letopisi

2.2 ZNAČILNOSTI TRGA DELA IN GOSPODARSTVA V OBČINI JESENICE

Delovno aktivno prebivalstvo

V delovno aktivno prebivalstvo štejemo:

- zaposlene pri pravnih osebah in zaposlene pri fizičnih osebah,
- samozaposlene: samostojni podjetniki posamezniki, osebe, ki opravljajo poklicno dejavnost in kmetje.

V občini Jesenice je bilo na dan 01.01.2013 6.630 delovno aktivnih prebivalcev. Glede na podatke na dan 31.12.2007 se je število delovno aktivnih prebivalcev zmanjšalo za 853.

Število poslovnih subjektov na 100 prebivalcev

Med poslovne subjekte štejemo:

- gospodarske družbe in zadruga,
- samostojne podjetnike posameznike,
- pravne osebe javnega prava,
- nepridobitne organizacije in društva,
- druge fizične osebe, ki opravljajo registrirane oziroma s predpisom določene dejavnosti.

Število poslovnih subjektov na 100 prebivalcev v občini Jesenice v letu 2007 je bilo 5,4. V letu 2007 je bilo v Občini Jesenice za 55.160.000,00 € investicij poslovnih subjektov. Poslovni subjekti so največ investirali v stroje, opremo, prometna sredstva in gojena naravna sredstva (69,9%), nato v gradbene objekte in prostore (29,3%) in v neopredmetena osnovna sredstva (0,8%). V letu 2008 je bilo v Občini Jesenice za 56.462.000,00 € investicij poslovnih subjektov, v letu 2009 so se bruto investicije povečale na 91.380.000,00 €, leta 2010 pa so se zaradi vedno večje gospodarske krize zmanjšale na le 31.852.000,00 €. Zadnji podatki iz leta 2011 kažejo, da je bilo v Občini Jesenice za 51.139.000,00 € investicij poslovnih subjektov. Poslovni subjekti so največ investirali v stroje, opremo, prometna sredstva in gojena naravna sredstva (74,1%), nato v gradbene objekte in izboljšave zemljišč (24,9%) in v neopredmetena osnovna sredstva (1,0%).

3. 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, kot tudi obrtne delavnice proizvodnega in storitvenega značaja ter skladišča in garaže, gostinske lokale, druge poslovne prostore.

S poslovnimi prostori in stavbami v lasti Občine Jesenice, ki niso na podlagi posebnih predpisov (npr. ustanovitvenih aktov javnih zavodov) ali ustreznih sklepov občinskega sveta in župana dani v upravljanje ali gospodarjenje tretjim osebam, upravlja in gospodari 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. Gospodarjenje s poslovnimi prostori in stavbami se nanaša na investicijsko in tekoče vzdrževanje obstoječih poslovnih prostorov, na oddajanje v najem, na prodajo poslovnih prostorov, kot tudi na izgradnjo novih poslovnih prostorov.

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

zap.št.	št. PP	naslov	Namenska raba
1	901	Blejska Dobrava 44	Pisarne in dvorana
2	1	Cesta Borisa Kidriča 37c	Arhiv
3	2	Cesta Borisa Kidriča 37c	Kulturna dejavnost
4	3	Cesta Borisa Kidriča 37c	Pisarne in dvorana
5	4	Cesta Borisa Kidriča 37c	Kulturna dejavnost
6	5	Cesta Borisa Kidriča 37c	Kuhinja
7	6	Cesta Borisa Kidriča 37c	Kulturna dejavnost
8	7	Cesta Borisa Kidriča 37c	Dvorana in pomožni prostori
9	8	Cesta Borisa Kidriča 37c	Pisarna
10	9	Cesta Borisa Kidriča 37c	Kulturna dejavnost
11	10	Cesta Borisa Kidriča 37c	Pisarna
12	11	Cesta Borisa Kidriča 37c	Restavracija
13	12	Cesta Borisa Kidriča 37c	Pisarna
14	13	Cesta Borisa Kidriča 37c	Pisarna
15	14	Cesta Borisa Kidriča 37c	Pisarna
16	15	Cesta Borisa Kidriča 37c	Pisarna
17	17	Cesta Borisa Kidriča 37c	Pisarna in strelišče
18	18	Cesta Borisa Kidriča 37c	Pisarna
19	19	Cesta Borisa Kidriča 37c	Pisarna
20	104	Cesta Cirila Tavčarja 3b	Pisarna
21	106	Cesta Cirila Tavčarja 3b	Pisarna
22	103	Cesta Cirila Tavčarja 3b	Pisarna
23	105	Cesta Cirila Tavčarja 3b	Lekarna
24	101	Cesta Cirila Tavčarja 3b	Pisarna
25	102	Cesta Cirila Tavčarja 3b	Pisarna
26	903	Cesta maršala Tita 18	Pisarna
27	901	Cesta maršala Tita 18	Lekarna
28	904	Cesta maršala Tita 18	Pisarna
29	906	Cesta maršala Tita 18	Pisarna
30	905	Cesta maršala Tita 18	Trgovina
31	905	Cesta maršala Tita 51	Pisarne
32	10	Cesta maršala Tita 78	Kuhinja
33	5	Cesta maršala Tita 78	Fotokopirnica
34	2	Cesta maršala Tita 78	Pisarne
35	3	Cesta maršala Tita 78	Pisarne
36	1	Cesta maršala Tita 78a	Skladišče
37	2	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna

