



Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči d.o.o.
Grajska ulica 7, 2000 Maribor

POROČILO O DELU JP GSZ

2003

z realizacijo proračuna MOM

Vsebina

VSEBINA	2
UVOD	4
POROČILO O VSEBINSKI IZVEDBI NALOG	6
PRODAJA ZEMLJIŠČ	8
NAKUP ZEMLJIŠČ	9
MENJAVE IN PRENOSI ZEMLJIŠČ	10
DAJANJE V NAJEM	10
STAVBNA PRAVICA	11
PREDKUPNA PRAVICA	11
UREJANJE LASTNIŠKIH RAZMERIC	11
DRUGA OPRAVILA S PREMOŽENJSKO – PRAVNEGA PODROČJA	11
KOMUNALNI PRISPEVEK	13
SLUŽNOSTI	13
SOGLASJA	13
INFORMACIJE O CENI ZEMLJIŠČ	13
OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	14
<i>Rt5-SD</i>	14
<i>Rt1-C</i>	15
<i>Rt2-C</i>	15
<i>Rt6-KIS</i>	16
<i>St2-C</i>	16
<i>St6-S</i>	17
<i>St9-S</i>	17
<i>St10-S</i>	18
<i>Ta3-C</i>	18
<i>Ta14-P</i>	19
<i>Po4-KE</i>	19
<i>Po10-S</i>	20
<i>Te5-P</i>	20
<i>Te11-KE</i>	21
DRUGA STROKOVNA OPRAVILA S PODROČJA OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	21
<i>Strokovne podlage in lokacijski načrti</i>	21
<i>Javna naročila za pripravo opremljanja stavbnih zemljišč</i>	22
EVIDENTIRANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ	23
<i>Evidenca stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor na osnovi premoženjske bilance Sklada stavbnih zemljišč z dne 31.12.1997</i>	23
<i>Celotna evidenca zemljišč v lasti Mestne občine Maribor</i>	23
<i>Informacijska infrastruktura</i>	24
NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (NUSZ)	25
<i>Posodobitev sistema evidenc NUSZ</i>	25
<i>Redne naloge s področja NUSZ</i>	25
<i>Izterjava starih obveznosti do konca leta 1997 iz naslova NUSZ</i>	26
NALOGE S PODROČJA INFORMATIKE	27
<i>Sistem za upravljanje z dokumentacijo</i>	27
<i>Informatizacija finančno – računovodskega sektorja</i>	27
<i>Podatkovne podlage</i>	28
<i>Sistem za terenski zajem infrastrukturnih podatkov</i>	28
<i>Programska in strojna oprema</i>	29
KADRI IN IZOBRAŽEVANJE	29

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA JP GSZ ZA LETO 2003	30
PRIHODKI	30
<i>Obrazložitev prihodkov</i>	<i>31</i>
ODHODKI	33
<i>REDNI PROGRAMI – obrazložitev odhodkov</i>	<i>34</i>
<i>INVESTICIJE – DEJAVNOSTI – obrazložitev odhodkov.....</i>	<i>35</i>
SKLEP	38
PRILOGA 1 - IZVLEČEK IZ EVIDENCE JP GSZ STAVBNIH ZEMLJIŠČ V LASTI MOM.....	39

Področje gospodarjenja s stavbnimi zemljišči spada med pomembne gospodarske dejavnosti v pristojnosti občine. Zagotavljanje ustreznega obsega urejenih stavnih zemljišč za javne potrebe in za potrebe zasebnih investitorjev ima neposredni vpliv na razvoj mesta. Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je za lokalno skupnost pomembna strateška odločitev tako z vidika doseganja ciljev, ki si jih te zastavljajo s sprejemanjem dolgoročnih in srednjeročnih prostorskih razvojnih planov, kot z vidika uresničevanja izvedbenih prostorskih načrtov v katerih se odražajo vse potrebe in pričakovanja tako javnih kot podjetniških in zasebnih investitorjev na področju gospodarstva in negospodarstva.

Do konca leta 1997 je bilo področje gospodarjenja s stavbnimi zemljišči v pristojnosti Sklada stavnih zemljišč občine Maribor, ko je bil ta ukinjen v skladu s sprejetim zakonom. Premoženje, obveznosti in sredstva sklada je prevzela pravna naslednica, Mestna občina Maribor in sprejet je bil Odlok o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči mestne občine Maribor (MUV št. 31/97).

Temeljna naloga Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je, da izvaja tehnične, ekonomske, organizacijske, pravne in druge naloge za potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči Mestne občine Maribor, ter da gospodari s stavbnimi zemljišči v korist Mestne občine Maribor z namenom ohranjanja in povečevanja fonda stavnih zemljišč, zadovoljevanja potreb po stavnih zemljiščih za strateške investitorje, še zlasti za stanovanjsko gradnjo in objekte družbenega standarda. Za potrebe investitorjev pridobiva, menjuje, prodaja in oddaja stavbna zemljišča in skrbi v skladu z občinskimi prostorskimi akti za njihovo pripravo in opremljanje. Skrbeti mora za gospodarno in ekološko neoporečno izrabo prostora, ter ustvarjanje dolgoročnih pogojev prostorskega, družbenega in gospodarskega razvoja.

Javno podjetje ima naslednja javna pooblastila:

1. izdaja potrdila na podlagi Odloka o predkupni pravici Mestne občine Maribor
2. izdaja odločbe o odmeri komunalnega prispevka
3. sklepa pogodbe o pridobitvi, prodaji, oddaji in menjavi stavbnega zemljišča
4. pripravlja strokovne podlage za izdajo odločb o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in vodi vse potrebne evidence za te namene
5. predlaga vpis lastninske pravice občine v zemljiško knjigo za nezazidana stavbna zemljišča.

Poleg naštetega Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči po pooblastilu zastopa Mestno občino Maribor v posameznih pravnih zadevah, ki se nanašajo na nerešena zemljiška stanja iz preteklosti, sodeluje v postopkih denacionalizacije in poravnava in opravlja še druga opravila po nalogu Mestne uprave.

Nekateri mejniki v razvoju Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči:

- Z odlokom Mestne občine Maribor (MUV št. 31/97) je bilo ustanovljeno Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Pri Okrožnem sodišču v Mariboru je bilo registrirano dne 20.7.1998. Vrednost ustanovnega kapitala znaša 5,481.961,05 SIT. Spremembe Odloka so bile objavljene v MUV št. 13/98 in MUV št. 13/01.

- Z dnem 1.1.1999 je podjetje pričelo poslovati preko svojega žiro računa.
- Dokončno je bilo podjetje konstituirano z imenovanjem direktorja junija leta 1999.
- Od junija 2003 naprej podjetje deluje pod vodstvom novega direktorja, ki ga je na predlog župana imenoval Mestni svet.

Poročilo o vsebinski izvedbi nalog

Delovno področje Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je zelo raznoliko. Aktivnosti podjetja v letu 2003 lahko v grobem razdelimo na naslednja področja:

Redni program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči

- promet s stavbnimi zemljišči, pridobivanje, prodaja in menjava stavbnih zemljišč po programu Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči,
- izvajanje javnega pooblastila na področju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča,
- izvajanje nalog in aktivnosti na področju starih terjatev NUSZ do leta 1997,
- izvajanje upravnih pooblastil v zvezi s predkupno pravico na podlagi Odloka o predkupni pravici in uveljavljanje predkupne pravice,
- izvajanje upravnih pooblastil pri odmeri komunalnega prispevka,
- izvajanje upravnega postopka sprejemanja vlog in izdajanja odločb oz. potrdil,
- pridobivanje oz. izdelava strokovnih podlag za potrebe izvajanja upravnega postopka,
- izdelava strokovnih podlag in sodelovanje v programu opremljanja pri ocenjevanju stroškov komunalnega opremljanja in komunalnega prispevka za potrebe naročnika,
- urejanje oz. ustanovitev stavbne pravice v skladu s SPZ, ZGO-1, ZureP-1,
- urejanje služnosti na zemljiščih v občinski lasti za potrebe posameznih uporabnikov,
- aktivnosti v zvezi s prenosom nalog (pravic in obveznosti) ukinjenega Sklada stavbnih zemljišč,
- urejanje zatečenega stanja v zvezi z vknjižbami in nerešenimi spisi, sodelovanje v spornih zadevah, ki potekajo pred sodiščem,
- urejanje lastniškega stanja zemljišč (urejanje zemljiškoknjižnih stanj v zvezi s pravnimi predhodniki Mestne občine Maribor in vpis lastninske pravice Mestne občine Maribor, izdelava in ažuriranje evidence stavbnih zemljišč za potrebe premoženjske bilance Mestne občine Maribor in za potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči),
- priprava strokovnih podlag in predpisov s področja gospodarjenja s stavbnimi zemljišči,
- pridobivanje in izdelava informacijskih podlag in virov za potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči

Opremljanje stavbnih zemljišč in promet z zemljišči

Obsega naloge in aktivnosti, ki so potrebne, da se lahko posamezno stavbno zemljišče proda investitorju. Te aktivnosti med drugim obsegajo:

- **pridobivanje** stavbnih zemljišč
 - nakupi za znane investitorje ali neznanne investitorje (strateški odkup na zalogo)
- **priprava** stavbnih zemljišč
 - sodelovanje pri pridobivanju strokovnih podlag (geodetske, geološke idr. podlage),
 - pridobivanje urbanistične, projektne in upravne dokumentacije,
 - nakupi nepremičnin, predvidenih za rušitve, nakupi nadomestnih nepremičnin za preselitve, rušitve, sanacija terena,
 - nadzor nad opremljanjem in sodelovanje pri izdelavi programov opremljanja idr.
- **opremljanje** stavbnih zemljišč

