



---

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

**PROGRAM  
GOSPODARJENJA S  
STAVBNIMI ZEMLJIŠČI**

**JP GSZ**

**2005**

**S FINANČNIM NAČRTOM**

# Vsebina

<b>VSEBINA.....</b>	<b>2</b>
<b>PREDSTAVITEV .....</b>	<b>4</b>
DEJAVNOST GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI .....	4
CILJI GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI .....	4
ZAKONSKE OSNOVE .....	5
<i>Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.....</i>	5
NALOGE IN CILJI JP GSZ.....	5
<b>PROGRAM GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI.....</b>	<b>7</b>
<b>PREDSTAVITEV PODROČJA .....</b>	<b>7</b>
<i>Pridobivanje stavbnih zemljišč.....</i>	7
<i>Priprava stavbnih zemljišč .....</i>	7
<i>Opremljanje stavbnih zemljišč.....</i>	7
<i>Prodaja stavbnih zemljišč oz. razpolaganje s stvarnim premoženjem – stavbna zemljišča v lasti Mestne občine Maribor.....</i>	7
<i>Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči .....</i>	8
<b>PRIDOBIVANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ .....</b>	<b>9</b>
<b>PROJEKTI UREJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ.....</b>	<b>10</b>
<i>Rt5-SD.....</i>	10
<i>Rt6-KIS.....</i>	11
<i>Rt7-S.....</i>	11
<i>Rt12-KIS.....</i>	12
<i>Rt1-C.....</i>	12
<i>Rt2-C.....</i>	13
<i>Kamnica - Rošpoh .....</i>	14
<i>St3-S.....</i>	14
<i>St6-S.....</i>	15
<i>St9-S.....</i>	15
<i>Ta3-C.....</i>	15
<i>Te11-KE.....</i>	16
<i>Po4-K, Po5-S.....</i>	16
<i>Po10-S.....</i>	17
<i>Te5-P.....</i>	17
<i>Ta14-P.....</i>	18
<i>Te13-SD.....</i>	18
<i>S-10/3-Vinarje-sever in S-10/3- Vinarje vzhod.....</i>	19
<b>PROGRAM PRODAJE STVARNEGA PREMOŽENJA – STAVBNIH ZEMLJIŠČ .....</b>	<b>20</b>
<i>Podlage.....</i>	20
<i>Program prodaje občinskega stvarnega premoženja – stavbna zemljišča .....</i>	21
<b>STAVBNA PRAVICA.....</b>	<b>26</b>
<b>DRUGE NALOGE IN PROJEKTI .....</b>	<b>28</b>
<b>IZDELAVA EVIDENCE ZEMLJIŠČ V LASTI MOM .....</b>	<b>28</b>
<b>IZGRADNJA GEOGRAFSKEGA INFORMACIJSKEGA CENTRA (GEOCENTRA) .....</b>	<b>29</b>
<b>NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (NUSZ) .....</b>	<b>30</b>
<i>Stare terjatve do leta 1997.....</i>	<i>Napaka! Zaznamek ni definiran.</i>
<b>FINANČNI NAČRT GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI ZA LETO 2005 – PRORAČUN MESTNE OBČINE MARIBOR .....</b>	<b>31</b>
<b>OBRAZLOŽITEV FINANČNEGA NAČRTA - PRIHODKI .....</b>	<b>32</b>
<i>Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ) .....</i>	32
<i>Komunalni prispevek.....</i>	32
<i>Prihodki iz naslova prodaje stavbnih zemljišč .....</i>	32

<i>Najemnine</i> .....	33
<i>Stavbna pravica</i> .....	33
<i>Odškodnine za služnost</i> .....	33
<i>Kupnina – Interspar</i> .....	33
<i>Prenos neporabljenih sredstev kupnine Interspar</i> .....	33
<b>OBRAZLOŽITEV FINANČNEGA NAČRTA – ODHODKI</b> .....	34
<i>REDNI PROGRAMI</i> .....	34
<i>INVESTICIJE</i> .....	35
<b>DODATEK 1 - PREGLED PLANIRANIH INVESTICIJ – PRIDOBIVANJE IN PRIPRAVA STAVBNIH ZEMLJIŠČ</b> .....	<b>40</b>

---

---

# PREDSTAVITEV

---

---

---

## Dejavnost gospodarjenja s stavbnimi zemljišči

---

Področje gospodarjenja s stavbnimi zemljišči spada med pomembne gospodarske dejavnosti v pristojnosti občine. Zagotavljanje ustreznega obsega urejenih stavbnih 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.

Gospodarjenje je pomembno tudi z vidika premoženja. Zemljišča je potrebno usposobiti za njihov namen in ob prodaji investitorjem poskrbeti, **da se premoženje ohranja in povečuje, struktura zemljišč pa izboljšuje.**

Obseg in dinamika prihodkov od tega premoženja je neposredno odvisna od vlaganj v to področje. V praksi zadnjih let so bili prihodki praviloma realizirani v večjem obsegu kot odhodki. Razlika se odraža v zmanjšanju premoženja, kar je na daljši rok za Mestno občino Maribor zelo negativen ne nesprijemljiv trend. **Zato bi bilo smiselno napore usmeriti v pridobivanje in komunalno opremljanje nezazidanih stavbnih zemljišč in pripraviti celovito ponudbo in strategijo za bodoče investitorje**, kar lahko močno pospeši razvoj mesta.

---

## Cilji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči

---

Glavni cilji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči so naslednji:

- ohranjanje, povečanje in izboljšanje strukture stavbnih zemljišč v lasti Mestne občine Maribor
- povečevanje prihodkov od tega premoženja
- zagotavljanje urejenih zemljišč za programe, ki so v družbenem interesu lokalne skupnosti
- varovanje prostora (okolja)
- stabiliziranje trga stavbnih zemljišč, preprečevanje zemljiških špekulacij
- zajemanje urbane rente

Pri načrtovanju prodaje (prihodkov) je potrebno na podlagi dosedanjih izkušenj upoštevati predvsem delovanje trga nepremičnin, ki je nepopoln in nepredvidljiv, kar se odraža v neuskkljeni ponudbi in povpraševanju in cenah.

Obseg prihodkov od komunalnega prispevka in od kupnin za prodana zemljišča je neposredno odvisen od obsega interesa investitorjev, ta pa od ponudbe oziroma cen.

Pri prihodkih od gospodarjenja stavbnih zemljišč je potrebno ločiti

- prihodke od uporabe stavbnih zemljišč (NUSZ, najemnine, komunalni prispevek)
- prihodke doseženih s prometom s stavbnimi zemljišči (kupnine)

Prihodki od prodaje zemljišč predstavljajo integralni vir proračuna in se ne vračajo v celoti kot vir za obnavljanje in ohranjanje površin stavbnih zemljišč občine.

---

## Zakonske osnove

---

S 1. januarjem 2003 je stopil v veljavo Zakon o graditvi objektov in Zakon o urejanju prostora (ZGO ZUreP, Ur.l. RS št. 110/2002), ki je razveljavil specialni Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ Ur.l. RS št. 44/97), ki je do 31.12.2002 urejal to področje..

S tem so uveljavljeni temelji za spremenjen način odtujevanja – prodaje občinskega finančnega in stvarnega premoženja; skladno s predpisi Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o javnih financah (Ur.l. RS št. 30/02) in Uredbo o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem občin (Ur.l. RS št. 12/2003), ki podrobneje ureja pridobivanje, razpolaganje in upravljanje s stvarnim premoženjem države in občin.

### *Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči*

Do konca leta 1997 je bilo področje gospodarjenja s stavbnimi zemljišči v pristojnosti Sklada stavbnih zemljišč občine Maribor, ko je bil ta v skladu s sprejetim zakonom ukinjen. 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). V letu 1998 je potekal postopek formiranja podjetja in so bili s 1. januarjem 1999 zagotovljeni formalni in materialni pogoji za samostojno delovanje podjetja kot javne gospodarske službe za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči.

---

## Naloge in cilji JP GSZ

---

Temeljna naloga Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči je izvajanje strokovno-tehničnih, ekonomsko-organizacijskih, pravnih in drugih nalog za potrebe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči Mestne občine Maribor, ter gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v korist Mestne občine Maribor z namenom ohranjanja in povečevanja fonda stavbnih zemljišč, zadovoljevanja potreb po stavbnih zemljiščih za strateške investitorje za gradnjo poslovnih oz. poslovno stanovanjskih objektov.

Za potrebe investitorjev Javno podjetje pridobiva, menjuje in prodaja 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 Mestne občine Maribor.

Javno podjetje ima naslednja javna pooblastila:

- izdaja potrdila o predkupni pravici na podlagi Odloka o predkupni pravici Mestne občine Maribor

- izdaja odločbe o odmeri komunalnega prispevka
- sklepa pogodbe o pridobitvi, prodaji, oddaji in menjavi stavbnega zemljišča
- pripravlja strokovne podlage za izdajo odločb o odmeri nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča in vodi vse potrebne evidence za te namene,
- predlaga vpis lastninske pravice občine v zemljiško knjigo za nezazidana stavbna zemljišča.

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

# PROGRAM GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI

## Predstavitev področja

Program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči obsega dva sklopa:

- program urejanja (pridobivanje, priprava, opremljanje in oddajanje stavbnih zemljišč investitorjem)
- program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči

### ***Pridobivanje stavbnih zemljišč***

Obsega nakupe stavbnih zemljišč za ohranjanje in za povečevanje stvarnega premoženja Mestne občine Maribor.

Posebej je potrebno poudariti strateško pridobivanje stavbnih zemljišč "na zalogo", v območjih za katere je sprejet prostorski izvedbeni akt, saj le-to Mestni občini Maribor omogoča dovolj maneverskega prostora pri izvedbi konkretnih projektov.

Viri sredstev so kupnine od prodanih zemljišč in namenska sredstva zagotovljena v proračunu (NUSZ, komunalni prispevek, drugo).