38	3	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
39	8	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
40	9	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
41	10	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
42	11	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
43	12	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
44	13	Cesta maršala Tita 78a	Garaže
45	14	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
46	15	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
47	16	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
48	17	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
49	18	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
50	19	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
51	20	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
52	21	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
53	22	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
54	26	Cesta maršala Tita 78a	Pisarna
55	901	Cesta maršala Tita 9	Pisarne
56	902	Cesta maršala Tita 9	Pisarna
57	901	Cesta Toneta Tomšiča 21j	Garaža
58	1	Hrušica 5	Poslovni prostor
59	1	Hrušica 55a	Pisarna in dvorana
60	2	Hrušica 55a	Pisarna
61	3	Hrušica 55a	Pisarna
62	4	Hrušica 55a	Pisarna
63	17	Javornik parc.št. 1681/17	Garaža
64	22	Javornik parc.št. 1681/22	Garaža
65	1	Javorniški Rovt 22	Turistično gostinski objekt
66	2	Javorniški Rovt 22A	Turistično gostinski objekt
67	901	Log Ivana Krivca 15	Pokrito parkirišče
68	901	Mencingerjeva 1	Pisarne
69	902	Mencingerjeva 1	Pisarne
70	1	Planina pod Golico 31	Pisarne in dvorana

Skupna vrednost zgoraj navedenih poslovnih prostorov po podatkih računovodske evidence Občine Jesenice je na dan 31.12.2012 znašala 3.873.826,15 €.

4. POGLAVJE

CILJI GOSPODARJENJA S POSLOVNIMI PROSTORI V LASTI IN UPRAVLJANJU OBČINE JESENICE

4.1. DOLGOROČNI IN KRATKOROČNI CILJI GOSPODARJENJA S POSLOVNIMI PROSTORI V LASTI OBČINE JESENICE

Dolgoročni cilji gospodarjenja s poslovnimi prostori v lasti Občine Jesenice v skladu z Občinskim razvojnim programom Občine Jesenice so:

- Prenova in obnova starega poslovnega fonda, kar pomeni ohranjanje ali povečanje vrednosti poslovnih prostorov
- Racionalna izraba obstoječih poslovnih prostorov

Kratkoročni cilji so opredeljeni v petletnem planu vzdrževanja poslovnih prostorov in načrtov ter druge projektne dokumentacije. To so:

- Tekoče in investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov
- Prenova izpraznjenih poslovnih prostorov
- Odprodaja poslovnih prostorov, v katere ni smotrno vlagati, ker bi stroški investicijskega vzdrževanja presegli dejansko vrednost poslovnega prostora
- Učinkovito pobiranje in izterjava najemnin,
- Oddaja poslovnih prostorov v najem
- Pomoč pri iskanju rešitev pri pridobivanju poslovnih prostorov zainteresiranim skupinam

4.2. RAZVOJNI PROBLEMI NA PODROČJU GOSPODARJENJA S POSLOVNIMI PROSTORI V LASTI OBČINE JESENICE, OCENA POTREB

V občini Jesenice je pomanjkanje poslovnih prostorov tako za društva (razne izpostave društev), ali humanitarne organizacije, ki potrebujejo le pisarne kot tudi za tiste prosilce, predvsem gospodarske subjekte, ki bi želeli večje poslovne prostore za razvoj svoje dejavnosti, predvsem pisarne s skladišči. Velik problem pa predstavlja tudi starost in iztrošenost obstoječih objektov v katerih so poslovni prostori.