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v sodelovanju s Komunalno direkcijo Mestne občine Maribor opravlja naloge in aktivnosti v zvezi z izgradnjo komunalne infrastrukture, namenjene investitorju objektov v območjih urejanja stavbnih zemljišč. Program opremljanja obsega komunalne objekte, namenjene individualni rabi (vodovod, odvodnjavanje sanitarne in meteorne vode, oskrba z nizkonapetostnim elektro-omrežjem in kot opcija še napeljava plinovodnega in toplovodnega omrežja). Programi opremljanja z objekti, namenjenimi kolektivni rabi, obsegajo omrežje dostopnih ulic in cest, odvodnjavanje javnih površin, javno razsvetljava, izgradnjo internih skupnih površin in drugih komunalnih programov v skladu s programi PIN in PUP in dogovori investitorjev ter izgradnjo povezovalnih omrežij med območji urejanja in obstoječimi infrastrukturnimi objekti (navezovalni objekti).
- **prodaja** stavbnih zemljišč

Prodaja komunalno urejenih oz. delno urejenih stavbnih zemljišč za gradnjo, adaptacijo in prenovo oziroma kot funkcionalno zemljišče

Razvojne naloge:

Obsegajo izdelavo strokovnih grafičnih in atributnih podatkovnih podlag za potrebe evidentiranja stavbnih zemljišč, za potrebe odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in druge potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči:

- izdelava in pridobivanje informacijskih rešitev za potrebe vodenja evidence zemljišč v lasti Mestne občine Maribor in upravljanju Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči,
- sodelovanje v raziskovalnih in razvojnih projektih, ki so pomembni z vidika učinkovitega gospodarjenja s stavbnimi zemljišči,
- razvoj informacijskega sistema za potrebe bodočega davka na nepremičnine, priprava strokovnih podatkovnih podlag in strategije prehoda na davek na nepremičnine,
- izdelava parcialnih analiz in strokovnih podlag za potrebe priprave podzakonskih aktov

Prodaja zemljišč

V začetku leta 2003 se je spremenila celotna zakonodaja na področju stavbnih zemljišč z uveljavitvijo Zakona o graditvi objektov (ZGO-1) in Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1), kar je povzročilo velike spremembe pri delu Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

V začetku februarja je bila sprejeta Uredba o pridobivanju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (Uradni list RS, št. 12/03) kar je povzročilo velike spremembe pri prodaji občinskega stavbnega premoženja. Na podlagi Uredbe o pridobivanju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin (v nadaljevanju Uredba) je bila imenovana Komisija za izvedbo in nadzor prodaje stavbnih zemljišč (v nadaljevanju Komisija). Uredba predvideva štiri različne metode razpolaganja: javna dražba, javna ponudba, javno zbiranje ponudb in neposredna pogodba. Komisija je v skladu z uredbo izbrala metodo javne dražbe pri vrednosti nad 2.000.000,00 SIT, pod to vrednostjo pa metodo neposredne pogodbe.

Na področju prodaje zemljišč je Javno podjetje za gospodarjenje stavbnih zemljišč med drugim izvedlo naslednje postopke:

- Še pred izdajo uredbe je bil izveden javni razpis za prodajo delov gradbenih parcel v k.o. Pobrežje in k.o. Razvanje. Na podlagi razpisa je bilo prodano zemljišče v k.o. Pobrežje za gradnjo stanovanjskih objektov, v k.o. Razvanje pa za gradnjo trgovskega centra.
- Javno podjetje je za vsak primer prodaje izdelalo ustrezen program razpolaganja, opravilo je več terenskih analiz ter izvedlo tri javne dražbe, ki so bile objavljene v Uradnem listu RS in na spletni strani Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.
- Javno podjetje je v letu 2003 na podlagi javne dražbe prodalo 10 zemljišč, z neposredno pogodbo 17 zemljišč, na začetku leta pa 2 zemljišči na podlagi javnega razpisa.

Rekapitulacija prodaje stavbnih zemljišč po katastrskih občinah po pogodbah, sklenjenih v letu 2003:

Katastrska občina	Površina (m ²)
BREZJE	206
KOROŠKA VRATA	528
KOŠAKI	578
LIMBUŠ	198
MARIBOR-GRAD	20
POBREŽJE	3.159
RAZVANJE	13.737
SPODNJE RADVANJE	195
STUDENCI	105
TABOR	15
TEZNO	5.092
ZGORNJE RADVANJE	1.225
SKUPAJ	25.058

Nakup zemljišč

V letu 2003 je bil plan nakupov stavbnih zemljišč v celoti realiziran. V ta namen predvidena proračunska sredstva so bila v celoti investirana. Odkupljena so bila zemljišča v naslednjih območjih:

- Ta14-P
- Rt5-SD (Pristan)
- Po11-S

Rekapitulacija nakupa stavbnih zemljišč po katastrskih občinah:

Katastrska občina	Površina
KOROŠKA VRATA	21 13
MARIBOR-GRAD	91
POBREŽJE	50 78
RAZVANJE	2 05 30
SKUPAJ	2 78 12

V zvezi s odkupom zemljišč so bila med drugim izvedena naslednja opravila:

- Poskusi odkupa dveh zemljišč zaradi zaokrožitve območja Te11-KE (Gramoznica Dogoše) so se zaenkrat končali brezuspešno, saj lastnik v prvem primeru pod nobenimi pogoji ne pristane na prodajo, v drugem primeru pa še ni končan postopek dedovanja.
- Javno podjetje je v sodelovanju z lastnikom zemljišč opravilo analizo možnosti glede odkupa zemljišča, ki ga Mestna občina Maribor potrebuje za izgradnjo ceste ABC. Postopek pridobivanja zemljišč za povezovalno cesto ABC na Pobrežju, ki traja že tri leta, je bil v drugi polovici leta po nalogu Mestne uprave ustavljen.
- Javno podjetje je izvajalo aktivnosti v zvezi z odkupom objektov 4, 5 in 6 od Splošne bolnišnice Maribor, vendar do izvedbe odkupa ni prišlo. Postopek odkupa zemljišč v zaradi drugačnih stališč lastnika do sedaj ni bil uspešen, vendar se postopek nadaljuje.
- Opravljena so bila usklajevanja z Dravskimi tiskarnami in MRA glede odkupa oziroma zamenjave nepremičnin na območju Ta3-C.
- Razgovori z enim od lastnikov zemljišč na območju Pristana glede prodaje zemljišča so bili neuspešni (zemljišče je potrebno za dokončanje izgradnje komunalne infrastrukture – Ribiške ceste), zato je bil uveden razlastitveni postopek v skladu z 97. členom Zakona o urejanju prostora.
- Odkupljena je bila nepremičnina za potrebe izgradnje ceste E in garažne hiše – objekt 18.

Menjave in prenosi zemljišč

- V območju med Dravograjsko cesto in Preradovičevo cesto je bil opravljen brezplačen prenos zemljišč na Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor za gradnjo neprofitnih stanovanj.
- Opravljena je bil analiza možnosti menjave parcel med Mestno občino Maribor in večinskim lastnikom na območju St6-S, kjer je predvidena gradnja stanovanjskega, poslovnega in sakralnega centra.
- Opravljena je bila analiza možnosti prenosa zemljišč v državni lasti v last občine na podlagi Zakon o javnih skladih in morebitne izgradnje podzemne garaže na Trgu Nikole Tesla. V razgovorih je sodelovalo Ministrstvo za šolstvo, šport in znanost, Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči in Mestna občina Maribor.
- Na območju Košakov je bil realiziran prenos stavbnega zemljišča iz Republike na MOM. Zemljišče je bilo nato na javni dražbi prodano za gradnjo stanovanjskega objekta.
- Javno podjetje je sodelovalo pri pripravi pogodbe med Republiko Slovenijo in Mestno občino Maribor glede prenosa kmetijskih zemljišč na Republiko Slovenijo oz. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov RS ter prenosa nezazidanih stavbnih zemljišč iz RS, Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov na Mestno občino Maribor. Predlog pogodbe je bil za zemljišča na območju katastrskih občin Kamnica, Zg. Radvanje in Košaki.

Dajanje v najem

- S podjetjem, ki je lastnik vseh objektov in strojne opreme za predelavo kamenega agregata in proizvodnjo betona z vso pripadajočo infrastrukturo na območju gramoznice Dogoše, je bila sklenjena najemna pogodba za uporabo južnega dela gramoznice, kjer na podlagi rudarskega dovoljenja poteka črpanje gramoza. Rudarsko dovoljenje je podelilo Ministrstvo za okolje, prostor in energijo RS, za kar je bila sklenjena posebna koncesijska pogodba, na osnovi katere RS zaračunava koncesnino.
- Z bivšimi zakupniki Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnim zemljišči na podlagi Zakon o javnih skladih sklenilo najemne pogodbe za določen čas enega leta. Sklenjenih je bilo 30 najemnih pogodb.
- Podaljšanih je bilo 5 najemnih pogodb za začasno oddajo zemljišča in sklenjene tri nove (postavitve objektov za živilsko in gostinsko dejavnost).
- Pripravljene so bile najemne pogodbe za oddajo garažnega mesta v linearnem objektu zobnih ambulant.
- Izvedene so bile aktivnosti (obračun, valorizacija, fakturiranje) v zvezi z najemnino za vrtilčarsko dejavnost za leto 2003.

Stavbna pravica

- V sodelovanju z Upravno enoto Maribor in Oddelkom za splošne in pravne zadeve Mestne občine Maribor je bila opravljena analiza možnosti za dodelitev stavbne pravice na podlagi strokovnega mnenja Inštituta za javno upravo pri Pravni fakulteti Ljubljana. Trenutno je v pripravi javni razpis za dodelitev stavbne pravice za gradnjo podzemne garaže na območju Glavnega trga, prav tako pa za območje Trga svobode in stadiona Ljudski vrt.

Predkupna pravica

- Izstavljenih je bilo 120 potrdil, da Mestna občina Maribor ne uveljavlja predkupne pravice na nepremičnini. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sprožilo pobudo, na podlagi katere je Zavod za prostorsko načrtovanje pričel aktivnosti za pripravo Odloka o predkupni pravici Mestne občine Maribor, saj je po novi zakonodaji (ZUreP-1) ta odlok edino merilo za presojo predkupne pravice.
- Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je tvorno sodelovalo v pripravi Odloka o predkupni pravici.