### ***Priprava stavbnih zemljišč***

Priprava stavbnih zemljišč obsega vse aktivnosti pri pridobivanju prostorske izvedbene dokumentacije, projektno dokumentacijo za opremljanje s komunalnimi vodi, aktivnosti v zvezi s prometom s stavbnimi zemljišči, pridobivanje nadomestnih objektov, preselitve, rušitve, geodetsko in drugo dokumentacijo, izdelavo investicijskega programa opremljanja in druga pripravljala dela. V pripravo so vključena tudi dela, ki jih izvaja Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči v okviru programa urejanja stavbnih zemljišč.

### ***Opremljanje stavbnih zemljišč***

Zajema izgradnjo in rekonstrukcijo komunalnih objektov in naprav po programu urejanja stavbnih zemljišč, inženiring storitve za izvedbo, prenos zgrajenih objektov v upravljanje javnim podjetjem in vodenje evidence za potrebe komunalnega prispevka.

### ***Prodaja stavbnih zemljišč oz. razpolaganje s stvarnim premoženjem – stavbna zemljišča v lasti Mestne občine Maribor***

Prodaja stavbnih zemljišč pomeni zaključno fazo. Zemljišča se prodajo investitorjem za gradnjo stanovanjskih, poslovnih, stanovanjsko poslovnih in drugih objektov ob upoštevanju Zakona o urejanju prostora, Zakona o javnih financah, Uredbo o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin in drugih predpisov, ki določajo namene in postopke prodaje.

S stvarnim premoženjem se praviloma razpolaga odplačno in ni dovoljeno razpolagati neodplačno. Neodplačni prenos je možen samo pod pogoji, če je to izrecno dovoljeno po posebnem zakonu, če gre za prenos zemljišča osebi javnega prava in je to ekonomsko utemeljeno.

### **Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči**

V programu gospodarjenja so zajete vse aktivnosti v zvezi z upravljanjem evidenc za razne potrebe, med drugim:

- izvajanje javnega pooblastila na področju nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča; del prihodkov iz tega vira, kot tudi ostalih namenskih proračunskih prihodkov je potrebno postopno usmerjati v vire za pridobivanje in urejanje novih zemljišč v skladu s potrebami, oblikovanimi v nacionalnem stanovanjskem programu in programih lokalne skupnosti,
- 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,
- dodelitev oz. ustanovitev stavbne pravice v skladu s SPZ, 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,
- 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,
- druge naloge na podlagi posebnih naročil.

---

## Pridobivanje stavbnih zemljišč

---

V letu 2005 načrtujemo nakupe zemljišč predvsem v naslednjih prostorsko planskih območjih:

- Po4-KE (območje med Čufarjevo in Šolsko)
- Rt1-C (Glazija)
- Rt5-SD (Pristan)
- St9-S (območje ob bodoči Dravograjski cesti)
- Ta14-P (območje transportne cone)
- Ta3-C (sprememba zazidalnega načrta C4)
- Te11-KE (gramoznica Dogošje)
- Te5-P (območje proizvodne cone TAM)
- Te2-C, Te3-C (Dobrava)
- Te 13 SD (Dobrava)
- Ta9-P (območje Proletarskih brigad – Ljubljanska)

Podrobnejši opis planiranih aktivnosti na navedenih območjih je v poglavju 'Projekti urejanja stavbnih zemljišč'. Finančni načrt pridobivanja in opremljanja stavbnih zemljišč na navedenih območjih je v **Dodatku 1**.

## Projekti urejanja stavbnih zemljišč

Urejanje stavbnih zemljišč obsega poleg nakupov še pripravo, opremljanje in oddajanje zemljišč za gradnjo.

V proračunu se izdatki za urejanje stavbnih zemljišč vodijo kot investicije. Deloma gre za nadomeščanje vrednosti premoženja, v primeru povečevanja premoženja pa gre za nove investicije.

Ker je v zadnjih letih na eni strani vedno bolj prisotno dezinvestiranje fonda stavbnih zemljišč, na drugi strani pa se z oživljanjem gospodarstva povečujejo tudi investicije, je načrtovanje in izvajanje nadomeščanja ter povečevanje fonda nezazidanih stavbnih zemljišč strateški cilj nadaljnjemu razvoju.

Finančni načrt pridobivanja in opremljanja stavbnih zemljišč na navedenih območjih je v **Dodatku 1**.

V letu 2005 se bodo predvidoma odvijale aktivnosti na naslednji lokacijah:

### Rt5-SD

#### Pristan



Izdelana je projektna dokumentacija za komunalno infrastrukturo v delu območja S-8 in Š-8/1 Pristan.

V tekočem letu je predvidena priprava ter nakup zemljišč ter fizična izgradnja ceste E, dela ceste B, dokončanje dela Ribiške ceste, v kolikor bo pridobljeno zemljišče za komunalno infrastrukturo. Za predmetno zemljišče trenutno teče postopek razlastitve.

### **Rt6-KIS**

#### **Območje med Strossmayerjevo, Koroško Prežihovo in Gosposvetsko ulico**



Izdelane so strokovne podlage za ureditveni načrt dela območja S-8, kjer sodelujemo pri aktivnostih v zvezi z urejanjem stavbnih zemljišč v predmetnem kareju.

### **Rt7-S**

#### **Območje med Kočevarjevo, Smetanovo, Kosarjevo in Koroško cesto ter Kočevarjevo, Koroško cesto in Belačevo**



Sočasno z izdelavo lokacijskih načrtov za del območja S-8 bo izdelan program opremljanja stavbnih zemljišč na osnovi pridobljenih idejnih projektov za komunalno in energetska infrastrukturo, vključno s Koroško cesto (od Strossmayerjeve do Turnerjeve).

***Rt12-KIS***

**Bezenškova**



Na območju kjer je bil porušen stanovanjski objekt bo spremenjena vrsta rabe zemljišča in izvedena zatravitev oziroma gramoziranje.

***Rt1-C***

**Glazija**

V načrtu je nakup zemljišča.



**Rt2-C**

**Poslovno stanovanjski objekt ob Titovi ulici**



V načrtu so pripravljala dela in prodaja stavbnega zemljišča.

**Trg Borisa Kraigherja**



Pridobljena bo projektna dokumentacija, vključno z gradbenim dovoljenjem za ureditev trga Borisa Kraigherja.

### ***Kamnica - Rošpoh***



V tekočem letu je predvidena preselitev vrtičkarske dejavnosti iz območja Vrbanskega platoja na predmetno lokacijo.

### ***St3-S***

#### **Sokolska ulica**



Aktivnosti v zvezi s pripravo stavbnih zemljišč na tem območju se bodo nadaljevale, ko bo znan kratkoročni investicijski namen.

### St6-S

#### Območje med Dravograjsko in Cesto proletarskih brigad

V planu je priprava in prodaja zemljišč. V skladu s sprejetim zazidalnim načrtom bo izdelan program opremljanja stavbnih zemljišč.

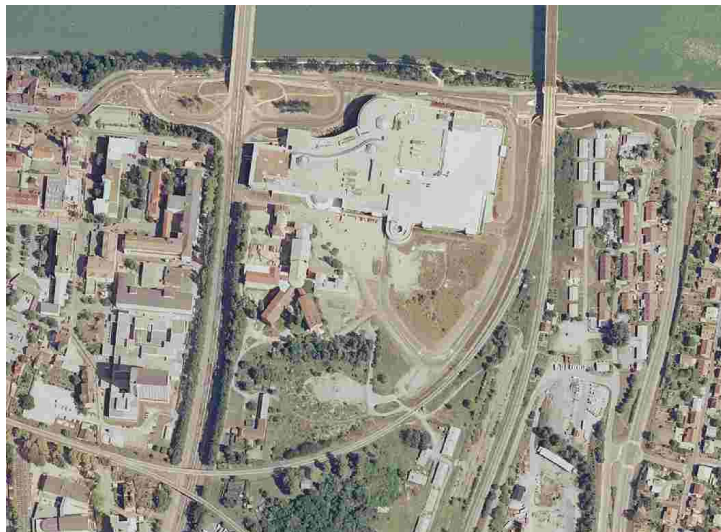


### St9-S

#### Območje zahodno od bodoče Dravograjske ceste.

V planu je pridobivanje oziroma menjava stavbnih zemljišč v predmetnem območju.

### Ta3-C



V planu je nadaljevanje aktivnosti za zamenjavo oziroma prodajo stavbnih zemljišč. V izdelavi je projektna dokumentacija za izgradnjo ceste ob železnici, vključno s krožiščem na Titovi cesti v skladu s spremembo ZN za del centralne cone Ta3-C (površine med Titovo cesto, Pobreško cesto in železnico).

Predviden je priključek nove ceste ob železnici na Titovo cesto v južnem delu območja (potrebna je denivelacija pločnika in kolesarske steze ob Titovi cesti, predstavitev

komunalne in energetske infrastrukture in omrežja zvez, ki poteka ob Titovi cesti).

***Te11-KE*****Gramoznica Dogoš**

V načrtu je pridobivanje stavbnih zemljišč.

Izvedene bodo meritve in izračun volumna izkopa na območju uporabe gramoznice.

V severnem delu območja pa je začasna deponija baliranih odpadkov.

***Po4-K, Po5-S*****Območje med Čufarjevo, Šolsko**

Načrtuje se izdelava projektne dokumentacije za Čufarjevo cesto in cesto »A« ob pokopališču, vključno s komunalno in energetske infrastrukturo, ter izdelavo programa opremljanja ter odkupiti potrebnih zemljišč za izgradnjo komunalne in energetske infrastrukture.



**Po10-S****Območje južno od bodoče Puhove, vzhodno in zahodno ob Ulici Veljka Vlahoviča**

V skladu s terminskim planom programa opremljanja je predvidena postopna izgradnja komunalne in energetske infrastrukture.

S strani Mestne četrti Pobrežje je bila dana pobuda za dopolnitev projekta opremljanja stavbnih zemljišč za del območja. V izdelavi je preveritev možnosti in utemeljenosti krožišča in idejna zasnova krožišča na podaljšku Kuharjeve in ulice Veljka Vlahoviča.

