OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO
Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8
6310 Izola – Isola
Tel: 05 66 00 100, Fax: 05 66 00 110
E-mail: posta.oizola@izola.si
Web: http://www.izola.si/

Številka: 478-141/2017
Datum: 03.04.2017

OBČINSKI SVET
OBČINE IZOLA

ZADEVA: Sklep o prenosu poslovno – stanovanjskega fonda v upravljanje; **obrazložitev**

V okviru Občine Izola je ravnanje s poslovnimi prostori in stanovanji (v nadaljevanju: nepremičninski fond) v lasti Občine Izola v poglavitnem delu organizirano na Uradu za upravljanje z občinskim premoženjem. Navedeni urad je pristojen za upravljanje z nepremičninskim fondom. Strokovna pomoč je nudena tudi s strani drugih uradov Občine Izola, in sicer: Urada za gospodarske dejavnosti, investicije in komunalni razvoj (predvsem nadzor gradbenih del in izdelava popisov), Službe za računovodstvo in finance (računovodsko – knjigovodske storitve, podajanje predlogov za izterjave zapadlih in neplačanih dolgov), Službe za pravne zadeve (vodenje evidence in pričetek sodnih sporov ter izvršbe na podlagi pravnomočnih sodb) ter Službe za nabavo in javna naročila (izbira najugodnejših ponudnikov v okviru investicijskih in drugih vzdrževalnih del).

Področje investicijskega in rednega vzdrževanja poslovnih prostorov in stanovanj kaže, da razdrobljenost aktivnosti med posameznimi službami ne nudi celovitega pregleda poslovanja in ne omogoča optimalne organizacije za doseganje zastavljenih ciljev, ki se kaže predvsem v učinkovitem upravljanju z nepremičninskim fondom.

V luči navedenega in v želji po bolj učinkovitem upravljanju celotnega nepremičninskega fonda, je očitno, da so potrebne korenite spremembe v načinu upravljanja. Brez sistematičnega vodenja in vračanja namenskih sredstev v nepremičnine bodo poslovni prostori in stanovanja vse starejši, posledično pa najemnine vse nižje. Posledično navedenega bo sredstev za vzdrževanje in razvoj fonda vse manj, potrebe po sanaciji in obnovi pa čedalje večje. Slednje bi lahko v kasnejši fazi privedlo celo do situacije, da bi bilo potrebno zagotoviti dodatna sredstva za vlaganja iz drugih virov ali pa premoženje odprodati.

Javno podjetje Komunala Izola d.o.o. ima primerno tehnično, materialno in kadrovsko osnovo, ki bi lahko, skupaj z določenimi kadrovskimi okrepitvami, ki bi prešle na Komunalo z Občine Izola in ob minimalnih dodatnih spremembah, uspešno upravljala z nepremičninskim fondom. To bi se izvedlo znotraj nove delovne enote, ki bi bila za te namene tudi ustanovljena. Ne gre prezreti, da je Komunala Izola v 100% lasti Občine Izola, kar lastniku (občini) omogoča učinkovit nadzor nad samim upravljanjem. Komunali je in bi bil primarni cilj ohranjanje in razvoj občinskega fonda poslovnih prostorov in stanovanj. Večji

del investicijsko – vzdrževalnih del bi lahko opravila v lastni režiji, z lastnimi že obstoječimi kadri in opremo. V tem oziru je predviden tudi prenos administrativnega osebja iz Občine Izola, ki že dela na predmetnem področju, operativni del kadra pa je že zaposlen na Komunali Izola in bi se delno prerazporedil v novo delovno enoto.

Predvideno je, da se zaradi lažjega nadzora nad poslovanjem nove delovne enote znotraj Komunale Izola, ki bi upravljala z nepremičninskim fondom, zagotovi ločeno računovodstvo, tako, da bi imela tako upravljavec, kot Občina Izola konstanten pregled nad finančnim in materialnim poslovanjem te delovne enote. Komunala Izola bi kot upravljavec nepremičninskega fonda morala vsako leto predložiti letni poslovni načrt, ki ga bo obravnaval in (eventualno) potrdil Občinski svet ter letno poročilo za preteklo leto. V njem bodo prikazana načrtovana vlaganja, stroški in prihodki, zadolževanje ter morebitni nakupi in prodaje stanovanj ali poslovnih prostorov.

Za prodajo nepremičnin bo še vedno potrebno soglasje občinskega sveta.

S predlagano reorganizacijo ter doseganjem zastavljenih ciljev bo zagotovljen obstoj in razvoj občinskega nepremičninskega fonda, ki predstavlja pomemben del občinskega premoženja.

Glede na vse navedeno predlagamo članom Občinskega sveta Občine Izola, da sprejmejo predlagani sklep.

Obrazložitev pripravila:
Stefanija Rajčić Sedlarević

Vodja UUOP
Bojan Medica

Župan:
mag. Igor KOLENC

Predlog
OBČINA IZOLA - COMUNE DI ISOLA
Občinski svet

Številka: 478-141/2017
Datum: 03.04.2017

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS št. 94/2007-UPB2, 27/2008 Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/2008, 100/2008 Odl.US: U-I-427/06-9, 79/2009, 14/2010 Odl.US: U-I-267/09-19, 51/2010, 84/2010 Odl.US: U-I-176/08-10, 40/2012-ZUJF, 14/15-ZUUJFO in 76/16 – odl. US) ter 30. člena v povezavi z 2. točko 24. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave, št. 15/99, 17/12 in 6/14) je Občinski svet Občine Izola na svoji _____. redni seji sprejel naslednji

SKLEP

1.

Občina Izola – Comune di Isola, Sončno nabrežje 8, Izola, lastnik poslovnih prostorov in stanovanj, predaja le te v upravljanje Javnemu podjetju Komunali Izola d.o.o. - Azienda Pubblica Komunala Isola s.r.l..

2.

Medsebojna razmerja med Občino Izola– Comune di Isola in Javnim podjetjem Komunalo Izola d.o.o. - Azienda Pubblica komunala Isola s.r.l., v zvezi s prenosom upravljanja poslovnih prostorov in stanovanj iz 1. člena tega sklepa, se podrobno uredijo s pogodbo o upravljanju.

3.

Ta sklep začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola, uporabljati pa se začne 01.10.2017.

Župan
mag. Igor KOLENC

Sklep dostaviti:
- zadeva št. 478-141/2017
- JP Komunala Izola d.o.o. - Azienda Pubblica komunala Isola s.r.l., Industrijska cesta 8, Izola