Urejanje lastniških razmerij

- Opravljeno je bilo usklajevanje stališč glede vknjižbe lastninske pravice na zemljiščih za Europarkom, na katerih ima občina služnostno pravico, ter glede spremembe zazidalnega načrta in izgradnje podzemnih garaž.
- V zemljiški knjigi je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči urejalo izvedbo starih in novih zadev iz naslova prodaje stavbnih zemljišč.
- Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo v več postopkih usklajevanja zemljiškoknjižnih stanj s stanji v naravi.

Druga opravila s premoženjsko – pravnega področja

- Na pobudo županstva in na podlagi Odloka o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode na Vrbanškem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški dobravi in Dravskem polju (MUV, št. 19/98) je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči začelo postopek ukinitve vrtičarske dejavnosti na Vrbanškem platoju, vključno z iskanjem nadomestne lokacije. V sodelovanju z društvom Vrtiček čriček, županstvom in strokovnimi službami Mestne občine Maribor je bila nadomestna lokacija soglasno izbrana. V pripravi je odkup predmetnih zemljišč.
- V sodelovanju s podjetjem Snaga in Komunalno direkcijo je bila opravljena analiza možnosti odlaganja baliranih odpadkov v gramoznici Dogoše. Na osnovi pozitivnih

rezultatov analize je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči pričelo z odmeritvijo severnega dela gramoznice.

- V sodelovanju z Oddelkom za splošne in pravne zadeve Upravne enote Maribor je bilo razrešenih več denacionalizacijskih zadev.
- Na podlagi Zakona o javnih naročilih in Navodil za izvedbo javnih naročil male vrednosti je bilo pripravljeno naročilo za izbor cenilcev, ki imajo na podlagi Zakona o javnih financah sposobnost za cenitev stvarnega premoženja države oziroma občine.
- Izveden so bili strokovni posveti z Zavodom za prostorsko načrtovanje in Oddelkom za splošne in pravne zadeve glede lokacijskih informacij in postopka izvzema statusa javnega dobra na podlagi ZUreP-1 in ZGO.
- Opravljeno je bilo usklajevanje stališč glede odmere davka na promet nepremičnin oz. DDV v pogodbah, ki se sklepajo namesto razlastitve (npr. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči prodaja zemljišče v lasti Mestne občine Maribor Republiki Sloveniji za izgradnjo zahodne obvoznice – izkazana javna korist). Ugotovljeno je bilo, da je potrebno DDV v vsakem primeru odvesti.
- Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo v prostorskih konferencah v zvezi s prostorsko plansko enoto St11-P.
- Opravljena je bila analiza potreb in želja Mestne četrti Tezno glede prodaje, nakupov in komunalnega opremljanje stavbnih zemljišč.
- Pripravljeno je bilo navodilo o odpisu, izločitvi iz uporabe in odtujitvi opredmetenih osnovnih sredstev Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.
- Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je preverjalo in potrjevalo zapisnike o geodetskih odmeritvah (po potrebi so bili opravljeni tudi terenski ogledi), ki so jih dostavili v podpis geodeti, kadar je MOM nastopala kot mejaš ali kot lastnik nezazidanega stavbnega zemljišča, ki se odmerja.
- Javno podjetje je pripravilo spremembe Odloka o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča. Glede na spremembo zakonodaje je bil pripravljen nov odlok, ki je usklajen z novo zakonodajo na tem področju. Spremembe odloka vsebujejo nekaj sistemskih rešitev pri pridobivanju podatkov o novih zavezancih in evidentiranju sprememb, ki do sedaj niso bile ustrezno opredeljene. Nov odlok zajema tudi novo razporeditev dejavnosti v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti. Nastavljena je tako, da bo kar v največji možni meri ublažila izpad prihodkov na tem področju. Nov odlok je bil sprejet na seji Mestnega sveta MOM meseca novembra in vsebuje naslednje spremembe:
 - popravek odloka glede na dejavnosti (EKD več ne velja – uveden je SKD)
 - popravke con
 - pooblastila službe, ki izvaja zajem podatkov
 - povišanje kazni za neplačnike
 - opredelitev objektov v skladu z novo zakonodajo (ZUreP, ZGO)

Komunalni prispevek

V letu 2003 je bilo uspešno dokončanih 429 primerov z izstavitvijo ustreznega dokumenta – odločbe in potrdila o poravnavi komunalnega prispevka, ki so ga stranke dolžne predložiti Upravni enoti pred izdajo gradbenega dovoljenja.

Na dan 31.12.2003 je evidentirano še naslednje število zadev:

- 13 zadev, ki se zaradi svoje starosti arhivirajo - primeri v čakanju na dopolnitve oziroma obnovitve zahtevkov evidentirani pred 1.1.2003
- 32 zadev, ki so ostale na stopnji informacije - predračuni oziroma specifikacije
- 39 zadev, ki so v odpravi oziroma zaključevanju - nedokazano vplačilo prispevka s strani stranke, tako da še ni bilo možno stranki izstaviti potrdila in
- 4 zadeve, ki so v postopku reševanja oziroma obdelave.

Opozoriti je potrebno, da se je v letu 2003 pričelo z izdelavo in potrjevanjem programov opremljanja za posamezna območja urejanja, kar bo imelo za posledico sklepanje urbanističnih pogodb s prizadetimi zavezanci za plačilo prispevka na eni strani ter obvezo realizacije komunalne opreme po teh programih na drugi strani.

Služnosti

Po dogovoru na Mestni upravi Mestne občine Maribor v novembru 2002 je bila pristojnost Javnega podjetja za gospodarjenje stavbnimi zemljišči omejena le na območja nezazidanih stavbnih zemljišč. Zato je potrebno v območju zazidanih stavbnih zemljišč (ceste, ulice, dvorišča) sklepati pogodbe o služnosti neposredno z Mestno občino Maribor ali s Komunalno direkcijo Mestne občine Maribor.

Soglasja

Izdanih je bilo 15 soglasij v zvezi z dovolitvijo posegov na ali ob zemljiščih MOM, katerih upravljalec je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Soglasja, ki so bila izdana kot del ostalih postopkov, po že odprtih zadevah, niso ločeno evidentirana.

Informacije o ceni zemljišč

Izdelano je bilo večje število ocen vrednosti zemljišč za potrebe sklepanja poslov iz področja poslovanja Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v segmentu oddaje zemljišč.

Zaradi spremenjene zakonodaje so bile pri prodaji zemljišč interne cenitve, ki jih je Javno podjetje izvajalo samo, nadomeščene s cenitvami pooblaščenih cenilcev v skladu z uredbo. Zaradi navedenega je bilo s cenilci potrebno večkratno usklajevanje, saj je izračunavanje komunalnega prispevka še zmeraj ostalo v pristojnosti Javnega podjetja.

Oporemljanje stavbnih zemljišč

Rt5-SD

Pristan

Aktivnosti na tem območju potekajo že od leta 2000. Napredovanje del je predvsem odvisno od zmožnosti pridobivanja in zaokroževanja gradbenih parcel in razpoložljivih sredstev.

Večji del Ribiške ceste (razen dela, kjer je bilo doslej pridobivanje zemljišč neuspešno – teče postopek razlastitve) je že zgrajen skupaj s komunalno in energetska infrastrukturo. Izdelan je izsek iz zazidalnega načrta za cesto E. Za to cesto bo v letu 2004 predvidoma pridobljena projektna dokumentacija in gradbeno dovoljenje za izvedbo. V zaključni fazi je izdelava programa opremljanja stavbnega zemljišča.



Rt1-C**Glavni trg**

Izgradnja garaže pod vzhodnim delom Glavnega trga in ureditev dodatnega uvoza iz smeri Lent-a predstavlja enega najpomembnejših in najzahtevnejših prostorskih posegov. Zaradi pomanjkanja lastnih sredstev in zaradi tržne naravnosti dejavnosti parkiranja in garažiranja mesto išče strateškega investitorja za gradnjo podzemne parkirne garaže in pasaže s poslovnimi lokali. Projekt je zahteven tako v tehničnem (gradnja pod prometno obremenitvijo) kot finančnem in tudi premoženjsko pravnem smislu.



Za podzemno garažo na Glavnem trgu je izdelana parcelacija.

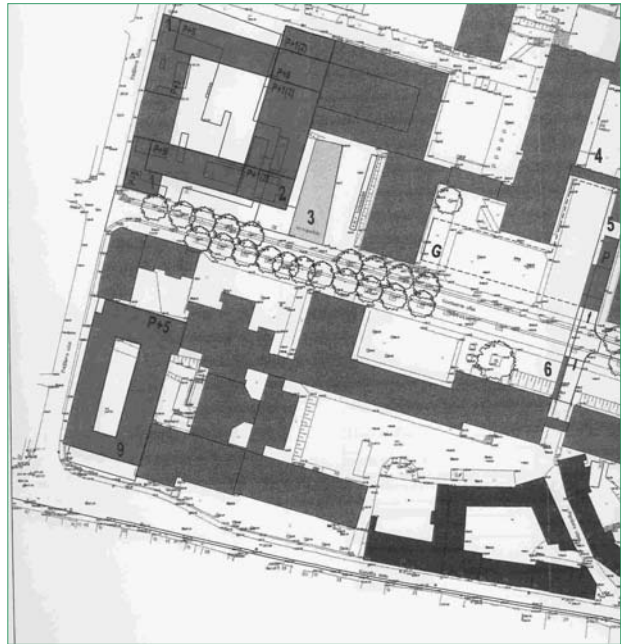
Rt2-C**Linearni objekt – zobozdravstvena ambulanta**

II. kletna etaža je zgrajena in predana v uporabo 1.1.2004. Pridobljeno je delno uporabno dovoljenje za II. kletno etažo do IV. gradbene faze. Izvedena so dela po dopolnilnem gradbenem dovoljenju, opravljen je bil tehnični pregled. V postopku izdaje je uporabno dovoljenje.