Z nakupom oziroma novogradnjo poslovnih prostorov bi lahko zagotovili poslovne prostore glede na povpraševanju na trgu. Po naši oceni bi Občina Jesenice potrebovala dva objekta v katerih bi bile pisarne ter skladišča. S tem bi omogočili lažje delovanje prosilcev ter približali storitve le-teh občanom.

Sredstva za poslovne prostore v okviru proračuna oz. državnih dotacij, ki jih Občina Jesenice pridobi za ta namen, so premajhna za zagotovitev vseh potreb po poslovnih prostorih. Oviro pri tem predstavljajo tudi stroge določbe predpisov o financiranju občin, ki omejujejo njihovo zadolževanje. Kreditni potenciali občin so izkoriščeni že za druge prioritete lokalnih javnih financ.

5. POGLAVJE

VZDRŽEVANJE POSLOVNIH PROSTOROV

5.1. 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, energetska varčnost ter vlaganja, ki so potrebna za pridobitev uporabnih dovoljenj. Investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov izvajamo po Planu vzdrževanja poslovnih prostorov. V planu vzdrževanja so zajeta sredstva za investicijsko vzdrževanje, kakor tudi sredstva za intervencijsko 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 naš poslovni prostor. 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.

5.2. PETLETNI PLAN VZDRŽEVANJA

Z namenom izboljšanja stanja poslovnega fonda je izdelan petletni plan vzdrževanja poslovnih prostorov, ki ga glede na potrebe letno dopolnjujemo. Posege izvajamo glede na možnosti, ki nam jih omogočajo sredstva, ki so na programu 04, postavka 9000, zagotovljena v proračunu občine za posamezno leto, hkrati pa del NRP.

Leto 2013

OPIS DELA INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA
Obnova hišnega priključka kanalizacije – Hrušica 5
Sanacija ometov v objektu Dom Pristava
Zamenjava vrat v poslovnem prostoru C.m. Tita 78a
Poračunavanje za investicijska vlaganja v poslovni prostor za Pošto Javornik
Poračunavanje za investicijska vlaganja v Restavracijo Turist
Ureditev kanalizacije – C.m. Tita 78
Menjava tlakov v poslovnem prostoru na C.m. Tita 78a
Projektna dokumentacija

Plačilo investicijskega vzdrževanja skupnih delov v večstanovanjskih stavbah v katerih so poslovni prostori (zaračunava Dominvest).
Rezervacija sredstev za intervencije in pri menjavi najemnika.
Investicijsko vzdrževalna dela po predlogih KS

Leto 2014

OPIS DELA INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA
Ureditev sprejemne pisarne na C.m. Tita 78
Ureditev poslovnega prostora na C.C. Tavčarja 3b
Ureditev instalacij v poslovnem prostoru na C.m. Tita 78 (bivši DURS)
Projektna dokumentacija
Plačilo investicijskega vzdrževanja skupnih delov v večstanovanjskih stavbah v katerih so poslovni prostori (zaračunava Dominvest).
Rezervacija sredstev za intervencije in pri menjavi najemnika.
Investicijsko vzdrževalna dela po predlogih KS

Leto 2015

OPIS DELA INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA
Ureditev prostorov Policijske postaja Jesenice
Projektna dokumentacija
Plačilo investicijskega vzdrževanja skupnih delov v večstanovanjskih stavbah v katerih so poslovni prostori (zaračunava Dominvest).
Rezervacija sredstev za intervencije in pri menjavi najemnika.
Investicijsko vzdrževalna dela po predlogih KS

Leto 2016

OPIS DELA INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA
Zamenjava tlakov v dveh poslovnih prostorih in v hodniku pred poslovnimi prostori na C.B. Kidriča 37c
Zamenjava peči v objektu Blejska Dobrava 44
Zamenjava fasadnega stavbnega pohištva – Mencingerjeva 1
Projektna dokumentacija
Plačilo investicijskega vzdrževanja skupnih delov v večstanovanjskih stavbah v katerih so poslovni prostori (zaračunava Dominvest).
Rezervacija sredstev za intervencije in pri menjavi najemnika.
Investicijsko vzdrževalna dela po predlogih KS