**Te5-P****Območje proizvodne cone TAM**

V skladu z izdelanim programom opremljanja stavbnih zemljišč se bodo tudi v 2005 letu izvajale potrebne aktivnosti (menjava zemljišča, komasacije, izdelava projektne dokumentacije za komunalno in energetske infrastrukture). Projekt je bil prijavljen na Javni razpis za prenovo, modernizacijo ter izgradnjo javne komunalne infrastrukture v okviru poslovnih con iz ukrepa 1.4. Enotnega programskega dokumenta Slovenije 2004-2006 za pridobitev sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj – ESRR.

V letu 2005 se bo pričela izgradnja ceste »Ledina« vključno z izgradnjo komunalne infrastrukture.

**Ta14-P**

**Območje transportne cone**



V planu je nadaljevanje odkupov zemljišča, priprava ter izgradnja komunalne in energetske infrastrukture za del ceste »Ledina« ter izgradnja dela Industrijske ceste.

**Te13-SD**

**Dobrava**



V planu je nakup in priprava stavbnega zemljišča.

***S-10/3-Vinarje-sever in S-10/3- Vinarje vzhod***

Za izdelavo lokacijskih načrtov in izdelavo programov opremljanja bodo v letošnjem letu izdelani idejni projekti za ceste in komunalno ter energetska infrastrukturo do navedenih območij.

## PROGRAM PRODAJE STVARNEGA PREMOŽENJA – STAVBNIH ZEMLJIŠČ

### *Podlage*

Stavbna zemljišča prodaja Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči na podlagi Zakona o urejanju prostora, Zakona o javnih finančah in na podlagi Uredbe o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin.

Pri prodaji občinskega stvarnega premoženja – stavbnih zemljišč Javno podjetje upošteva vse postopke, ki jih predpisuje navedena zakonodaja.

Promet s stavbnimi zemljišči je ena od osnovnih dejavnosti oziroma javnih pooblastil, ki jih opravlja oziroma izvršuje Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (v nadaljevanju JPGSZ)

Stvarno premoženje se prodaja odplačno na podlagi sprejetega letnega programa prodaje stvarnega premoženja- stavbna zemljišča in na podlagi posamične programe prodaje, ki jih potrjuje Mestni svet MOM.

Spremembe in dopolnitve Zakona o javnih finančah ZJF-C (Ur. l. RS, 30/2002) v 80.f členu določajo metode prodaje, prav tako pa so metode in postopki podrobneje definirani v Uredbi.

Javno podjetje lahko prodaja stavbna zemljišča po naslednjih metodah prodaje: javne dražbe, javne ponudbe, javnega zbiranja ponudb.

Javno podjetje bo prodajalo stavbna zemljišča po najbolj transparentni metodi, ki bo zagotavljala najboljši ekonomski učinek, doseganje čim višje kupnine, to je z javno dražbo.

Brezplačno odtujevanje je mogoče samo v primerih, posebej določenih z zakonom.

Neposredna prodaja je možna v primeru odprodajo solastniških deležev na nepremičninah, v primeru zamenjave zemljišč, če se vrednost z zamenjavo ne zmanjša, če gre za neposredno prodajo stavbnega zemljišča skladno s prostorsko izvedbenim aktom občine, če je pridobitelj oseba javnega prava in je razpolaganje v javnem interesu.

Javno podjetje lahko prodaja stavbna zemljišča z neposredno pogodbo, tudi kadar se prodajajo manjša zemljišča (t.i. funkcionalne zaokrožitve) oz. zemljišča, kjer so bili zgrajeni garažni boksi v letih 1960-1975, pa ni urejeno zemljiškoknjižno stanje, do ocenjene vrednosti 2.000.000,00 SIT (brez DDV).

Če se izkaže, da je bila prodaja po izbrani metodi neuspešna, lahko komisija roku treh mesecev soglaša s prodajo na podlagi neposredne pogodbe, pri čemer je lahko cena v neposredni pogodbi nižja največ za 25 % od objavljene (izklicne) cene nepremičnine.

Pripravljalna dejanja pri prodaji stvarnega premoženja:

- Pravni pregled stanja se opravi za vsak posamični program prodaje stvarnega premoženja- stavbnih zemljišč.
- Ocenitev vrednosti stavbnega zemljišča opravijo pooblaščen ocenjevalci nepremičnin (ZRev), ki predstavlja izhodiščno vrednost pri izbrani metodi prodaje stavbnega zemljišča.

### Program prodaje občinskega stvarnega premoženja – stavbna zemljišča

Letni program prodaje stvarnega premoženja obsega vrsto in obseg prodaje stavbnih zemljišč.

Vrsta prodaje stvarnega premoženja so zemljišča. Ocenjen obseg prodaje zemljišč se določi v proračunskih prihodkih od prodaje zemljišč.

Odtujitev premoženja je odplačna.

S prodajo zemljišč se premoženje, ki ga ima občina v obliki stvarnega premoženja sicer lastniško odtuja, vrednostno (kapital) pa se pri odplačni prodaji ohranja oz. obrača – praviloma se izboljšuje in povečuje.

Posamezni program vsebuje:

1. opredelitev ciljev prodaje in razloge s katerimi se utemeljuje, da bodo s prodajo ti cilji doseženi
2. pravne temelje prodaje
3. opis predmeta prodaje
4. opredelitev metod prodaje z utemeljitvijo ustreznosti dosege izbranega cilja glede na optimalnost doseganja ciljev, enakopravnost ponudnikov in transparentnost postopkov prodaje
5. obrazložitev pripravljanih dejanj (določitev vrednosti – ocenitev ZRev)
6. predvideni postopek realizacije pravnega posla

Program prodaje obsega zemljišča na poselitvenem območju mesta Maribor in sicer območja centralnih dejavnosti (C), poslovnih dejavnosti (P), za potrebe komunalnih in energetskih dejavnosti (KE) za potrebe stanovanjske gradnje (S in SD), v naslednjih prostorsko planskih enotah:

			v 000 sit
	OBMOČJE	PPE	Predvidena vrednost
1	Rotovž-Pristan (vzhodno od kopališča Pristan)	Rt 5-SD	19.200
2	Središče mesta (vzhodno ob Titovi cesti)	Rt 1-C	16.000
3	Območje Mlinske (nasproti avtobusne postaje)	Rt 2-C	5.600
4	Območje severno od Gregorčičeve ulice	Rt3-C	1.000
5	Območje Ljudskega vrta	Rt8-Š	1.000
7	Območje Hidromontaže	Rt 9-S	6.600
8	Območje med Koroško cesto in Gosposvetsko cesto	Rt6-KIS, Rt7-S	3.000
9	Vogal Ljubljanske ceste in Ceste proletarskih brigad	Ta 9-P	4.600
10	Območje transportne cone (južno in vzhodno od TC Rutar)	Ta 14-P	158.000
11	Območje Europarka - C4 (južno od Europarka)	Ta 3-C	156.536
12	Območje Trga revolucije	Ta 1-C	3.000
13	Območje Engelsova, Šarhova (ob atletskem stadionu)	St 5-S	3.200
14	Območje STTC	Ta13-P	3.000
15	Območje zahodno in vzhodno ob bodoči Dravograjski cesti	St 9-S	9.700
16	Območje med Dravograjsko cesto in C. Proletarskih brigad	St 6-S	20.700
17	Območje ob ulici Veljka Vlahoviča - severovzhod	Po 6-S	4.300
18	Območje vzhodno od Šolske ulice	Po 5-S	4.300
19	Območje Čufarjeve in Šolske ulice	Po 4-KE	3.200
20	Območje Lovske ulice	Po 9-S	1.000
21	Območje ob ulici Veljka Vlahoviča - jugovzhod	Po 10-S	4.700
22	Območje Greenwicha	Po 3-S	2.100

	<b>OBMOČJE</b>	<b>PPE</b>	<b>Predvidena vrednost</b>
23	Območje južno od Belokranjske ulice	Po 12-S	2.100
24	Območje južno in severno od Lackove ceste - Radvanje	Ra 4-S	3.200
25	Območje Rožna dolina – Radvanje	Ra 5-S	3.200
26	Območje zahodno od Ptujске ceste	Te 2-C	6.500
27	Območje poslovne cone TAM	Te 5-P	5.900
28	Območje južno od Ptujске ceste	Te 6-C	9.700
29	Območje severno od Ptujске ceste	Te 3-S	3.200
30	Območje vzhodno od Ptujске ceste	Te 7-S	3.200
31	Območje zahodno od Zagrebške ceste	Te1-P, Te4-SD	3.200
32	Območje Brezja	Br 3-S	2.100
33	Opekarna Košaki	Ko 4-C	3.000
34	Vzhodno od Šentiljske ceste	Ko 2-S	3.200
35	Zahodno od Šentiljske ceste	Ko 3-SD	3.200
36	Industrijska cona Melje	Me 1-P, Me3-SD	2.100
37	Območje jugozahodno od gasilskega doma Kamnica		1.500
38	Poslovni center Malečnik		3.200
33	zaokrožitve gradbenih parcel na poselitvenih in izvenposelitvenih območjih		6.000
34	prodaja zemljišč za potrebe izgradnje avtoceste in obvoznice		4.300
	<b>SKUPAJ</b>		<b>499.536</b>

Konkretna cena zemljišč bo odvisna od ocenjene vrednosti in tržnih razmer v času prodaje. Konkretna prodaja je odvisna od povpraševanja in se ureja s programom posamezne prodaje.

Predvidena je nadaljnja prodaja oz. menjava zemljišč v območju (St 6-S) za zaokrožitev gradbenega kompleksa za izgradnjo sakralnega centra. Izvršena bo menjava zemljišč parc. št. 118/1, 116/1, 127/1, 127/3, 126, 123, 124, 120/1, 1188/5, 1188/8, 138/3, 128/1, 128/4 127/4 vse k.o. Zg. Radvanje z zemljišči 236/4, 236/5, 2103/7, del 2103/6 vse k.o. Sp. Radvanje. Navedena menjava je bila planirana v letu 2003 oz. 2004, vendar ni bila v celoti realizirana zaradi postopka denacionalizacije. Na zemljiščih v Zg. Radvanje je predvidena gradnja sakralnega centra. Na zemljiščih v k.o. Sp. Radvanje, ki so v lasti Salezijanskega inšpektorata, je predvidena gradnja poslovno stanovanjskega objekta.