Rt6-KIS**Območje med Koroško, Prežihovo in Gosposvetsko ulico**

Območje spada v ureditveno območje mesta Maribor, označeno s pretežno stanovanjsko namensko rabo. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo pri izdelavi strokovnih podlag za URN.

**St2-C****Območje med Murkovo ulico na vzhodu, Šercerjevo na zahodu (zahodna obvoznica) ter med Cesto na Poljanah in Preradovičevo ulico**

Izdelan je program opremljanja stavbnega zemljišča. Operativno se izvajajo dela II. faze komunalnega opremljanja. Sočasno je v teku postopek sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za navedeno območje.



St6-S

Stanovanjski, poslovni, sakralni center

Meja območja: na zahodni strani poteka po robu predvidene Dravograjske ceste, na jugu po robu ceste Proletarskih brigad, na vzhodu po robu nove Engelsove ceste in na severu po robu Ceste I. internacionale. Območje je določeno za gradnjo centralnih dejavnosti.



Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo pri izdelavi strokovnih podlag in zazidalnega načrta, ki je bil sprejet z odlokom (MUV št. 24). V letu 2004 je potrebno nadaljevanje aktivnosti v zvezi s pridobitvijo projektne dokumentacije za komunalno in energetska infrastrukturo in izdelava programa opremljanja.

St9-S

Del območja med Polančičevo in Kamenškovo ulico

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo pri izdelavi programa opremljanja, ki ga je naročil investitor.



St10-S**Območje bivšega pokopališča na Studencih**

Z izgradnjo nadomestne športne dvorane Partizan Studenci na lokaciji v delu območja St2-C je postala lokacija v območju St10-S predvidoma prosta, zato je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v sodelovanju z mestno četrtjo Studenci, Zavodom za prostorsko načrtovanje, Javnim medobčinskim stanovanjskim skladom Maribora in Športnim društvom Studenci pristopilo k pripravi novega programa opremljanja na starem Limbuškem pokopališču.



Izdelane so strokovne podlage. V skladu z ZUreP, ki je stopil v veljavo 1.1.2003, je možen sprejem le tistih lokacijskih načrtov, ki imajo resen kratkoročen investicijski namen. Ker trenutno ni znanih investitorjev na delu območja v lasti MOM, se naloga zaključuje pri izdelanih strokovnih podlagah, ki jih mora potrditi Zavod za prostorsko načrtovanje.

Ta3-C**Cesta ABC**

Izdelana je lokacijska dokumentacija in izvedena parcelacija ceste ABC. V izdelavi je sprememba in dopolnitev zazidalnega načrta.

Za izgradnjo polnega križišča na Titovi cesti so v izdelavi strokovne podlage z oceno vrednosti gradnje ceste s komunalno infrastrukturo, vključno z izvedbo simulacije prometa.



Ta14-P**Območje transportne cone - Industrijska cesta**

Zgrajena je I.faza komunalne in energetske infrastrukture na Industrijski cesti. Mestni občini Maribor so bili posredovani podatki za prenos komunalne infrastrukture. Predana je bila projektna dokumentacija za izgradnjo ceste in komunalne infrastrukture od križišča s cesto na Ledino do ceste k Jeklotehni. Aktivnosti se bodo nadaljevale v smislu pridobivanja zemljišč in upravne dokumentacije.

Zaradi komunalnega opremljanja in zaokroževanja gradbenih parcel je bilo odkupljenih več zemljišč.

**Po4-KE****Območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico**

Sprejet je bil zazidalni načrt za območje med Čufarjevo, Šolsko in Osojnikovo ulico (deli Po3-S, Po4-KE in Po5-S). Izdelava projektne dokumentacije za komunalno in energetske infrastrukture in izdelava programa opremljanja sta predvideni za leto 2004.



Po10-S

Stanovanjsko – poslovno območje med Ulico Veljka Vlahoviča, Istrsko, Kuharjevo in Novo ulico

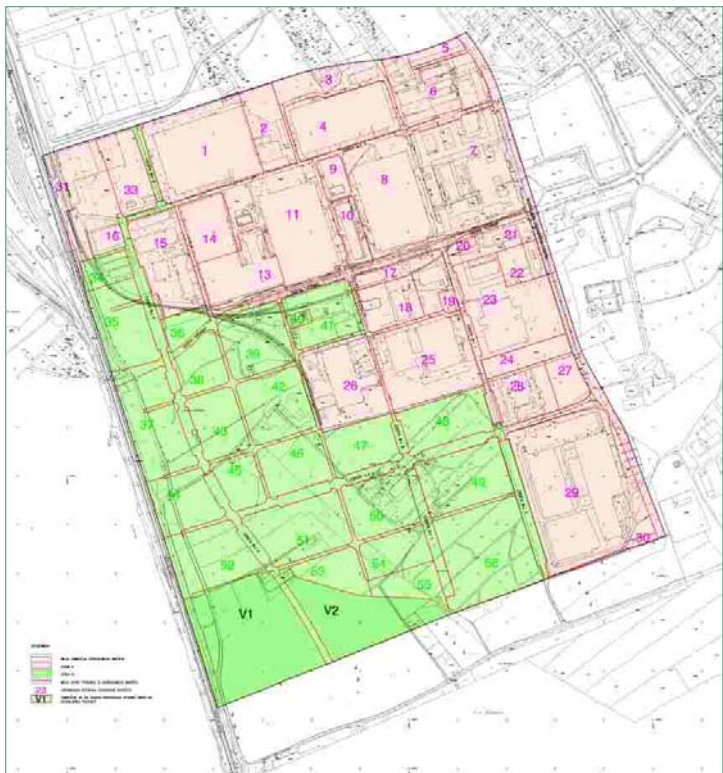
Na osnovi pridobljene projektne dokumentacije za komunalno infrastrukturo je bil izbran izdelovalec programa opremljanja stavbnega zemljišča za navedeno območje. Program opremljanja je bil sprejet na seji Mestnega sveta.



Te5-P

TAM

Območje Te5-P obsega pozidane in proste površine namenjene industrijskemu razvoju mesta. Gre za prostor bivše tovarne TAM, kjer je glavna značilnost, da se bivše zaprto območje odpira in vključuje v integralni mestni prostor. V ta namen bo notranje komunikacije in infrastrukturo potrebno postopno navezati na javno komunalno infrastrukturo in prometnice. Območje zajema tudi nepozidan kompleks do koridorja na JV, v katerem se nahaja več stanovanjskih in pomožnih objektov s pomanjkljivo dokumentacijo in del varstvenega pasu vodarne Bohova.



Na seji Mestnega sveta je bil sprejet program opremljanja stavbnih zemljišč za proizvodno cono Te5-P. Prva faza izgradnje komunalne in energetske infrastrukture je predvidoma cesta na Ledino.

Te11-KE**Gramoznica Dogoše**

Po sklepu Mestnega sveta je gramoznica v Dogošah določena za začasno skladiščenje baliranih komunalnih odpadkov.

Izvedena je bila geodetska odmera volumna izkopa in odmera območja uporabe gramoznice.



Druga strokovna opravila s področja opremljanja stavbnih zemljišč

Strokovne podlage in lokacijski načrti

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je sodelovalo pri izdelavi naslednjih strokovnih podlag in lokacijskih načrtov, vključno s pripravo smernic:

- osnutek odloka o zazidalnem načrtu za južni del območja St9
- osnutek sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za del območja S 10/3 vzhod Vinarje
- spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta za kare A in B med Partizansko cesto, Ulico heroja Šlandra, Kacovo in Mlinsko ulico ter železniško progo
- osnutek zazidalnega načrta Tr7-S (v delu med Kočevarjevo, Smetanovo, Kosarjevo in Koroško cesto)
- strokovne podlage za zaselek Dobrava
- ureditveni načrt za območje pokopališča Pobrežje (PPE Po 4 in del PPE Po5)
- gradivo za pridobivanje smernic za lokacijski načrt za območje Rt6-KIS
- predlog odloka o zazidalnem načrtu za Gručo v Rošpohu
- strokovne podlage za stanovanjsko naselje S10/3 Vinarje sever

Javna naročila za pripravo opremljanja stavbnih zemljišč

Za pripravo opremljanja stavbnih zemljišč je bilo izvedenih sedem javnih naročil male vrednosti:

1. Izdelava PGD, PZI projektne dokumentacije za komunalno infrastrukturo v delu območja Ta14-P
2. ocena vrednosti stavbnih zemljišč k.o. Studenci, k.o. Zg.Razvanje ter k.o. Sp.Razvanje
3. izdelava elaborata etažne lastnine - linearni objekt ob Svetozarevski ulici
4. izdelava izseka iz zazidalnega načrta za ulico E v delu območja S 8 in Š8/1 Pristan
5. parcelacija ceste ABC
6. program opremljanja stavbnega zemljišča za del območja Po 10S
7. izgradnja dovozne ceste v II. kletno etažo linearne objekta na Svetozarevski ulici

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnim zemljišči je izdelovalcem programov opremljanja stavbnih zemljišč posredovalo vse potrebne tehnične podatke.

Evidentiranje stavbnih zemljišč

Za uspešno gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je nujno potrebno imeti vzpostavljeno ažurno evidenco zemljišč v lasti Mestne občine Maribor, ki so predmet dela Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Takšna evidenca v preteklosti nikdar ni bila vzpostavljena, zato je njena izdelava predstavljala eno od področij, na katerem so v letu 2003 potekale intenzivne aktivnosti.

V skladu s 15. členom Odloka o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (MUV 31/1997) bi morala biti vsa zemljišča po zaključnem računu bivšega Sklada stavbnih zemljišč leta 1997 prenesena v upravljanje Javnemu podjetju za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Ta prenos vse do danes še ni bil izvršen, ključen vzrok pa je bilo prav pomanjkanje ustreznih ažurnih evidenc.