Leto 2017

OPIS DELA INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA
Ureditev Kurirskega doma na Pristavi
Ureditev Doma Pristava
Projektna dokumentacija
Plačilo investicijskega vzdrževanja skupnih delov v večstanovanjskih stavbah v katerih so poslovni prostori (zaračunava Dominvest).
Rezervacija sredstev za intervencije in pri menjavi najemnika.
Investicijsko vzdrževalna dela po predlogih KS

6. POGLAVJE

ZAVAROVANJE POSLOVNIH PROSTOROV

Občina Jesenice ima vse poslovne prostore zavarovane pri Zavarovalnici Triglav. Poleg potresnega zavarovanja, strojelomnega zavarovanja, splošne odgovornosti in požarnega zavarovanja za skupne dele in naprave stavbe ter gradbeni del, imamo sklenjena tudi druga zavarovanja (vlomsko zavarovanje, zavarovanje stekel, opreme). Za zavarovanje poslovnih prostorov Občina Jesenice letno nameni približno 12.000,00 €.

7. POGLAVJE

PRODAJA POSLOVNIH PROSTOROV

Odločitev o prodaji poslovnih prostorov se sprejme ob ustreznih analizah in izračunih ter na podlagi ocen potrebnih vlaganj in ocene, da gospodarjenje z obstoječimi poslovnimi prostori ni več rentabilno. Na podlagi teh ocen pripravimo vsako leto načrt razpolaganja, ki ga potrdi Občinski svet. Po potrebi načrt razpolaganja med letom sproti dopolnjujemo. Prodaja poslovnih prostorov iz letnega načrta razpolaganja se vrši v skladu z veljavno zakonodajo.

Tako smo v letih od 2009 do 2013 prodali poslovni prostor na Cesti Borisa Kidriča 35, dva poslovna prostora na Cesti železarjev 14, poslovni prostor na naslovu Cesta maršala Tita 18, Jesenice in garažo na naslovu Potoki 3b.

V letu 2013 nameravamo prodati garažo na naslovu Cesta Toneta Tomšiča 21 j, Jesenice in poslovni prostor na naslovu Hrušica 5, Hrušica. Do leta 2017 prodaja poslovnih prostorov ni več predvidena. 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.

8. 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 sta 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
2007	185.108,26
2008	174.931,90
2009	185.132,48
2010	179.565,09
2011	177.988,25
2012	155.919,38

Razlog za nižji prihodek od pobranih najemnin na letni ravni je prodaja poslovnih prostorov, ter izpraznjeni poslovni prostori, ki jih ne uspemo takoj oddati v najem, ker zanje ni vedno izkazanega interesa.

9. POGLAVJE

UREDITEV ZEMLJIŠKOKNJIŽNIH ZADEV ZA POSLOVNE PROSTORE

Občina Jesenice od leta 2007 pospešeno ureja zemljiškoknjižno stanje za poslovne prostore, ki so v njeni lasti. Etažna lastnina je večinoma že urejena in Občina Jesenice je kot lastnica poslovnih prostorov – kot etažni lastnik že vpisana v zemljiški knjigi pristojnega Okrajnega sodišča.

Do leta 2017 imamo v načrtu po dokončanju nadzidave stanovanj na naslovu Hrušica 55 a, Hrušica, etažno urediti tudi poslovno- stanovanjsko stavbo na tem naslovu.

10. POGLAVJE

VZPOSTAVLJANJE PLAČILNE DISCIPLINE NAJEMNIKOV

Občina Jesenice sklepa z svojimi najemniki poslovnih prostorov najemne pogodbe v notarski obliki. S tem nam je v skladu s 4. členom Zakona o notariatu (Ur.l. RS 2/2007 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 (Ur.l. RS 3/2007 in spr.) je Občina Jesenice v letih od 2007 in 2012 vložila 12 predlogov za 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. Zoper enega dolžnika teče pravi postopek na sodišču.

Občina Jesenice bo še naprej nadaljevala z opominjanjem in vlaganjem izvršb in izterjavo zapadlih obveznosti svojih najemnikov za poslovne prostore, v kolikor pride do neplačevanja najemnin za poslovne prostore.

11. POGLAVJE

CILJI PROGRAMA GOSPODARJENJA S POSLOVNIMI PROSTORI V LASTI OBČINE JESENIC

Cilj 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, ter zaključek prodaje poslovnih prostorov.

Jesenice, maj 13

Pripravili:

Sodelavci Oddelka za okolje in prostor
Občine Jesenice

Občina Jesenice
Župan
Tomaž Tom Mencinger