Predvidena je prodaja oz. menjava zemljišč na območju St9 Studenci, zahodno od Dravograjske ceste.

Za potrebe poslovnih dejavnosti se bodo prodajala zemljišča v poslovnem kompleksu Bohova (Ta 14-P). Predvidene so tudi prodaje zemljišč na Teznu (Te5-P).

Po sprejeti spremembi ZN na območju Ta3-C (območje C4- Europark) je predvidena menjava nepremičnin v skladu z dogovori iz leta 2004.. Neto vrednost stavbnega zemljišča, ki ga bomo z menjalno pogodbo realizirali, je 407.236 tisoč sit. V prihodke leta 2005 bomo vključili 156.536 tisoč sit, kolikor je tudi odhodek iz menjalne pogodbe za zemljišče. Razlika v višini 250.700 tisoč sit pa bo vezana kot depozit na banki do leta 2006, ko bo Mestna občina Maribor izpolnila obveznosti iz menjalne pogodbe.

V letu 2005 pričakujemo sprostitvev denarnih sredstev kupnine za stavbna zemljišča na območju Evroparka iz depozitne pogodbe iz leta 2002 oz. prodajne pogodbe iz leta 2001, ko je bila realizirana prodaja. Višina depozita skupaj z obrestmi je 910.000 tisoč sit. Depozit bo sproščen, v kolikor bo izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje investitorju za gradnjo objekta 3.

Predvideva se menjava zemljišča parc. št. 2778/7 k.o. Tezno v lasti Mestne občine Maribor za zemljiščem parc. št. 599 iste k.o.o..

Vse ostale prodaje se bodo vršile glede na interes strank v okviru naštetih prostorskih planskih enot.

### Kriteriji programa prodaje

Letni program prodaje stvarnega premoženja – stavbnih zemljišč bo prioriteten usmerjen v zazidalna in ureditvena območja, ki so že delno ali pretežno komunalno urejena, v območja kjer je interes, da se čimprej dokončajo že pričete gradnje in v območja, kjer je izkazano večje povpraševanje investitorjev, ki zagotavljajo (so)financiranje izgradnje manjkajoče komunalne infrastrukture ali na lokacije, kjer obstaja interes za zamenjavo in v območja PUP (urbanistični red) z razdrobljenimi zemljišči in za potrebe zaokrožitev gradbenih parcel tako imenovanih funkcionalnih zemljišč.

Prodaja zemljišč se bo izvajala v skladu s prostorsko urbanistično politiko mesta Maribor in s cilji gospodarjenja s stavbnimi zemljišči. Prodaja bo po obsegu, strukturi in dinamiki sledila programu pridobivanja in obnavljanja stavbnih zemljišč.

Obsega in vrste prodaje stavbnih zemljišč ni možno zanesljivo napovedovati oz. načrtovati še posebej ne po posameznih lokacijah ali parcelah, saj je pretežni del prometa vezan na ponudbo primernih zemljišč in na interes investitorjev, zato smo predvideli prodajo po posameznik prostorskih planskih enotah.

Obseg prodaje stavbnih zemljišč za leto 2005 je v proračunski postavki prihodki od prodaje stavbnih zemljišč – načrtovan v višini 499.536 tisoč sit.

V spodnji tabeli so navedena zemljišča, ki so predvidena za prodajo v letu 2005. Posamične programe prodaje bo Javno podjetje pripravljalo posamično za posamezne seje Mestnega sveta Mestne občine Maribor.

PARC. ŠT.	K.O.	IZMERA (m <sup>2</sup> )
del 132/8	Bresternica	cca. 150
919/1, 919/2	Brezje	701
245	Brezje	177
83/3	Brezje	95
402/5	Koroška vrata	93
122	Koroška vrata	95
1844/2	Koroška vrata	115
1736/3	Koroška vrata	207
2165	Koroška vrata	454
2165/8	Koroška vrata	43
1184/2, 1178/3, 1179	Koroška vrata	1174
106/1	Košaki	5738
del 416/3, 416/4	Košaki	cca 130
402/18, 402/19	Limbuš	86,5
1048	Limbuš	569
389/1, 389/2, 389/3, 389/4, 390/2	Maribor grad	197
1816	Maribor grad	595
1806, 1810	Maribor grad	779
1288/2	Maribor-grad	114
1743/1	Maribor grad	745
386	Melje	241

PARC. ŠT.	K.O.	IZMERA (m <sup>2</sup> )
10/2	Ob železnici	601
10/1	Ob železnici	1535
434	Pekre	3613
2824/2	Pobrežje	706
1203/1	Pobrežje	1341
3069/2	Pobrežje	32
1911	Pobrežje	602
1839/1	Pobrežje	222
del 1396/2	Pobrežje	cca. 1000
2173/2	Pobrežje	456
3069/2	Pobrežje	32
del 1396/2	Pobrežje	cca 525
612/1, 617/2	Razvanje	8740
752/4, 751/1	Razvanje	7368
1126/7	Razvanje	77
952	Studenci	427
1181/2	Studenci	156
1902/2, 1905/2, 1907/2	Studenci	250
2300/2	Studenci	500
823/1	Studenci	201
2049/5, 2049/2	Studenci	603
2297/11	Studenci	59
2269/68, 2269/63	Studenci	2643
2269/62	Studenci	cca 410
196/2	Tabor	77
284, 285, 278/1	Tabor	1174
283, 284, 285	Tabor	662
557	Tezno	1003
2114/2	Tezno	676
1290	Tezno	1285
1056/1, 1056/3	Tezno	270
2322, 2321, 1751, 1738/4	Tezno	966
2154/3, 2153/4	Tezno	436
727/1, 727/2, 711/1	Tezno	705
del 1423/5	Tezno	cca. 80
1531/2	Tezno	110
2051	Tezno	212
2315	Tezno	684
del 1861/1	Tezno	cca 545
115	Sp. Radvanje	195
584/4	Zg. Radvanje	75
1204/2	Zg. Radvanje	70
447/2, 447/1	Zg. Radvanje	464
1204/2	Zg. Radvanje	70
253, 250/3, 254/4	Zg. Radvanje	829
37	Zg. Radvanje	1209
38	Zg. Radvanje	1299
39	Zg. Radvanje	351
solastniški delež 85/1	Zg. Radvanje	solast. delež 235
solastniški delež 85/5	Zg. Radvanje	solast. delež 9517
solastniški delež 84	Zg. Radvanje	solast. delež 3213



PARC. ŠT.	K.O.	IZMERA (m <sup>2</sup> )
solastniški delež 93/1	Zg. Radvanje	solast. delež 129
solastniški delež 93/2	Zg. Radvanje	solast. delež 1230
del 76/2	Zg. Radvanje	cca. 600

Opomba: vrednost zemljišča bo ovrednotena pred postopkom posamične prodaje

#### Obrazložitev:

Prodaja stavbnih zemljišč je del redne dejavnosti, ki jo na področju gospodarjenja s stavbnimi zemljišči opravlja Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Prodaja (in nakupi) se izvajajo v pogojih svobodnega trga z nepremičninami. Povpraševanja po primernih zemljiščih odraža interese investitorjev za naložbe v Mariboru.

Obseg ponudbe primernih zemljišč za različne vrste dejavnosti ne sledi potrebam in povpraševanju uporabnikov ne po obsegu, ne po urejenosti, ne po cenah.

Nove investicije (povečanje) ali odtujevanje (zmanjševanje) namenskega premoženja se določi z letnim proračunom (razlika med prihodki od prodaje in odhodki za investicije v gospodarjenje s stavbnimi zemljišči). Prihodki od prodaje so namenski in se skladno z razvojnim programom praviloma usmerjajo v ohranjanje in obnavljanje namenskega premoženja.

V primeru sprememb pri načrtovanem obsegu prihodkov od prodaje, je za uskladitev bilance stanja potrebno uskladiti tudi obseg načrtovanih odhodkov za nadomestne nakupe in komunalno urejanje novih zemljišč.

## STAVBNA PRAVICA

Stavbna pravica je nov pravni termin v našem pravnem sistemu, definirana v Stvarnopravnem zakoniku (SPZ – Ur. l. RS št. 87/2992) kot pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. Stavbna pravica ima pravno naravo pravice na tuji stvari.

Zaradi potreb parkiranja v mestnem središču bo Javno podjetje pripravilo javne razpise oz. javna zbiranja ponudb za dodelitev oz. ustanovitev stavbne pravice za gradnjo podzemnih garaž. Stavbna pravica bo dodeljena najugodnejšemu ponudniku za obdobje 50 let na navedenih lokacijah:

- Trg svobode

Za mesec februar je v načrtu javni razpis za ustanovitev stavbne pravice za gradnjo podzemne garaže na Trgu svobode.



- Glavni trg



- Ljudski vrt

V letu 2004 je bila opravljena prva faza zbiranja ponudb za dodelitev stavbne pravice za gradnjo podzemne garaže pod malim nogometnim igriščem. Večina zemljišč, na katerem je predvidena gradnja podzemne garaže je v denacionalizaciji. Druga faza javnega zbiranja ponudb za dodelitev stavbne pravice na tej lokaciji po možna po dokončno zaključenih denacionalizacijskih postopkih.



- Tržnica

Za območje osrednje tržnice v Mariboru bo pripravljen javni razpis za dodelitev oz. ustanovitev stavbne pravice za gradnjo tržnice s parkirno hišo.

- Ljudski vrt: stavbna pravica za podzemna parkirišča in teniško dvorano

Na območju sedanjih tenis igrišč v Ljudskem vrtu je predvidena gradnja teniške dvorane z manjšo podzemno garažo.