Aktivnosti izdelave evidenc stavbnih zemljišč so potekale na več vzporednih področjih:

- a) izdelava evidence stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor na osnovi premoženjske bilance Sklada stavbnih zemljišč z dne 31.12.1997
- b) izdelava celotne evidence zemljišč v lasti Mestne občine Maribor
- c) vzpostavitev informacijske infrastrukture

Evidenca stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor na osnovi premoženjske bilance Sklada stavbnih zemljišč z dne 31.12.1997

Evidenca je v celoti izdelana. Zajeta so vsa zemljišča, ki:

- so bila zajeta v premoženjski bilanci z dne 31.12.1997 in/ali
- so bila predmet prometa Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči ali njegovih pravnih predhodnikov do 31.12.2003, ter je na razpolago ustrezna dokumentacija (kupoprodajne pogodbe)

Ta evidenca je podlaga za prenos zemljišč v upravljanje Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči po 15. členu Odloka o ustanovitvi Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Predlog za prenos predmetnih zemljišč v upravljanje Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je bil posredovan v obravnavo Mestnemu svetu, vendar na sejo ni bil uvrščen. Po usklajevanju s finančnim oddelkom Mestne občine Maribor je prišlo do dogovora o načinu prenosa v upravljanje, ki bo predvidoma izveden v letu 2004.

Izveček iz evidence je v **Prilogi 1**.

Celotna evidenca zemljišč v lasti Mestne občine Maribor

Evidenca zemljišč v lasti Mestne občine Maribor temelji na zemljiškoknjižnih podatkih. Ker celotna Zemljiška knjiga še ni v elektronski obliki, je bilo pridobivanje podatkov oteženo in časovno zamudno. Poseben problem so predstavljala neurejena zemljiškoknjižna stanja v zvezi s pravnimi predhodniki Mestne občine Maribor.

Reševanje vprašanja pravnih predhodnikov Mestne občine Maribor je zato predstavljajo osrednji in večinski del aktivnosti pri vzpostavljanju evidence vseh zemljišč v lasti Mestne občine Maribor.

Aktivnosti so potekale na dveh vzporednih segmentih:

- Izdelava registra pravnih predhodnikov Mestne občine Maribor in vpis lastninske pravice na premoženju, ki je last le-teh. Dela potekajo v sodelovanju z Mestno občino Maribor. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je izvedlo preveritev 76 zemljiškooknjižnih vložkov pravnih predhodnikov ter pridobilo ustrezne pravne podlage za vpis lastninske pravice Mestne občine Maribor, oz. pravne podlage, ki dokazujejo, da Mestna občina Maribor ni pravni naslednik. **Na osnovi pridobljene dokumentacije so bili vloženi zemljiškooknjižni predlogi za vpis lastninske pravice za več kot 350 parcel v skupni površini več kot 67 hektarjev.**
- Preverjanje lastništva zemljišč, ki so bila tako ali drugače predmet obravnave Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (ne njuno predmet prometa z zemljišči).
- Priprave na izdelavo evidence javnega dobra, ki ni sestavni del evidence zemljišč v lasti Mestne občine Maribor.

Informacijska infrastruktura

V informacijsko infrastrukturo sodijo vse podatkovne podlage, ki so širšega pomena in niso vezane zgolj na izvedbo posamezne naloge. V okviru izdelave evidenc so takšne podlage ključnega pomena, saj je potreben pregled tako nad zemljiškooknjižnim stanjem, zemljiškookatastrskim stanje, kot tudi stanjem v naravi. Obenem so te podatkovne podlage nujno potrebne za učinkovito gospodarjenje z zemljišči.

Aktivnosti na področju izgradnje informacijske infrastrukture za podporo evidentiranju zemljišč v lasti Mestne občine Maribor in gospodarjenja z njimi so v letu 2003 obsegale naslednje:

- Prva faza izdelave preglednih načrtov dejanske rabe zemljišč v Mariboru. Druga faza in zaključek projekta je predviden v letu 2004. Ta podatkovna podlaga bo dokončno odpravila nejasnosti, do katerih prihaja zaradi neskladja med uradno namembnostjo in dejansko rabo zemljišč, predvsem zaradi neažurnih podatkov o rabi zemljišča v zemljiškem katastru.
- Pričetek izdelave registra nezazidanih stavbnih zemljišč.
- Pridobitev najnovejših ortofoto posnetkov Mestne občine Maribor.

Zastavljene naloge na področju evidentiranja zemljišč v lasti Mestne občine Maribor so bile uspešno izvedene, pri zahtevnejših nalogah pa so bile uspešno izvršene začetne faze. Učinek izvedenih del lahko ob dokaj skromni porabi sredstev ocenimo za zelo visok, še posebej, ker je omogočen bistven napredek v vzpostavitvi premoženjske bilance Mestne občine Maribor.

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ)

Posodobitev sistema evidenc NUSZ

V letu 2003 so na področju posodobitve evidenc NUSZ dela potekala na naslednjih področjih:

- izvajanje upravnih postopkov za izdajanje odločb novim zavezancem, evidentiranih na podlagi seznama potencialno nezajetih zgradb
- preverjanje in korigiranje že obstoječih odmer pri večjih pravnih osebah
- pridobivanje relevantnih podatkov na podlagi navzkrižne primerjave javnih podatkovnih zbirk
- izdelava programske opreme za zajem podatkov NUSZ na terenu, v kateri bo poskrbljeno za varno in enolično ažuriranje zavezancev; izdelava programske opreme je v zaključni fazi
- izdelava programske opreme za prikazovanje podatkovnih (MapInfo) slojev preko interneta; izdelava programske opreme je v zaključni fazi – potekajo le še prilagoditve na nov odlok, ki je bil sprejet v mesecu novembru 2003
- integracija informacijskih sistemov, ki je osnova za navezavo na on-line dostopne javne baze in nujna pri izmenjavi podatkov z drugimi javnimi podjetji je izvedena v celoti – poteka le še preizkušanje prilagoditev na nov odlok, ki je bil sprejet v mesecu novembru 2003
- izvedena je bila posodobitev vsebine podatkovne zbirke NUSZ (grafičnih slojev in atributnih podatkov), ki je obsegala pridobivanje uradnih evidenc, njihovo vključitev v obstoječi sistem in izvedbo ABC analize
- v skladu s finančnimi omejitvami je bila izvedena posodobitev strojne opreme po planu

Nekateri s planom za leto 2003 predvideni projekti so bil zaradi rebalansa proračuna MOM prestavljeni v leto 2004, vendar to ne ogroža odmere nadomestila za leto 2004.

Redne naloge s področja NUSZ

Reševanje sprotnih zadev (pritožbe, preverjanje podatkov o zavezancih) je potekalo tekoče in v skladu z razpoložljivimi kadrovskimi kapacitetami. Rešenih je bilo preko 400 pritožb in izvedenih preko 50 preverjanj zavezancev.

Uspešno je bila izpeljana primopredaja podatkov med Javnim podjetjem za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči in DURS, na osnovi česar je bila uspešno izvedena odmera za leto 2003. Izdanih je bilo 41.707 odločb v skupnem znesku 2.950 mio SIT. Z uredbo pristojnega ministrstva je bilo 628 mio SIT preusmerjeno na koncesnino za koriščenje reke Drave.

Pripravljeni predlogi za valorizacijo točke in določitev izhodiščne vrednosti točke so bili potrjeni na sejah Mestnega sveta MOM v mesecu decembru 2003.

Izterjava starih obveznosti do konca leta 1997 iz naslova NUSZ

Na področju izterjave starih obveznosti do konca leta 1997 iz naslova NUSZ so bile izvedene naslednje aktivnosti:

- za večino dolžnikov (vse razen 23) je bila opravljena analitična razčlemba terjatev
- izvedena je bila predaja nespornih terjatev v izterjavo DURS
- obravnava dolžnikov, ki več ne poslušajo in je zato pričakovati bistveno manjši izplen od višine terjatev (gre za 56 podjetij v stečaju)
- predvidena integracija podatkov iz aplikacije Biromatik, v kateri so bili podatki, prevzeti od Komunalne direkcije, v aplikacijo MAOP, je izvedena na organizacijskem in programskem nivoju

Na dan 31.12.2003 je stanje starih terjatev iz naslova Nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča do leta 1997 naslednje:

A.TERJATVE PRIJAVLJENE V STEČAJNIH POSTOPKIH

Konto 120002 – terjatve in zamudne obresti prijavljene v stečaj, prisilno poravnavo in likvidacijo (vodeno v izvenbilančni evidenci)

Otvoritev 01.01.2003	827,346.149,34 SIT
Prenosi iz konta rednih terjatev 1200 – glavnica in zamudne obresti	544.200,20 SIT
Plačila 2003	17,747.510,63 SIT
Odpisi po inventuri	298,425.502,93 SIT
Stanje terjatev na dan 31.12.2003	511,717.335,98 SIT

B.DRUGE TERJATVE

Konto 120000 – glavnica

Otvoritev 01.01.2003	281,614.736,12 SIT
Spremembe po odločbah	3,571.808,60 SIT
Plačila 2003	8,134.486,20 SIT
Odpisi po inventuri	7,164.717,90 SIT
Stanje terjatev na dan 31.12.2003	262,743.723,42 SIT

Konto 120001 – zamudne obresti

Otvoritev 01.01.2003	88,711.713,24 SIT
Obresti, knjižene obveznosti po plačilih	2,315.418,67 SIT
Plačila 2003	2,240.850,80 SIT
Odpisi po inventuri	542.359,00 SIT
Stanje terjatev na dan 31.12.2003	88,243.922,11 SIT
Skupaj A in B	862,704.981,51 SIT

Naloge s področja informatike

Na področju informatike so bile izvršene planirane posodobitve strojne in programske opreme, izvršeno je bilo redno vzdrževanje strojne opreme, poseben poudarek pa je bil na izdelavi in pridobivanju podatkovnih podlag za podporo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči in izgradnji notranjega informacijskega sistema, ki v veliki meri povečuje učinkovitost delovanja podjetja.

