



MESTNA OBČINA PTUJ
ODDELEK ZA PRAVNE ZADEVE IN
RAVNANJE S STVARNIM
PREMOŽENJEM

Številka: 007-42/2022-2
Datum: 20. 1. 2023

Zadeva: Obrazložitev Predloga Sklepa o določitvi vrednosti točke, ki je osnova za ugotovitev uporabne vrednosti poslovnih prostorov in garaž v Mestni občini Ptuj

Odbor za gospodarstvo je obravnaval predlog Sklepa o določitvi vrednosti točke, ki je osnova za ugotovitev uporabne vrednosti poslovnih prostorov in garaž v Mestni občini Ptuj in predlagal, da se preveri možnost vmesne nižje stopnje vrednosti točke oziroma če je uskladitev višanja vrednosti točk predvidena v zakonodaji. V nadaljevanju podajamo naslednjo obrazložitev:

Usklajevanje cen na državni ravni ni taksativno predpisano, moramo pa skladno z določili ZSPDSLS-1 ravnati tudi v skladu z načelom gospodarnosti, enakega obravnavanja, preglednosti in javnosti. Zaradi upoštevanja teh načel ima Mestna občina Ptuj sprejet Odlok o oddajanju poslovnih prostorov in garaž v najem, ki ureja ravnanje pri oddaji poslovnih prostorov. Določen je način oblikovanja cene najema posameznega poslovnega prostora, ki ga je treba upoštevati, poleg tega je nedvoumno predpisan tudi način upoštevanja rasti cen življenjskih potrebščin. Neupoštevanje določil odloka, bi pomenilo ravnanje v neskladju z veljavnim predpisom občine, kakor tudi načeli zakona, kar pa ni dovoljeno. Potrebno je dodati, da je valorizacijska klavzula na ravni letne inflacije, oziroma sprememba vrednosti točke, sestavni del pogodb, ki jih ima občina sklenjene z vsemi najemniki. Torej gre za dogovor v zvezi z denarno obveznostjo, po kateri se nominalna višina denarne obveznosti spreminja v neposrednem razmerju z gibanjem vrednosti inflacije. Gre za metodo s katero dosežemo, da ima vsota denarnih enot, ki so predmet obveznosti ob plačilu enako kupno moč kot v času nastanka obveznosti. Po pregledu prakse ostalih občin, občinska uprava ugotavlja, da tudi druge občine valorizirajo vrednost točke na ravni inflacije.

Navedeno področje je v pristojnosti nadzora Računskega sodišča, ki je v primeru posameznih občin že ugotavljalo nepravilnosti, npr. »Občina v 22 primerih oddaje nepremičnega premoženja v najem ni usklajevala z indeksom cen življenjskih potrebščin, kar je v nasprotju z 48. členom pravilnika poslovnih prostorov in sklepom občinskega sveta – str. 16-17 Revizijskega poročila Računskega sodišča o pravilnosti dela poslovanja Občine Izola z dne 21. 6. 2011.

Predpis, ki ureja oddajo poslovnih prostorov v najem, je Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. ZSPDSLS-1, ki v 38. členu določa, da če se stvarno premoženje oddaja v najem, višina najemnine pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 evrov, se pred sklenitvijo pravnega posla opravi cenitev višine najemnine. V večini primerov oddaje poslovnih prostorov v Mestni občini Ptuj cena najema letno ne presega 10.000 EUR. Glede na razpravo na delovnih telesih ob sprejemanju odloka in na seji mestnega sveta, je bila ta meja znižana na 5.000,00 evrov. Torej je pri taki vrsti najemnin potrebno naročiti cenilno poročilo in speljati ustrezen postopek.

Občinska uprava je dolžna pripraviti gradivo, ki je skladno s sprejetimi predpisi, hkrati pa mora opozarjati na predloge, ki niso v skladu z veljavnimi predpisi.



Martin Kukovič
vodja oddelka

Vročiti:

- Članom Odbora za gospodarstvo – po elektronski pošti.