Javno podjetje bo po končanem javnem zbiranju ponudb sklenilo pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice za obdobje 50 let najugodnejšim ponudnikom, pri čemer bo najpomembnejši kriterij ponujeno najvišje nadomestilo za stavbno pravico.

## DRUGE NALOGE IN PROJEKTI

### Izdelava evidence zemljišč v lasti MOM

Ena od velikih ovir pri izdelavi premoženjske bilance Mestne občine Maribor je dejstvo, da **ne obstaja register zemljišč v lasti Mestne občine Maribor**. Mestni svet Mestne občine je Javnemu podjetju že v letu 2002 naložil izdelavo operativnega načrta izdelave registra nezazidanih stavbnih zemljišč, ki ga je Javno podjetje tudi izdelalo ter takoj pristopilo k njegovemu izvajanju v sodelovanju z ustreznimi občinskimi oddelki.

Rezultat dvoletnega intenzivnega dela so mehanizmi in podatkovne podlage, ki omogočajo hitre poizvedbe po zemljiščih, ki so v lasti Mestne občine Maribor.

Za izdelavo celovitega in ažurnega registra teh zemljišč pa je potrebno najprej **identificirati vse pravne predhodnike Mestne občine Maribor**, kar je izjemno zahteven projekt tako s tehničnega kot s pravnega vidika. JP GSZ je v letih 2003-04 zato v sodelovanju z Mestno občino Maribor intenzivno izvajal identificiranje pravnih predhodnikov.

Glede na trenutne zmogljivosti ustreznih oddelkov na MOM se je izoblikovalo stališče, da je najboljša rešitev, če reševanje problematike pravnih predhodnikov v celoti prevzame Javno podjetje, ki ima na voljo tehnološke in druge zmogljivosti ter ustaljen sistem sodelovanja s kakovostnimi zunanji izvajalci, prav tako pa tudi vso potrebno informacijsko infrastrukturo. Na ta način bi bilo mogoče v najkrajšem možnem času izpopolniti bazo pravnih predhodnikov. **Potrebno je poudariti, da je brez izdelanega registra pravnih predhodnikov MOM celoten projekt evidentiranja NSZ v lasti MOM na mrtvi točki, zato ne bi bilo smiselno omahovati glede potrebnih finančnih sredstev.**

Glede na to, da je Javno podjetje že izdelalo register dejanske rabe zemljišč za celotno Mestno občino Maribor, ima ob izpolnjeni predpostavki, da je izdelan tudi register pravnih predhodnikov MOM, Javno podjetje na voljo vse potrebne vzvode, mehanizme, opremo in podatkovne podlage za dokončanje registra NSZ v lasti MOM. To pomeni, da je Javno podjetje že v letu 2005 (ob izpolnjeni navedeni predpostavki) sposobno izdelati **večji del registra NSZ v lasti MOM, kar je nujna podatkovna podlaga za učinkovito gospodarjenje z zemljišči in izpeljavo prostorske politike MOM.**

Poseben poudarek je v Javnem podjetju tudi na  **vrednotenju zemljišč**, saj je trenutna ocenjena vrednost zgolj nabavna vrednost, revalorizirana s stopnjo inflacije, kar je za zemljišča seveda povsem neprimeren pristop, vendar je bil v danih okoliščinah edini mogoč in hitro izvedljiv. Zato je v načrtu za 2005 **računalniško podprt sistem za izvedbo vrednotenja zemljišč**, ki bo omogočal izdelavo samodejnih modelov vrednotenja na podlagi vseh razpoložljivih infrastrukturnih in drugih (demografskih, ekoloških,...) podatkov v elektronski obliki. Ta računalniški sistem bo neprecenljive vrednosti pri nastavljanju modela vrednotenja in bo omogočil določitev realne vrednosti zemljišč v lasti MOM (pa tudi drugih).

**Navedene podatkovne podlage skupaj s sistemom za vrednotenje predstavljajo nujen pogoj za izdelavo kakovostne in realne bilance premoženja MOM.**

## Izgradnja geografskega informacijskega centra (Geocentra)

V tem trenutku so na MOM na voljo številni kakovostni podatki v elektronski obliki, ki se tičejo prostorske politike (načrti komunalne infrastrukture, demografski podatki,...). Ti podatki so na voljo občinskim službam in javnim podjetjem v lasti MOM. Vendar **so ti podatki na žalost vse pre pogosto ne uporabljeni, čeprav so bila v njihovo pridobivanje vložena znatna sredstva.** Ne obstaja namreč sistem, ki bi vse te podatke uredil v pregledno celoto, jih sistematiziral in ponudil vsem zainteresiranim, prav tako pa ponudil vse dodatne storitve za kakovostno uporabo teh podatkov. Gre za sinergijo, kot je mogoče iz obstoječih struktur ustvariti povsem novo vrednost in novo kvaliteto.

Mestna občina Maribor in Javno podjetje sta že pred časom zaznala to pomanjkljivost in na mednarodnem razpisu pridobila evropska sredstva za izvedbo prve, otvoritvene faze obsežnega projekta izgradnje centra, ki bo na enem mestu ponudil vse potrebno za kakovostno uporabo prostorskih podatkov.

**GEO-center bo nudil vse podatke in informacije v zvezi s prostorom vsem občinskim službam (ZPN, JMSS, KD,...), podjetjem in občanom. Gre za stično točko, na kateri se srečajo vse občinske službe in javna podjetja, ki delujejo na področju prostora, ter zainteresirana podjetja in posamezniki, in to bodisi kot ponudniki in dobavitelji bodisi kot uporabniki informacij. Poleg zgolj informacij pa bo GEO-center ponudil tudi vse vrste informacijskih storitev, ki temeljijo na prostorskih informacijah.**

V enem svojem segmentu bo GEO-center deloval kot občinska služba, ki bo nudila kakovostno, hitro in učinkovito informacijsko podporo drugim občinskim službam, v manjšem obsegu pa tudi brezplačno informacijsko podporo gospodarstvu in občanom. V svojem drugem segmentu pa bo GEO-center deloval kot poslovni sistem, ki bo predstavljal **nov vir proračunskih prihodkov MOM.**

Na podlagi pridobljenih evropskih sredstev bo v začetku leta 2005 realiziran prvi del projekta MOM in Javnega podjetja, nepremičninski spletni portal in informacijska točka za podporo malemu gospodarstvu. Ta nepremičninska informacijska točka bo predstavljala pridobitev za mesto, ter jo je vsekakor smiselno nadgraditi. Prav to pa nepremičninski GEO-center tudi bo.

GEO-center predstavlja veliko pridobitev za Maribor, obenem pa bo predstavljal tudi povezovalno točko med Mariborom in okoliškimi občinami na področju nepremičninske in prostorske politike. Takšen, kot je predviden, **predstavlja tudi unikum v slovenskem prostoru in bo Maribor popeljal v slovenski vrh informatizirane rabe prostora.**

## NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA (NUSZ)

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je bilo in ostaja zelo pomemben proračunski prihodek Mestne občine Maribor. Tako bo ostalo vse do uvedbe davka na nepremičnine, kar pa se bo po realnih pričakovanih zgodilo najhitreje čez dve leti.

Projekt posodobitve evidenc NUSZ se približuje svojemu zaključku. V preteklih letih so bili napori usmerjeni predvsem v računalniško programsko opremo in izgradnjo sistema, v letu 2004 pa so potekale intenzivne aktivnosti na področju polnjenja podatkovnih baz. V letu 2005 je predvideno dokončanje evidenc na podlagi terenskega zajema podatkov, **kar pomeni najbolj točne možne podatke, ki zagotavljajo maksimalen mogoč izplen.**

Na osnovi do sedaj zbranih podatkov je moč ugotoviti potenciale, ki obetajo povečanje obsega obračunanega NUSZ v letu 2005. Pogoj za to pa je seveda dokončanje izjemno zahtevnega projekta terenskega zajema podatkov. Potrebna sredstva za dokončanje projekta v primerjavi s pričakovanim finančnim rezultatom na vsak način opravičujejo investicijo v izgradnjo računalniške podatkovne baze.

**K izdelavi evidenc NUSZ občine zavezuje tudi zakon ZGO-1,** ki v svojem 218. členu določa, da so občine dolžne izvesti javno razgrnitev podatkov NUSZ in popolnitev podatkovnih registrov, ter izvesti kategorizacijo zemljišč po kriterijih za odmero NUSZ, ki jih opredeljuje naveden zakon.

Dokončanje evidenc NUSZ je izredno pomembno tudi z vidika prihajajočega davka na nepremičnine. **Kakovostne evidence namreč pomenijo predpogoj za kakovostno odmero davka na nepremičnine, brez belih ali sivih lis** (neplačnikov ali delnih plačnikov). Čeprav sta uradna nosila uvedbe davka na nepremičnine GURS in Ministrstvo za finance, pa država z zakonom nalaga izvedbo operativnih postopkov in izgradnjo podatkovnih podlag na pleča občin.

Javno podjetje je v polni meri udeleženo v teh procesih, kar zagotavlja spoštovanje določil zakonov in uspešno izvajanje procesov za zagotovitev kakovostnih podatkov za NUSZ in davek na nepremičnine.