Sistem za upravljanje z dokumentacijo

Eden od pomembnejših delov izgradnje informacijskega sistema podjetja je bilo uvajanje sistema za upravljanje z dokumentacijo, ki se je pričelo že v letu 2002. V elektronski obliki je zajeta vsa sprotna vhodna dokumentacija, seveda pa tudi vsa dokumentacija, ki nastane v podjetju. Dokumentni sistem omogoča:

- popolno sledljivost dokumentov, saj je za vsak dokument znan skrbnik, če je dokument nastal v podjetju, pa tudi avtor
- varnost pred izgubo – vsi dokumenti so poleg papirne oblike tudi v elektronski obliki, ki se dnevno arhivira na magnetne trakove, shranjene v ognjevarnem trezorju
- varovanje pred nepooblaščenim dostopom – za vsak dokument je mogoče določiti, kdo ima pravico do vpogleda
- trenutno dostopnost vsakega dokumenta – ker so dokumenti v elektronski obliki, je iskanje določenega dokumenta bistveno lažje, kot je to pri papirnati obliki

Za polno funkcionalnost dokumentnega sistema je bistvenega pomena, da je čim večji del že obstoječe dokumentacije v elektronski obliki, zato je bilo v letu 2003 precej naporov usmerjenih v prenos obstoječe papirnate dokumentacije v računalniško obliko. Zaradi obsežnosti te naloge se bo proces nadaljeval še v letu 2004. Obenem je bistvenega pomena, da sistem za upravljanje z dokumentacijo uporabljajo vsi zaposleni v podjetju. Proces uvajanja uporabnikov in prilaganja na uporabo računalniške tehnologije je zapleten in dolgotrajen. Glavnina dela je bila opravljena v letu 2003, proces pa se bo nadaljeval tudi v naslednjih letih.

Informatizacija finančno – računovodskega sektorja

V preteklosti je finančno računovodski sektor pri svojem delu uporabljal različna programska orodja, ki pa medsebojno niso bila poenotena, kar je pripeljalo do določene stopnje redundance v izvajanju del. V letu 2003 je bil z namenom povečanja učinkovitosti delovanja sektorja nabavljen paket programske opreme proizvajalca MAOP ter je bil pričel postopek poenotenja in standardizacije delovanja finančno računovodskega oddelka v skladu s sodobnimi smernicami. S tem so odpravljena nepotrebna podvajanja opravil, preglednost finančno – računovodskega stanja podjetja pa je bistveno boljša in omogoča hitre odzive s strani vodstva podjetja.

Uvajanje tovrstne nove programske opreme in prehod na njeno uporabo je zahtevno opravilo tako s tehničnega kot s kadrovskega vidika. Proces se je začel z nabavo programske opreme v letu 2003, ko je bilo izvedeno tudi začetno uvajanje uporabnikov. Dela na tem področju se bodo nadaljevala tudi v letu 2004.

Podatkovne podlage

Kvalitetni podatki so bistven del uspešnega poslovanja, zato je bila na področju informatike ena od ključnih nalog prav posodobitev podatkovnih podlag, ki so potrebne pri delovanju in poslovanju podjetja. V tem kontekstu je bilo izvedeno naslednje:

- Javno naročilo male vrednosti za izdelavo preglednih slojev dejanske rabe zemljišč v Mestni občini Maribor. Uradni podatkovni viri namreč prikazujejo le uradno rabo, ki pa se v zelo velikih primerih močno razlikuje od dejanskega stanja v naravi. Posledica teh neskladij je bila potreba po pogostih časovno zamudnih terenskih ogledih. Prva faza izdelave je bila opravljena v letu 2003, zaključek je predviden v letu 2004.
- Pridobljene so bili natančni ortofoto posnetki celotne Mestne občine Maribor v merilo 1:5000, ki v kombinaciji s preglednimi sloji dejanske rabe iz prejšnje alineje omogočajo natančen pregled stanja na terenu kar iz pisarne, kar seveda bistveni pospeši vse postopke, ki so vezani na prostorske podatke.
- V okviru javnega naročila je stekel postopek pridobivanja evidence nezazidanih stavbnih zemljišč v smislu 218. člena ZGO-1. Ta evidenca je ključnega pomena za zajem nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča.
- Redno so bili posodobljeni podatki zemljiškega katastra, tako atributni kot tudi grafični. Delavci podjetja imajo tako na razpolago najnovejša zemljiškokatastrska stanja, brez stalnih preverjanj na Geodetski upravi, kar je za učinkovitost poslovanja in predvsem odziva na potrebe strank bistvenega pomena.
- Sprožen je bil postopek priključitve na on-line računalniško povezavo z podatkovno bazo Geodetske uprave RS. Neposredna priključitev na to bazo omogoča vpogled v vsakokratno najnovejše stanje zemljiškokatastrskih podatkov, brez periodičnih posodabljanj na strani javnega podjetja. Priključitev bo predvidoma izvedena že v prvi polovici leta 2004.
- Sprožen je bil tudi postopek priključitve na bazo podatkov zemljiške knjige. Po ocenah naj bi bilo v elektronski obliki že več kot 70% zemljiškoknjžnih podatkov. Neposreden on-line dostop do teh podatkov bi praktično odpravil potrebo po fizičnem obiskovanju zemljiške knjige, ter izjemno pospešil vse postopke, ki so vezani na pridobivanje zemljiškoknjžnih podatkov. Zaradi zakonodajne procedure, ki jo je potrebno opraviti, preden bo omogočen dostop do teh podatkov, predvidevamo, da bo dejanski priklop mogoč šele v drugi polovici leta 2004.

Sistem za terenski zajem infrastrukturnih podatkov

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je v sodelovanju z zunanjim izvajalcem razvilo sistem za terenski zajem infrastrukturnih podatkov, ki temelji na satelitski navigaciji. Sistem je bil uspešno preizkušen in je operativen. Zaradi izvirnosti ideje je bil deležen precejšnje pozornosti ter je bil tudi uspešno predstavljen na redni letni konferenci INDO – Informatika v državni upravi. Zanimanje za sistem je bilo izraženo tudi s strani Službe za geografski informacijski sistem in obdelavo podatkov Mestne občine Maribor.

Programska in strojna oprema

Izvedena je bila posodobitev javnih podatkovnih zbirk in pripadajoče programske opreme (TIS, IPIS, IBON). Licence za programsko opremo Microsoft in Oracle so bile redno podaljšane. Poleg manjših posodobitev strojne opreme so bili zaradi dotrajanosti obstoječih računalnikov nabavljeni trije novi računalniki za opremo novih delovnih mest. Izvedena je bila tudi večja posodobitev programske opreme za finančno - knjigovodsko področje proizvajalca MAOP ter izvršen popoln prehod na vodenje finančnih ter računovodsko – knjigovodskih opravil s programsko opremo tega proizvajalca.

Kadri in izobraževanje

- Na podlagi novega Zakona o delovnih razmerjih so bile z vsemi zaposlenimi sklenjene pogodbe o delu.
- 11 zaposlenih v Javnem podjetju za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je opravilo izpit iz Zakona o splošnem upravnem postopku. S tem Javno podjetje izpolnjuje zakonsko predpisane pogoje glede opravljanja del, za katere je potreben izpit iz navedenega zakona.
- Posamezni zaposleni so se udeležili strokovnih izpopolnjevanj, izobraževanj, posvetov, konferenc in drugih strokovno izobraževalnih srečanj na naslednjih področjih:
 - zakonodaja s področja urejanja prostora, zemljiška politika
 - nepremičninsko pravo, splošno pravo, stanovanjska zakonodaja
 - urejanje prostora in nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča
 - vrednotenje in evidentiranje nepremičnin
 - davčna zakonodaja, finance
 - informacijska tehnologija
 - javna naročila
 - sodobna administracija
 - zemljiška knjiga
- V juniju 2003 je potekel mandat direktorju, Mestni svet je na predlog župana imenoval novega direktorja.
- Na novo sta bila zaposlena delavec in delavka na pravnem oddelku, kot nadomestna zaposlitev za dva delavca, ki sta prenehala opravljati dela na tem oddelku: eden se je upokojil, drugi, dotedanji vodja oddelka, pa je bil imenovan za direktorja.
- Zaradi strokovnega primanjkljaja na področju financ je bila izvršena predvidena zaposlitev strokovne delavke.
- Za potrebe izterjave starih terjatev s področja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča je bil začasno zaposlen strokovni delavec, ki pa je še pred koncem leta zamenjal delodajalca.
- Za potrebne operative nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča sta bila za določen čas 6 mesecev zaposlena delavec in delavka.

Realizacija finančnega načrta JP GSZ za leto 2003

Prihodki

REALIZACIJA FINANČNEGA NAČRTA PRORAČUNSKIH PRIHODKOV 2003

KONTO	NAZIV KONTA	REALIZACIJA 2002	PLAN 2003	REALIZACIJA 2003	INDEKS 5:3	INDEKS 5:4
1	2	3	4	5	6	7
703	NUSZ - SKUPAJ	2.441.622.460	2.580.000.000	2.231.729.727,00	91,4	86,5
703003	NUSZ - PRAVNE OSEBE	2.011.324.301	2.100.000.000	1.707.808.959,00	84,9	81,3
703004	NUSZ - FIZIČNE OSEBE	364.820.108	400.000.000	402.232.784,00	110,3	100,6
703005	ZAMUDNE OBRESTI OD NUSZ	65.478.051	80.000.000	121.687.984,00	185,8	152,1
71030401	NAJEMNINE	6.238.801	20.000.000	28.532.378,86	457,3	142,7
7141050	KOMUNALNI PRISPEVEK	178.675.952	270.000.000	270.589.367,32	151,4	100,2
7141051	KOMUNALNI PRISPEVEK OD PRODAJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ		100.000.000	122.477.451,00		122,5
72210000	PRODAJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	238.000.000	234.000.000	248.582.609,99	104,4	106,2
72210001	PRODAJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ - C4	15.154.069	0,00	0,00		
SKUPAJ (z NUSZ)		2.879.691.282	3.204.000.000	2.901.911.534,17	100,8	90,6
SKUPAJ (brez NUSZ)		438.068.822	624.000.000	670.181.807,17	153,0	107,4
70	KUPNINE INTERSPAR- PRENOS IZ LETA 2002	214.986.247	214.986.247	214.986.247,00	100,0	100,0

Obrazložitev prihodkov

KONTO 703 Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)

Izhodišče JP GSZ za ocenjevanje prilivov iz naslova nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč v letu 2003 temelji na realizaciji prihodkov iz tega naslova v letu 2002 in povečani vrednosti točke za 7,2%, kar znaša 2.600 mio tolarjev. Na predlog mestne uprave je bil v proračunu za leto 2003 plan zvišan na 2.725 mio tolarjev .