Za leto 2005 so na področju posodobitve evidence NUSZ predvidene naslednje aktivnosti:

- Dokončanje terenskega zajema podatkov za stavbe (pravne osebe)
- Izvedba popisa nezazidanih stavbnih zemljišč, za katere se v skladu z ZGO-1 obračunava NUSZ
- Delno evidentiranje zavezancev za NUSZ – fizičnih oseb, na podlago podatkov, ki so jih upravitelji stavb predali GURS v kataster stavb.
- Izvedba javne razgrnitve podatkov NUSZ, v skladu z zakonom

# FINANČNI NAČRT GOSPODARJENJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI ZA LETO 2005 – PRORAČUN MESTNE OBČINE MARIBOR

KONTO PROR. POSTAVKA	APP	SP	OPIS	REALIZACIJA 2004	PLAN 2005
1	2	3	4	5	7
			<b>PRIHODKI SKUPAJ</b>	<b>3.390.333</b>	<b>4.534.536</b>
703003			NUSZ- od pravnih oseb	2.058.264	1.970.000
703004			NUSZ- od fizičnih oseb	477.264	480.000
703005			NUSZ- obresti	54.007	50.000
71030401			Prihodki od najemnin za uporabo nezaz. SZ	42.938	43.000
714105			Prihodki od komunalnih prispevkov	322.404	380.000
72210000			Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč	390.087	311.000
			Prihodki od prodaje SZ menjalna pogodba		188.536
72210001			Prihodki od prodaje stavbnih zemljišč - C4		910.000
72210003			Prihodki od stavbne pravice Tržnica		100.000
			Prihodki od stavbne pravice Trg Svobode		100.000
71419906			Odškodnina za služnost	13.369	2.000
7210000			Prihodki od udeležbe na dobičku	32.000	
1901			<b>ODHODKI SKUPAJ</b>	<b>800.875</b>	<b>1.237.565</b>
8610		07	<b>REDNI PROGRAMI</b>	<b>188.491</b>	<b>197.960</b>
	00		Delo strokovnih služb	135.330	140.460
	01		Izdelava registra zemljišč	5.697	0
	02		Stroški pobiranja NUSZ	46.424	53.000
	03		Program izterjave NUSZ 97	1.040	4.500
		11	<b>INVESTICIJE</b>	<b>612.384</b>	<b>1.039.605</b>
1632	00		Ureditev območja C4 - Center Drava	0	80.000
1636			Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči	588.585	746.905
	00		Nakupi zemljišč	455.867	343.000
			Nakupi zemljišč iz menjalne pogodbe		188.536
	01		Poravnava nerešenih odškodnin	23.155	35.369
	02		Priprava zemljišč	109.563	180.000
1637	00		Posodobitev evidenc NUSZ in uvedba davka na nepremičnine	23.799	28.000
1638	00		Izdelava in vzdrževanje registra NSZ v lasti MOM	v letu 2003 v rednih programih	25.000
1639	00		Vzpostavitev in delovanje GEO centra	novo	18.000
1644	00		Lastna udeležba pri EU projektih	novo	30.000
1645	00		Program opremljanja SZ proizvodna cona Te 5 Tezno	v letu 2003 v okviru PP 1636 00	111.700

## OBRAZLOŽITEV FINANČNEGA NAČRTA - PRIHODKI

### *Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)*

Plan prihodkov iz naslova nadomestila za uporaba stavbnega zemljišča izhaja iz odmere za leto 2004. Potekajo intenzivne aktivnosti na terenu za zajemanje podatkov o poslovnih subjektih in fizičnih osebah, ki bodo zagotovo doprinesle k večjemu izplenu nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. O prilivih na osnovi zamudnih obresti je težko dajati ocene, saj je odvisno od plačevanja zavezancev. Vendar pa na osnovi prakse ocenjujemo, da določen odstotek zavezancev ne plačuje v roku. Zato predvidevamo, da bodo prihodki od zamudnih obresti realizirani v višini kot v letu 2004. Zaradi velikih aktivnosti in zaradi spremembe vrednosti točke ocenjujemo, da bomo povečali realizacijo prihodkov iz tega naslova glede na prvoten plan (1.960.000 tisoč sit) pri pravnih osebah za 220.000 tisoč sit, pri fizičnih osebah pa za 30.000 tisoč sit. Pobrano nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča v letu 2004 ne more biti osnova za določitev plana za 2005, saj je bila višja realizacija tudi posledica izdanih odločb za pretekla leta za tiste zavezance, ki niso plačevali. Ocenjujemo, da bi bilo skupnih prihodkov iz nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča skupaj z obrestmi za leto 2005 v višini 2.710.000 tisoč sit. Vendar pa moramo glede na odpravljen odločbo drugostopenjskega organa s strani DURS-a vrniti Elektru Slovenija d.d. cca. 480.000 tisoč sit. V letu 2005 smo predvideli, da bo potrebno vrniti cca 220.000 tisoč sit iz tega naslova, saj potekajo aktivnosti za obročno odplačevanje.

### *Komunalni prispevek*

Prihodki od komunalnega prispevka se bodo v naslednjih letih bistveno spremenili glede na novi pravilnik. Zato v naslednjih letih predvidevamo znižanje prihodkov iz tega naslova. Vendar pa pričakujemo v letu 2005 zaradi pričakovanih povečanih investicij teh prihodkov v višini 380.000 tisoč sit.

Ocena prilivov iz naslova komunalnega prispevka za leto 2005 je narejena na podlagi znanih trendov povečevanja prilivov od leta 2004 in predvidene rasti cen v letu 2005. Tu niso upoštevani občasni večji prilivi komunalnega prispevka, ki so rezultat prijave večjih investicij in jih je težko vnaprej napovedovati.

### *Prihodki iz naslova prodaje stavbnih zemljišč*

Teh prihodkov načrtujemo v višini 311.000 tisoč sit iz čiste prodaje, kar je podrobneje razloženo v poglavju Program prodaje stvarnega premoženja – stavbnih zemljišč.

Nadalje načrtujemo tudi prihodke iz menjalnih pogodb za nakupe in prodajo stavbnih zemljišč. V planu proračuna za 2005 načrtujemo dve menjalni pogodbi za menjavo stavbnih zemljišč. Prva je med Mestno občino Maribor in podjetjem Immorent leasing nepremičnine za menjavo zemljišč na območju Evroparka. Neto vrednost stavbnega zemljišča, ki ga bomo z menjalno pogodbo realizirali je 407.236 tisoč sit. V prihodke leta 2005 bomo vključili 156.536 tisoč sit, kolikor je tudi odhodek za menjano zemljišče. Razlika v višini 250.700 tisoč sit pa bo vezana kot depozit na banki do leta 2006, ko bo Mestna občina Maribor realizirala pogoje iz menjalne pogodbe.



Nadalje predvidevamo prihodke in odhodke iz menjalne pogodbe z družbo MID investicije investicijska družba d.o.o., ki se nanašajo na menjavo zemljišča na območju Ta 14-P. Skupni prihodki iz te menjave zemljišča bodo v višini cca 157.000 tisoč sit, od katerih je 125.000 tisoč sit, kolikor so prihodki višji od odhodkov, že vključeni med prihodke od prodaje ostalih stavbnih zemljišč.

V letu 2005 pričakujemo tudi sprostitev denarnih sredstev kupnine za stavbna zemljišča na območju Evroparka iz depozitne pogodbe iz leta 2002, ko je bila podpisana pogodba. Višina depozita skupaj z obrestmi je 910.000 tisoč sit. Depozit bo sproščen, v kolikor bo izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje družbi Immorent.

### ***Najemnine***

Tu pričakujemo prihodke v višini 43.000 tisoč sit zaradi povečanega koriščenja zemljišč v skladu z najemno pogodbo v gramoznici Dogoš.

### ***Stavbna pravica***

V letu 2005 bomo razpisali stavbno pravico za stavbišče na območju Tržnice. Teh prihodkov načrtujemo v višini 100.000 tisoč sit. Prav tako bomo razpisali stavbno pravico za stavbišče na Trgu svobode, kjer ocenjujemo, da bo višina teh prihodkov tudi 100.000 tisoč sit.

### ***Odškodnine za služnost***

Tu gre za prihodke v višini 2.000 tisoč sit, ki jih Mestna občina Maribor prejema za pravico služnosti.

### ***Kupnina – Interspar***

Sklenjena je pogodba za prodajo komunalno urejenega zemljišča za izgradnjo objekta poslovno-trgovinske dejavnosti na lokaciji poslovnega središča Europark Maribor. Prihodek iz tega naslova je bil v proračunu načrtovan že v letu 2002, vendar zaradi zapletov pri spremembi zazidalnega načrta do sprostitve kupnine iz depozitnega računa še ni prišlo. Sprostitev kupnine oz. vezanega depozita iz naslova prodaje zemljišč na območju Europarka iz leta 2001 načrtujemo v letu 2005, ko bo investitor pridobil pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo objekta 3.

### ***Prenos neporabljenih sredstev kupnine Interspar***

Ostanek kupnine iz leta 1998 v višini 214 mio sit se prenese v leto 2005 za potrebe izvajanja projekta Ta3-C – povezovalna cesta od Pobreške do Titove ceste, ki se bo zaključila s krožiščem.

## OBRAZLOŽITEV FINANČNEGA NAČRTA – ODHODKI

### REDNI PROGRAMI

#### **Delo javnega podjetja (PP 8610)**

Mestna občina Maribor je z Odlokom o ustanovitvi javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči ( MUV št. 31 z dne 30.12.1997 ) ustanovila javno podjetje. V Odloku je v III. točki, ki govori o pravicah in obveznostih ustanovitelja v 8. členu določeno, da ustanovitelj zagotavlja sredstva za delovanje podjetja. Prav tako o tem določa tudi Statut podjetja, ki ga je sprejel mestni svet 30.5. 2002.

Na analitični postavki 8610 00 se vodijo stroški dela, materialni stroški in stroški delovnih sredstev – oprema. Ocena potrebnih sredstev za leto 2005 temelji na obstoječem obsegu nalog iz rednih programov, ki jih podjetje izvaja. V planu smo predvideli enako višino porabe kot v letu 2004, povišano za podražitve.

Za analitično postavko 8610 01 predlagamo, da se prenese med investicije, saj po vsebini sodi tja. Več o tem komentiramo pri investicijah. Storitve s te postavke pa smo vključili med odhodke 8610 00.

Analitična postavka 8610 02 Stroški pobiranja NUSZ tudi po svoji vsebini ne sodi med redne programe, saj je to odhodek za 2% provizijo, ki jo občina plačuje DURS-u. Glede na to, da se bodo prihodki iz NUSZ za leto 2005 povečali, bo tudi naša obveznost za plačilo provizije višja in sicer jo planiramo v višini 53.000 tisoč sit.

APP 8610 03 pa so odhodki za realizacijo programa izterjave starih terjatev za NUSZ , kjer smo v letu 2004 premalo predvideli in smo naloge pokrivali iz rednega dela javnega podjetja. Ker imamo odprto posebno analitično postavko, smo vse stroške planirali na to postavko, zato indeks na leto 2005 ni realen, saj za leto 2004 realizacija ni primerljiva.

## INVESTICIJE

### Ureditev območja C4 – Center Drava (PP 1632)

To so namenska sredstva v višini 214.986 tisoč sit, kjer pa predvidevamo porabo samo za 80.000 tisoč sit, ostalo pa v letu 2006.

### Ureditev območja C4 – nova povezovalna cesta (PP 1632 00)

Pogodbena obveznost MOM je izgradnja ceste v območju C4, ki bo nadomestila cesto ABC.

V letu 2005 se bodo na tem projektu izvajala investicijsko pripravljalna dela v okviru razpoložljivih sredstev 214 mio sit iz naslova prenosa neporabljenih sredstev iz leta 2004.

### Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči

#### Nakupi zemljišč

- Predvideni so nakupi nepremičnin v območju Te 5 – Tezno ( bivši TAM ), ki še bodo potrebne za gradnjo ceste Ledina na območju te cone in drugih prometnic, ki se bodo gradile na tem območju. Prav tako bomo na tem območju kupovali zemljišča za bodoče gradbene parcele, ki so predvidene po zazidalnem načrtu.
- Na območju Ta 14 P so prav tako predvideni odkupi nepremičnin za izgradnjo ceste Ledina (zahodno od železniške proge Dunaj – Trst). Tudi na tem območju bomo kupovali zemljišča za bodoče gradbene parcele, ki so predvidene po ZN.
- Na drugih območjih Mestne občine Maribor bomo odkupovali zemljišča, ki bodo za občino strateško pomembna (ob zahodni obvoznici in vzhodni obvoznici).
- Nadalje je na območju Rotovž – Pristan RT 5 SD predviden odkup nepremičnin za Ribiško cesto. Že teče postopek razlastitve in odkup nepremičnine za cesto B na območju Pristana.

#### Poravnava nerešenih odškodnin

Glede na to, da so v postopku veliki zahtevki za poravnavo nerešenih odškodnin predvidevamo, da bo teh v letu 2005 za 35.369 tisoč sit.

#### Priprava zemljišč

Glede na pomembnost in prioriteto te postavke predvidevamo, da bomo samo za najnujnejše storitve na tem področju, ki so nujno potrebne v letu 2005 potrebovali vsaj 180.000 tisoč sit. (Pristan, zazidava Koroška cesta, Razvanje – cesta Ledina, ...)

#### Odhodki iz menjalnih pogodb

Menjalna pogodba za stavbna zemljišča na območju Evroparka:

- Tu gre za menjavo zemljišč na območju Evroparka med Mestno občino Maribor in podjetjem Immorent leasing nepremičnine. Vrednost odhodkov iz te menjalne pogodbe za stavbno zemljišče je 156.536 tisoč sit, kar je vključeno tudi v prihodke, saj gre za menjavo zemljišča.

Menjalna pogodba na območju Ta 14 P:

- Pri tej menjalni pogodbi gre za menjavo stavbnih zemljišč med Mestno občino Maribor in podjetjem MID investicije investicijska družba d.o.o. Odhodki iz te pogodbe so v višini 32.000 tisoč sit.

Cilji odhodkov iz investicijske postavke gospodarjenje s stavbnimi zemljišči so, da bo z realizacijo vseh zgoraj navedenih odkupov in z realizacijo komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč Mestna občina Maribor pridobila nove gradbene parcele z višjo tržno vrednostjo za bodoče investitorje na območju sprejetih prostorskih izvedbenih aktov.

### **Program opremljanja stavbnih zemljišč proizvodna cona Te 5 – Tezno (NOVO - predlog PP 1645)**

V okviru investicijske postavke Gospodarjenje s stavbnimi zemljišči PP 1636 00 je bila v letu 2004 tudi realizacija programa stavbnih zemljišč za Proizvodno cono Te 5 – Tezno. Zaradi boljšega spremljanja te postavke predlagamo, da se za ta program opremljanja odpre samostojna proračunska postavka. V potrjenem programu opremljanja na Mestnem svetu imamo za leto 2005 predvideno porabo v višini 111.700 tisoč sit.

### **Posodobitev evidenc za NUSZ in uvedba davka na nepremičnine (PP 1637 00)**

Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča je bilo in ostaja zelo pomemben proračunski prihodek Mestne občine Maribor. Tako bo ostalo vse do uvedbe davka na nepremičnine, kar pa se bo po realnih pričakovanih zgodilo šele čez dve leti. V letu 2004 je zaradi spremenjene zakonodaje, po kateri se od javne gospodarske infrastrukture NUSZ več ne plačuje, prišlo do večjega izpada prihodkov iz naslova NUSZ, ki ga je JP GSZ po svojih najboljših močeh saniral in nadomestil z drugimi, novimi prihodki.

Projekt posodobitve evidenc NUSZ se približuje svojemu zaključku. V preteklih letih so bili naporji usmerjeni predvsem v računalniško programsko opremo in izgradnjo sistema, v letu 2004 pa smo intenzivno pristopili k polnjenju podatkovnih baz. V letu 2005 predvidevamo dokončanje evidenc na podlagi terenskega zajema podatkov, kar pomeni najbolj točne možne podatke, ki zagotavljajo maksimalen mogoč izplen.

Na osnovi do sedaj zbranih podatkov ugotavljamo velike potencialne, ki obetajo znatno povečanje obsega obračunanega NUSZ v letu 2005. V tem trenutku bi bilo prezgodaj govoriti o natančnejših številkah, saj je projekt terenskega evidentiranja še v izvajanju, vendar ocenjujemo, da bo znesek povečanja izplena iz naslova NUSZ velik. Del tega novega izplena je tudi že del odmere za leto 2004. Pogoji za to pa je seveda dokončanje izjemno zahtevnega projekta terenskega zajema podatkov. Potrebna sredstva za dokončanje projekta v primerjavi s pričakovanim finančnim rezultatom na vsak način opravičujejo investicijo v izgradnjo računalniške podatkovne baze.

K izdelavi evidenc NUSZ občine zavezuje tudi zakon ZGO-1, ki v svojem 218. členu določa, da so občine dolžne izvesti javno razgrnitev podatkov NUSZ in popolnitev podatkovnih registrov, ter izvesti kategorizacijo zemljišč po kriterijih za odmero NUSZ, ki jih opredeljuje naveden zakon.

Dokončanje evidenc NUSZ je izredno pomembno tudi z vidika prihajajočega davka na nepremičnine. Kakovostne evidence namreč pomenijo predpogoj za kakovostno odmero davka na nepremičnine, brez belih ali sivih lis (neplačnikov ali delnih plačnikov). Čeprav sta uradna nosilca uvedbe davka na nepremičnine GURS in Ministrstvo za finance, pa država z zakonom nalaga izvedbo operativnih postopkov in izgradnjo podatkovnih podlag na pleča občin.

JP GSZ je v polni meri udeležen v teh procesih, kar zagotavlja spoštovanje določil zakonov in uspešno izvajanje procesov za zagotovitev kakovostnih podatkov za NUSZ in davek na nepremičnine.

Predvidena sredstva so nujno potrebna za izpeljavo vseh navedenih postopkov in projektov.

### **Izdelava in vzdrževanje registra nezazidanih stavbnih zemljišč (NSZ) v lasti MOM**

Delno je bila ta postavka doslej v okviru proračunske postavke delovanje podjetja. Ker gre tu za investicijsko postavko, predlagamo, da se v naprej vodi med investicijami.

Ena od velikih ovir pri izdelavi premoženjske bilance Mestne občine Maribor je dejstvo, da ne obstaja register zemljišč v lasti Mestne občine Maribor. Mestni svet Mestne občine je JP GSZ že v letu 2002 naložil izdelavo operativnega načrta izdelave registra NSZ, ki ga je JP GSZ tudi izdelal ter takoj pristopil k njegovemu izvajanju v sodelovanju z ustreznimi občinskimi oddelki.

Rezultat dvoletnega intenzivnega dela JP GSZ so mehanizmi in podatkovne podlage, ki omogočajo hitre poizvedbe po zemljiščih, ki so v lasti Mestne občine Maribor.

Za izdelavo celovitega in ažurnega registra teh zemljišč pa je potrebno najprej identificirati vse pravne predhodnike Mestne občine Maribor, kar je izjemno zahteven projekt tako s tehničnega kot s pravnega vidika. JP GSZ je v letu 2003 zato v sodelovanju v skupnem projektu z MOM intenzivno izvajal identificiranje pravnih predhodnikov in uspešno izvršil del projekta, ki mu je bil predan v izvajanje.

Glede na trenutne zmogljivosti ustreznih oddelkov na MOM se je izoblikovalo stališče, da je najboljša rešitev, če reševanje problematike pravnih predhodnikov v celoti prevzame JP GSZ, ki ima na voljo tehnološke in druge zmogljivosti ter ustaljen sistem sodelovanja s kakovostnimi zunanji izvajalci, prav tako pa tudi vso potrebno informacijsko infrastrukturo. Na ta način bi bilo mogoče v najkrajšem možnem času izpopolniti bazo pravnih predhodnikov. Potrebno je poudariti, da je brez izdelanega registra pravnih predhodnikov MOM celoten projekt evidentiranja NSZ v lasti MOM na mrtvi točki, zato ne bi bilo smiselno omahovati glede potrebnih finančnih sredstev.

Glede na to, da je JP GSZ že izdelal register dejanske rabe zemljišč za celotno MOM, ima ob izpolnjeni predpostavki, da je register pravnih predhodnikov MOM izdelan, JP GSZ na voljo vse potrebne vzvode, mehanizme, opremo in podatkovne podlage za dokončanje registra NSZ v lasti MOM. To pomeni, da je JP GSZ že v letu 2005 (ob izpolnjeni navedeni predpostavki) sposoben predložiti celovit register NSZ v lasti MOM, kar je nujna podatkovna podlaga za učinkovito gospodarjenje z zemljišči in izpeljavo prostorske politike MOM.