Na predlog strokovne službe je bila v mesecu novembru z rebalansom proračuna za leto 2003 ocena prilivov znižana na 2.580 mio sit, dejanski priliv iz tega naslova je bil dosežen v višini 86.5 % plana.

V skladu s sprejetim Zakona o graditvi objektov (218. člen) so bile uvedene spremembe, na podlagi katerih ni možno odmerjati nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za objekte javne gospodarske infrastrukture (kanal Drava, elektrarna Mariborski otok, plinovodi, daljnovodi ter transformatorske postaje). Posledice nove zakonodaje in uredbe MOPE se odražajo v izpadu priliva iz naslova NUSZ, ki se nadomesti z novim virom prihodkov iz naslova koncesnine kot nadomestila za izkoriščanje reke Drave. V proračunu za leto 2003 je ta znašala 648 mio sit in je evidentiran na kontu 71030611 – prihodki iz naslova podeljenih koncesij za vodne pravice.

Nova zakonodaja ima neugoden učinek za proračune lokalnih skupnosti zaradi bistvenega zmanjšanja obsega prilivov. Za leto 2004 je ta izpad predviden za mariborski proračun v višini 900 mio sit.

KONTO 7103 Najemnine –časni najemi (vrtovi) in drugo

V strukturi prilivov iz tega naslova je delež prilivov najemnin od zemljišč za vrtove v upadanju zaradi pomanjkanja oziroma zmanjševanja razpoložljivih lokacij za te namene.

Nadomestni vir, ki bo naslednjih pet let nadomeščal omenjeni izpad, je najemnina za zemljišče na območju Te11 – KE (gramoznica Dogoše). V gramoznici ima najemnik po pogodbi o najemu sklenjeni v letu 2003 objekte za proizvodnjo (betonarna, separacija in drobilnica) ter svoj poslovni objekt.

KONTO 7141 Komunalni prispevek

Ocena prilivov iz naslova komunalnega prispevka v letu 2003 je bila postavljena glede na realizacijo v letu 2002 in je znašala 158 mio sit. S kasnejšimi popravki je bila s sprejetim rebalansom ocena zvišana na 270 mio sit.

Dosežena realizacija je delno tudi rezultat prijave večjih investicij, ki pa jih natančneje ni možno napovedovati vnaprej.

V letu 2003 se pojavi nova kategorija prihodka in sicer komunalni prispevek od prodaje stavbnih zemljišč. Zaradi spremenjenega načina obdavečevanja stavbnih zemljišč od 01.10.2002 je bil del prihodkov iz naslova prodaje stavbnih zemljišč v letu 2003 predviden in izkazan kot prihodek od komunalnega prispevka.

KONTO 7221 Prihodki iz naslova prodaje stavbnih zemljišč

Prodaja zemljišč se je izvajala v skladu s prostorsko urbanistično politiko mesta Maribor in s cilji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. Prvotno načrtovana sredstva v višini 154 mio sit so bila z rebalansom proračuna zvišana na 234 mio sit.

V dogovoru z mestno upravo je JP GSZ v letu 2003 vodilo pospešeno prodajo stavbnih zemljišč predvsem na račun izpada kupnine iz naslova prodaje komunalno urejenega zemljišča za izgradnjo objekta poslovno - trgovinske dejavnosti na lokaciji poslovnega središča Europark Maribor v znesku 762 mio sit.

KONTO 7221 Kupnina – Interspar

Prodaja komunalno urejenega zemljišča za izgradnjo objekta poslovno - trgovinske dejavnosti na lokaciji poslovnega središča Europark Maribor je bila na podlagi sklenjene pogodbe načrtovana v letu 2003 v znesku 762 mio sit.

Že ob sprejemanju rebalansa proračuna je bilo očitno, da sredstva, ki so deponirana v banki do odprave zapletov pri spremembi zazidalnega načrta, vendar najdalje do 31.12.2004, ne bodo sproščena in do realizacije načrtovanega prihodka v letu 2003 ne bo prišlo.

Da bi zmanjšali nastali izpad, je bil z rebalansom načrtovan povečan obseg prilivov iz naslova komunalnega prispevka in iz naslova prodaje stavbnih zemljišč.

KONTO 70 Prenos neporabljenih sredstev kupnine Interspar

V programu za leto 2003 je bilo načrtovano, da ostanek kupnine iz leta 1998 v višini 214 mio sit od prodaje zemljišča na območju Ta3-C (Europark) ne bo v celoti porabljen.

V času usklajevanja proračunske porabe za leto 2003 z Mestno upravo v mesecu septembru je bilo ugotovljeno, da se projekt ureditve območja Ta3-C v letu 2003 ne bo izvajal. Sredstva so bila začasno razporejena za druge potrebe proračunske porabe.

Neporabljena sredstva se v celoti (214 mio sit) prenašajo v porabo za leto 2004 za isti namen, to je za potrebe izvajanja projekta C6 – Cesta ABC.

Odhodki

1901 RAZDELEK - GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI

PP		BESEDILO	REALIZACIJA 2002	PLAN 2003	REALIZACIJA 2003	INDEKS 6:4	INDEKS 6:5
1	2	3	4	5	6	7	8
07		REDNI PROGRAMI	173.627.301,69	190.925.500	180.087.161,45	103,7	94,3
8610	00	DELO JAVNEGA PODJETJA	109.498.778,68	126.325.500	118.879.807,18	108,6	94,1
	01	PROJEKT EVIDENCA ZEMLJIŠČ		11.000.000	11.657.600,00		106,0
	02	STROŠKI POBIRANJA NUSZ DURS	64.128.523,01	50.600.000	47.559.769,27	74,2	94,0
	03	PROJEKT IZTERJAVA NUSZ		3.000.000	1.989.985,00		66,3
11		INVESTICIJE - DEJAVNOSTI	384.537.846,14	347.429.000	327.542.089,69	85,2	94,3
1632	00	CENTER DRAVA (cesta ABC)	9.518.140,00	329.000		0,0	0,0
1636	00	GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI	345.928.995,15	319.573.217	306.912.498,25	88,7	96,0
		PRIDOBIVANJE SZ	173.856.850,85	263.607.576	260.689.967,24	149,9	98,9
		PRIPRAVA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	172.072.144,30	55.965.641	46.222.531,01	26,9	82,6
1636	01	NEREŠENE ODŠKODNINE	4.864.974,85	2.526.783	2.526.782,97	51,9	100,0
1637	00	POSODOBITEV EVIDENC NUSZ	24.225.736,14	25.000.000	18.102.808,47	74,7	72,4
SKUPAJ RAZDELEK			558.165.147,83	538.354.500	507.629.251,14	90,9	94,3

REDNI PROGRAMI – obrazložitev odhodkov**DELO STROKOVNIH SLUŽB PP 8610 00**

Na proračunski postavki 8610 00 se vodijo stroški dela, materialni stroški in stroški delovnih sredstev – oprema. Ocena potrebnih sredstev za leto 2004 temelji na obstoječem obsegu nalog iz rednih programov, ki jih podjetje izvaja s 16 redno zaposlenimi delavci.

Glede na to, da potekajo velike aktivnosti za dopolnjevanje evidenc NUSZ z novimi zavezanci, saj se bodo le tako lahko iz tega naslova povečali prihodki v proračun Mestne občine Maribor, se je močno povečal obseg dela na programu posodobitve evidenc NUSZ. Zato so predvidene občasne potrebe po zaposlovanju za določen čas.

Manjša realizacija v letu 2003 na postavki 8610 00 v primerjavi z rebalansom pa je bila delno tudi zaradi bolniških staležev.

PROJEKT EVIDENTIRANJA ZEMLJIŠČ PP 8610 01

V skladu z rebalansom proračuna za leto 2003 so bile izvršene naslednje naloge:

- faze izdelave grafične karte v formatu MapInfo, ki opredeljuje režim dejanske rabe (stavbno, kmetijsko, zazidano, nezazidano, funkcionalno,...) za vsa zemljišča v MOM.
- faza določitve pravnih predhodnikov Mestne občine Maribor za opredelitev lastništva posameznih parcel in vpis lastništva v Zemljiško knjigo.

Poleg realiziranih načrtovanih nalog je bila iz teh sredstev sofinancirana izvedba barvnega aerofotosnemanja območja Mestne občine Maribor za potrebe rednih programov, ki jih podjetje izvaja v skladu s pooblastili ustanovitelja.

STROŠKI POBIRANJA NUSZ PP 8610 02

Mestna občina Maribor ima z Davčno upravo Republike Slovenije sklenjeno pogodbo o ugotavljanju zavezancev, o odmeri, plačevanju in izterjavi nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč za kar (na podlagi uredbe Vlade Republike Slovenije) plačuje Davčni upravi provizijo v višini 2 % od pobranih prihodkov. Na tej podlagi je bil pripravljen predlog aneksa k pogodbi, ki pa ga DURS ni podpisal.

PROJEKT IZTERJAVA NUSZ PP 8610 03

Poraba predstavlja stroške štirih mesečnih prejemkov strokovnega sodelavca za obdobje od junija do septembra 2003.