Poseben poudarek dajemo v JP GSZ tudi vrednotenju zemljišč, saj je trenutna ocenjena vrednost zgolj nabavna vrednost, revalorizirana s stopnjo inflacije, kar je za zemljišča seveda povsem neprimeren pristop, vendar je bil v danih okoliščinah edini mogoč in hitro izvedljiv.

JP GSZ pravkar izdeluje računalniško podprt sistem za izvedbo vrednotenja zemljišč, ki bo omogočal izdelavo samodejnih modelov vrednotenja na podlagi vseh razpoložljivih infrastrukturnih in drugih (demografskih, ekoloških,...) podatkov v elektronski obliki. Ta računalniški sistem bo neprecenljive vrednosti pri nastavljanju modela vrednotenja in bo omogočil določitev realne vrednosti zemljišč v lasti MOM (pa tudi drugih).

Navedene podatkovne podlage skupaj s sistemom za vrednotenje predstavljajo nujen pogoj za izdelavo kakovostne in realne bilance premoženja MOM.

Navedena sredstva so potrebna za izpeljavo vseh navedenih predvidenih projektov.

### **Vzpostavitev in delovanje GEO-centra (NOVO - predlagana PP 1639 00)**

V tem trenutku so na MOM na voljo številni kakovostni podatki v elektronski obliki, ki se tičejo prostorske politike (načrti komunalne infrastrukture, demografski podatki,...). Ti podatki so na voljo občinskim službam in javnim podjetjem v lasti MOM. Vendar pa so ti podatki na žalost vse pre pogosto neuporabljeni, čeprav so bila v njihovo pridobivanje vložena znatna sredstva. Ne obstaja namreč sistem, ki bi vse te podatke uredil v pregledno celoto, jih sistematiziral in ponudil vsem zainteresiranim, prav tako pa ponudil vse dodatne storitve za kakovostno uporabo teh podatkov. Gre za sinergijo podatkov, kot je mogoče iz obstoječih podatkov ustvariti povsem novo vrednost in novo kvaliteto.

Mestna občina Maribor in JP GSZ sta že pred časom zaznala to pomanjkljivost in na mednarodnem razpisu pridobila evropska sredstva za izvedbo prve, otvoritvene faze obsežnega projekta izgradnje centra, ki bo na enem mestu ponudil vse potrebno za kakovostno uporabo prostorskih podatkov.

GEO-center bo nudil vse podatke in informacije v zvezi s prostorom vsem občinskim službam (ZPN, JMSS, KD,...), podjetjem in občanom. Gre za stično točko, na kateri se srečajo vse občinske službe in javna podjetja, ki delujejo na področju prostora, ter zainteresirana podjetja in posamezniki, in to bodisi kot ponudniki in dobavitelji bodisi kot uporabniki informacij. Poleg zgolj informacij pa bo GEO-center ponudil tudi vse vrste informacijskih storitev, ki temeljijo na prostorskih informacijah.

V enem svojem segmentu bo GEO-center deloval kot občinska služba, ki bo nudila kakovostno, hitro in učinkovito informacijsko podporo drugim občinskim službam, v manjšem obsegu pa tudi brezplačno informacijsko podporo gospodarstvu in občanom. V svojem drugem segmentu pa bo GEO-center deloval kot poslovni sistem, ki bo predstavljal nov vir proračunskih prihodkov MOM.

Na podlagi pridobljenih evropskih sredstev bo v začetku leta 2005 realiziran prvi del projekta MOM in JP GSZ, nepremičninski spletni portal in informacijska točka za podporo malemu gospodarstvu. Ta nepremičninska informacijska točka bo predstavljala pridobitev za mesto, ter jo je vsekakor smiselno nadgraditi. Prav to pa nepremičninski GEO-center tudi bo.

GEO-center predstavlja veliko pridobitev za Maribor, obenem pa bo predstavljal tudi povezovalno točko med Mariborom in okoliškimi občinami na področju nepremičninske in prostorske politike. Takšen, kot je predviden, predstavlja tudi unikum v slovenskem prostoru in bo Maribor popeljal v slovenski vrh informatizirane rabe prostora.

Navedena sredstva so potrebna za vzpostavitev in zagon sistema, za katerega pa je kasneje predvideno samofinanciranje iz lastnega delovanja in pridobljenih evropskih sredstev in

drugih zunanjih virov. Gre za pomembno razvojno investicijo mesta Maribor, ki je ne gre opustiti. Glede na to, da so bila za prvo fazo pridobljena evropska sredstva ob 25% sofinanciranju MOM, ne bi bilo smiselno dopustiti, da tako prepotrebna informacijska služba ostane nerealizirana.

### **Lastna udeležba pri EU projektih (NOVO - predlagana PP 1644 00)**

Zelo pogosta zahteva pri evropskih razpisih je lastna finančna udeležba (običajno v višini 25%) v projektu. Ker so roki za pripravo dokumentacije običajno zelo kratki in je tudi že sicer težko uspešno kandidirati na tovrstnih razpisih, predstavlja neurejeno finančno ozadje v smislu lastne udeležbe dodaten faktor tveganja, ki pa je povsem nepotreben.

JP GSZ kandidira v številnih mednarodnih razpisih, bodisi kot nosilec bodisi kot partner. Predvidena sredstva na tej postavki so namenjena izključno za lastno udeležbo pri vseh projektih, kjer bo JP GSZ na razpisu izbran za izvajalca in torej pomenijo bistveno oplemenitenje sredstev MOM. V nasprotnem primeru bi bilo namreč potrebno zmeraj znova pridobivati garantne izjave MOM, kar pa bi lahko bil formalni dejavnik, zaradi katerega JP GSZ ne bi uspelo pridobiti EU sredstev.

## DODATEK 1 - Pregled planiranih investicij – pridobivanje in priprava stavbnih zemljišč

PP 1636	OBM.	APP 00		APP 02		APP 01	SKUPAJ
OBMOČJE		SN	PRIDOBIVANJE	SN	PRIPIRAVA	PORAVNAVA NEREŠENIH ODŠKODNIN	
1	2	3	4	5	6	7	8
Rotovž-Pristan	Rt 5 SD	1636-000201	35.000	1636-020201	50.000		85.000
Rotovž-Univerza	RT 6 KIS	1636-000202		1636-020202			0
podzemna garaža Trg svobode	Rt1-C	1636-000228		1636-020228	5.000		5.000
podzemna garaža Ljudski vrt	Rt8-Š	1636-000229		1636-020229	2.000		2.000
podzemna garaža Glavni trg	Rt 1 C	1636-000203		1636-020203	5.000		5.000
podzemna garaža, linijski objekt	Rt 2 C	1636-000204		1636-020204			0
Glazija	Rt 1 C	1636-000205	10.000	1636-020205			10.000
poslovno stan.obj. Ob Titovi c.	Rt 2 C	1636-000206		1636-020206	3.000		3.000
Kamnica - Rošpoh		1636-000207		1636-020207	5.000		5.000
Studenci - Wolf	St 3 S	1636-000210		1636-020210			0
Studenci - pokopališče	St 10 S	1636-000209		1636-020209			0
območje med Dravograjske ceste, Preradovičevo in Murkovo	St 2 C	1636-000211		1636-020211			0
območje med Dravograjske ceste in Cesto Proleterskih brigad	St 6 S	1636-000212		1636-020212			0
območje ob Dravograjski - zahod	St 9 S	1636-000213		1636-020213	10.000		10.000
C4 (vključena tudi menjalna pog.)	Ta 3 C	1636-000231	206.536	1636-020231			206.536
Dogoše	Te 11 KE	1636-000217	20.000	1636-020217	1.000		21.000
območje med Čufarjevo in Šolsko	Po4-KE, Po5-S	1636-000218		1636-020218	10.000		10.000
območje ob Ulici V. Vlahoviča - sever	Po 6 S	1636-000219		1636-020219			0
OŠ Draga Kobala	Po 9 S	1636-000233		1636-020233			0
območje ob Ulici V. Vlahoviča - jug	Po 10 S	1636-000220	10.000	1636-020220	10.000		20.000
Puhova	Po11-S	1636-000234		1636-020234	20.000		20.000
Košaki	Ko4-C	1636-000208		1636-020208			0
območje transportne cone (vključena tudi menj.pog.)	Ta 14 P	1636-000222	232.000	1636-020222	15.000		247.000
Dobrava	Te13-SD	1636-000235	10.000	1636-020235	5.000		15.000
območje Malečnika	podeželje	1636-000223		1636-020223			0
Osnovna šola Martin Konšak	Te 3 -S	1636-000224		1636-020224			0
Bezenškova 3	Rt 12-KIS	1636-000236		1636-020236	2.000		2.000
del območja S8(Kočevarjeva, Smetanova, Kosarjeva, Koroška)	Rt 7 S	1636-000225		1636-020225	5.000		5.000
URN- PEKARNA	Ta 5 S	1636-000226		1636-020226			0
Lokacijski načrt za rob Pohorja (PO)	Ra 6 Z	1636-000237		1636-020237			0
Južna obvoznica (Kardeljeva-Tržaška cesta)	Ra 6 Z, Ta 12 Z	1636-000227		1636-020227			0
Vinarje S10/3 - vzhod		1636-000239		1636-020239	6.000		6.000
Vinarje S10/3 - sever		1636-000240		1636-020240	6.000		6.000
Tržnica		1636-000241		1636-020241	5.000		5.000
Trg B.Kraigherja		1636-000242		1636-020242	10.000		10.000
Podvoz Ledina		1636-000243		1636-020243	5.000		5.000
drugi stroški			8.000				8.000
<b>SKUPAJ</b>			<b>531.536</b>		<b>180.000</b>	<b>35.369</b>	<b>746.905</b>