V programu za leto 2003 so bile aktivnosti razdeljene na štiri poglavitne naloge in sicer:

- analitično razčleniti stare terjatve, nastale do leta 1997 in opredeliti, katere od teh so že prijavljene v stečajne postopke,
- opravljena je predaja nespornih terjatev v izterjavo Davčni upravi RS,

- izdelan je predlog za odpis neizterljivih terjatev po stanju 31.12.2003 Mestnemu svetu Mestne občine Maribor,
- spremljanje izterjave.

Aktivnosti na tem področju je vodil strokovni sodelavec, sprejet za določen čas. V tem času je izvajal naslednja opravila:

- vodil intenzivne razgovore s stečajnimi upravitelji dolžnikov
- pridobival informacije iz registra pravnih oseb o dolžnikih, ki jih ni možno najti na naslovu
- vodil individualne razgovore s podjetji - dolžniki, ki še poslujejo.

Na podlagi teh informacij in podatkov je izdelan predlog za odpis neizterljivih terjatev. Gre za terjatve, prijavljene v stečajno maso, ki niso bile poplačane, stečajni postopki pa so zaključeni in pravne osebe izbrisane iz sodnega registra.

O predlogu za odpis bo razpravljal in odločal Mestni svet Mestne občine Maribor.

INVESTICIJE – DEJAVNOSTI – obrazložitev odhodkov

UREDITEV OBMOČJA C 4 PP 1632 00

Planirana sredstva na tej proračunski postavki za leto 2003 v znesku 214 mio sit predstavljajo ostanek kupnine iz leta 1998 od prodaje zemljišča na območju Ta3-C (Europark).

V času usklajevanja proračunske porabe za leto 2003 z Mestno upravo v mesecu septembru je bilo ugotovljeno, da se projekt Ureditve območja Ta3-C v letu 2003 ne bo izvajal. Sredstva so bila v letu 2003 začasno razporejena za druge potrebe proračunske porabe.

GOSPODARJENJE S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI PP 1636 00

IZVRŠITEV PROGRAMA PRIDOBIVANJA IN PRIPRAVE STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA LETO 2003

KONTO		OBMOČJE	PLAN 2003	REALIZACIJA 2003	INDEKS PLANA
1		3	4	5	6
027010	Rotovž-Pristan		59.964.829	55.329.027,78	92,27
027011	Rotovž-Univerza		594.963	254.984,20	42,86
027012	podzemna garaža Glavni trg		191.667	191.666,67	100,00
027009	podzemna garaža, linijski objekt		11.364.462	17.929.052,35	157,76
027014	Glazija		4.000.000		
027015	poslovno stan.obj. Ob Titovi c.		4.000.000		
027016	Kamnica		4.000.000		
027017	Košaki				
027018	Studenci		4.000.000		
027022	Studenci				
027023	območje med Dravograjsko cesto, Preradovičevo in Murkovo		3.495.125	2.749.150,00	78,66
027024	območje med Dravograjsko cesto in Cesto Proleterskih brigad		633.333	133.333,33	21,05
027025	območje ob Dravograjski		62.500	62.500,00	100,00
027026	C4 objekt 3				
027027	C4 objekti 4, 5, 6(BOLNICA)		2.500.000		
027028	Cesta ABC		328.600	395.130,80	120,25
027029	Dogoše		12.447.250	12.273.277,00	98,60
027030	območje med Čufarjevo in Šolsko		489.896	1.542.433,67	314,85
027031	območje ob Ulici V. Vlahoviča - sever				
027032	OŠ Draga Kobala				
027033	območje ob Ulici V. Vlahoviča - jug		4.734.622	4.154.622,00	87,75
027034	območje proizvodne cone		7.069.093	7.308.118,33	103,38
027035	območje transportne cone		134.417.898	140.164.126,21	104,27
027036					
027037	območje Malečnika				
027038	Bezenškova			60.370,86	
020001	Nakupi zemljišč na zalogo		56.000.000	55.013.752,87	98,24
	Ostale tekoče potrebe		9.278.979	9.350.952,18	100,78
	SKUPAJ		319.573.217	306.912.498,25	96,04

V letu 2003 so se nadaljevale aktivnosti iz leta 2002 na projektih, ki so v teku in na projektih, ki so bili dodatno predvideni s programom za leto 2003.

PORAVNAVA NEREŠENIH ODŠKODNIN PP 1636 01

Od evidentiranih večjih zahtevkov iz naslova obveznosti za neplačane odškodnine iz preteklosti je bil poravnan zahtevok- izvršba Sava IP d.o.o. Investicijsko podjetje Ljubljana.

POSODOBITEV EVIDENC NUSZ PP 1637 00

Programi posodabljanja evidenc NUSZ se v podjetju izvajajo od leta 2001. V tem obdobju so se sredstva vlagala v investicije, predvsem v nabavo programske opreme.

Investicije po obstoječih pogodbah so zaključene in programska oprema je dana v uporabo.

V strukturi porabe za leto 2003 je bilo 66,6 % sredstev porabljenih za plačilo obveznosti za nabavljeno programsko opremo, razlika predstavlja pretežno stroške tekočega vzdrževanja programske opreme.

Cilji podjetja pri gospodarjenju s stavbnimi zemljišči so usmerjeni v utrjevanje in izpopolnjevanje pogojev za opravljanje nalog, za katere je podjetje ustanovljeno.

Delo v letu 2003 je potekalo skladno s sprejetim programom, ki ga je sprejel nadzorni svet Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči in potrdil Mestni svet.

Opaziti je mogoče, da so bili v zadnjih letih prihodki praviloma realizirani v večjem obsegu kot odhodki, kar se kaže kot dezinvestiranje in siromašenje fonda stavbnih zemljišč. V prihodnosti bo nujno ta trend zaustaviti, ter ga obrniti v nasprotno smer, torej v strateško pridobivanje zemljišč na zalogo. V nasprotnem primeru bo namreč Mestna občina Maribor prišla v položaj, ko za izvedbo vitalnih projektov ne bo imela na voljo zadostne količine lastnih zemljišč in jih bo prisiljena pod neugodnimi pogoji kupovati na prostem trgu, obenem pa bo postala manj zanimiv sogovornik za investitorje.

Javno podjetje trenutno nima statusa neposrednega ali posrednega proračunskega porabnika. Poslovanje podjetja ne poteka enako kot v ostalih javnih gospodarskih družbah (dotacije namesto fakturirane realizacije prihodka), ampak kombinirano deloma kot gospodarska družba, deloma kot proračunska organizacija v sestavi uprave.

Za uspešno gospodarjenje je potrebno dovolj dobro poznati predmet gospodarjenja. To velja tudi za stavbna zemljišča. Zato je Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v letu 2003 veliko naporov vložilo v posodobitev informacijske infrastrukture, predvsem v izgradnjo evidence zemljišče v lasti Mestne občine Maribor ter posodobitev evidenc za potrebe odmere nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Zastavljene naloge so bile zelo uspešno opravljene, tako da **so vzpostavljeni vsi potrebni pogoji za prenos stavbnih zemljišč Mestne občine Maribor v upravljanje Javnemu podjetju**, na področju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča pa smo z dodatnimi usmerjenimi napori uspeli v veliki meri **z novimi prilivi nadomestiti izpad prihodkov, ki je posledica spremenjene zakonodaje**.

Posamezne aktivnosti podjetja je posredno in neposredno kontroliral tudi Nadzorni odbor Mestne občine Maribor, o delu v podjetja pa so bili v skladu s svojimi interesi seznanjeni tudi mestni svetniki in predstavniki sredstev javnega obveščanja.

Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je v letu 2003 opravilo veliko večino zastavljenih programov, poleg tega pa je opravilo še vrsto dodatnih nalog. Glede na kompleksnost in raznolikost problematike, ki je bilo predmet delovanja podjetja v letu 2003, glede na številne ovire, s katerimi se je podjetje srečevalo ter glede na dokaj omejeno razpoložljivo kadrovska zasedbo lahko zaključimo, da je podjetje poslovalo gospodarno in uspešno.

PRILOGA 1 - Izvleček iz evidence JP GSZ stavbnih zemljišč v lasti MOM

Na dan 31.12.2003 je bilo v prečiščeni evidenci stavbnih zemljišč v lasti MOM, ki vsebuje zemljišča iz bilance ukinjenega sklada stavbnih zemljišč in parcele, ki so bile predmet prometa Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči skupaj 534 parcel v skupni površini 758.832 m² in skupni vrednosti 3.246.143.558,41. Izračun vrednosti je bil izvršen na podlagi revalorizacije pogodbene cene z indeksom rasti življenjskih stroškov do konca leta 2002.

KATASTRSKA OBČINA	POVRŠINA V LASTI MOM	VREDNOST NA DAN 31.12.2003
BREZJE	21 29	1.707.016,47
DOBRAVA	60 36	2.471.914,00
DOGOŠE	2 35 95	74.368.464,35
KAMNICA	8 75	441.804,22
KOROŠKA VRATA	5 48 35	268.151.837,28
KOŠAKI	11 20	2.037.859,99
KRČEVINA	14 59	2.336.396,25
LIMBUŠ	63 46	18.483.430,64
MARIBOR GRAD	69 97	88.461.187,24
MELJE	1 91	18.449,98
OB ŽELEZNICI	8 04	326.604,17
PEKRE	3 72	1.481.002,65
POBREŽJE	20 07 68	283.084.015,90
POČEHOVA	11 33	865.009,12
RAZVANJE	6 75 36	350.779.224,37
ROŠPOH	21 49	771.283,55
SP. RADVANJE	4 12 98	75.922.387,67
STUDENCI	1 69 83	327.944.589,48
TABOR	1 59 61	486.134.948,77
TEZNO	26 44 49	1.124.250.704,14
ZG. RADVANJE	4 37 96	136.105.428,18
SKUPAJ	75 88 32	3.246.143.558,41

Opomba: v skupni vrednosti na dan 31.12.2003 ni zajetih 6 parcel v skupni velikosti 3.770 m², za katere na podlagi razpoložljive dokumentacije ni bilo mogoče ugotoviti vrednosti (so pa te parcele zajete v skupni površini). Za te parcele bo potrebno izvesti postopek vrednotenja.